وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقـم ٢٠ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ١٢) بمساحة ٢,٥ فدان

بما يعادل ١٠٥٠٠م٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٤)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ مجدى أحمد محمد عوض الله

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فـى شـأن إنـشاء المجتمعـات 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 مجلـس إدارة هيئـة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزيـر الإسـكان والمرافـق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بـشأن اعتمـاد القواعـد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططـات التفـصيلية بالمـدن والمجتمعـات العمرانية الجديدة وفقًا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته 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 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 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 فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ مجدى أحمد محمد عوض الله لقطعة الأرض رقم (٢/أ١٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ مجدى أحمد محمد عوض الله المخصص له قطعة الأرض محل القرار الوارد برقم (٤١٩٧١٤) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١ مرفقًا به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٩ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٣٣٩٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٧ مرفقًا به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٢ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى التعهدين المقدمين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقًا للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفًا مع اعتبار هذا التعهد جزءًا لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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 السيد/ مجدى أحمد محمد عوض الله باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢أ/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م٢ والواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مـادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقـم (١٢أ/٢) بمـساحة ٢,٥ فـدان بما يعادل ١٠٥٠٠م٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) والواقعة بـالحوض رقـم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ مجدى أحمـد محمـد عـوض الله لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقًا للحدود الموضـحة علـى الخريطـة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ ، والتى تعتبر جميعها مكملـة لهذا القرار .

مـادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مـع الهيئـة وجهاز المدينة وفقًا للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فـى الـدعاوى أرقـام ٤٢٢٥ لـسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسـلوب التعامـل واسـتغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفًا مع اعتبـار هذا التعهد جزءًا لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مـادة ٣- يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجـز أو البيـع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخـاذ الإجـراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مـادة ٤- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بهـا كحـد أقـصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مـادة ٥- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذيـة والمواصـفات الفنيـة لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليهـا والبرنـامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مـادة ٦- يلتزم المخصص له بموافاة جهـاز المدينـة المخـتص بالمـستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقـانون رقـم 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 ووفقًا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى – طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٠- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢/أ١٢)
بمساحة ١٠٥٠٠م٢ بما يعادل ٢,٥ فدان
الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسيد/ مجدى أحمد محمد عوض الله
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقًا للتعاقد المبرم
بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠م٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٥٠م٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٨م٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٧م٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٦٠٥م٢ أى ما يعادل ٠,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧م٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٧٠١م٢ أى ما يعادل ٠,٤٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٦,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٥٠م٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية

بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٨م٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقًا لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة البنائية (٪)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
٢	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥		١	
٣	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥		١	
٤	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥		١	
٥	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥		١	
٦	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥		١	
٧	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥		١	
٨	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥		١	
٩	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥		١	
١٠	٤٤١,٧٥	١٣١	٢٩,٦٥		١	
١١	٤١٦,٢٥	١٢٩	٣١		١	
١٢	٤١٦,٢٥	١٢٩	٣١		١	
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٨			١٢	

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

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥٪) .

(جـ) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقًا 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) 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 وطبقًا لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

(ز) الردود لأراضى الفيلات : ٤م أمامى – ٣م جانبى – ٦م خلفى .

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

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

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

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصًا / فدان – والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢١ شخصًا / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيـــان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٦٨	١٤,٩٤٪
الخدمات البوابات وغرف الأمن F.P	٧	٠,٠٦٪
الإجمالى	١٥٧٥	١٥٪

الاشتراطات العامة

١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .

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 فى مناطق الردود .

٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقًا لاشتراطات الهيئة .

٦- يتولى السيد/ مجدى أحمد محمد عوض الله ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقًا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقًا 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 وفقًا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك 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 الفقرات (٦، ٧، ٨) .

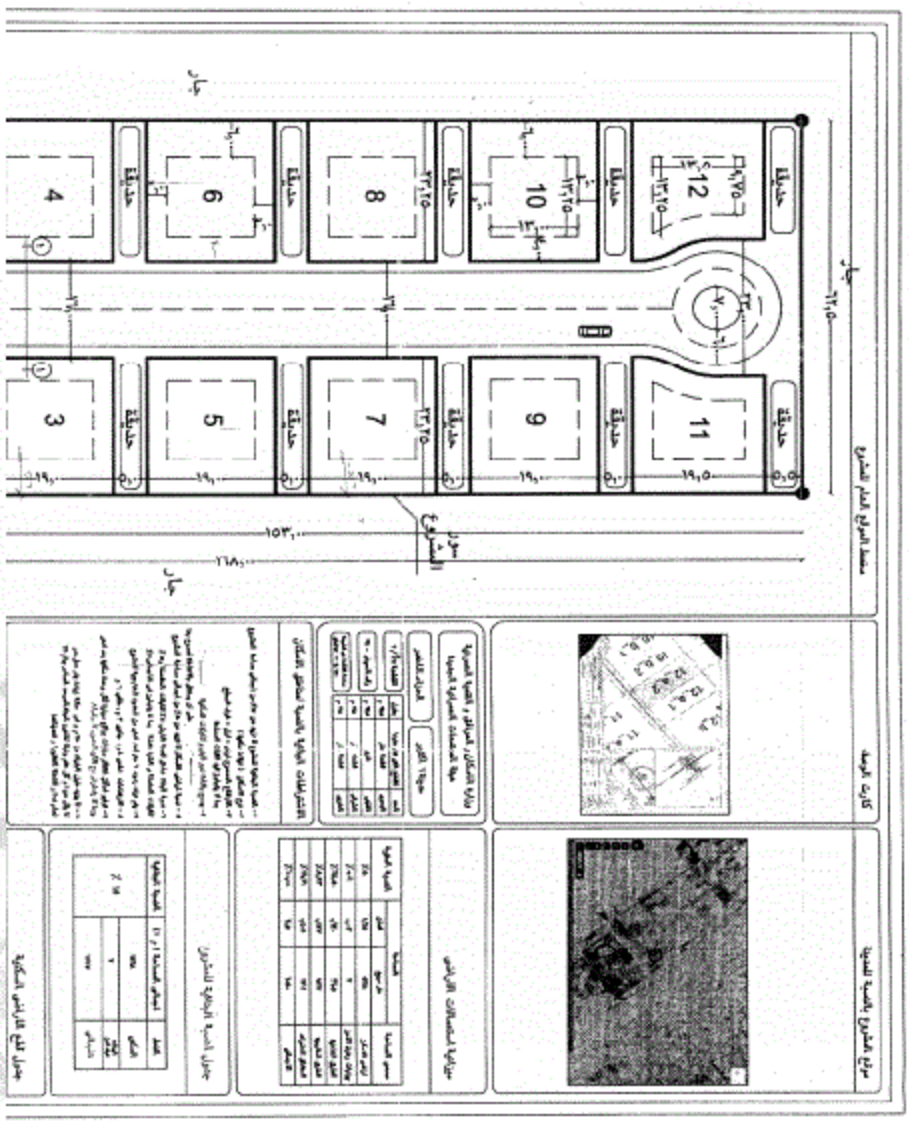
١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

