

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثمن ١٥ جنيها

السنة
١٩٧ هـ

الصادر في يوم الخميس ٧ ذى الحجة سنة ١٤٤٥
الموافق (١٣ يونيو سنة ٢٠٢٤)

العدد ١٣٢
(تابع)



محتويات العدد

رقم الصفحة

وزارة الإسكان والمرافق } قرارات وزارية أرقام ٥ و ٣٦ و ٣٨ و ٣٩
والمجتمعات العمرانية } ٤٠ و ٤١ و ٥١ و ٥٥ و ٥٦ لسنة ٢٠٢٤ ... ٣ - ١١٠



المطبعة الأميرية
طوره الكبريه لا يعطى عند الطلب

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١)

جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب/٢) بمساحة ١ فدان بما يعادل ٢٠٠٤م (٢م)

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف

لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسيمة بأراضى الحزام الأخضر ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢١/٥/٢٠٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف لقطعة الأرض رقم (٦١) جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب/٢) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٢٠٤٢٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل نقدى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٥٢٧) بتاريخ ٩/٧/٢٠٢٣ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٦١) جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب / ٢) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٢٠٤٢٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٦٢٨) بتاريخ ٢٠/٩/٢٠٢٣ لإستصدار القرار الوزارى المائل مرفقاً به لوحات المشروع الخاص بقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٨٠٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٤٤٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١) جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب/٢) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٤٢٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٦ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١) جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب/٢) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٤٢٠٠ م^٢) (أربعة آلاف ومائتان متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم المخصص له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع وفقاً للمدة المحددة بعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١

مادة ٦ - يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- يلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/٣١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المحرفة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١)

جزء من قطعة أرض رقم (١٠ ب/٢)

بحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

بمساحة (١) فدان بما يعادل (٢م٤٢٠٠)

والمخصصة للسيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد النقدى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٤٢٠٠ أى ما يعادل ١ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٢١٩١ أى ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٦٢١ بما يعادل ٠,١٤٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م٩ F.P أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٦٢٥,٩ أى ما يعادل ٠,١٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٧٤٠,٥ أى ما يعادل ٠,١٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م٧٣٣,٦ أى ما يعادل ٠,١٨٨ فدان وتمثل نسبة (١٧,٤٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٢١٩١ أى ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٦٢١ بما يعادل ٠,١٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضى السكنية :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٢٤,٠٦	٨١	٢٥,٣٠٣%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٢	٤٩٢,٢٦	١٥٣	٥١,٦٩٠%	فيلاشبه متصلة	٢	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٣	٦١٠,٣٣	٢٣١	٣٨,٣٣٩%	فيلا متصلة	٣	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٤	٣٢٨,٨٩	٧٦	٢٣,٤١٣%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٥	٣٣٥,٤٦	٨٠	٢٤,١٤٦%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
الإجمالى	٢٠٩١	٦٢١			٨	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- نسبة الأراضى الإسكان لا تزيد على ٥٠% من إجمالى مساحة المشروع .
- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود: ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى ويسمح بعمل الردود الجانبي ٢م ٢٢,٥٠م لقطع الأراضي التى تقل واجهتها عن ٢٢,٥٠م داخل قطع الأراضي السكنية .

(ح) يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .

(ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فداناً - والكثافة السكانية المحققة ٣٥ شخصاً / فداناً .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	إجمالى مسطح الدور الأرضى FP ٢م	النسبة البنائية FP %
سكنى	٦٢١	١٤,٨%
غرف أمن وبوابات	٩	٠,٢%
الإجمالى	٦٣٠	١٥%

الموكل عن المالك

السيد / شعبان حدق إبراهيم إبراهيم

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القنات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لبدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم السيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ووصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .

١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وطبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

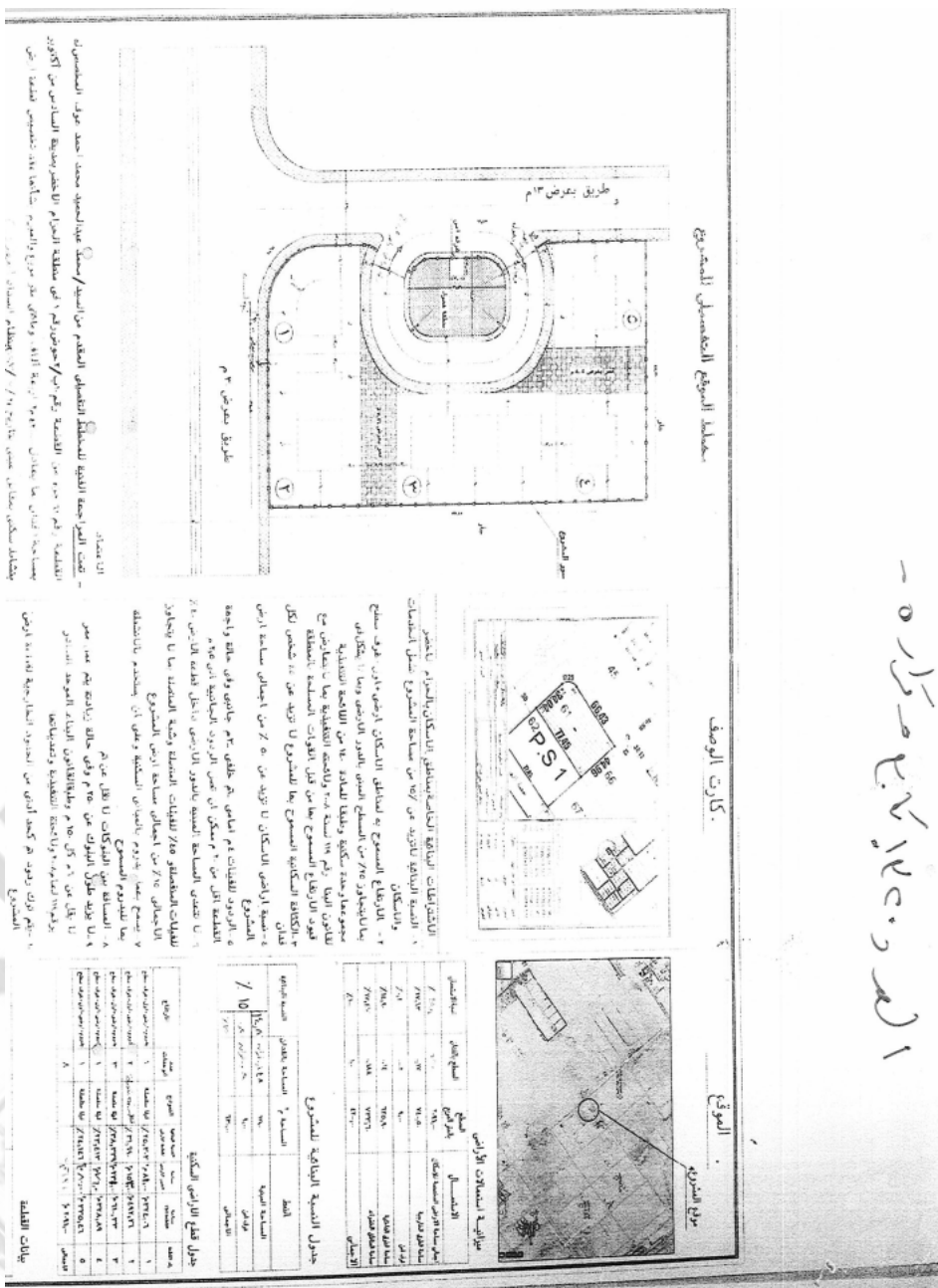
١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف أول	طرف ثانٍ
معاون وزير الإسكان	الموكل عن المالك
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات	السيد / شعبان حدق إبراهيم إبراهيم
د.م/ وليد عباس عبد القوى	



صورة الكارنيه لأبنا عبد المنان

المرور ١٤٥٠ شارع مركزه -



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٦ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ ب)

بمساحة (٤,٩٨ فدان) بما يعادل (٢م٢٠٩١٢,١٤)

الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / أحمد محمد عبد الباسط على

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بيندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسيمة بأراضى الحزام الأخضر ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٩/١٠/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / أحمد محمد عبد الباسط على لقطعة الأرض رقم (١٢ ب) بمساحة (٤,٩٨ فدان) بما يعادل (٢٠٩١٢,١٤) الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٢٢٩) بتاريخ ٩/١٠/٢٠٢٣ واستصدار القرار الوزارى المائل مرفقاً به لوائح المشروع عاليه ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٣٣٦) بتاريخ ١٥/١١/٢٠٢٣ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٤٩٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / أحمد محمد عبد الباسط على باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ ب) بمساحة (٤,٩٨ فدان) بما يعادل (٢٠٩١٢,١٤ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ ب) بمساحة ٤,٩٨ فدان بما يعادل ٢٠٩١٢,١٤ م^٢ (عشرون ألفاً وتسعمائة واثنى عشر متراً مربعاً و ١٠٠/١٤ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / أحمد محمد عبد الباسط على لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم المخصص له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٠/١٠/١٩

مادة ٦ - يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع المزمع

إقامته بقطعة الأرض رقم (٢١٢) بمساحة (١٤,١٢٠,٩١٢ م^٢)

بما يعادل ٤,٩٨ فدان الواقعة بالحوض

رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد / أحمد محمد عبد الباسط على

