

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٤١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٥/٥/٢٠٢٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ أ - ٢)

بمساحة (٢,٣١٤) فدان بما يعادل (٢م٩٧١٨,٧٥)

الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

للمسيد / لوى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى

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) الصادر بتاريخ ٦/٧/٢٠٠٩ 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 الموافق على الموافقة على المذكورة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع الساده 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 الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع الساده المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط و التقسيم بأراضى الحزام الأخضر؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١١/١١/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى لقطعة الأرض رقم (١٣ / ٢) بمساحة (٢,٣١٤ فدان) بما يعادل (٩٧١٨,٧٥ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٦) 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 المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤١٤٣٠٨) بتاريخ ٥/٧/٢٠٢٢ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد للقطاع المشار إليه برقم (٤١٥٨٤٩) بتاريخ ١/٨/٢٠٢٢ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع ،

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد للقطاع المشار إليه برقم (٤٢٦٩١٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١ مرقفاً به لوحات المشروع بعد التنقيح والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٤ ؛

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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ - أ - ٢) بمساحة (٢,٣١٤ فدان) بما يعادل (٩٧١٨,٧٥ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٦) 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. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ والمنتجيه بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ - أ - ٢) بمساحة (٢,٣١٤ فدان) بما يعادل (٩٧١٨,٧٥ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١ ، 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 الإدارى 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 بالتعهد الموقع منه بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، 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 بالتعهد الموقع منه بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

مادة ٦ - يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة ١١ - يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة ١٢ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤ - ينشر 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 الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ / أ / ٢)
بمساحة (٩٧١٨,٧٥ م^٢) بما يعادل ٢,٣١٤ فدان الواقعة بالحوض
رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،
والمخصصة للسيد / نوى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندي
لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة
وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٩٧١٨,٧٥ م^٢ أي ما يعادل ٢,٣١٤ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٤٨٥٩,٣٤ م^٢ أي ما يعادل ١,١٥٧ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٤٥٠ م^٢ بما يعادل وتمثل نسبة (١٤,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضي المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٧,٨١ م^٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٨٥١,١٧ م^٢ أي ما يعادل ٠,٤٤١ فدان وتمثل نسبة (١٩,٠٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥ م^٢ أي ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٩,٦٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والممرات بمساحة ٢٠٦٢,٩٣ م^٢ أي ما يعادل ٠,٤٩١ فدان وتمثل نسبة (٢١,٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٨٥٩,٣٤م^٢ أى ما يعادل ١,١٥٧ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٤٥٠م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة المئوية البنائية لقطعة لأرض	التموضع	عدد الوحدات بالبنى	الارتفاع المسموح به	ملاحظات	
١	٢٩٥,٢٤	٩٠	%٣٠,٤٨	قطعات منفصلة	١	بدروم + دور أرضى + دور أول + شرف سطح	-	
٢	٢٩٥,٢٤	٩٠	%٣٠,٤٨		-		١	-
٣	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
٤	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
٥	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
٦	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
٧	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
٨	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
٩	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
١٠	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
١١	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
١٢	٢٩٥,٦٨	٩٠	%٣٠,٤٤		-		١	-
١٣	٣٦٢	٩٥	%٢٦,٢٤		-		١	-
١٤	٣٦٢	٩٥	%٢٦,٢٤		-		١	-
١٥	٢٩٤,٠٣	٩٠	%٣٠,٦١		-		١	-
١٦	٢٩٤,٠٣	٩٠	%٣٠,٦١		-		١	-
الإجمالى	٤٨٥٩,٣٤	١٤٥٠	-	-	١٦	-	-	

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 + غرف الأمن) .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠%) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .
- (ج) الارتفاع المسموح لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوت المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥%) من المسطح المبنى للدور الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوت المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) 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 .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .
- (ز) الردود بقطع الأراضي السكنية الفيلات : ٤ م أمامى - ٣ م جانبي ٦ م خلفي؛ وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م من جانب واحد فقط أو من الجانبين حال إقامة بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية داخل أرض المشروع ، وردود النماذج السكنية ٤م من جميع الجهات .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرافات وتعديلاته .

