

محافظة الجيزة

قرار رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٢٦

محافظ الجيزة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار السيد وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم ٨٠٨ لسنة

٢٠٢٥ الصادر باعتماد تحديث المخطط الاستراتيجى العام لمدينة أوسيم ؛

وعلى كتاب الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة بشأن طلب

استصدار قرار باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية المؤقتة لمدينة أوسيم لحين

إعداد واعتماد المخطط التفصيلي للمدينة ؛

قرر:

مادة ١ - اعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية المؤقتة لمدينة أوسيم لحين

إعداد واعتماد المخطط التفصيلي للمدينة على النحو التالي:

أولاً - الاشتراطات العامة :

لا يسمح بالبناء خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة .

يحظر التصريح على الشوارع أقل من ٦ م كما يحظر بدخول شبكات المرافق بها .

يكون إصدار تراخيص المباني التى يزيد ارتفاعها عن (دور أرضى + ٤ أدوار)

من إدارة التراخيص والتفتيش والمتابعة - الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بشرط

الالتزام بكود الجراجات .

عدم سرعان الاشتراطات على المشروعات القومية التى تنفذها الدولة / الأراضى

الخاضعة للقوات المسلحة وهيئة المجتمعات العمرانية.

الالتزام بأسس تصميم وشروط تنفيذ المباني والمنشآت بالأكواد المصرية والالتزام بضوابط واشتراطات مشروعات التقسيمات المعتمدة .
تطبق هذه الاشتراطات على الأراضى الفضاء أو حالات إعادة البناء أو الإحلال والتجديد أو التعلية الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة للمدينة ومناطق الامتداد العمرانى .

المناطق ذات القيمة الاقتصادية الكبيرة يتم الرجوع فى الاشتراطات البنائية والتخطيطية للجهات ذات الاختصاص.

يحظر إقامة الأنشطة الضارة بالصحة والبيئة والمقلقة للراحة .
إمكانية السماح بالنشاط (التجارى / الإدارى) بالدورين الأرضى والأول فقط بالمباني السكنية الواقعة على الطريق الذى يزيد عرضه عن ١٠م بشرط الالتزام بكود الجراجات واشتراطات الحماية المدنية وفقاً لما يلى :

الحصول على موافقة إدارة التراخيص والتفتيش والمتابعة - الهيئة الهندسية للقوات المسلحة قبل قيام الجهات الإدارية بإصدار تراخيص البناء الجديدة (أرضى + ٤ أدوار) .

تختص إدارة التراخيص والتفتيش والمتابعة - الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بإصدار الموافقات على تغيير النشاط من سكنى إلى نشاط تجارى - إدارى للمباني القائمة التى صدرت لها تراخيص البناء من قبل .

الالتزام بكافة الكتب الدورية والقرارات الوزارية الصادرة فى ذات الشأن.

ثانياً - استعمالات الأراضى:

يسمح بتعدد الاستعمالات فى بعض المناطق السكنية بما لا يتعارض مع النصوص الصريحة بمواد قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والفصل بين الاستعمالات السكنية وبين الورش الحرفية والصناعات .

يتم توطين الخدمات والمشروعات الاستثمارية حسب الأولوية بأمالك الدولة أو مشروعات التقسيم المقدمة للاعتماد أو التبرع أو نزع الملكية لتوطين الخدمات طبقاً للقانون المنظم .

فى حالة توطين خدمات تعليم خاص - مستشفيات خاصة إلخ يتم تحصيل مقابل تحسين لتغيير الاستخدام من سكنى إلى الاستخدام المطلوب عند إصدار التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ والقرارات المعتمدة المكلفة بهذا الشأن.

المناطق التابعة لمشروعات التنمية الزراعية يلزم الحصول على موافقة منها قبل صدور أى قرارات تخصيص أو بناء عليها .

مراعاة حرم الترع والمصارف وفقاً للجهات المختصة بذلك والرجوع إلى هذه الجهات فى حالة التعامل على هذا الحرم .

ثالثاً - إشغال الأرض (النسبة البنائية) :

تكون النسبة البنائية ١٠٠٪ لمناطق الإسكان القائم ومناطق التطوير العمرانى .

تكون النسبة البنائية ٨٠٪ لمناطق التنمية العمرانية .

تكون النسبة البنائية من ٨٠٪ إلى ١٠٠٪ لمناطق التطوير العمرانى .

الردود من حد الملكية خلفى أو جانبى (إن وجد) بحد أدنى ١.٥ م .