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ١٩/١٠/٢٠٢٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٤,١٢٠,٩١٢ م^٢ أى ما يعادل ٤,٩٨ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨,٤٥٢,٢٨ م^٢ أى ما يعادل ٢,٤٨٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣١٣٠,٠٠ م^٢ بما يعادل ٥,٧٥ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٧% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٣,٠٩٥,٦٣ م^٢ أى ما يعادل ١,٢١٣ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٣٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٦٠,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٤٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والممرات بمساحة ٣٤٩٨,٢٣ م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٣٤ فدان وتمثل نسبة (١٦,٧٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨,٤٥٢,٢٨ م^٢ أى ما يعادل ٢,٤٨٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣١٣٠,٠٠ م^٢ بما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى السكنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضى F.P	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع	ملاحظات
١	٣٨٨,٢٧	٢٥,٧٦	١٠٠	١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	
٢	٣٠٠	٣١,٦٧	٩٥	١			
٣	٣٠٠	٣١,٦٧	٩٥	١			
٤	٣٠٠	٣١,٦٧	٩٥	١			
٥	٣٠٠	٣١,٦٧	٩٥	١			
٦	٣٠٠	٣١,٦٧	٩٥	١			
٧	٣٠٠	٣١,٦٧	٩٥	١			
٨	٤٠٩,٩٥	٢٤,٣٩	١٠٠	١			
٩	٣٣١,٦١	٣٠,١٦	١٠٠	١			
١٠	٣٢٥	٢٩,٢٣	٩٥	١			
١١	٣٢٥	٢٩,٢٣	٩٥	١			
١٢	٣٢٥	٢٩,٢٣	٩٥	١			
١٣	٣٢٥	٢٩,٢٣	٩٥	١			
١٤	٣٢٥	٢٩,٢٣	٩٥	١			
١٥	٣٢٥	٣٠,٧٧	١٠٠	١			
١٦	٣٥٩,٨٥	٢٧,٧٩	١٠٠	١			
١٧	٣٥٩,٧٤	٢٧,٨٠	١٠٠	١			
١٨	٣٢٥	٢٩,٢٣	٩٥	١			
١٩	٣٢٥	٣٠,٧٧	١٠٠	١			
٢٠	٣٢٥	٣٠,٧٧	١٠٠	١			
٢١	٣٢٥	٣٠,٧٧	١٠٠	١			
٢٢	٣٢٥	٣٠,٧٧	١٠٠	١			
٢٣	٣٢٥	٣٠,٧٧	١٠٠	١			

رقم القطعة	مساحة (م ^٢)	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضى F.P	عدد الوحدات	التمودج	الارتفاع	ملاحظات
٢٤	٣٢٧,٦	٣٠,٥٣	١٠٠	١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	
٢٥	٤٠٠,٥٢	٢٤,٩٧	١٠٠	١			
٢٦	٣٠٠	٣١,٦٧	٩٥	١			
٢٧	٣٠٠	٣١,٦٧	٩٥	١			
٢٨	٣٠٠	٣٣,٣٣	١٠٠	١			
٢٩	٣٠٠	٣٣,٣٣	١٠٠	١			
٣٠	٣٠٠	٣٣,٣٣	١٠٠	١			
٣١	٣٠٠	٣٣,٣٣	١٠٠	١			
٣٢	٣٧٤,٧٤	٢٦,٦٩	١٠٠	١			
الإجمالى	١٠٤٥٢,٢٨		٣١٣٠	٣٢			-

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

أولاً - أرضى الإسكان :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .
النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠% للفيلات المنفصلة ، ٤٥% للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها (١٥% من إجمالي مساحة المشروع) .
الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥% من مسطح الدور الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى .

الردود بقطع الأراضى السكنية الفيلات : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م للفيلات المنفصلة فقط و ٢,٥م من جانب واحد فقط للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعية ، وفى حالة طلب عمل ردود ٢,٥م من الجانبين فيمكن ذلك فى حالة إقامة دور البدروم بقطعة الأرض ، وذلك طبقاً لكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٢٢٤٨ فى ٢٠٢٢/١/١١

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرافات وتعديلاته .

الكثافة السكانية لا تزيد عن ٤٥ شخصاً / فداناً - والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخصاً / فداناً .

الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة البنائية %	إجمالى مساحة الدور الأرضى F.P ٢م	البيان
١٤,٩٧	٣١٣٠,٠٠	سكنى
٠,٠٣	٦,٠٠	غرف أمن (F.P)
١٥,٠٠	٣١٣٦,٠٠	الإجمالى

الموكل عن المالك

الاسم / علاء الدين سيد محمد

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح بالدور الأرضى طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / أحمد محمد عبد الباسط على ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يتولى مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٣- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٤- يلتزم مالك المشروع بتقديم البرنامج الزمنى اعتماده من جهاز المدينة ويتم تنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة والبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية بالمشروع طبقاً للكوود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .

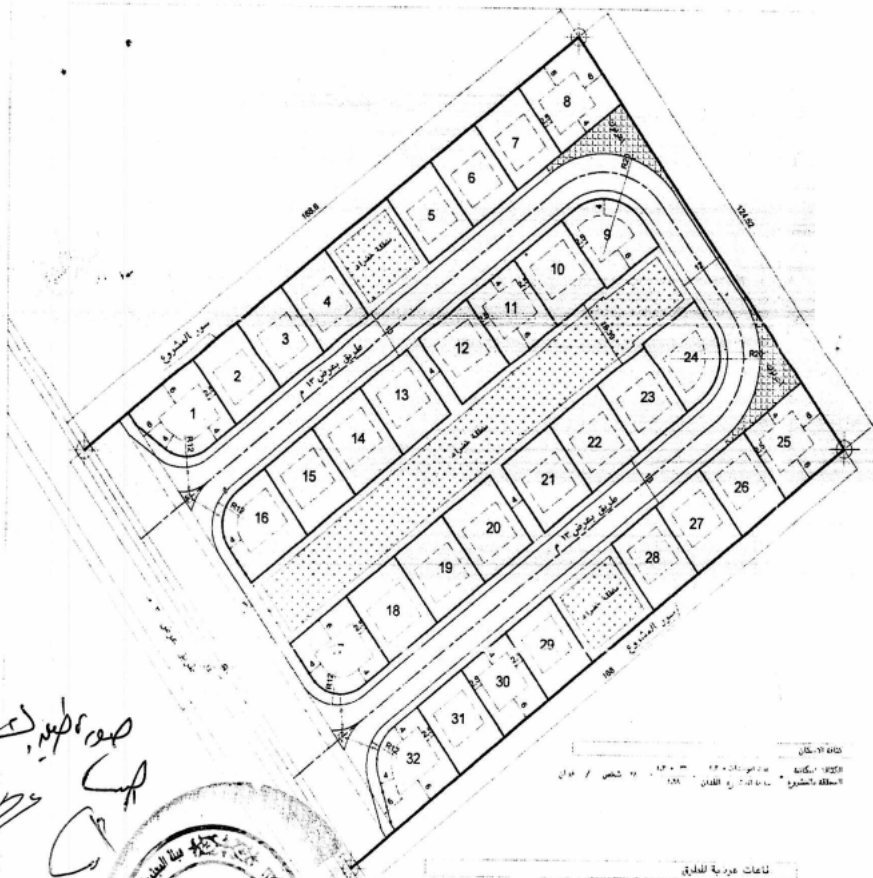
١٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
المالك / أحمد محمد عبد الباسط على
الموقع / علاء الدين محمد عطا الله كيشر

طرف أول
معاون السيد الوزير
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



بزر ٥٦

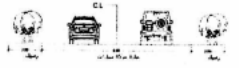


صحة المهندس
م. ج. ج.



مقياس الرسم: 1:500
مساحة الموقع: ١٠٠٠٠ م^٢
عدد الوحدات: ٣٢ وحدة

أشكال مرورية للشارع



تصميم: م. ج. ج.
مهندس: م. ج. ج.
مهندس: م. ج. ج.
مهندس: م. ج. ج.

م. ج. ج.
م. ج. ج.
م. ج. ج.

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٨ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٦ أ/٢)

بمساحة ٥ فدان بما يعادل (٢م٢١٠٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل)

وخدمات (تجارية إدارية) بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل لقطعة الأرض رقم (٥٦ / أ / ٢) بمساحة (٥ فدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٣٤٩) بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢٢ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٠٢٤) بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠٢٢ ؛

وعلى كتاب المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٨٢١) بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد جزء من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٩٣) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠٢٣ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٩٩٨) بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٠٤٥١) بتاريخ ١١/١٢/٢٠٢٣ للسيدة المهندسة مقررة لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية إدارية) بالمشروع وتخصيمها من الخارج ؛

وعلى الإفادة باستكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٦٥٣) بتاريخ ٣/١/٢٠٢٤ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٦ أ / ٢) بمساحة ٥ فدان بما يعادل (٢م٢١٠٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) ، وخدمات (تجارية إدارية) بعلاوة سعرية وتخديمها من الخارج ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٤ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٦ أ / ٢) بمساحة ٥ فدان بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألف مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) وخدمات (تجارية إدارية) بعلاوة سعرية وتخديمها من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود والشروط الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم المخصص له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى إدارى) وتخليصه من الخارج بعلوة سعرية وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) طبقاً لما ورد بالبند الحادى عشر من العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

مادة ٧- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار



صورة الكترونية لإعلان عند التناول
باب الأميرية

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٦ / أ / ٢)

بمساحة (٢١٠٠٠,٠٠ م^٢) بما يعادل ٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل ،

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى بموقع بديل وخدمات تجارية إدارية

