

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٤١ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ١٠/١١/٢٠٢٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١ب) بمساحة ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ مدحت محمود محمد على

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

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) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 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 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 والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٤/١١/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ مدحت محمود محمد عليوى لقطعة الأرض رقم (١١ب) بمساحة ٢٢١٠٠٠ ما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من السيدة/ مها محمود محمد عليوى وكيلاً عن السيد/ مدحت محمود محمد عليوى الوارد برقم (٤١٣٢٣٤) بتاريخ ٩/٧/٢٠٢٠ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١١ب) بمساحة ٢٢١٠٠٠ ما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق طيه التعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمني للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٧ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٨٤٦٨) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١١

لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والاعتماد

مع الإفادة بكامل موقف قطعة الأرض النهائية (مالى - عقارى - تنفيذى - قانونى) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢١٥٨٨) تاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٦

والمرفق طيه اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل

موقف قطعة الأرض ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢

نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى التعهدين المقدمين من وكيل المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على

استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر

وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء

الإدارى الصادر 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 وعدم عرض وحدات

المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ مدحت محمود محمد علىوى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١ب) بمساحة ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٢١) 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 ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٤ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١ب) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ مدحت محمود محمد علىوى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ 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 إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٠- يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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

بقطعة الأرض رقم (١ ا ب) بمساحة ٢م٢١٠٠٠

بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ مدحت محمود محمد عليوى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٢١٠٠٠ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٩٥٠٩ أى ما يعادل ٢,٢٦٤ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٢٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمباني السكنية (F.P) ٢م٢٨٠٥ بما يعادل ٠,٦٦٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٣٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لإقامة مصلى بمساحة ٤٦٢م٢ أى ما يعادل ٠,٣٤٨ فدان وتمثل نسبة (٦,٩٦%) من مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م١٨ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٣٢٠٥ أى ما يعادل ٠,٧٦٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,٢٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٤٨١٦ أى ما يعادل ١,١٤٧ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م١٩٩٠ أى ما يعادل ٠,٤٧٥ فدان وتمثل نسبة (٩,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٩٥٠.٩م^٢ أى ما يعادل ٢,٢٦٤ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٢٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٨٠.٥م^٢ بما يعادل ٠,٦٦٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٣٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٦٩٨	١٧١	٢٤,٥٠%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
٢	٥٣٧	١٧١	٣١,٨٤%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
٣	٦٠٣	١٧١	٢٨,٣٦%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
٤	٥٦٣	١٧١	٣٠,٣٧%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
٥	٤٧٢	١٢١	٢٥,٦٤%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
٦	٣٧٦	١١٢	٢٩,٧٩%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
٧	٣٩٥	١٠٤	٢٦,٣٣%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
٨	٣٢٢	١٠٤	٣٢,٣٠%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
٩	٧١٧	٢٨٢	٣٩,٣٣%	فيلا متصلة	٣	بدروم + أرضى + أول
١٠	٣٩٠	١٢٠	٣٠,٧٧%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
١١	٣٨٦	١٠٤	٢٦,٩٤%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
١٢	٧٠٨	١٦٠	٢٢,٦٠%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
١٣	٤٢٩	١٠٨	٢٥,١٧%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
١٤	٥٧٥	١٨٨	٣٢,٧٠%	فيلا شبه متصلة	٢	بدروم + أرضى + أول
١٥	٥٧٥	١٨٨	٣٢,٧٠%	فيلا شبه متصلة	٢	بدروم + أرضى + أول
١٦	٥٧٥	١٨٨	٣٢,٧٠%	فيلا شبه متصلة	٢	بدروم + أرضى + أول
١٧	٥٣٧	١٧١	٣١,٨٤%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
١٨	٦٥١	١٧١	٢٦,٢٧%	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
الإجمالى	٩٥٠.٩	٢٨٠.٥			٢٣	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (بدروم + أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على ٢٥٠م مقيسة 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 ٦م كحد أدنى .

الردود ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطلية على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

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

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

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢٠ شخصاً / فدان .

