

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٩ / أ / ٢) بمساحة ٢,١٢٥ فدان بما يعادل ٢م٨٩٢٥ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ أشرف كمال إبراهيم عويس

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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 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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغائها

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي 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 ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة 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 ٢٠٢١/٦/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أشرف كمال إبراهيم عويس لقطعة الأرض رقم (٢ / أ ٣٩) بمساحة ٢,١٢٥ فدان بما يعادل ٢م٨٩٢٥ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٩٢٣١) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ بشأن قطعة الأرض رقم (٢/ أ ٣٩) بمساحة ٢,١٢٥ فدان بما يعادل ٢م٨٩٢٥ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به التفويضات والتعهدات المطلوبة لاستخراج القرار الوزاري ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٠١٥٦) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام لقطعة الأرض ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٢٩٤٣٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٨ مرفقاً به لوحات المشروع النهائية بعد التدقيق والتوقيع والموضح به موقف قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣ ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض الواردة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١١ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المقدمين من وكيل المخصص له قطعة الأرض والموقعين منه 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 الإداري 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 سكني 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 الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ أشرف كمال إبراهيم عويس باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض رقم (٣٩ / أ / ٢) بمساحة ٢,١٢٥ فدان بما يعادل ٢٨٩٢٥ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٩ / أ / ٢) بمساحة ٢,١٢٥ فدان بما يعادل ٢م١٩٢٥ (ثمانية آلاف وتسعمائة وخمسة وعشرون مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أشرف كمال إبراهيم عويس لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه 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 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 لدراستها 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 وتعديلاته .

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

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٩ / أ / ٢)

بمساحة ٢م٨٩٢٥ بما يعادل ٢,١٢٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أشرف كمال إبراهيم عويس

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته

بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٨٩٢٥ أى ما يعادل ٢,١٢٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٤٤٦٢,٥٠ أى ما يعادل ١,٠٦٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ٢م١٣٣٠ بما يعادل ٠,٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م٨,٧٥ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٧٥١,٤٩ أى ما يعادل ٠,١٧٩ فدان وتمثل نسبة (٨,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ١م١٧٥٨,٣٠ أى ما يعادل ٠,٤١٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م١٩٤٣,٩٦ أى ما يعادل ٠,٤٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢١,٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٤٤٦٢,٥٠م أى ما يعادل ١,٠٦٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ٢م١٣٣٠ بما يعادل ٠,٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة المئوية (%)	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع
١	٤٧٦,٦٧	١٣٣	٢٧,٩٠	١	منفصل	أرضى + أول
٢	٣٩٧,١٩	١٣٣	٣٣,٤٩	١		
٣	٣٩٧,١٩	١٣٣	٣٣,٤٩	١		
٤	٤٣٩,٥٧	١٣٣	٣٠,٢٦	١		
٥	٥٣٤,٧٠	١٣٣	٢٤,٨٧	١		
٦	٥٣٢,٨٨	١٣٣	٢٤,٩٦	١		
٧	٤٣٥,١٩	١٣٣	٣٠,٥٦	١		
٨	٣٩٢,١٥	١٣٣	٣٣,٩٢	١		
٩	٣٩١,٠٤	١٣٣	٣٤,٠١	١		
١٠	٤٦٥,٩٢	١٣٣	٢٨,٥٥	١		
الإجمالي	٤٤٦٢,٥٠	١٣٣٠	-	١٠	-	-

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 (إسكان) .

- (ب) نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع .
- (ج) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) داخل قطعة الأرض عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة بما لا يتجاوز في الإجمالي نسبة الـ (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- (د) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) ، وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (هـ) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في 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 .
- (و) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفي 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 .
- (ز) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ح) الردود : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .
- (ط) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (ي) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلّة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصًا / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢١ شخصًا / فدان .
- جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع (م ^٢)	المساحة المبنية بالمتر المربع (م ^٢)	البيان
٢م ^٢ ١٣٣٨,٧٥ تمثل نسبة (١٥,٠٠٪) من إجمالي المشروع	١٣٣٠	النموذج السكنى
	٨,٧٥	عدد (٢) غرف الأمن F.P
	١٣٣٨,٧٥	الإجمالي