بعلاوة سريعة وتخليدها من الخارج ،

وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٨١٤ م^٢ بما يعادل ٠,٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات "نشاط تجارى إدارى" بمساحة ١١٢٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٦٧ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٣% من إجمالى مساحة المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢٣٣٠ م^٢ بما يعادل ٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة ١,٥٧% من إجمالى المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م^٦ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^٤٨٠٣ أى ما يعادل ١,١٤٤ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٨٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢م^٦٣٣٣,٥ أى ما يعادل ٠,٨٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٣١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^٦٩٣٧,٥ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢م^٦١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^٦٢٨١٤ بما يعادل ٠,٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى والمساحة المبينة التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P.	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٢٦	٢٥,٧٧	٨٤	منفصلة	١	
٢	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٣	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٤	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	بدروم + أرضى
٥	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	أول + غرف سطح
٦	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٧	٣٦٠	٢٨,٠٦	١٠١	منفصلة	١	
٨	٣٣٦	٢٨,٢٧	٩٥	منفصلة	١	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P.	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
٩	٣٣٦	٢٨,٢٧	٩٥	منفصلة	١	
١٠	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
١١	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
١٢	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
١٣	٣٦٥,٦٢	٢٥,٩٨	٩٥	منفصلة	١	
١٤	٣٨٧,٦٣	٢٤,٥١	٩٥	منفصلة	١	
١٥	٣٤١	٢٧,٨٦	٩٥	منفصلة	١	
١٦	٣٨٧,٦٣	٢٤,٥١	٩٥	منفصلة	١	
١٧	٣٦٥,٦٢	٢٢,٩٧	٨٤	منفصلة	١	
١٨	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
١٩	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٢٠	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح
٢١	٣٣٦	٢٧,٠٨	٩١	منفصلة	١	
٢٢	٣٣٦	٢٨,٢٧	٩٥	منفصلة	١	
٢٣	٣٣٦	٢٨,٢٧	٩٥	منفصلة	١	
٢٤	٣٥٩,٢٥	٢٤,٤٤	٩٥	منفصلة	١	
٢٥	٣١١,٢٥	٢٦,٩٩	٨٤	منفصلة	١	
٢٦	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٢٧	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٢٨	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٢٩	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٣٠	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٣١	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٣٢	٣١٢	٢٧,٨٨	٨٧	منفصلة	١	
الإجمالي	١٠٥٠٠		٢٨١٤		٣٢	-

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات "نشاط تجارى إدارى، غرف أمن" :

(أ) الأراضى المخصصة للخدمات "نشاط تجارى إدارى" بمساحة ١٢٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٦٧ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى F.P ٣٣٠م^٢ بما يعادل ٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة ١,٥٧% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة لغرف الأمن ٢م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

وطبقاً لجدول قطع الأراضى والمساحة المبنية التالى :

الاشتراطات البنائية			مساحة الدور الأرضى (م) F.P.	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة	النشاط
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية				
٦ متر من كل الجهات	أرضى+أول	٢٩,٤٦%	٣٣٠	١١٢٠	A	تجارى إدارى
	أرضى فقط	-	٦	٦	-	غرف أمن
	-	-	٣٣٦	١١٢٦	-	الإجمالى

ثالثاً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتراربع	النسبة المتوية من إجمالى أرض المشروع%
الإسكان F.P	٢٨١٤	١٣,٤٠
خدمات "تجارى إدارى"	٣٣٠	١,٥٧
البوابات وغرف الأمن F.P	٦	٠,٠٣
الإجمالى	٣١٥٠	١٥

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

١ - بالنسبة للنشاط السكنى :

(أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد عن (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع

(إسكان + خدمات) .

- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول ، بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .
- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأراضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن ٤٠٪ للفيلات المنفصلة ، ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالى مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن ١٥٪ .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، وفى حالة كان عرض الواجهة أقل من (٢٢م) فيسمح بأن يصبح الردود الجانبي (٢,٥م) .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٨ شخص / فدان .

٢ - بالنسبة لمناطق الخدمات :

(أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حده (نسبة بنائية ، ارتفاع ، ردود) ، وبما لا يتعدى نسبة بنائية ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الخدمات ، بواقع مكان سيارة / ٢٥م^٢ مباني مغلقة ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

(ج) يتعهد مالك قطعة الأرض بسداد العالوة المالية المقررة ، نظير إضافة نشاط تجارى إدارى للمشروع ، وتخديمه من الخارج ، طبقاً لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير ، وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات بالمشروع .

(د) يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أرض الخدمات وحتى حدود الأراضى السكنية بالمشروع .

(هـ) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢٩م^٢ ، وبارتفاع دور أرضى فقط ، على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع المقدره بـ (١٥٪) .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٣- يلتزم مالك المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطريق الرئيسى .
- ١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم مالك المشروع باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالكى المشروع والمعتمد من الهيئة .

١٧- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

١٨- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته

التنفيذية وتعديلاتهما، واشترطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته

رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

الاسم / وائل صلاح الدين بهلول خليل

طرف أول

معاون وزير الإسكن

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



الجمهورية العربية السورية
مجلس المهندسين والباحثين
العلماء العرب
الأمانة العامة
مقره الكائن بـ
القطرية
لا يخطأ على أحد

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٩ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ أ/٢)

بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢م١٠٥٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / محمد سمير محمد عبد الرحمن محمد حليبه

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد /محمد سمير محمد عبد الرحمن محمد حليبه لقطعة الأرض رقم (٨ / أ / ٢) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢٠٥٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٩٧٤) بتاريخ ١٥/٨/٢٠٢٣ لاعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع على قطعة الأرض عاليه واستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات (٤١٨١٦٨) بتاريخ ٢٩/٨/٢٠٢٣ المتضمن الموقف المالى والتفيزى والعقارى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٥١٧) بتاريخ ٣١/١٠/٢٠٢٣ المرفق به عدد (٧) نسخ من لوحات المشروع عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٥٠١) بتاريخ ٣٠/١١/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٤٠٦) بتاريخ ٣٠/١١/٢٠٢٣ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد سمير محمد عبد الرحمن محمد حليبه باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨/أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع

التخطيط والمشروعات بتاريخ ٩/١/٢٠٢٤ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ أ/٢) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد /محمد سمير محمد عبد الرحمن محمد حليبه لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم المخصص له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢١/٩/٢١

مادة ٦- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط

المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو

المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى

لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٤/١/١٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار



صورة الكروية لإيطاليا عند التناول

الشروط المحرفة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع قطعة الأرض رقم (٨ / أ / ٢)

بمساحة (٢م١٠٥٠٠) بما يعادل (٢,٥) فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد / محمد سمير محمد عبد الرحمن محمد حلبية

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٤٦٨٦,١٥ أى ما يعادل

١,١١٦ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى

مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٧٢ بما يعادل ٠,٣٧٤٣ فدان وتمثل نسبة

١٤,٩٧٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م٣,٠٠

أى ما يعادل ٠,٠٠٠٧ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٢٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة

٢م٣٠١٩,٤٢ أى ما يعادل ٠,٧١٨٩ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٧٥٦%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٢٠٩٦,٦٨ أى ما يعادل

٠,٤٩٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٢م٦٩٤,٧٥

أى ما يعادل ٠,١٦٥٤ فدان وتمثل نسبة (٦,٦١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٤٦٨٦,١٥م أى ما يعادل ١,١١٦ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٧٢م بما يعادل ٠,٣٧٤٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٧٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٨٥,٩٢	١٥٦,٠٠	٣٢,١٠	فيلا شبه متصلة	٢	بدروم + أرضى + أول
٢	٢٧٠,٨٧	٨٧,٠٠	٣٢,١١	فيلا منفصلة	١	
٣	٢٧٠,٨٧	٨٧,٠٠	٣٢,١١	فيلا منفصلة	١	
٤	٤٨٥,٩٢	١٥٦,٠٠	٣٢,١٠	فيلا شبه متصلة	٢	
٥	٤٨٣,٨٧	١٥٦,٠٠	٣٢,٢٤	فيلا شبه متصلة	٢	
٦	٦٩١,٢٥	٢٨٨,٠٠	٤١,٦٦	فيلا شبه متصلة	٤	
٧	٤٨٣,٨٧	١٥٦,٠٠	٣٢,٢٤	فيلا شبه متصلة	٢	
٨	٤٨٥,٩٢	١٥٦,٠٠	٣٢,١٠	فيلا شبه متصلة	٢	
٩	٢٧٠,٨٧	٨٧,٠٠	٣٢,١١	فيلا منفصلة	١	
١٠	٢٧٠,٨٧	٨٧,٠٠	٣٢,١١	فيلا منفصلة	١	
١١	٤٨٥,٩٢	١٥٦,٠٠	٣٢,١٠	فيلا شبه متصلة	٢	
الإجمالى	٤٦٨٦,١٥	١٥٧٢,٠٠	-	-	٢٠	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- ٣- النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على ٤٠% من مساحة قطعة أرض الفيلا الواحدة ، وبما لا يتجاوز فى الإجمالى العام النسبة البنائية المسموح بها للمشروع والمقدرة بـ ١٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٤- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٥- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مفاصة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ٦- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٧- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، وفى حالة كون واجهة قطعة الأرض بعرض أقل من (٢٢,٥م) فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥م فقط .
- ٨- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها للبرومات والمعمول بها بالهيئة .
- ٩- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١١- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- ١٢- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع تقدر بـ ٣٥ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتربيع	النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع
الاسكان F.P	١٥٧٢	%١٤,٩٧٢
البوابات وغرف الأمن F.P	٣,٠٠	%٠,٠٢٨
الاجمالى	١٥٧٥	%١٥,٠٠٠

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل أرض المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / محمد سمير محمد عبد الرحمن محمد حليبية ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الورى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشترطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من جهاز المدينة تنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٥- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشترطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

