

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٥٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م/١)

بمساحة ١,٥ فدان بما يعادل ٢٦٣٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ محمد محمود وهبة الدسوقي

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 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 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 ٢٠١٧/٢/٢٦

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 ٢٠١٩/٨/٥ 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 بندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد محمود وهبة الدسوقي لقطعة الأرض رقم (م/١) جزء من قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١,٥ فدان بما يعادل ٢٦٣٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب الموقع من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٧٥٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب الموقع من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٣٣٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٧ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٧٧١) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٩٠٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٢ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل 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/ محمد محمود وهبة الدسوقي باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م/١) بمساحة ١,٥ فدان بما يعادل ٢م٦٣٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٩) 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 ٢٠٢٣/١١/١٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

ق س ر ر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م/١) بمساحة ١,٥ فدان بما يعادل ٢م٦٣٠٠ (سنة آلاف وثلاثمائة مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمد محمود وهبة الدسوقي لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠٢٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠٢٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠٢١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزء 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 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 بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن 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 تبدأ من تاريخ التعاقد على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٣/١/١٤ .

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 لدراساتها 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 وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

مادة ١٢ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا 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

مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المرفق

باعتدال تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م/١/١)
بحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
بمساحة ١,٥ فدان بما يعادل ٢٦٣٠٠ م^٢
والمخصصة للسيد/ محمد محمود وهبة الدسوقي
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى
وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤

مساحه المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٦٣٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣١٤٩,٨٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٩٣٦ م^٢ بما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات بمساحة ٢٩٦ م^٢ (F.P) أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٦٠٧ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٨٣ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠٤٥,٩٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٤٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٦٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٨٨,٢٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,١١٦ فدان وتمثل نسبة (٧,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣١٤٩,٨٦م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ٢٩٣٦م^٢ بما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

رقم القطعة	مساحة القطعة م ^٢	مساحة الدور الأراضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢٥٩,٨	٢م ٧٨,٠٠	٣٠,٠٢	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٢٥٦	٢م ٧٨,٠٠	٣٠,٤٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٤٣٢	٢م ١٥٦,٠٠	٣٦,١١	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٤	٢٨٠,٦٧	٢م ٧٨,٠٠	٢٧,٧٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٣٤٥,٣٧	٢م ٧٨,٠٠	٢٢,٥٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٣٤٧,٨٨	٢م ٧٨,٠٠	٢٢,٤٢	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٢٨٠,٦٧	٢م ٧٨,٠٠	٢٧,٧٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٤٣٢	٢م ١٥٦,٠٠	٣٦,١١	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٩	٢٥٦	٢م ٧٨,٠٠	١٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٢٥٩,٤٧	٢م ٧٨,٠٠	٣٠,٠١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالى	٣١٤٩,٨٦				١٢	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى بما لا يشكل فى 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 .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطع الأراضى السكنية وفى حالة واجهة القطعة أقل عن ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ فقط .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بما يعادل مكان سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

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

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان والكثافة السكانية المحققة ٣٥ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	إجمالى مسطح الدور الأرضى (F.P) ٢م	النسبة البنائية (F.P) (%)
سكنى	٩٣٦	١٤,٨٦%
غرف أمن وبيووبات	٩	٠,١٤%
الإجمالى	٩٤٥	١٥%

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القويات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم السيد/ محمد محمود وهبة الدسوقي بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥%) بحد 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 السلام 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 عن (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .

١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه 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

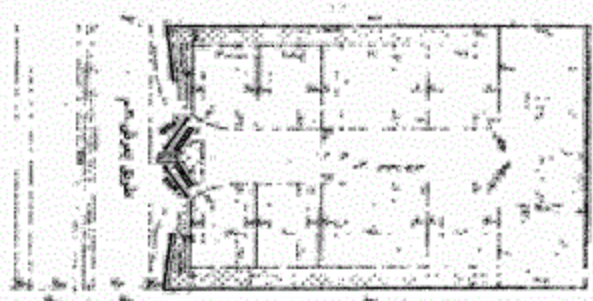
طرف ثانٍ
المفوض عن المالك

السيد/ طارق عبد العزيز إبراهيم

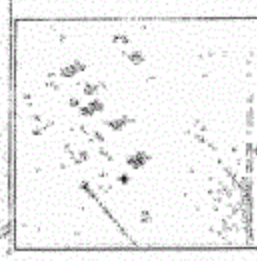
طرف أول
(**إمضاء**)

١٠٥١
العصر - ١٣١١ مزار
لعيسى

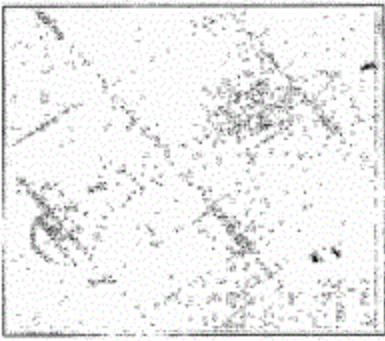
مخطط أحياء الأحياء المصرية



مطابق الوثيقة



مخطط أحياء الأحياء المصرية



جدول التسمية التابعة للمخطط:

الرقم	التسمية	المساحة	الغرض
١	مبنى	١٠٠	سكني
٢	مبنى	١٠٠	سكني
٣	مبنى	١٠٠	سكني
٤	مبنى	١٠٠	سكني
٥	مبنى	١٠٠	سكني
٦	مبنى	١٠٠	سكني
٧	مبنى	١٠٠	سكني
٨	مبنى	١٠٠	سكني
٩	مبنى	١٠٠	سكني
١٠	مبنى	١٠٠	سكني

الاستثمارات التابعة باسمه مناطق الإسكان

