

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١١١٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١

باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ) بمساحة (٢٠.٥ فدان)

بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ الواقعه بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / لوى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندي

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 ولاخته 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

ال عمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاخته 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 إلغاء

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

إمكانية نقلين 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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر وانتهت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البناءية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ لؤي فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندي لقطعة الأرض رقم (١١) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢٠٠٥٠٠ م٢ 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 مرفقا به بعض المستندات الازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢١٩٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٨ مرفقا به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي المقدم على قطعة الأرض أعلاه، وذلك لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع ؛
وعلى خطاب كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٨٤٧٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٤ مرفقا به لوحات المشروع بعد التفقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ،

وعلى الإقادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط وتقسيم المشروع الوارد
بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٢ ،

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 الجندي باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحازم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة 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 والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ،

فــــــــرر :

مسادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة (٢,٥ فدان)
بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٧)

بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والشخصية للسيد / لؤي فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندي لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار و العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة 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 الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في 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 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 وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن وبما يلزم كافية المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتنى أو ضماعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع ووحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مسادة ٥- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مسادة ٦- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) .

مسادة ٧- يلتزم المخصص له بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مسادة 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 وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مسادة ٩- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

مسادة ١١- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والковد المصرى للدراجات وتعديلاته .

مسادة ١٢- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مسادة ١٣- ينشر هذا القرار في الواقع المصري ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تتفاذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١)
 بمساحة ١٠٥٠٠ م٢ بما يعادل (٢,٥ فدان) الواقعة بالحوض
 رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
 والمحصصة للسيد / نؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندي
 لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم
 مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م٢ أي ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأرضى المحصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢٥٢٥٠ م٢ أي ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٣,٠٠ م٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ١٢ م٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأرضى المحصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٦٦,٢٢ م٢ أي ما يعادل ٠,٣٨٥ فدان وتمثل نسبة (١٥,٣٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأرضى المحصصة للمرات والمناطق الخضراء بمساحة ٣٠٤,٧٨ م٢ أي ما يعادل ٠,٠٧٢ فدان وتمثل نسبة (٢,٩١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأرضى المحصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٣١٢ م٢ أي ما يعادل ٠,٧٩ فدان وتمثل نسبة (٣١,٥٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢٥٢٥٠ م٢ أي ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٦٣,٠٠ م٢ بما يعادل ٣٧,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الأرضي (م٢) (F.P)	النحوذة (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٣٥,١٨	٢٤,١٣	١٠٥	منفصلة	١	أرضي + أول
٢	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	١٠٥	منفصلة	١	أرضي + أول
٣	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	١٠٥	منفصلة	١	أرضي + أول
٤	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	١٠٥	منفصلة	١	أرضي + أول
٥	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	١٠٥	منفصلة	١	أرضي + أول
٦	٣٤٦,٧٥	٣٠,٢٨	٣٦٣	منفصلة	١	أرضي + أول
٧	١٠٦٨,٢	٣٣,٩٨	٩٥	منفصلة	١	أرضي + أول
٨	٣٤١,٦٥	٢٧,٨١	٩٥	منفصلة	١	أرضي + أول
٩	٣٢٣,٠٢	٢٩,٤١	٩٥	منفصلة	١	أرضي + أول
١٠	٣٢٣,٠٢	٢٩,٤١	٩٥	منفصلة	١	أرضي + أول
١١	٣٢٣,٠٢	٢٩,٤١	٩٥	منفصلة	١	أرضي + أول
١٢	٣٢٣,٠٢	٢٩,٤١	٩٥	منفصلة	١	أرضي + أول
١٣	٣٧٩,١٤	٢٥,٠٦	١٥٦٣	-	١٦	-
الإجمالي						٥٢٥٠

ثانياً: جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالตาราง المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
F.P الإسكان	١٥٦٣	%١٤,٨٩
F.P البوابات وغير الأمان	١٢	%٠,١١
الإجمالي	١٥٧٥	%١٥,٠٠

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

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

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول ، بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات دور السطح (٢٥٪ من مسطح دور الأرضى) بما لا يشكل في 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) لا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السككي (قطع أرضى) على (٢٥٠ م) مقيسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر عرض لا يقل عن ٦م و تكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(ه) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠٪) الفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض ، وبما لا يتجاوز في الإجمالي (١٥٪) .

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

- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م خلفى ، وفي حال كان طول واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢,٥ م فيسمح بعمل الردود الجانبى ٢,٥ م .
- (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 الموقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (حد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٨ شخصاً / فدان .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور للبروم بدون مسؤولية جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البروم.
- ٢- يسمح بإقامة دور للبروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البرومات (جراجات) .
- ٣- يتلزم مالك المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع لمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها ل كامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بعد أقصى من مساحة أرض المشروع.
- ٥- لا يجوز إقامة أي منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مراقب الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / لوى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندي ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصيفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- يتولى مالك المشروع بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشترات البناية والترخيص الصادر للمبنى، وكذا التفتيش 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 نفقة الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٨، ٧، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموقعة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يتلزم 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 ولاته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشترطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