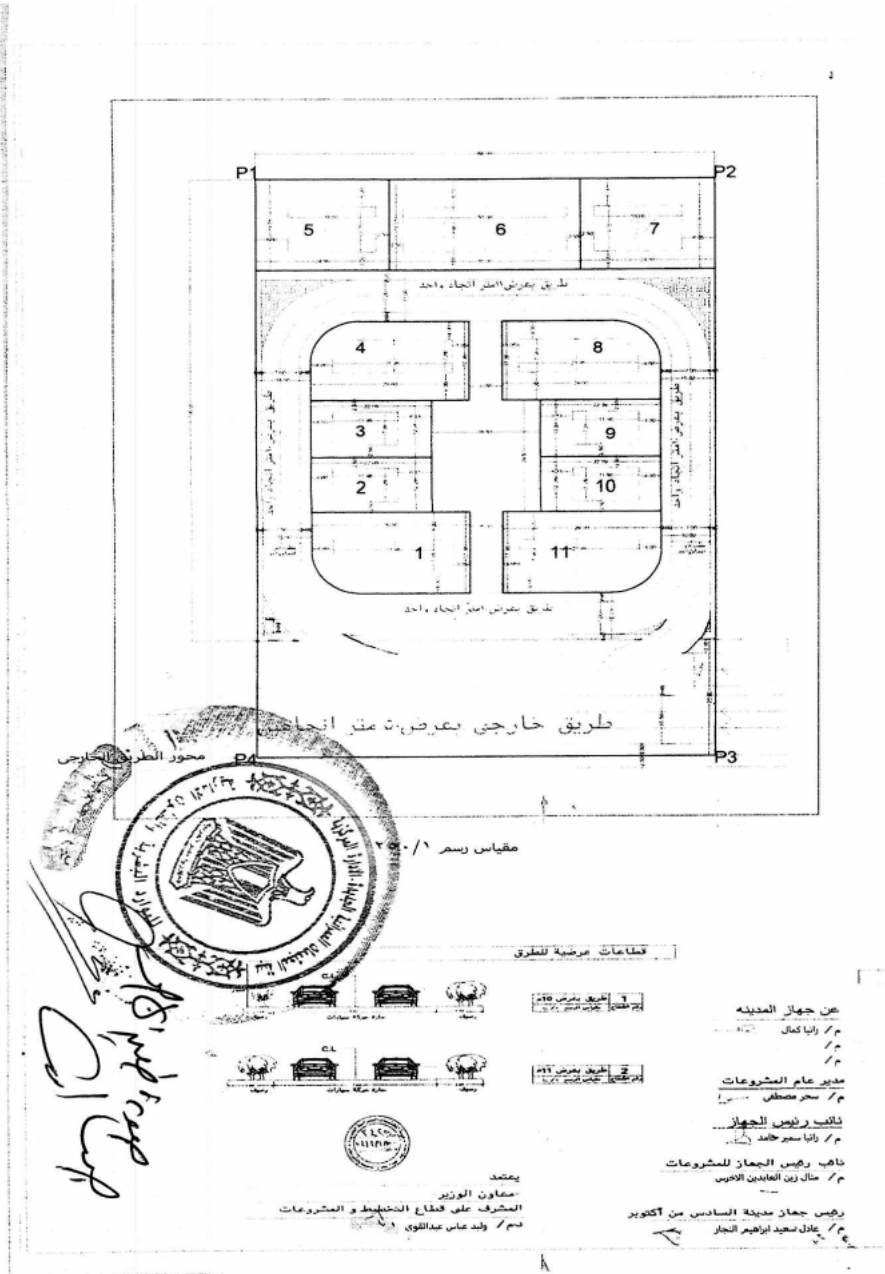
السيد / محمد سمير محمد عبد الرحمن محمد حابية

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٠ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٣٢)

بمساحة (١,٧٢٩ فدان) بما يعادل (٢م٧٢٦٥,٨١)

الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسادة / شركة حلوان للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع الأراضى لكرودن

مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع أراضى لكرودن

مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الاستراتيجى لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة على أسلوب التعامل مع مقدمى الطلبات من السادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الأراضى لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بينود القرار ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكل من السيدة /سالى أسامة على عبده ، السيدة/ هبة أسامة على عبده عثمان ، والسيد/ محمد السيد الحسينى عبد القادر لقطعة الأرض رقم (٣٣٢ / ٢٣٠ / ٢٠١٧) بمساحة (٢٤١٥٣,٤٢ م^٢) بما يعادل ١٧,٥ سهم و٢٣ قيراطاً بالثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد بشأن التنازل عن مساحة (٥٠%) من قطعة الأرض عاليه مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى سكنى ومقابل توصيل المرافق ؛

وعلى توصية اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بجلستها رقم (٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٥ بالموافقة على طلب التنازل من السادة / سالى أسامة على عبده - هبة أسامة على عبده عثمان - محمد السيد الحسينى إلى شركة ألوان للاستثمار العقارى عن قطعة الأرض محل العقد المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣ ؛

وعلى ملحق عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة ألوان للاستثمار العقارى والذي بموجبه تم شراء حصة الهيئة المتنازل عنها لتصبح إجمالى مساحة قطعة الأرض التى يحق للشركة المخصص لها التعامل عليها (٢٠٧٢٦٥,٨١م^٢).

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٧ لقطعة الأرض عاليه المتضمن الإفادة أن مساحتها الإجمالية (٢٠٧٢٦٥,٨١م^٢) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة ألوان للاستثمار العقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٠٠١) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٤ بخصوص تغيير نشاط قطعة الأرض عاليه من سكنى إلى عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٨٠٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢٢ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٠٨٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٩ بشأن تطبيق التيسيرات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٤١٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٠ المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

و على كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٣٦٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٩ المرفق به لوحات المشروع بعد التدقيق والمراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض عاليه والمتضمن الإفادة بأنه توجد مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه الواردة بالكتاب رقم (٤٢٩٤٠٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ ؛

وعلى النوتة الحسابية الخاصة بالمشروع والمعتمدة من القطاع المختص بالهيئة ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة ألوان للاستثمار العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٣٢) بمساحة (١,٧٢٩ فدان) بما يعادل (٧٢٦٥,٨١ م^٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٣٦٧ لسنة ٢٠١٨ والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢ والمتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٣٢) بمساحة (١,٧٢٩ فدان) بما يعادل ٧٢٦٥,٨١م^٢ الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصص للسادة / شركة ألوان للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل، طبقا لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣ ، وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٣٠ وذلك طبقا للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة ٣ - تلتزم الشركة باستخدامها فى الغرض المخصص له، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الاشتراطات البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقوانين والنظم المتبعة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منه وتحمله وحده أية تبعات لذلك .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير وتوصيل المرافق الرئيسية مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند السادس من ملحق عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٣/٣/٣٠ ؛

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود بعد الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء للمباني خارج منطقة قيد الارتفاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة كما تلتزم بسداد أى رسوم مطلوبة لهذا الغرض .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات وفقا لما تقرره اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٦ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٧ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٣٢)

بمساحة (٧٢٦٥,٨١م^٢) بما يعادل (١,٧٢٩ فدان)

بتوسعات مدينة الشيخ زايد بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ ،

والمخصصة للسادة لشركة / ألوان للاستثمار العقارى

لإقامة نشاط عمرانى متكامل وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣

وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٣٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٧٢٦٥,٨١م^٢ أى ما يعادل ١,٧٢٩ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٦٣٢,٩٠٥م^٢

أى ما يعادل ٨٦٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٠٨٩م^٢ أى ما يعادل ٢٥٩ فدان

وتمثل نسبة ١٥٪ من مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٥٩٠م^٢ أى ما يعادل ٣٧٠ فدان





وتمثل نسبة (٢١,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٩٥٣,٩٠٥م^٢

أى ما يعادل ٢٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣٦٣٢,٩٠٥ م أى ما يعادل ٠,٨٦٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٩٩٨ م بما يعادل ٠,٤٧٥ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لما يلى :

رقم النموذج	شكل النموذج	تكرار النموذج	عدد الدور	مساحات للنموذج			عدد الوحدات للنموذج	اجمالى لكل النموذج		
				الأرضى F.P	الأولى F.P	الثانى F.P		اجمالى F.P	اجمالى BUA	اجمالى الوحدات
١		٤	أرضى + دورين	٣٦٤	٣٦٤	٣٦٤	٦	١٠٥٦	٣٦٦٨	٢٤
٢		٢	أرضى + دورين	٣٦٤	٣٦٤	٣٦٤	٦	٥٢٨	١٥٨٤	١٢
٣		١	أرضى + دورين	٣٦٤	٣٦٤	٣٦٤	٦	٢٦٤	٧٩٢	٦
٤		١	أرضى + دورين	١٥٠	١٥٠	١٥٠	٣	١٥٠	٤٥٠	٣
				اجمالى المسطحات السكنية لكل النموذج				١٩٩٨	٥٩٩٤	٤٥٠

الاشتراطات البنائية لأراضى الإسكان :

(أ) معامل الاستغلال المسموح به لقطعة الأرض ٠,٧٥ وارتفاع أرضى + دورين طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض وتم تعديل معامل الاستغلال بزيادة بمقدار ١٠% ليصبح ٠,٨٢٥ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والضوابط الواردة به وطبقاً للاشتراطات والضوابط الواردة بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات

رقم ٣٠٨٢٧ بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٩ ؛

- (ب) أراضى الإسكان لا تتجاوز ٥٠٪ من مساحة الأرض .
- (ج) النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠٪ للفيلات المنفصلة ، ٤٥٪ والفيلات المتصلة وشبه المتصلة .
- (د) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وثانٍ ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بما لا يتجاوز ٢٥٪ من مسطح الدور الأراضى وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بمسطح ٢٥٪ من مسطح الدور الأراضى بحد أقصى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (و) يسمح بإقامة دور بدور بالمبنى السكنية يستخدم بالأششطة المصرح بها فقط .
- (ز) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ح) تلتزم الشركة واستشارى المشروع بأن تتناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع ووفقاً للوحة المخطط المقدم منهما .
- (ط) تلتزم الشركة بتوفير المياه المعالجة اللازمة لحمام السباحة - إن وجد - بمعرفتها بدون المطالبة بأى مقننات مائية إضافية .

المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٠٨٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٥٩ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من مساحة أرض المشروع.

جدول أراضي الخدمات بالمشروع :

رقم	النشاط	المساحة	النسبة البنائية	الردود	الارتفاعات
١	تجارى إدارى خدمى	١٠٨٠ م ^٢	٣٠	٦م من كل جانب	أرضى + دورين
٢	غرف أمن وبيوإيات	٩ م ^٢	-	-	أرضى فقط بما لا يتجاوز ٩م

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم لأراضي الخدمات :

- (أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق الخدمات النسبة البنائية - الارتفاع - الردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها فى الهيئة .
- (ب) نسبة أراضي الخدمات بالمشروع ٨-١٢٪ من مساحة أرض المشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية وتم تعديل نسبة الخدمات لتصبح ١٥٪ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والضوابط الواردة به وطبقاً للاشتراطات والضوابط الواردة بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣٠٨٢٧ بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٩
- (ج) الارتفاع أرضى + دورين بما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها .
- (د) يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها بالهيئة فقط .
- (هـ) يتم الالتزام بتوفير أماكن الانتظار طبقاً للكود المصرى للجراج وتعديلاته .
- (و) تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى او استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

الاشتراطات المقنن المائى للمشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض :

نوع الإسكان	مساحة المشروع (م ^٢)	معامل الاستغلال	أقصى مساحات بنايية BUA	أقصى المقنن المائى (لتر / م ^٢ / يوم)	أقصى كمية المياه مكررة للمشروع (لتر / يوم)
فيلات متوسط	٧٢٦٥,٨١ م ^٢	٠,٧٥	٢٤٣٩,٣٥	-	٢,٨٠٠ لتر/يوم

الاشتراطات العامة

- ١- معامل الاستغلال المسموح به لقطعة الأرض ٠,٧٥، وأرتفاع أرضى + دورين طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض وتم تعديل معامل الاستغلال بزيادة بمقدار ١٠٪ ليصبح ٠,٨٢٥، وكذا زيادة نسبة الخدمات لتصبح ١٥٪ من مساحة أرض المشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والضوابط الواردة به وطبقاً للاشتراطات والضوابط الواردة بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣٠٨٢٧ بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٩.
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (أرضى + أول وثان) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٣- تلتزم الشركة بقبود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات، والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .

- ٦- تتولى الشركة مالكة المشروع / ألوان للاستثمار العقارى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- ٧- تتولى الشركة مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٨- تتولى الشركة مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تتولى الشركة مالكة المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١١- تتولى الشركة مالكة المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للمبانى السكنية وخدمية بالمشروع طبقا للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .

١٣- تتولى الشركة مالكة المشروع بتنفيذ المشروع طبقا لمهل المشروع والبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١٤- تلتزم الشركة مالكة المشروع بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ .

١٥- تلتزم الشركة مالكة المشروع بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

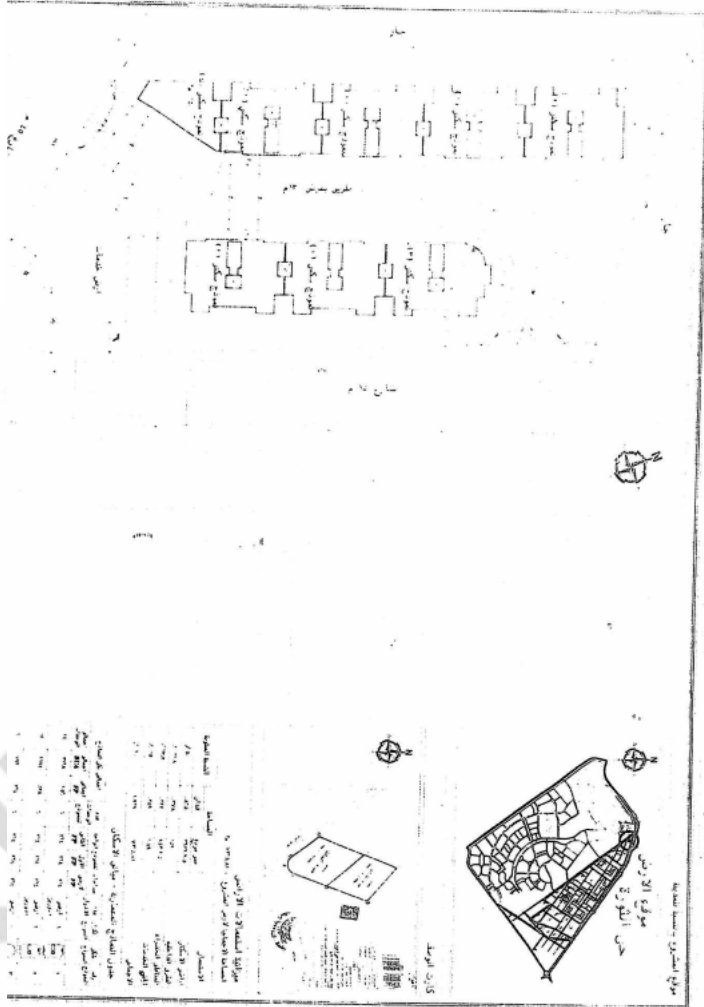
١٦- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ
الموكل عن المالك
(**إمضاء**)

طرف أول
معاون السيد الوزير
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط
والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



وزارة الإسكان
والتحسين
البيئى
والتكامل
المدنى



٣٠٤٠ - ٣٠٤١ - ٣٠٤٢ - ٣٠٤٣
العدد ١٣٢ - ٢٠٢٤

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤١ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٤

باعتدات تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ ب)

بمساحة ٥ فدان بما يعادل (٢م٢١٠٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / السيد أحمد محمد موسى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء

إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط

من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / السيد أحمد محمد موسى لقطعة الأرض رقم (٦ ب) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢٢١٠٠٠) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٢٢١) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٨ لإستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٩٥٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٨ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٩ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات

والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / السيد أحمد محمد موسى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ ب) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٤/١/٢٠٢٤ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ ب) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / السيد أحمد محمد موسى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى إستصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٩/١٢/٢٠١٩ .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة ١٠-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١١-** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٢-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٣-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .
- مادة ١٤-** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المرفق

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٦ ب)
بمساحة (٢١٠٠٠,٠٠٠ م^٢) بما يعادل ٥,٠٠ فدان الواقعة بالحوض
رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،
والمخصصة للسيد / السيد أحمد محمد موسى ،
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة
وسيادته بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٥,٠٠ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٩٩٢٤,٧٦ م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣١٤٠,٨٠ م^٢ بما يعادل ٠,٧٤٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٨,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار بمساحة ٣٦٢٤,٣٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٦ فدان وتمثل نسبة ١٧,٢٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦٧٠٠,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٦٠ فدان وتمثل نسبة ٣١,٩٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٧٤٢,٩٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,١٧٨ فدان وتمثل نسبة ٣,٥٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للاسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٩٩٢٤,٧٦م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣١٤٠,٨٠م^٢ بما يعادل ٠,٧٤٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى السكنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى FP	النسبة البنائية %	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع	ملاحظات
A.١	٨٦٩,١٢	١٥٠	١٧,٢٦	١	فيلات منفصلة	أرضى + أول + غرف سطح	
A.٢	٥٩٢,٢	١٥٠	٢٥,٣٣	١			
A.٣	٥٧٨,٤٩	١٥٠	٢٥,٩٣	١			
A.٤	٥٩٣,٧٥	١٥٠	٢٥,٢٦	١			
B.١	٦٥٠,٣٣	١٥٠	٢٣,٠٧	١			
B.٢	٤٩٠,١٣	١٥٠	٣٠,٦٠	١			
B.٣	٤٨٥,٣	١٥٠	٣٠,٩١	١			
B.٤	٤٨٢,١	١٥٠	٣١,١١	١			
B.٥	٥٥٢,٩٤	١٥٠	٢٧,١٣	١			
C.١	٥٤١,٧	٢٣٥,٤	٤٣,٤٦	٢			فيلات شبه متصلة
C.٢	٥٥٠	٢٤٠	٤٣,٦٤	٢			
C.٣	٥٥٠	٢٤٠	٤٣,٦٤	٢			
C.٤	٥٤١,٧	٢٣٥,٤	٤٣,٤٦	٢			
C.٥	٥٩٣,٥	٢٤٠	٤٠,٤٤	٢			
C.٦	٥٩٣,٥	٢٤٠	٤٠,٤٤	٢			
D.١	٦٣٠	١٨٠	٢٨,٥٧	٢			
D.٢	٦٣٠	١٨٠	٢٨,٥٧	٢			
الإجمالى	٩٩٢٤,٧٦	٣١٤٠,٨	-	٢٥	-	-	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

أولاً - أراضى الإسكان :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع .

النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠٪ للفيلات المنفصلة ، ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها (١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع) .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٤م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى .

