

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ/١)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٢)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ حمزة أحمد محمد محمد

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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

والمجتمعات 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 ٢٦/٢/٢٠١٧
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 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
ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٩/٨/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد/ حمزة أحمد محمد محمد قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١)
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض
من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع الوارد برقم (٤٢٣١٧٨)
بتاريخ ١١/١١/٢٠٢١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١)
بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع الوارد برقم (٤٢٦٠٦٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٠ ومرفق به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٣ أ/ ١) بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٠٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف القطعة ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والنقسييم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٤ ؛

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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ حمزة أحمد محمد عزت صقر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ/ ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٢) 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 ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ/١) بمساحة ٢,٥ فدان

بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ حمزة أحمد محمد محمد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٩ ، 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 الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ 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 لوضعها 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 والمواصفات 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 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 في 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 تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١)

بمساحة ٢م ١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ حمزة أحمد محمد محمد

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م ١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م ٥٢٥٠ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م ١٥٦٦ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢م ٩ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م ٢٥٥٦ أى ما يعادل ٠,٦٠٩ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م ٩٣٧ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م ١٧٤٨ أى ما يعادل ٠,٤١٦ فدان وتمثل نسبة (١٦,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٦٦م بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة بالمترا المربع	مساحة الدور الأرضى م ^٢	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات
١	٦٦٩,٩٦	١٩٥,٧٥	٢٩,٢٢%	فيلا شبه متصلة	٢
٢	٦١٢,٠٤	١٩٥,٧٥	٣١,٩٨%		٢
٣	٦٦٩,٩٧	١٩٥,٧٥	٢٩,٢٢%		٢
٤	٦١١,٢٩	١٩٥,٧٥	٣٢,٠٢%		٢
٥	٤٠٤,٦٧	٩٧,٨٧٥	٢٤,١٩%	فيلا منفصلة	١
٦	٣٧٤,٤٩	٩٧,٨٧٥	٢٦,١٤%		١
٧	٣٦١,٣٥	٩٧,٨٧٥	٢٧,٠٩%		١
٨	٦٤٣,٢٣	١٩٥,٧٥	٣٠,٤٣%	فيلا شبه متصلة	٢
٩	٩٠٣	٢٩٣,٦٢٥	٣٢,٥٢%	فيلا متصلة	٣
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٦	---	----	١٦

المالك / حمزة أحمد محمد محمد

عنه / محمود أحمد محمد محمد

[illegible]