

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٧٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٢)
بمساحة ١.٦٧٥ فدان بما يعادل (٧٠٣٦.٧٠٤ م^٢)
الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة للسادة/ مجدى محمد عاطف محمد أبو النصر
محمد أشرف محمد عاطف محمد أبو النصر، خالد محمد عاطف محمد أبو النصر
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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 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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسكن 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 إلغائها 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 زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر 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 فدان بمدينة ٦ أكتوبر ، وبمساحة ٣١٢٠ فدان 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 ٢١/٩/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / مجدى محمد عاطف محمد أبو النصر ، محمد أشرف محمد عاطف محمد أبو النصر ، خالد محمد عاطف محمد أبو النصر لقطعة الأرض رقم (١٢ / أ / ٢) بمساحة (١,٦٧٥ فدان) بما يعادل (٧٠٣٦,٧٠٤ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى سكني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١١٨٤٣) بتاريخ ٥/٦/٢٠٢٢ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٦١٥٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى المقدم على قطعة الأرض أعلاه، وذلك لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٢٤٣٥٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع، والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٧ ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم 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 السادة/ مجدى محمد عاطف محمد أبو النصر ، محمد أشرف محمد عاطف محمد أبو النصر ، خالد محمد عاطف محمد أبو النصر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٢) بمساحة ١,٦٧٥ فدان بما يعادل (٢م ٧٠٣٦,٧٠٤) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة 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 ٢٠٢٢/١٠/٢٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١١٢) بمساحة ١,٦٧٥ فدان بما يعادل (٧٠٣٦,٧٠٤ م^٢) (سبعة آلاف وستة وثلاثون مترا مربعا و٤٠٧/١٠٠٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة / مجدى محمد عاطف محمد أبو النصر ، محمد أشرف محمد عاطف محمد أبو النصر، خالد محمد عاطف محمد أبو النصر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني، 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 لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزء لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ، ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن لوضاعها 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 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 ومواصفات 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 بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي- طريق مهد) .

مادة ٧- يلتزم المخصص لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشترطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة ١٠- يلتزم المخصص لهم بأعداد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣- 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 الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٢/١١٢) بمساحة ١,٦٧٥ فدان بما يعادل (٧٠٣٦,٧٠٤ م^٢)

الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة/ مجدى محمد عاطف محمد أبو النصر

محمد أشرف محمد عاطف محمد أبو النصر، خالد محمد عاطف محمد أبو النصر

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى، وفقاً للتعاقد المبرم

مع الهيئة بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع (٧٠٣٦,٧٠٤) م^٢ أى ما يعادل (١,٦٧٥) فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة (٢م^٢٣٥١٤,٣٧٥)

أى ما يعادل (٠,٨٣٧ فدان) وتمثل نسبة (٤٩,٩٤%) من إجمالى مساحة أرض

المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢م^٢١٠٥١,٦٠٨) بما يعادل

(٠,٢٥ فدان) وتمثل نسبة (١٤,٩٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة (٢م^٢١٠٥٧,٠٦٧) أى ما يعادل

(٠,٢٥١) وتمثل نسبة (١٥,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة بمساحة

(١م^٢٣٥٢,٦٩١) أى ما يعادل (٠,٣٢٢ فدان) وتمثل نسبة (١٩,٢٣%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢م^٢١١١٢,٥٧١) أى ما

يعادل (٠,٢٦٥ فدان) وتمثل نسبة (١٥,٨١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة (٢٣٥١٤,٣٧٥) أى ما يعادل (٠,٨٣٧ فدان) وتمثل نسبة (٤٩,٩٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١٠٥١,٦٠٨ بما يعادل (٠,٢٥ فدان) وتمثل نسبة (١٤,٩٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	١١٨٦,٦٠٥٥	٢٩,٥٤	٣٥٠,٥٣٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول
٢	٩٥٣,٦٢٥٩	٣٦,٧٦	٣٥٠,٥٣٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول
٣	١٣٧٤,١٤٣٣	٢٥,٥١	٣٥٠,٥٣٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول
الإجمالى	٣٥١٤,٣٧٥	-	١٠٥١,٦٠٨	-	٦	-

ثانياً: جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	١٠٥١,٦٠٨	٪١٤,٩٤
الإجمالى	١٠٥١,٦٠٨	٪١٤,٩٤

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد عن (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع

(إسكان + خدمات) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول)، بالإضافة

إلى غرف السطح، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل

القوات المسلحة.

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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 السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقياسه من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م، يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية .

(هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن (٤٠٪) من الفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز في الإجمالي عن (١٥٪) .

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

(ز) الردود للفيلات : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .

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

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

(ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٦ شخصاً / فدان .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم مالكو المشروع 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 بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السادة / مجدى محمد عاطف محمد أبو النصر ، محمد أشرف محمد عاطف محمد أبو النصر، خالد محمد عاطف محمد أبو النصر على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز، وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوموا بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالكو المشروع على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالكو المشروع على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- يتولى مالكو المشروع 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 منهم والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالكو المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالكو المشروع على نفقتهم 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 وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم مالكو المشروع باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالكي المشروع والمعتمد من جهاز المدينة .
- ١٧- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٨ - 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
(إمضاء)

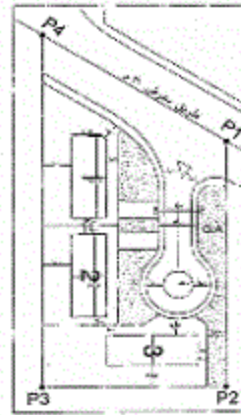
طرف أول
(إمضاء)

إحدى أبنية شارع ٨٣٤



Handwritten signature and notes in Arabic, including the word 'مستخرج' (Extract).

Point	Easting	Northing
P1	656980.000	814031.473
P2	656980.731	814027.580
P3	660220.000	814157.320
P4	660123.126	814077.497



B-B SECTION THRU B-B

Handwritten notes and official stamps at the bottom of the drawing, including a circular seal and Arabic text.