الردود بقطع الأراضى السكنية للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ،
وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبى
٢,٥م للفيلات المنفصلة فقط و ٢,٥م من جانب واحد فقط للفيلات المتصلة
وشبه المتصلة والرباعية ، وفى حالة طلب عمل ردود ٢,٥م من الجانبين فيمكن ذلك
فى حالة إقامة دور البدروم بقطعة الأرض ، وذلك طبقاً لكتاب قطاع التخطيط
والمشروعات رقم ٢٢٤٨ فى ٢٠٢٢/١/١١

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد
المبنى داخل أرض المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
الكثافة السكنية لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان ، والكثافة السكانية المحققة
٢٢ شخص / فدان .

الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة .

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	إجمالى مساحة الدور الأرضى (FP) م ^٢	النسبة البنائية %
سكنى	٣١٤٠,٨٠	١٤,٩٦
غرف الأمن (F.P)	٨,٠٠	٠,٠٤
الإجمالى	٣١٤٨,٨٠	١٥,٠٠

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥٪ بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان .
- ٥- لا يجوز إقامة أيه منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من المسطح المسموح بالدور الأرضى طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقا لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / السيد أحمد محمد موسى نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٣- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧، ٨، ٩) .
- ١٤- يلتزم مالك المشروع بتقديم البرنامج الزمنى اعتماده من جهاز المدينة ويتم تنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة والبرنامج الزمنى المعتمد .

١٥- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأرضى السكنية بالمشروع طبقاً للكوود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .

١٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

المالك / السيد أحمد محمد موسى على

طرف أول

معاون السيد الوزير

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس / وليد عباس عبد القوى



شارع بفرش - عم	
P2	P1

Handwritten signature and text in Arabic script.



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٦ بشأن إنشاء مدينة العبور الجديدة

لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ١٠٠٥ لسنة ٢٠١٧ بشأن اعتماد المخطط الاستراتيجى العام

لمدينة العبور الجديدة ؛

وبناءً على ما تم عرضه ؛

قرر :

(المادة الأولى)

يعتمد المخطط التفصيلى للمجاورة رقم (G&H) بمساحة (١٠٤,٣٨ فدان) بمدينة العبور

الجديدة وفقاً للأنشطة والاستراتيجيات التخطيطية والبنائية الموضحة باللوحه المرفقة بالقرار

والتي تعتبر مكتملة ومتممة لهذا القرار .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

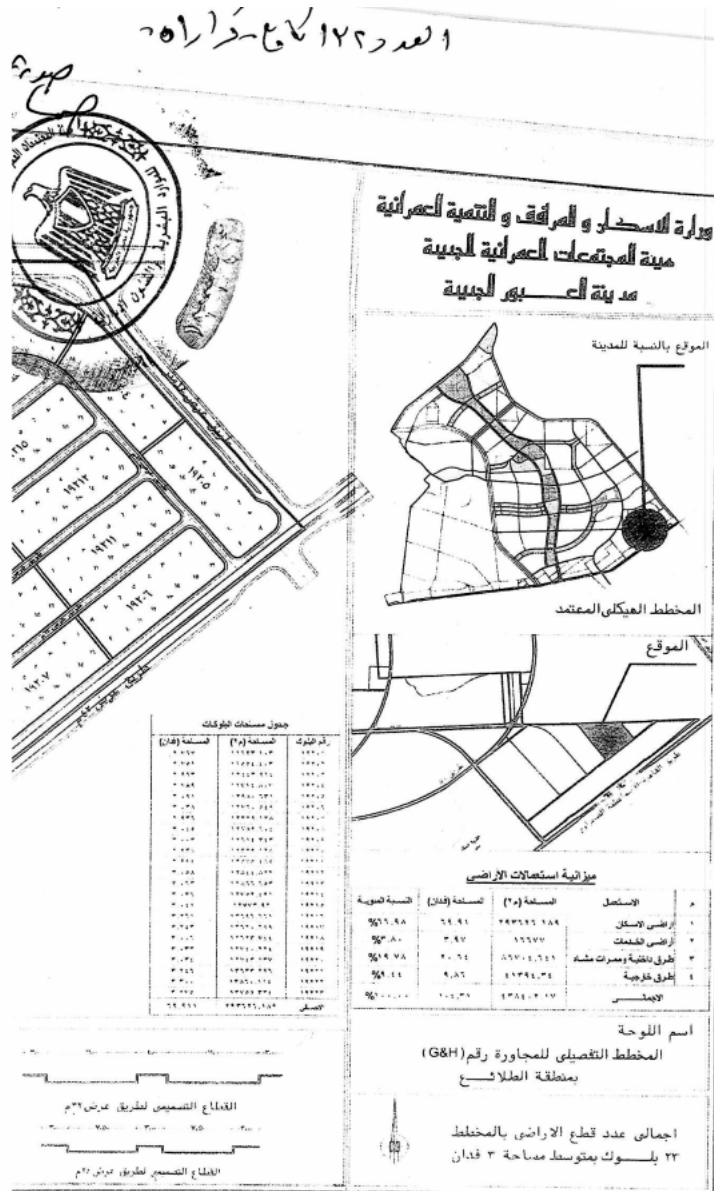
صدر فى ٢٠٢٤/١/١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



صورة الكترونية لإعلانها عند التناول
المطابق لأبواب الأميرالية



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٥ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥)

بمساحة ١٣,٢٩ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٦٧ بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٠

بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (٢٥) بمساحة ١٤,٨٢ فدان الكائنة بمنطقة

المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة للسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار

والتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالشروط التى تضمنها القرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٥ لقطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٥٥٨١١,٣٦ م^٢ بما يعادل ١٣,٢٩ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية لقطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٥٥٨١١,٣٦ م^٢ بما يعادل ١٣,٢٩ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب السادة شركة رينوفيشين للاستشارات الهندسية مفوضاً عن شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٧٥٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٤ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب السادة / شركة رينوفيشين للاستشارات الهندسية مفوضاً عن شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٥٣٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤١٩٧٩٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٣ ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٤ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٣٦٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع متضمناً الإفادة انه تم سداد كامل ثمن قطعة الأرض ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المقدمة من الشركة والمعتمدة من القطاع المختص بالهيئة ؛

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المقدمة من الشركة ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ١٣,٢٩ فدان بما يعادل ٣٦,٣٦/٥٥٨١١م^٢ الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وشروط الطرح التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٠/١/٢٠٢٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ١٣,٢٩ فدان بما يعادل ٣٦,٣٦/٥٥٨١١م^٢ الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقا للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/٢/٢٠٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال مدة (أربع سنوات) تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٢٢ وطبقا للبند الثامن من العقد المبرم بتاريخ ٢٢/٢/٢٠٢٣ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرامج الزمنى المعتمد لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بما جاء بالنوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المقدمة منها والمعتمدة من القطاع المختص، وتلتزم بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط وتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة القاطنين فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع. وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٥ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٤/١/١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥)

بمساحة ٢٥٥٨١١,٣٦ م^٢ بما يعادل ١٣,٢٩ فدان

الكائنة بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية ..

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥٥٨١١,٣٦ م^٢

أى ما يعادل ١٣,٢٩ فدان .

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٢٣٦٤,٨٠ م^٢ بما يعادل ٥,٣٢ فدان

وتمثل نسبة ٤٠,٠٧% من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٦٥٧٥,٣٠ م^٢ بما يعادل ١,٥٧ فدان

وتمثل نسبة ١١,٧٨% من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٣٥٦٢,٢١ م^٢

بما يعادل ٠,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٦,٣٨% من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٨٣٧١,٧٠ م^٢

بما يعادل ١,٩٩ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠% من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٩٣٧,٣٥ م^٢ بما يعادل ٣,٥٦ فدان

وتمثل نسبة ٢٦,٧٦% من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٢٣٦٤,٨٠ م^٢ أى ما يعادل ٥,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٠٧% من إجمالى مساحة المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأتوار	إجمالى الوحدات للنموذج	إجمالى مسطح المبنى Footprint	إجمالى مسطح المبنى للبلوك BUA	إجمالى الكتله البنائيه (مسطح الدور الأرضى)* عدد الأتوار(BUA)
حصارات	A	١	٨	٥-أرضى + أدوار	٤٨	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠,١٥٠	٧٥٠,١٥٠
	A*	١	٨		٤٨	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠,١٥٠	٧٥٠,١٥٠
	B	١	٨		٤٨	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠,١٥٠	٧٥٠,١٥٠
	B*	١	٨		٤٨	١٢٥٠,٢٥	٧٥٠,١٥٠	٧٥٠,١٥٠
	C	١	٥		٣٠	٧٦١,٤٠	٤٥٦٨,٤٠	٤٥٦٨,٤٠
C*	١	٥	٣٠	٧٤٨,٦٠	٤٤٩١,٦٠	٤٤٩١,٦٠		
D	٢	٢٥=١٠	٢٥=١٠	٢٥=١٠	٧٠٠,٠٠٠	١٤٠٠,٠٠٠	٨٤٠٠,٠٠٠	
D*	١	٥	٥	٣٠	٧٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠	٤٢٠٠,٠٠٠	
E	٢	٢٥=١٦	٢٥=١٦	٤٨=٢=٩٦	١٢٨٥,٧٠	٢٥٧١,٤٠	١٥٤٢٨,٤٠	
الإجمالى		١١	٧٣		٤٣٨	١١١٨٢,٤٠	٦٧٠٩٤,٤٠	

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة المشروع .
لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضى عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان .
يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني السكنية (أرضى + أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
تم تطبيق نظام الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٥ متكرر) بدلاً من (أرضى + ٤ متكرر) وبذات معامل الاستغلال الأصلى لقطعة الأرض .
تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكنى بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأصلى ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضى ، وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال) .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفى حالة الواجهات الجانبية المصمته يمكن أن تصل إلى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر فى هذا الخصوص .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المباني السكنية وأراضى الخدمات .
الالتزام بردود لا يقل عن ٦م من حدود المشروع الداخلية وحدود المياني .
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثانياً- الأراضى المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٦٥٧٥,٣٠م^٢ أى ما يعادل ١,٥٧ فدان

