

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧ ب)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢

الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / أحمد عبد العزيز يوسف الفقى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

ال عمرانية الجديدة؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتهته 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 والمجتمعات العمرانية؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

ال عمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتهته التنفيذية؛

وطلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بخطسه رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء

إمكانية تقيين 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 الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واستعملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاسترادات البناية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أحمد عبد العزيز يوسف الفقى لقطعة الأرض رقم (١٧ ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٤٨٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ لاستصدار القرار الوزارى الماثل ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٥٣٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٥ المرفق به لوحات المشروع لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٤٢١) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإقدادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى القيادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الماثل الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٥٦)
بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٢

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 بهذه المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / أحمد عبد العزيز يوسف الفقى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض (١٧ ب) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحازم 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 نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٣٠ ونتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

فيسروا :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧ ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ (عشرة آلاف وخمسة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٩)
بالحازم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / أحمد عبد العزيز يوسف الفقى ،

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٢ ، والتى تعتبر جميعها مكملة 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 الإداري بجلسة ٦٤٤٣٤ لسنة ٦٤٦٥٧ ق، ٦٧٠ لسنة ٤٢٢٥ رقم ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى رقم ٢٠٢٠/١٢١ فى قضية أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال 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 لقواعد الضوابط المنبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخص بدرج ضوابط بيع ووحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم المخصص له بازالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له ب تقديم 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) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٠/٦/١٢ .

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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها و البرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨ - يلتزم المخصص له بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات 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 وبراءة البرنامج الزمني المعتمد ، 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 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 لانتظار السيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ماده ١٣ - يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو

المعمول به بالهيئة .

ماده ١٤ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي

لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط الموفقة بالقرار الوزاري الموفق

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧ ب)

بمساحة ١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٩)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / أحمد عبد العزيز يوسف الفقري
لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته

بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٢

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٥٠ م^٢ أي ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٥٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٨٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأرضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات (F.P) بمساحة ١٧ م^٢ أي ما يعادل ٤,٠٠٠ فدان وتمثل نسبة (٠,١٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٨٦٧,٩٨ م^٢ أي ما يعادل ٤,٤٤٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٧٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٣١٧ م^٢ أي ما يعادل ٠,٧٩ فدان وتمثل نسبة (٣١,٥٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٨,٠٢ م^٢ أي ما يعادل ٠,١١ فدان وتمثل نسبة (٠,٤٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكاني بمساحة ٢٥٠٥م٢ أي ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٥٨م٢ وتمثل نسبة (١٤,٨٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

جدول قطع الأراضي السكنية والنماذج المعمارية

جدول قطع الأراضي السكنية والنمادج المعمارية						
الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض (F.P)	مساحة الدور الأرضي (م²)	مساحة القطعة (م²)	رقم القطعة
الإجمالي	١	٦٠	%٢٦,١٦	١٠٦,٠٠	٤٠٥,٢٤	١
	١		%٢٦,٣٠	٩٨,٠٠	٣٧٢,٣٢	٢
	١		%٣٠,٨٣	٩٨,٠٠	٣١٧,٨٧	٣
	١		%٣٠,٨٣	٩٨,٠٠	٣١٧,٨٧	٤
	١		%٣٠,٨٣	٩٨,٠٠	٣١٧,٨٧	٥
	١		%٣٠,٨٢	١٠٣,٠٠	٣٤٣,٩٨	٦
	١		%٣٠,٨٢	١٠٦,٠٠	٣٤٣,٩٨	٧
	١		%٣٠,٨٢	١٠٦,٠٠	٣٤٣,٩٨	٨
	١		%٢٦,٧٨	١٠٦,٠٠	٣٩٥,٧٨	٩
	١		%٢٩,٠٥	١٠٦,٠٠	٣٦٤,٨٧	١٠
	١		%٣١,٦٦	١٠٦,٠٠	٣٣٤,٨٦	١١
	١		%٣١,٦٦	١٠٦,٠٠	٣٣٤,٨٦	١٢
	١		%٣١,٦٦	١٠٦,٠٠	٣٣٤,٨٦	١٣
	١		%٣١,٦٦	١٠٦,٠٠	٣٣٤,٨٦	١٤
	١		%٢٧,٤٣	١٠٦,٠٠	٣٨٦,٥٠	١٥
	١٥			١٥٥٨,٠٠	٥٢٥٠,٠٠	الإجمالي

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

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن).
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة، وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪).
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع القواعد المسلحة.
- (د) يسمح بإقامة مرفق خدمات بالسطح تصل (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- (هـ) ألا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أرضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر عرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- (و) الردود بقطع الأرضية السكنية الفيلات : ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي وفي حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥ م من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بروم أو توفير أماكن انتظار سطحية داخل أرض المشروع .