لا يسمح بإقامة سلالم أو أى منشآت أخرى كأماكن للحيوانات وخلافه فى

عرض الشارع .

رابعاً - عروض الطرق :

تمثل بأقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض حيث لا يقل عن ٦ م فى

مناطق الإسكان القائم ومناطق إعادة التخطيط مع تحقيق فكرة التدرج الهرمى

لشبكة الطرق .

حرم الطرق الإقليمية وخطوط السكك الحديدية والنقل العام والمجارى المائية يتم

التعامل من خلال جهات الولاية.

خامساً - خطوط التنظيم :

يتم توسعة شبكة الطرق القائمة حالياً للوصول إلى العروض المقترحة لها من خلال خطوط التنظيم حيث يتم ارتداد المبنى عن حد الملكية بمقدار نصف الفرق بين العرض الحالى والعرض المقترح.

يتم الالتزام بشبكة الطرق القائمة على الطبيعة بما لا يتعارض مع عروض الطرق طبقاً لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ويتم الالتزام بالعرض الأكبر الموجود بالطبيعة إذا تعارض العرض مع المخطط التفصيلي.

يتم التعامل على زوائد تنظيم الطرق طبقاً للملكيات بما لا يتعارض مع قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وبنفس ذات الاستعمال. يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

سادساً - الارتفاعات :

ارتفاعات المباني فى مناطق الإسكان القائم وكذا مناطق الامتداد العمرانى للاستعمال السكنى - السكنى المقترح - تكون مرة ونصف عرض الشارع كحد أقصى بما لا يتجاوز قيود الارتفاع الواردة من هيئة عمليات القوات المسلحة بالموافقة رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠٢٥ ووفقاً لقيود الارتفاع الموضح على لوحة المخطط الاستراتيجى المعتمد .

فى حالة رغبة المالك فى عمل مشروع تقسيم لا يزيد طول البلوك السكنى عن ٢٥٠م حيث يتم فصله بطريق مشاة لا يقل عرضه عن ٦م ولا تقل مساحة قطع الأراضى عن ١٢٠م^٢ للأراضى الواقعة داخل الامتداد العمرانى للمدينة ولا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المظلة على الطريق عن ٨,٥م ولا يزيد عمقها عن ضعف الواجهة وأن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى من

تاريخ نشره .

صدر فى ٢٠٢٦/٣/٣

محافظ الجيزة

دكتور/ أحمد الأنصارى



وزارة الإسكان والمرافق والمبتمعات العمرانية
 الهيئة العامة للتخطيط العمرانى
 مشروع تحديث المخطط الاستراتيجى العام
 لمدينة أوسيم - محافظة البحيرة ٢٠٣٠

مناطق التنمية والتطوير العمرانى

- مناطق التنمية العامة
- مناطق وسط المدينة
- مناطق تطوير العمران
- مناطق تنمية العمرانية

المشروعات المقترحة

مناطق ذات أهمية

- مدرسة تعليم أساسى
- مدرسة ابتدائى
- مدرسة اعدادى
- مدرسة ثانوى
- مدرسة ثانوى
- مركز المستشفى المركزى العام
- مستشفى مركزى
- مركز صحة عامة
- بيت ثقافة
- مكتبة عامة
- مكتبة لادى
- مكتبة لادى
- مركز تجميل لادى
- مركز تجميل لادى
- مركز تجميل لادى

مشروعات استثمارية

- مركز تجارى
- مركز تجارى
- مركز تجارى

مناطق التنمية الاسكانية

- مناطق تطوير مخطط
- مناطق تطوير مخطط
- مناطق تطوير مخطط

مناطق النقل والطرق والبنى التحتية

- مناطق تطوير مخطط
- مناطق تطوير مخطط
- مناطق تطوير مخطط
- مناطق تطوير مخطط
- مناطق تطوير مخطط

النقل والمواصلات والاتصالات

- خطوط اتصالات
- خطوط اتصالات
- خطوط اتصالات
- خطوط اتصالات
- خطوط اتصالات

المشروعات المقترحة على ارض "موقع" جغرافى لتوطين الخدمات
 رئيس محلا هندسياً، وانما هي امكان استرشادية للتوضيح
 الاحتياج من الخدمات - والتكرير والتوجه جزء لا يتجزأ

اسم التوجة

المخطط الاستراتيجى العام المحدث حتى عام ٢٠٣٠



مقياس الرسم Scale 1:1000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meters

مركز
 ٢٦٦
 ٢٦٦