وتمثل نسبة ١١,٧٨٪ من إجمالى مساحة المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الردود	عدد الالوار	النسبة النسبية %	إجمالى الـ BUA م ^٢	مساحة الدور الارضى (F.P) م ^٢	المساحة بالفدان	المساحة بالمتر المربع	النشاط	رقم منطقة الخدمات
٦ متر من جميع الجهات	بدروم+ارضى +دورين	٣٠٪	٤٤٨٧,٦٧	١٤٩٥,٨٩	١,١٩	٤٩٨٦,٣٠	تجارى - ادارى	منطقة خدمات (١)
	بدروم + ارضى + اول	٢٠٪	٦٠٦,٨٠	٣٠٣,٤٠	٠,٣٦	١٥١٧,٠٠	نادى اجتماعى	منطقة خدمات (٢)
	دور ارضى فقط ويحد أقصى مساحة ٩ م ^٢ للغرفة الواحدة		٧٢,٠٠	٧٢,٠٠	٠,٠٢	٧٢,٠٠	غرف الامن والبوابات	
			٥١٦٦,٤٧	١٨٧١,٢٩	١,٥٧	٦٥٧٥,٣٠		الاجملى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط
ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى
أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة
بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪ (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمى بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الاصلى وكذا زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥٪ بدلاً من ١٢٪ ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

معدل الاستغلال المسموح به وفقاً للتوعية الاسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م ^٢	أقصى مقنن مائى (ل/م/يوم)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/يوم)
١,٢٥	٦٩٧٦٤,٢	٤,١٥٧	٣١٩٠٠,٥

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقاً للنوعية الحسابية
٤٤٨	١٥٩٥

تتعهد الشركة واستتارى المشروع عن تتاسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :

المساحات الاصلية للمشروع (م ^٢)	مساحات المسموح بها بعد - طبق قرار مجلس الإدارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (م ^٢)	المساحات المستخدمة (م ^٢)	المساحات المتبقية (م ^٢)
مساحة المشروع (عمراني متكامل) م ^٢ ٥٥٨١١,٣٦			
اولا : المنطقة السكنية			
اراضى الاسكان	٢٧٩٠٥,٦٨	٢٧٩٠٥,٦٨	٥٥٤٠,٨٨
F.P	١٣٩٥٢,٨٤	١٣٩٥٢,٨٤	٢٧٧٠,٤٤
BUA	٦٩٧٦٤,٢٠	٧٦٧٤٠,٦٢	٩٦٤٦,٢٢
ثانيا : المنطقة الخدمية			
ارض الخدمات	٦٦٩٧,٣٦٣٢	٨٣٧١,٧٠٤	١٧٩٦,٤٠٤
F.P	٢٠٠٩,٢٠٨٩٦	٢٥١١,٥١١٢	٦٤٠,٢٢١٢
BUA	٦٠٢٧,٦٢٦٨٨	٨١٣٧,٢٩٦	٢٩٧٠,٨٢٦

بالتفويض عن الشركة

الاسم / اسلام ابراهيم صديق

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجم عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٥ متكرر) بدلاً من (أرضى + ٤ متكرر) وبذات معامل الاستغلال الأصلي لقطعة الأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكنى بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الأصلي ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
- ٣- تتعهد شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدها أى تبعات .
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة يصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

٨- تلتزم شركة إضافة مصر للاستثمار والتنمية العقارية بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات و مواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء ..

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الأمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائىة والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسوم المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى الجراجات وتعديلاته.

١٢- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائىة فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات و تصميم و مواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

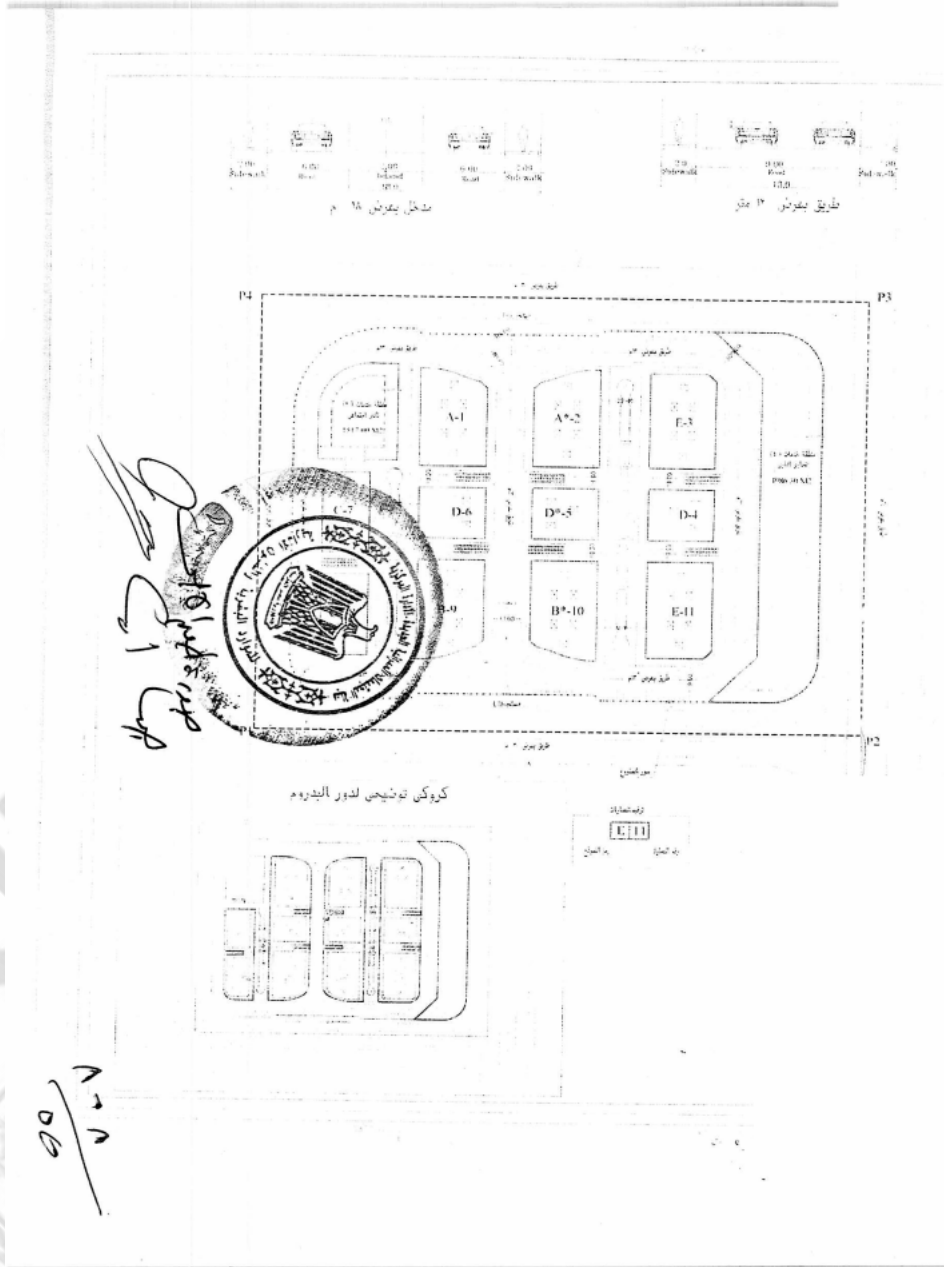
الاسم / اسلام إبراهيم صد يق

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٦١)

بمساحة (٣٧٤٧٦,٠١م^٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى

رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسيد / يحيى سيد فتوح شعراوى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع الأراضى لكردون

مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع أراضى لكردون

مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الاستراتيجى لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة على أسلوب التعامل مع مقدمى الطلبات من السادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الأراضى لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بينود القرار ؛

وعلى عقد التنازل عن مساحة ٥٠٪ من قطعة أرض مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى سكنى ومقابل توصيل المرافق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / ورثة خيرية سيد أحمد على - على قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٢,٤٨ سهم ١٧ قيراطاً ، ٨ أفدنة والواقعة ضمن منطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى ملحق عقد التنازل والتخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ يحيى سيد فتوح شعراوى للعقد المؤرخ فى ٢٠٢٢/٧/٦ على قطعة أرض قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٦١) البالغ مساحتها (٣٧٤٧٦,٠١ م^٢) والواقعة ضمن منطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ سنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً لما ورد بالعقد ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١١ لقطعة الأرض عاليه المخصصة للسيد / يحيى سيد فتوح شعراوى بمساحة إجمالية قدرها (٣٧٤٧٦,٠١ م^٢) ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد / أحمد عبد الهادى محمود - وكيلًا عن المخصص له السيد / يحيى سيد فتوح شعراوى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٨٨٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد / أحمد عبد الهادى محمود - وكيلًا عن المخصص له السيد / يحيى سيد فتوح شعراوى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٧٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١ المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المشروع تمهيدًا لاستصدار القرار الوزارى المائل، وكذا التعهدات والتفويضات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٤٩٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٧ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ومرفقا به لوحات المخطط النهائية بعد المراجعة والتوقيع المتضمن الإفادة أنه تم استصدار عقد بحصة المخصص له ٥٠٪ بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦، وأنه تم شراء حصة الهيئة وسداد (٢٥٪) والباقى على ٣ أقساط سنوية تبدأ من ٢٠٢٤/٣/٦ ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٤٠٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٧ ؛

وعلى النوتة الحسابية الخاصة بالمشروع والمعتمدة من قبل القطاع المختص بالهيئة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / يحيى سيد فتوح شعراوى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٦١) بمساحة ٣٧٤٧٦,٠١ م^٢ والواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و القرار الوزارى رقم ٣٦٧ لسنة ٢٠١٨ والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د . مهندس / معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١١/١/٢٠١٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٦١) بمساحة ٣٧٤٧٦,٠١ م^٢ الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد / يحيى سيد نوح شعراوى لإقامة مشروع عمرانى متكامل : طبقاً لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٦/٧/٢٠٢٢ ، وملحق عقد التنازل والتخصيص المبرم بتاريخ ٢/٥/٢٠٢٣ وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة ٣ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدامها فى الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الاشتراطات البنائية .. يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة ونظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقوانين والنظم المتبعة .