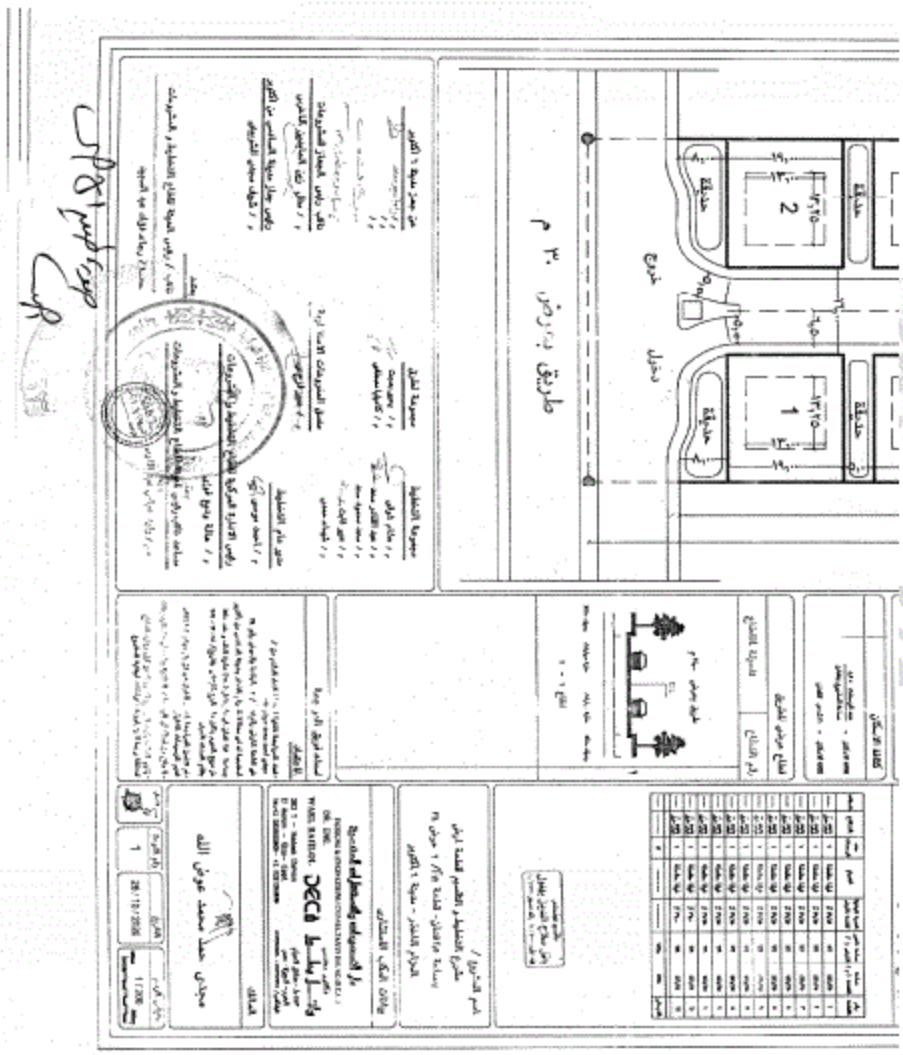
١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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 أول طرف ثانٍ

(**إمضـــاء**) **مجدى أحمد محمد عوض الله**


موقع المشروع بالنسبة للمدينة
كارت الموقع
مخطط الموقع العام للمشروع
جدول المساحات الأراضى
جدول المساحة البنائية للمشروع
جدول توزيع قطع الأراضى السكنية
الاشتراطات البنائية بالنسبة لمناطق الامتداد
جار
جار
جار
حديقة
المشروع
١٥٣,٠٠
١٦٨,٠٠
٦٢,٠٥


طريق بعرض ٣٠ م
مدخل
مخرج
حديقة
1
2