

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٤٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٢١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦/ب/٢) بمساحة ٢,٤٨ فدان الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة (مدحت محمد ممتاز أحمد جاد - تامر محمد ممتاز أحمد جاد - نجلاء محمد ممتاز أحمد جاد - زينب محمد ممتاز أحمد جاد - السيد عبد الواحد بدوى الأطرش) لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 والمجمعات العمرانية ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في 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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي 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 بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة (مدحت محمد ممتاز أحمد جاد - تامر محمد ممتاز أحمد جاد - نجلاء محمد ممتاز أحمد جاد - زينب محمد ممتاز أحمد جاد - السيد عبد الواحد بدوى الأطرش) لقطعة الأرض رقم (٦ب/٢) بمساحة ٢,٤٨ فدان بما يعادل ٢٠٤١٨,٥٧ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٤٢٠٦) بتاريخ ١٢/٧/٢٠٢١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٦ب/٢) بمساحة ٢٠٤١٨,٥٧ م^٢ بما يعادل ٢,٤٨ فدان الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٥٤٦٥) بتاريخ ٢/٨/٢٠٢١ ومرفق به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٢/ب٦) بمساحة ٢١٠٤١٨,٥٧ م^٢ بما يعادل ٢,٤٨ فدان الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بالمدينة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١٦/٩/٢٠٢١ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر السوارى برقم (٤١٩١٦٤) بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع النهائية بعد التدقيق والتوقيع وموضحاً به موقف قطعة الأرض ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

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

وعلى التعهدين المقدمين من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 بينهم وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة (مدحت محمد ممتاز أحمد جاد - تامر محمد ممتاز أحمد جاد - نجلاء محمد ممتاز أحمد جاد - زينب محمد ممتاز أحمد جاد - السيد عبد الواحد بدوى الأطرش) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٦) بمساحة ٢,٤٨ فدان الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢١ والمتبينة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٦) بمساحة ٢,٤٨ فدان بما يعادل ٢١٠٤١٨,٥٧ م^٢ (عشرة آلاف وأربعمائة وثمانية عشر متراً مربعاً و٥٧/١٠٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة (مدحت محمد ممتاز أحمد جاد - تامر محمد ممتاز أحمد جاد - نجلاء محمد ممتاز أحمد جاد / زينب محمد ممتاز أحمد جاد / السيد عبد الواحد بدوى الأطرش) لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكملية لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني 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 لهم 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 لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

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

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

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

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

مادة ١٠- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٦) بمساحة ١٨,٥٧ ١٠٤١٨ م^٢ بما يعادل ٢,٤٨ فدان الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة/ مدحت محمد ممتاز أحمد جاد - تامر محمد ممتاز أحمد جاد - نجلاء محمد ممتاز أحمد جاد - زينب محمد ممتاز أحمد جاد - السيد عبد الواحد بدوى الأطرش لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٨,٥٧ ١٠٤١٨ م^٢ أى ما يعادل ٢,٤٨ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٨١,٨١ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٣٤ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٣٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٥٤ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوليات وغرف الأمن بمساحة ٢٨,٧٧ م^٢ F.P أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٥٣٨,٩٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٠٤ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٣٧٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة (٢٠,١٥٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٥٨٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,١٤ فدان وتمثل نسبة (٥,٦٥٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥١٨١,٨١ م أي ما يعادل ١,٢٣٤ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٣٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٥٤ م بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٢٤,٧٩	١٢٥	%٢٩,٤٣	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٣٧٨	١٢٥	%٣٣,٠٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٣٧٨	١٢٥	%٣٣,٠٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٣٨١,٦٣	١٢٥	%٣٢,٧٥	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٥٥٩,٦٧	١٣٦	%٢٤,٣٠	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٤٣٦,٥٤	١٣٩	%٣١,٨٤	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٣٧١,٧	١٢٥	%٣٣,٦٣	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٤٣٣,٦٥	١٢٥	%٢٨,٨٣	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٤٩٩,٨	١٥٥	%٣١,٠١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٤٨١,٠٣	١٣٦	%٢٨,٢٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٣٧٨	١١٢	%٢٩,٦٣	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٤٥٩	١٢٦	%٢٧,٤٥	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالي	٥١٨١,٨١	١٥٥٤			١٢	

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم 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 إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه 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 .
- (د) 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 .
- (هـ) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (و) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطع الأراضى السكنية .
- (ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات 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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ى) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م^٩ وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢١ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية	المساحة المبنية بالتر المربع	الاستعمال
%١٤,٩١٦	٢م ^{١٥٥٤}	سكنى
%٠,٠٨٤	٢م ^{٨,٧٧}	البوابات وغرف الأمن
%١٥	٢م ^{١٥٦٢,٧٧}	الإجمالى

الموكل عن الملاك

السيد/ أحمد جاد محمود بهوق

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%)
بعد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببناؤه بالدور الأرضى ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السادة/ مدحت محمد ممتاز أحمد جاد - تامر محمد ممتاز أحمد جاد - نجلاء محمد ممتاز أحمد جاد - زينب محمد ممتاز أحمد جاد - السيد عبد الواحد بدوى الأطرش ، على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم الملاك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم الملاك بالبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

الموكل عن الملاك

السيد/ أحمد جاد محمود بهوق

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