مادة ٤ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بمسئوليته عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منه وتحمله وحده أية تبعات لذلك .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير وتوصيل المرافق الرئيسية (مصدر مياه مائى - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند السادس من ملحق عقد التنازل والتخصيص المؤرخ ٢٠٢٣/٥/٢

مادة ٦ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٧ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٩ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة ١٢ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

مادة ١٣ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتماد تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض

رقم (١٦١ / ٢٣٠) بمساحة ٣٧٤٧٦,٠١ م^٢

بما يعادل ٨,٩٢١ فدان بنشاط عمرانى متكامل

والمخصصة للسيد / يحيى سيد فتوح شعراوى

والواقعة بتوسعات مدينة الشيخ زايد ضمن القرار الجمهورى

رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٨,٩٢١) فدان أى ما يعادل

٣٧٤٧٦,٠١ م^٢.

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان ٨٧٣٨ م^٢ بما يعادل ٤,٤٦١ فدان وتمثل

نسبة ٥٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٦٢١,٤ م^٢ أى ما يعادل ١,٣٣٨

فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٨٥٢,٨ م^٢ أى ما يعادل

١,٣٩٣ فدان وتمثل نسبة ١٥,٦٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٠٠ م^٢ أى ما يعادل

١,٤٧٥ فدان وتمثل نسبة ١٦,٥٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة بمساحة

١٠٦٢,٨١ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٥٣ فدان وتمثل نسبة ٢,٨٣٪ من اجمالى مساحة

أرض المشروع .

أولاً- أراضى الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٨٧٣٨ م^٢ بما يعادل ٤,٤٦١ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

وطبقا للجدول التالى :

اسم النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضى F.P. للنموذج	إجمالى مساحة الدور الأرضى F.P. للنموذج	عدد الأدوار	BUA للنموذج	إجمالى BUA للنماذج	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
A	٤	٢٥٧٦,٤٥	١٠٣٠٥,٨	أرضى + ٥ أدوار	١٥٤٥٨,٧	٦١٨٣٤,٨	١٢٠	٤٨٠

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

نسبة الأراضى السكنية لا تزيد على ٥٠٪ من مساحة أرض المشروع

معامل الاستغلال = ١,٥

الارتفاع : أرضى + خمسة أدوار .

يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضرى طبقاً للقرار الوزارى

رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠١

بصرح بعمل دور بدروم أو أكثر أسفل المباني السكنية يستهل بالأنشطة المصرح

بها بدور البدرومات (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكال) .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعليقاته .

تم تحديد مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع مسارات الطرق

ومواقف انتظار السيارات .

مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل

آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل

تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى

مجموعها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية، ووفقاً لاشتراطات

الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٣/٥/٢٣ بشأن الحوافز

المقترحة للمشروعات ومنها زيادة معامل الاستغلال السكنى بواقع ١٠٪ والضوابط

الواردة به .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٥٦٢١,٤ م^٢ أى ما يعادل ١,٣٣٨ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة بالمتر المربع	الاشتراطات البنائية	
			النسبة البنائية	الارتفاع
D	تجاري	٥٦١٥,٤	٣٠٪	ارضى ودورين
E	غرف أمن	٦		
	الاجمالي	٥٦٢١,٤		

المساحات المذكورة غير شاملة مسطح البروزات بالأدوار المتكررة :

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

لا تزيد مساحة أراضي الخدمات عن ١٢٪ من مساحة المشروع وتم تطبيق التيسيرات والحوافز بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٣/٥/٢٣

يتم ترك ردود ٦م من حد المباني السكنية وحد قطعة الأرض الخدمية . يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته . تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخييم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

تم تطبيق نظام الحجوم بمناطق الخدمات مع الحفاظ على الحد الأدنى للردود . تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٣/٥/٢٣ بشأن الحوافز المقترحة للمشروعات ومنها زيادة معامل الاستغلال الخدمى بواقع ١٠٪ وكذا زيادة مسطح الأراضي الخدمية من ١٢٪ إلى ١٥٪ والصوابط الواردة به .

جدول المقنن المائى :

المساحة (٢م)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م ^٢)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/٢م/يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (م ^٣ /يوم)
٣٧٤٧٦,٠١	١,٥	٥٦٢١٤	٥,٠٨	٢٨٥٤٠٠

جدول عدد الوحدات :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
٤٨٠	١٤٢٧

مع التزام الشركة بالآتي :

- تلتزم الشركة بالمعدل الاننى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل يوم)
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢٠٠٠ فرد)
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود مصرى .

يتعهد كلا من السيد / يحيى سيد فتوح شعراوي مالك قطعة الارض محل الاعتماد والمكتب الهندسى استشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمه اقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات طبقاً لذلك .

موكلا عن المالك بالتوكيل

السيد / أحمد عبد الهادى محمود

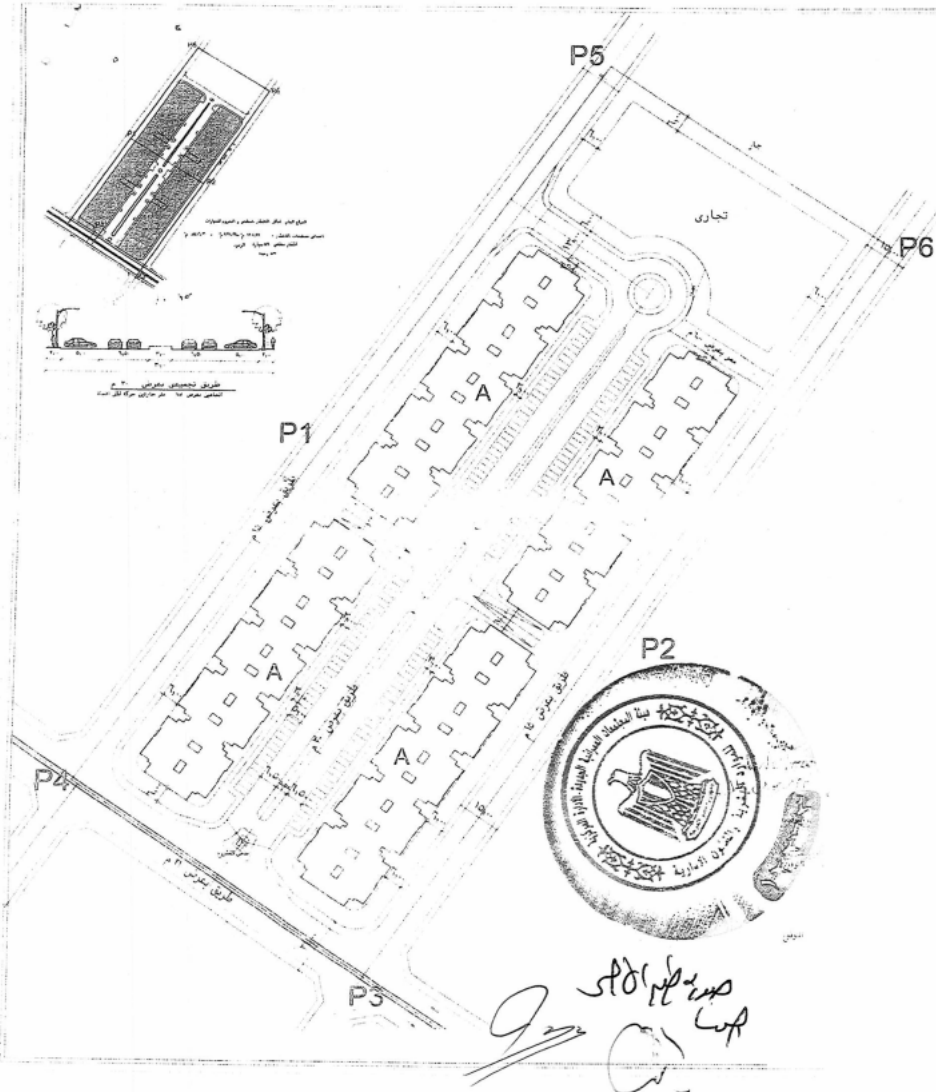
الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (أرضى + خمسة أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من وزارة الدفاع ويسمح بإقامة أكثر من دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم السيد / يحيى سيد فتوح شعراوى بقيود الارتفاع المفروض من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية للعمارات لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن ٥٠٪ من مساحة أرض الإسكان .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المسطح المسموح بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- يتم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
بالتوكيل عن المالك
السيد / أحمد عبد الهادى محمود

طرف أول
معاون وزير الإسكان
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٤

٦٤٩ - ٢٠٢٤/٦/١٣ - ٢٠٢٣ / ٢٦٠١٠



صورة الكترونية لأصل المطبوع عند التأويل