

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١) بمساحة (٢,٥ فدان)
بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة للسيد/ لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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
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 (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد
القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات
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 تسم 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 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 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 ٢٠٢٠/١١/١١ بين هيئة المجتمعات
العمرائية الجديدة والسيد/ لوى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى لقطعة الأرض
رقم (١/١) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٧)
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 برقم (٤١٥٨٥٤)
بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى
باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢١٩٥١)
بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى المقدم على قطعة
الأرض أعلاه، وذلك لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع ؛

وعلى خطاب كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٨٤٧٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٤
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 ٢٠٢٢/١٢/٦ ؛

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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، 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 ٢٠٢٢/١٢/١٥ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٧)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / لوى 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 فى 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 بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها 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 له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- 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 ٦- 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 ٧- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) 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 ٩- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

مادة ١٢- يلتزم المخصص له 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 الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ)
بمساحة ١٠٥٠٠م^٢ بما يعادل (٢,٥ فدان) الواقعة بالحوض
رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم
مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٥٢٥٠م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٣,٠٠م^٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ١٢م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٦١٦,٢٢م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٨٥ فدان وتمثل نسبة (١٥,٣٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٣٠٤,٧٨م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٧٢ فدان وتمثل نسبة (٢,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٣١٧م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٩ فدان وتمثل نسبة (٣١,٥٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٦٣,٠٠م بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) (F.P)	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٣٥,١٨	٢٤,١٣	١٠٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	١٠٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	١٠٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	١٠٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	١٠٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	٣٦٣	منفصلة	١	أرضى + أول
٧	١٠٦٨,٢	٣٣,٩٨	٩٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٣٤١,٦٥	٢٧,٨١	٩٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٣٢٣,٠٢	٢٩,٤١	٩٥	منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٣٢٣,٠٢	٢٩,٤١	٩٥	منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٣٢٣,٠٢	٢٩,٤١	٩٥	منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٣٢٣,٠٢	٢٩,٤١	٩٥	منفصلة	١	أرضى + أول
١٣	٣٧٩,١٤	٢٥,٠٦	٩٥	منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالى	٥٢٥٠	-	١٥٦٣	-	١٦	-

ثانياً: جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٦٣	%١٤,٨٩
البوابات وغرف الأمن F.P	١٢	%٠,١١
الإجمالى	١٥٧٥	%١٥,٠٠

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

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

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + 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 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 .

(د) 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 وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠٪) الفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالى مساحة قطعة الأرض، وبما لا يتجاوز فى الإجمالى (١٥٪) .

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

- (ز) الردود للفيلا ت : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى ، وفى حال كان طول واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢,٥م فيسمح بعمل الردود الجانبى ٢,٥م .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (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 وتعديلاته .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصا / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٨ شخصا / فدان .

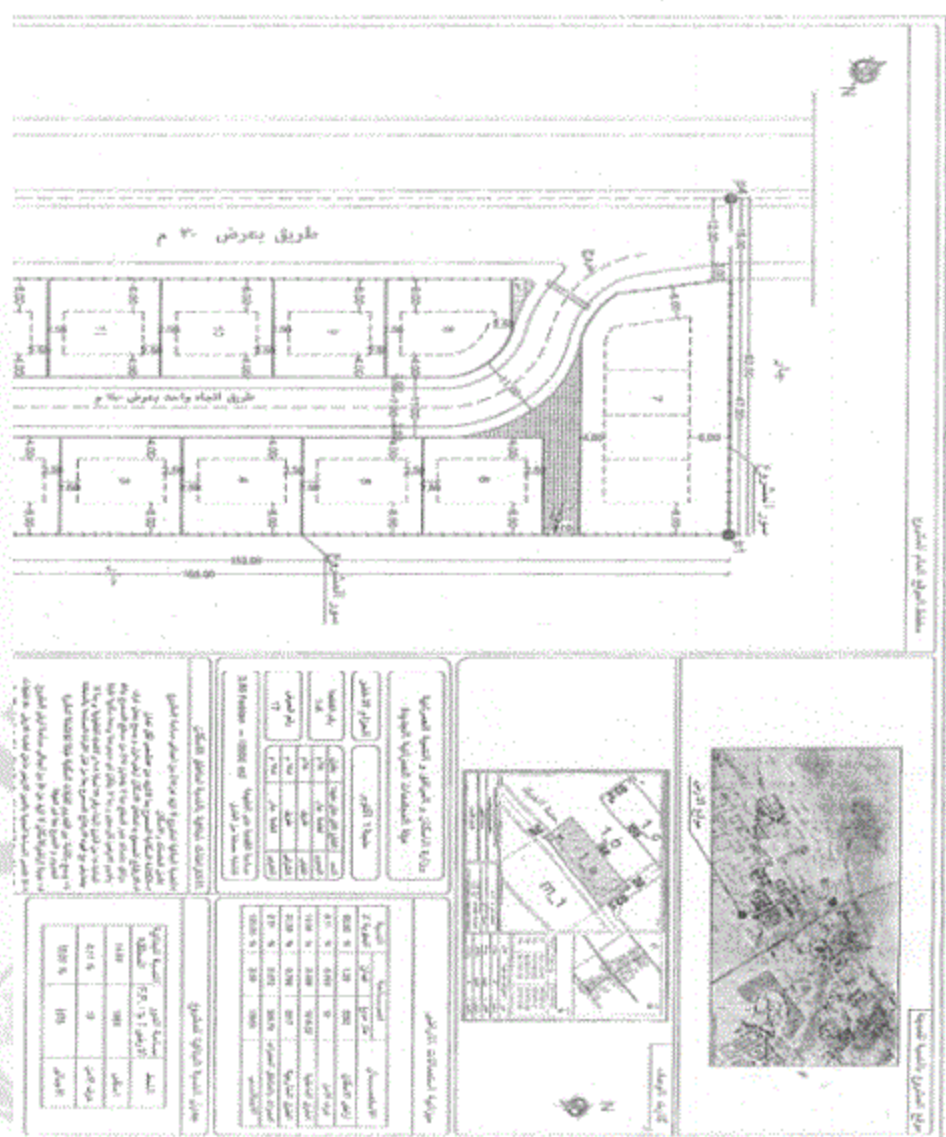
الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البدروم.
- ٢- يُسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم مالك 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 فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- 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 بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- يتولى مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني، وكذا التفيتش الفنى، واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق، وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته 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 واشتراطات الجهات المعنية .
- 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 بالبرنامج الزمنى المقدم من مالك المشروع والمعتمد من الهيئة.
- 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)



[illegible]