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها من الهيئة (جراجات) .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع سكنى) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح: 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 مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥- يتولى السيد/ أشرف كمال إبراهيم عويس على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز)

وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم إنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن يقوم سيادته بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٦- يتولى السيد / أشرف كمال إبراهيم عويس على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧- يتولى السيد / أشرف كمال إبراهيم عويس على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- يلتزم السيد / أشرف كمال إبراهيم عويس بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من سيادته والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يلتزم السيد / أشرف كمال إبراهيم عويس باعتماد رسومات ومواصفات

أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠- يلتزم السيد / أشرف كمال إبراهيم عويس على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

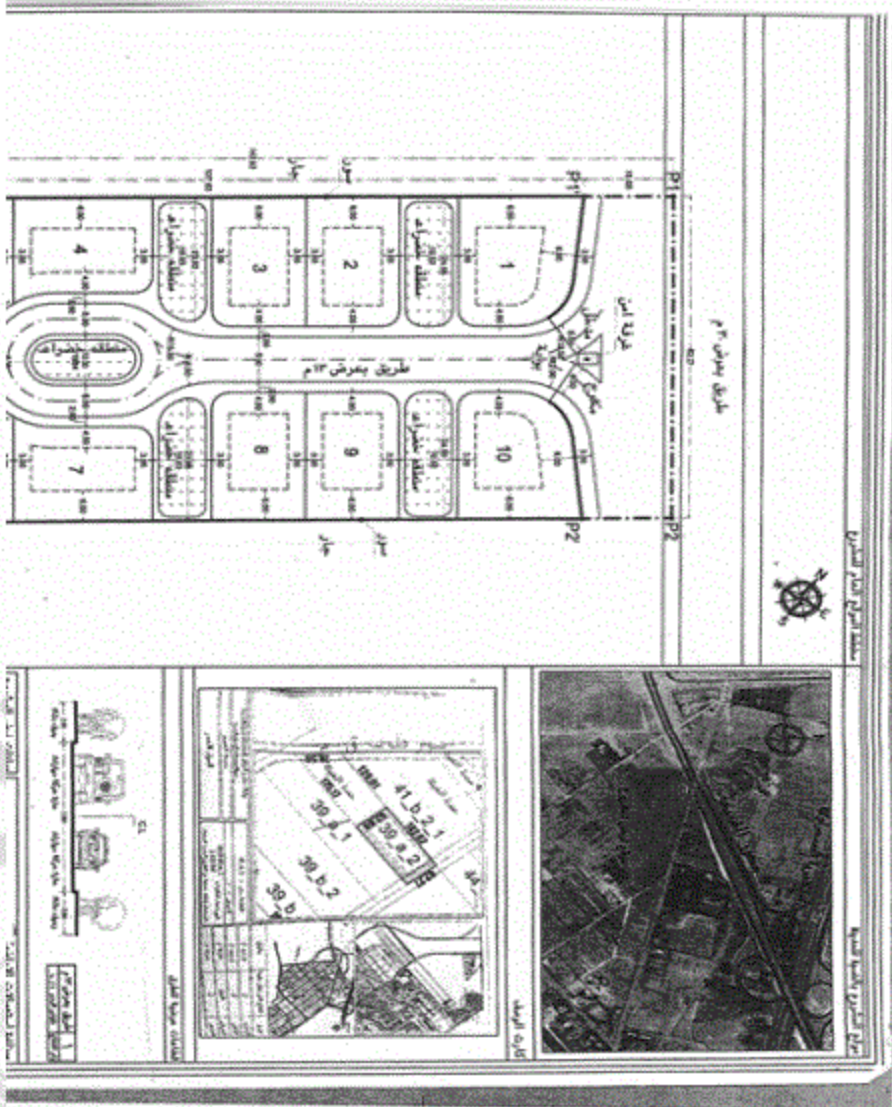
١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٢- يلتزم المالك بتنفيذ المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١٣- يلتزم السيد / أشرف كمال إبراهيم عويس بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
م / راسى طه أمين عيسى

طرف أول
معاون السيد الوزير
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م / وليد عباس عبد القوى



١١٧ - ١٣ - ٢٠٢٢
١١٧ - ١٣ - ٢٠٢٢

