

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

# الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثنى ١٢ جنيهاً

السنة  
١٩٦٦ هـ

الصادر في يوم الخميس ٧ جمادى الأولى سنة ١٤٤٤  
الموافق (أول ديسمبر سنة ٢٠٢٢)

العدد ٢٦٨  
(تابع)



## محتويات العدد

رقم الصفحة

قرارات وزارية أرقام ٧٢٣ و ٧٢٦ و ٧٣٥ و ٧٣٦	{	وزارة الإسكان والمرافق
٧٦٩ و ٧٧٢ و ٧٧٥ لسنة ٢٠٢٢ ..... ٣-٨٠		والمجتمعات العمرانية



المطابع الأميرية  
صورة الكترونية لإيطاليا عند الطلب

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٥) بمساحة ١٢,٣٠٧ فدان  
بما يعادل ٢٥١٦٩٠,١٥ بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة  
والمخصصة لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
(حساب تمويل الإسكان الاقتصادى بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة)  
بغرض إقامة مشروع وحدات سكنية بمساحات (من ٢٨٠ إلى ٢١٢٠ م<sup>٢</sup>)

#### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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) 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 (١٣٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨  
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٤٥) بمساحة ١٢ فدان تقريباً بمنطقة  
الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة لصالح السادة / وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات

العمرائية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادى بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة) بغرض إقامة مشروع وحدات سكنية بمساحات (من ٢٨٠م<sup>٢</sup> إلى ٢١٢٠م<sup>٢</sup>) ويتم تمويل تنفيذ هذه الوحدات ذاتياً من موارد حساب تمويل الإسكان الاقتصادى على أن يتم التصميم وطرح الأعمال والإشراف على التنفيذ من خلال قطاع التشييد والبناء والعلاقات الخارجية بديوان عام الوزارة وبذات أسلوب التعامل مع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ؛

وعلى التفويضات والتعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بمساحة ١٢,٣٠٧ فدان بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٨١) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١ بالموافقة على الطلب المقدم من السيدة المهندسة/ وكيل أول الوزارة - رئيس قطاع الإسكان والمرافق ورئيس حساب تمويل الإسكان الاقتصادى بوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بجدولة الـ (٥٠٪) المتبقية من ثمن الأرض على ثلاثة أقساط سنوية طبقاً للبروتوكول المؤرخ ٢٠١٤/١/١٩ للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على أن يسدد القسط الأول منها بعد سنة من تاريخ سداد (٥٠٪) الأولى مع تقديم شيكات أجله بأقساط الجدولة ؛

وعلى محضر التسليم بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ لقطعة الأرض بمساحة ١٢ فدان تقريباً بما يعادل (٢٥١٦٩٠,١٥)م<sup>٢</sup> ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ بين الهيئة والسادة/ وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادى بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة) لبيع قطعة الأرض بمساحة ١٢,٣٠ فدان تقريباً بما يعادل (٢٥١٦٩٠,١٥)م<sup>٢</sup> بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (وحدات سكنية بمساحات من (٢٨٠ إلى ٢١٢٠)م<sup>٢</sup>) ؛

وعلى خطاب السادة / مكتب الاستشارات الشاملة للمشروعات مفوضاً عن الجهة المختصة لها الوارد برقم (٤١٣٨٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٨ ومرفقاً بها لوحات المخطط العام لقطعة الأرض والبرنامج الزمنى للمشروع ؛

وعلى خطاب السيدة المهندسة/ وكيل أول الوزارة - رئيس قطاع الإسكان والمرافق ورئيس حساب تمويل الإسكان الاقتصادى بوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المؤرخ ٢٠٢٢/٧/٦ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٨٩٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣١ مرفقاً به لوحات المخطط العام بعد التوقيع عليها ومتضمن موقف قطعة الأرض وما يفيد موافقة قطاع الشئون العقارية والتجارية على قبول خطابات ضمان حكومية بقيمة الأقساط المتبقية ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم والمعتمد من الهيئة ؛

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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادى بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٥) بمساحة ١٢,٣٠٧ فدان بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة بغرض إقامة مشروع وحدات سكنية بمساحات من (٢٨٠ إلى ٢١٢٠م<sup>٢</sup>) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط

والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٧ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٥) بمساحة ١٢,٣٠٧ فدان بما يعادل ٢م٥١٦٩٠,١٥ (واحد وخمسون ألفاً وستمائة وتسعون متراً مربعاً و١٥/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادى بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة) بغرض إقامة مشروع وحدات سكنية بمساحات (من ٢م٨٠ إلى ٢م١٢٠)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

**مادة ٤ -** تلتزم المخصص لها بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها وتحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

**مادة ٥ -** تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦ -** تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧-** تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية .

**مادة ٨-** تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ صدور القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٠-** تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١١-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢-** تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٣-** يُنشر 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

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار



## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لقطعة الأرض رقم (٤٥) بمساحة ١٢,٣٠٧ فدان

بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

(حساب تمويل الإسكان الاقتصادى بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة)

بغرض إقامة مشروع وحدات سكنية بمساحات (من ٢٨٠م<sup>٢</sup> إلى ٢١٢٠م<sup>٢</sup>)

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢,٣٠٧ فدان

أى ما يعادل ٢٥١٦٩٠,١٥ م<sup>٢</sup>.

### مكونات المشروع :

١- تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F.P) ٢١٤٤١٣,٠٩٢ م<sup>٢</sup> بما

يعادل ٣,٤٣٢ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٨٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٢٩٤٠,٣٨٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٢٢٣

فدان وتمثل نسبة (١,٨٢٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه ٢١٥٨٧٢,١٩ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٣,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات

٢١١٣٩,٢٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٦٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢١,٥٥%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٩٣٢٥,٢٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٢٢٠

فدان وتمثل نسبة (١٨,٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



### أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F.P) ١٣,٠٩٢,٤٤١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٤٣٢ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

إجمالى عدد الوحدات	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	إجمالى مسطح العمارات F.P (م <sup>٢</sup> )	مسطح العمارات بالتمودج F.P (م <sup>٢</sup> )	تكرار التمودج	النماذج
١٤٤	بدروم أرضى + ٥	(٤) بالدور الأرضى + (٤) بكل دور متكرر	٣١٠١,١١٨	٥١٦,٨٥٣	٦	أ
٣٨٤		(٨) بالدور الأرضى + (٨) بكل دور متكرر	٨٢١٠,٨٥٦	١٠٢٦,٣٥٧	٨	ب
١٤٤	أدوار علوية	(١٢) بالدور الأرضى + (١٢) بكل دور متكرر	٣١٠١,١١٨	١٥٥٠,٥٥٩	٢	ج
٦٧٢			١٤٤١٣,٠٩٢			الإجمالى

### الاشتراطات البنائية العامة :

النسبة البنائية على كامل أرض المشروع (سكنى + خدمات) لا تتعدى (٣٠٪) من مساحة المشروع .

### الاشتراطات البنائية للإسكان :

#### ١- الردود :

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ متر وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ متر .

المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ متر .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤ م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية

حتى حد المبنى .

٢- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود

الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

- ٣- البديوم يستعمل كجراج لانتظار السيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- ٤- يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كخدمات للمبنى على مساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٥- الكثافة السكانية المسموح بها ٢٤٠ فرداً / فدان كحد أقصى ، والكثافة المحققة بالمشروع (٢٣٣,٦٠) شخصاً / فدان .
- ٦- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٧- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البديومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ٨- يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
- ٩- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ٢١٢٠م<sup>٢</sup> (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .

#### ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٢م<sup>٢</sup>٩٤٠,٣٨٤ بما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (١,٨٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> )	الاشتراطات البنائية	
				نسبة بناء	الارتفاع
١	مول تجارى	٣١٤١,١٩٥	٩٤٠,٣٨٤	%٢٩,٩٣	أرضى + دورين
					٦م من جميع الجهات

#### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الجهة المالكة بتوفير أراضى خدمات بنسبة (٥%) من مساحة المشروع كحد أدنى للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع ، وعلى ألا تتعدى إجمالى النسبة البنائية (إسكان + خدمات) عن (٣٠%) من مساحة المشروع .

تلتزم الجهة المالكة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة الترخيم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً.

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة (تكون الاشتراطات البنائية كالتالى : نسبة بنائية لا تزيد عن (٣٠%) - ارتفاع أرضى + دورين - ردود لا يقل عن ٦م من جميع الجهات) .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بترك ممر مشاه لا يقل عرضه عن ٦م من حدود منطقة الخدمات وحتى حدود المباني السكنية .

### الاشتراطات العامة

- ١- النسبة البنائية (F.P) لا تزيد عن ٣٠٪ (سكنى + خدمات) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ٢٤٠ شخص/ فدان .
- ٤- يسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق للبديوم .
- ٥- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- غرف السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ؛ والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ وبالنسبة للمبنى الخدمى لا تتعدى مساحة غرف السطح عن (٢٠٪) من مسطح الدور الأرضى (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٨- يتولى السادة/ وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادى بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم إنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

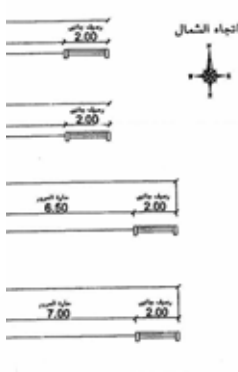
- ٩- تتولى الجهة المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٠- تتولى الجهة المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١- تلتزم الجهة المالكة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجهة المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٢- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣- تتولى الجهة المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨، ٩، ١٠) .
- ١٤- تلتزم الجهة المالكة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٧- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٨- تلتزم الجهة المالكة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