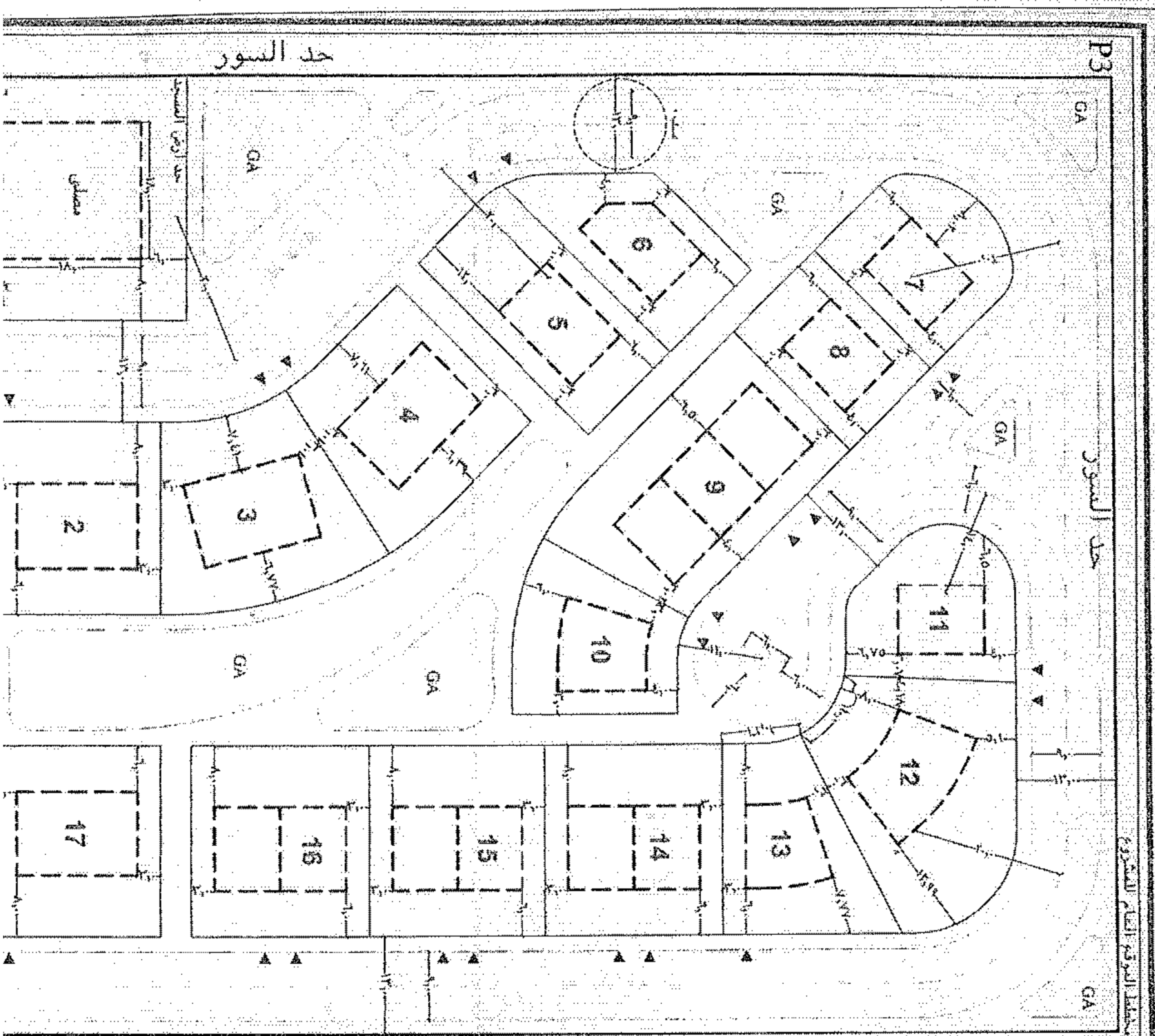
جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P (فيلات)	٢٨٠٥	%١٣,٣٦
مصلى	٣٢٤	%١,٥٤
غرف الأمن F.P	١٨	%٠,٠٩
الإجمالى	٣١٤٧	%١٤,٩٩

مها محمود محمد عليوى

بصفتها وكيلة عن / مدحت محمود محمد عليوى

٤٤١ / ١٥ - ٤٨٥ رقم



حد السور

النسبة المئوية	للمساحة	للمساحة	للمساحة
45.28%	2.264	9509	أراضي السكان
22.93%	1.147	4816	الطرق الخارجية
15.26%	0.762	3205	الطرق الداخلية
6.96%	0.348	1462	مباني
0.09%	0.004	18	غرف أمن
9.48%	0.475	1990	مخاضق خضراء عامة
100%	5.00	21006	الإجمالي

حد السور

كارت الوصف

موقع المشروع السكني

مخطط الموقع العام للمشروع

موقع التصاميم الارضية

جدول النسبة المئوية للمباني المشروعة

النسبة المئوية	المساحة المبنية (م ²)	عدد المباني	الارتفاع (م)	الغرض
14.99%	232	1	1	مبنى سكني
	564	3	3	مبنى سكني
	312	1	1	مبنى سكني
	108	1	1	مبنى سكني
	112	1	1	مبنى سكني
	120	1	1	مبنى سكني
	121	1	1	مبنى سكني
	150	1	1	مبنى سكني
	1026	9	9	مبنى سكني

إجمالي مساحة الاراضي المبنية النسبة المئوية للمشروع به

