

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ٣) بمساحة ٥ أفدنة
بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة للسيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى بموقع بديل

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 ٢٦/٢/٢٠١٧
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 ٥/٨/٢٠١٩
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 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 ٢١/٩/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد لقطعة الأرض رقم (٢/٣) بمساحة ٥ أفدنة
بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
بنشاط سكنى بمقابل عينى بموقع بديل ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض
من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض من المخصص له قطعة الأرض الوارد
برقم (٤٢٢٨٥٧) بتاريخ ٩/١١/٢٠٢١ بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع على
قطعة الأرض رقم (٣/٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض
رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٩٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع عاليه ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٥٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر لطلب المراجعة والتوقيع على اللوحات النهائية والإفادة عن كامل موقف قطعة الأرض النهائية (مالى - عقارى - قانونى - تنفيذى معاينة حديثة) ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١١٦١٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الوارده بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٥ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى بموقع بديل ، 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 ٢٠٢٢/٨/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/أ/٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى 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 للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء 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 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 ومواصفات الفنية

لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة

طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال

شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢- 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 باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٣/أ/٢)

بمساحة ٢٢١٠٠٠م^٢ بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد

وذلك لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

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

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٢١٠٠٠م^٢ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٥٩٥,١٧م^٢ أى ما يعادل ٢,٠٤٦ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٩٢٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمباني السكنية (F.P) ٢٣١٤١م^٢ بما يعادل ٠,٧٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٠٢٧,٦٣م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٥٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,١٧٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧,٥م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٦٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢٧٤٣٠,٧٠م^٢ أى ما يعادل ١,٧٧٠ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٣٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً : المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٨٥٩٥,١٧م أى ما يعادل ٢,٠٤٦ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٩٢٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ٣١٤١م بما يعادل ٠,٧٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) (F.P)	النسبة المئوية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	
١	٦٦٩,٧٠	٢٣١	٣٤,٤٩%	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول + غرف سطح	
٢	٦٧٠,٧١	٢٣١	٣٤,٤٤%		٢		
٣	٥٨٧,٥٨	٢٣١	٣٩,٣١%		٢		
٤	٦٠١,٤٢	٢٣١	٣٨,٤١%		٢		
٥	٧٢٤,١٤	٢٧١	٣٧,٤٢%		٢		
٦	٣٧٤,٧٣	١٢٥	٣٣,٣٦%	فيلات	١		
٧	٣٨٦,٥١	١٢٥	٣٢,٣٤%	منفصلة	١		
٨	٥٧٢,٥٥	٢١٢	٣٧,٠٣%	فيلات شبه متصلة	٢		
٩	٥٧٢,٥٥	٢١٢	٣٧,٠٣%		٢		
١٠	٥٧٢,٥٥	٢١٢	٣٧,٠٣%		٢		
١١	٥٧٢,٥٥	٢١٢	٣٧,٠٣%		٢		
١٢	٥٧٢,٥٥	٢١٢	٣٧,٠٣%		٢		
١٣	٥٧٢,٥٥	٢١٢	٣٧,٠٣%		٢		
١٤	٥٧٢,٥٥	٢١٢	٣٧,٠٣%		٢		
١٥	٥٧٢,٥٥	٢١٢	٣٧,٠٣%		٢		
الإجمالى	٨٥٩٥,١٧	٣١٤١	-		-	٢٨	-

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 إجمالي مساحة المشروع .

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

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 برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، 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 ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

الردود داخل قطعة الأراضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

فى حالة طول الواجهة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يقل الردود الجانبي إلى ٢,٥م .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المبانى داخل المواقع

المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠%) للفيلات المنفصلة ، (٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة بكل قطعة أرض سكنية بما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية عن (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجرارات وتعديلاته .
يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢٥ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٣١٤١	%١٤,٩٥٧
غرف الأمن F.P	٩	%٠,٠٤٣
الإجمالى	٣١٥٠	%١٥