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

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصا / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٠ شخصا/ فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية با متر المربع	النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع
الاسكان F.P	١٤٥٠	%١٤,٩٢
خدمات وغرف الأمن F.P	٧,٨١	%٠,٠٨
الاجمالى	١٤٥٧,٨١	%١٥

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لبقاى وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / لوى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم المالك 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يلتزم المالك على نفقته الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتقديم برنامج زمنى لجهاز المدينة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
- ١٦- 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 ثان

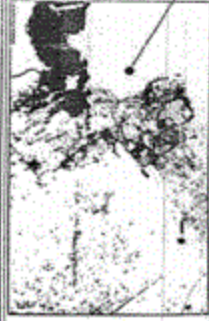
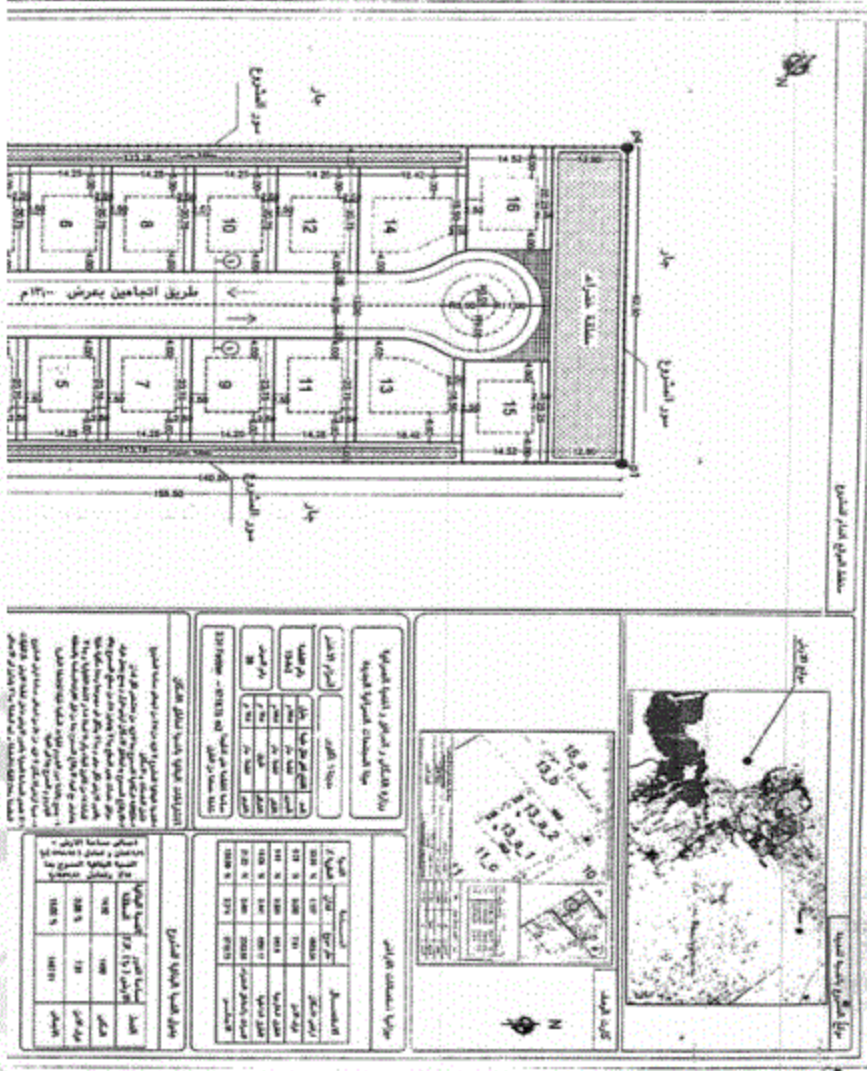
المالك

طرف أول

(إمضاء)

لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى

٧-٧
331



توزيع المباني وارتفاعاتها
توزيع المباني وارتفاعاتها
توزيع المباني وارتفاعاتها

رقم المبنى	المساحة المبنية (م ²)	المساحة الكلية (م ²)	ارتفاع المبنى (م)
1	100	100	3
2	120	120	3
3	150	150	3
4	180	180	3
5	200	200	3
6	250	250	3
7	300	300	3
8	350	350	3
9	400	400	3
10	450	450	3
11	500	500	3
12	550	550	3
13	600	600	3
14	650	650	3
15	700	700	3
16	750	750	3
17	800	800	3
18	850	850	3

التعليقات على المخطط الهندسي
التعليقات على المخطط الهندسي
التعليقات على المخطط الهندسي

