

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٣ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥ ب/ ١) بمساحة ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة بمقابل نقدى للسيد/ محمد عبد الغفار محمد عبد الغفار الجابرى لإقامة مشروع سكنى

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 بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها من 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 عقد التخصيص بمقابل نقدي المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد عبد الغفار محمد عبد الغفار الجابري بنشاط سكني لقطعة الأرض رقم (٥ ب/ ١) بمساحة (٢١٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بإسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي المملوكة لتخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدناً بمدينة ٦ أكتوبر ، وبمساحة ٣١٢٠ فدناً شركة السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ محمد عبد الغفار محمد عبد الغفار الجابري الوارد برقم (٤٢٢١٩٩) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٢ ورد إلينا مرفقاً به (٧ لوحات نهائية) من المخطط العام للمشروع بقطعة الأرض موضوع الطلب ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم ٤٢٣٧٣٣ بتاريخ ٢٠١٩/١١/٦ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التنقيح والتوقيع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/١/١٩ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمني المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٥ ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من السيد/ محمد عبد الغفار محمد عبد الغفار الجابري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥ ب/ ١) المخصصة بمقابل نقدي بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل (٢١٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٧ المعروضة علينا لاستصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـسـر:

- مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥ ب/ ١) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ (فقط واحد وعشرون ألف متر مربع لا غير) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة بمقابل نقدى للسيد/ محمد عبد الغفار محمد عبد الغفار الجابرى ، لإقامة نشاط سكنى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والبند الثالث من العقد المبرم بين الهيئة والمخصص له بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة ٢** - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة ٣** - يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٤** - الالتزام بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٥** - يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٦** - يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار أو تاريخ توصيل المرافق (مصدر مياه إنشائى وطريق ممهد) أيهما لاحق ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار وتتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٨ - يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع حالياً في الهيئة .

مادة ٩ - ينشر 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 الوزاري المرفق باعتماد التخطيط ولتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٥ ب/ ١) بمساحة (٢م^٢١٠٠٠) بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ محمد عبد الغفار محمد عبد الغفار الجابري لإقامة نشاط سكني بمقابل نقدي ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢١

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢م^٢١٠٠٠ أى بما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م^٢٨٦٢١,٠١ أى ما يعادل ٢,٠٥ فدان وتمثل نسبة (٤١,٠٥٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢م^٢٣١٤١ بما يعادل ٠,٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للبولبات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢م^٢٩ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^٢٤٩٩٣,٩٧ أى ما يعادل ١,١٩ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٧٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^٢٢١٠٠ أى ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة والخضراء بمساحة ٢م^٢٥٢٧٦,٠٢ أى ما يعادل ١,٢٥٨ فدان وتمثل نسبة (٢٥,١٢٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٦٢١,٠١م^٢ أى ما يعادل ٢,٠٥ فدان وتمثل نسبة (٤١,٠٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣١٤١م^٢ بما يعادل ٠,٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقا لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٤٠,٥٤٥	٢٠٢	٪٣٧	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢	٥٠٠,٦١	٢٠٢	٪٤٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٣	٧٧٣,٥٢٢٤	٢٢٩,٧٥	٪٣٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٤	٧٥٠,٤٦٦٩	٢٢٩,٧٥	٪٣١	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٥	٤٩٣,٨٤١٣	٢٠٢	٪٤١	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٦	٥٠٠,٦١	٢٠٢	٪٤٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٧	٥٠٠,٦١	٢٠٢	٪٤٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٨	٥٠٠,٦١	٢٠٢	٪٤٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٩	٥٠٠,٦١	٢٠٢	٪٤٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٠	٥٠٠,٦١	٢٠٢	٪٤٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١١	٤٩٣,٨٤١٣	٢٠٢	٪٤١	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٢	٧٥٠,٤٦٦٩	٢٢٩,٧٥	٪٣١	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٣	٧٧٣,٥٢٢٤	٢٢٩,٧٥	٪٣٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٤	٥٠٠,٦١	٢٠٢	٪٤٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٥	٥٤٠,٥٤٥	٢٠٢	٪٣٧	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
الإجمالى	٨٦٢١,٠١	٣١٤١			٣٠	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط و التقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) .
- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(د) 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 (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

(و) الردود: ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ز) يسمح بإقامة دور بديوم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .

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

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

(ي) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً/ فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٦ شخصاً/ فدان .

(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٪) .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع
الإسكان F. P	٣١٤١	٪١٤,٩٥٣
البوابات وغرف الأمن F. P	٩	٪٠,٠٤٣
الاجمالى	٣١٥٠	٪١٥

المفوض عن المالك

السيد/ محمد عبد الفنى عبد العزيز شندى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يسمح بإقامة نور للبديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات "جراجات" .
- ٣- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى 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 الأرضي ووفقا لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ محمد عبد الغفار محمد عبد الغفار الجابري على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري أعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ السردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك 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 .
- ١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

المفوض عن المالك

السيد/ محمد عبد الغنى عبد العزيز شندى**طرف أول**

(إمضاء)

L/L

The drawing includes a site plan with a scale of 1/1000, showing the building footprint, parking areas, and landscaping. It also features two cross-sections, A-A and B-B, with a scale of 1/1000, illustrating the building's profile and structural details. A table of specifications is provided, detailing the materials and construction methods for various parts of the building.

رقم	وصف	كمية	ملاحظات
١	الخرسانة المسلحة	١٠٠٠	مطابق المواصفات القياسية
٢	الأسمنت	٢٠٠	مطابق المواصفات القياسية
٣	الحديد	١٠٠	مطابق المواصفات القياسية
٤	الطوب	١٠٠٠	مطابق المواصفات القياسية
٥	الزيتون	١٠٠	مطابق المواصفات القياسية
٦	الجبس	١٠٠	مطابق المواصفات القياسية
٧	الطلاء	١٠٠	مطابق المواصفات القياسية
٨	الزجاج	١٠٠	مطابق المواصفات القياسية
٩	الفلور	١٠٠	مطابق المواصفات القياسية
١٠	السيراميك	١٠٠	مطابق المواصفات القياسية

OWNER
 السيد / [Name]
 [Address]
 [Phone Number]

ARCHITECT
 السيد / [Name]
 [Address]
 [Phone Number]

CONTRACTOR
 السيد / [Name]
 [Address]
 [Phone Number]