- (ز) يسمح بإقامة بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ح) يتم ترك ردود (أم) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المبانى داخل الموقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ط) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ق) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م٩ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - و الكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع م ^٢	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان (FP)	١٥٥٨	%١٤,٨٤
غرف الأمن (FP)	١٧	%٠,١٦
الإجمالي	١٥٧٥	%١٥

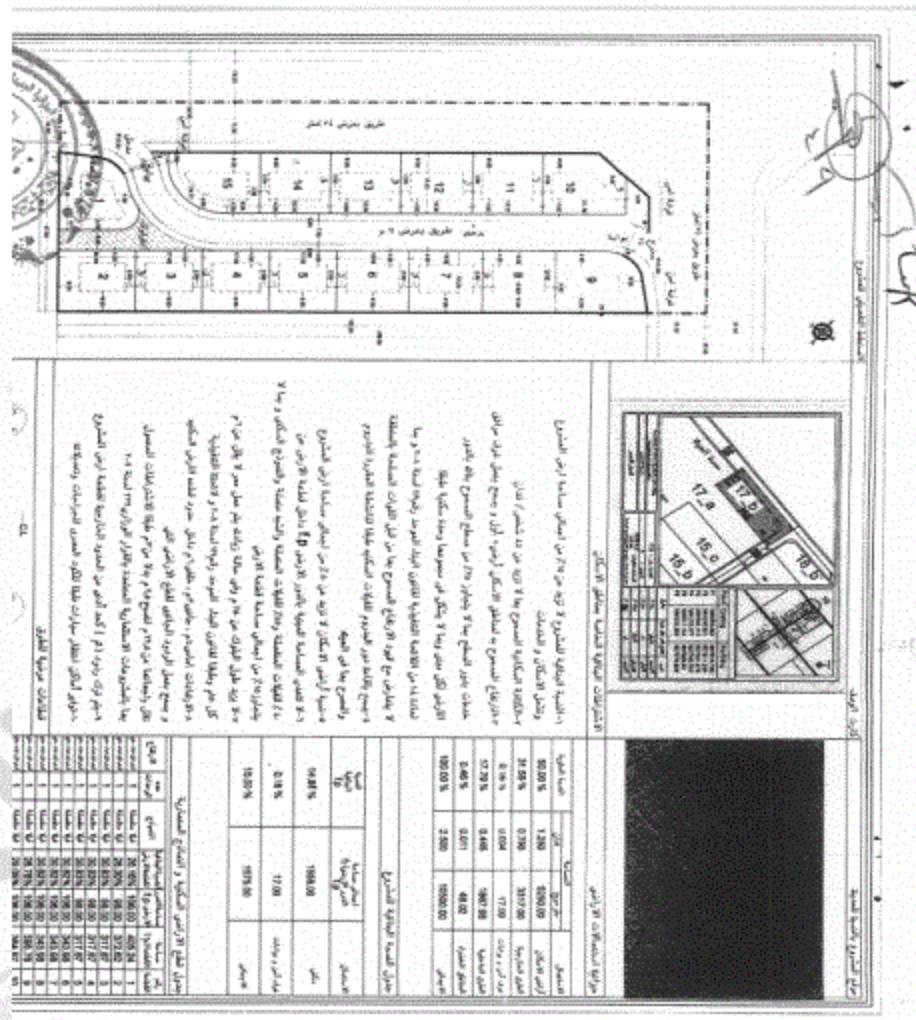
الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البروم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البرومات .
- ٢- يتلزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها ل كامل المشروع لا تزيد عن (١٥٪) بعد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة آلة منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرفق 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 المفقرة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ أحمد عبد العزيز يوسف الفقي على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني 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 البردورات والأرصفة والتلبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تفديز الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتلزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعته التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذلك 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 نفقة الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة . (٨، ٧، ٦)
- ١٢- يلتزم المالك بتقديم برنامج زمني لتنفيذ مكونات المشروع للاعتماد من جهاز المدينة قبل استصدار تراخيص البناء .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

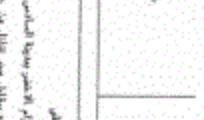
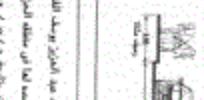
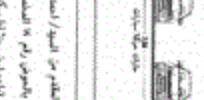
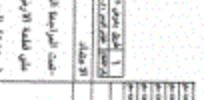
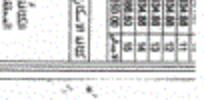
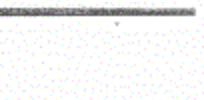
طرف ثان
وكيلًا عن المالك
م / رامى طه أمين

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والم مشروع
د. مهندس / وليد عباس عبد القوى



الواقع المصرية - العدد ١٥١ (تابع) في ١٥ يوليه سنة ٢٠٢٤

٣١

 المملكة العربية الجمهورية الوزارة المالية	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
</td	