اتجاه الشمال

2.00 متر

2.00 متر

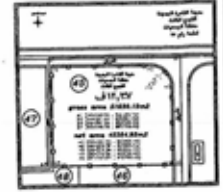
2.00 متر

6.50 متر

2.00 متر


2.00 متر

7.00 متر



مخطط الموقع

مخطط الطابق



### ميزانية استعمالات الاراضى

الاستعمال	المساحة (م <sup>2</sup> )	النسبة (%)
مساحة سكنية	16813,92	31.8
مساحة تجارية	96,348	0.9
مساحة خدمات	10202,476	19.4
مساحة خدمات عامة	14,948	0.3
مساحة ترفيهية	11139,20	21.1
مساحة خارجية	9320,23	17.6
اجمالي	51871,10	100

### جدول التمازج

المرحلة	العدد	المساحة (م <sup>2</sup> )	النسبة (%)
أ	6	87482	16.9
ب	8	132277	25.5
ج	2	98,008	1.9
د	2	98,008	1.9
هـ	2	98,008	1.9
و	2	98,008	1.9
ز	2	98,008	1.9
ح	2	98,008	1.9
ط	2	98,008	1.9
ي	2	98,008	1.9
اجمالي	34	442372	85.4

### عدد الوحدات السكنية

النوع	عدد الوحدات
شقق سكنية	243,76
وحدات	280

### الكثافة البنائية

النوع	النسبة (%)	المساحة (م <sup>2</sup> )	النسبة (%)
الكثافة البنائية	29.7	10202,476	19.4
الكثافة السكنية	16.9	96,348	0.9

### جدول الخدمات

النوع	العدد
الخدمات العامة	1

### مكتب / الاشراف الشاملة للشروعات

ادى سام زكريا القرومولى

ساحة القاهرة الجديدة - منطقة المصريات - قطاع الادارى - لندما رقم 1001

وزارة الاسكان والمرافق والمباني العمرانية

حساب تطوير الاسكان الاقتصادي

قطاع الاسكان والمرافق بالوزارة

اسم المشروع: تطوير المنطقة السكنية

المرحلة: 1

التوقيع: /

اتجاه الشمال

ملاحظات:

1- ...

2- ...

3- ...

العدد ٢٦٨ كتابع - فبراير ٧٢٢







## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ٣) بمساحة ٥ أفدنة  
بما يعادل ٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة للسيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد  
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى بموقع بديل

### 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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق 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 الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق 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 بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ممتاز عبد الحميد عمر محمد لقطعة الأرض رقم (٣/٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني بموقع بديل ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٢٨٥٧) بتاريخ ٩/١١/٢٠٢١ بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع على قطعة الأرض رقم (٣/٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٩٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع عاليه ؛  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٥٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر لطلب المراجعة والتوقيع على اللوحات النهائية والإفادة عن كامل موقف قطعة الأرض النهائى (مالى - عقارى - قانونى - تنفيذى معاينة حديثة) ؛  
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١١٦١٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٥ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ/٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى بموقع بديل ، 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 ٢٠٢٢/٨/٧ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١ ، 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 ٢١/١/٢٠٢٠ 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 ومواصفات الفنية

لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج

الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم 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 ووفقاً 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 شحن للسيارات الكهربائية فى حالة

طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال

شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٠-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١١-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٢-** يُنشر 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

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**



صورة الكترونية لإعلانها عند التناول



### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٣ أ/٢)

بمساحة ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد

وذلك لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة المشروع ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥ أفدنة .

**مكونات المشروع :**

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٥٩٥,١٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٠٤٦ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٩٢٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمباني السكنية (F.P) ٢٣١٤١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٧٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٩ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٠٢٧,٦٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٩٥٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,١٧٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٦٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢٧٤٣٠,٧٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٧٧٠ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٣٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



**أولاً : المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٨٥٩٥,١٧ أى ما يعادل ٢,٠٤٦ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٩٢٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ٢م٣١٤١ بما يعادل ٠,٧٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	
١	٦٦٩,٧٠	٢٣١	%٣٤,٤٩	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول + غرف سطح	
٢	٦٧٠,٧١	٢٣١	%٣٤,٤٤		٢		
٣	٥٨٧,٥٨	٢٣١	%٣٩,٣١		٢		
٤	٦٠١,٤٢	٢٣١	%٣٨,٤١		٢		
٥	٧٢٤,١٤	٢٧١	%٣٧,٤٢		٢		
٦	٣٧٤,٧٣	١٢٥	%٣٣,٣٦	فيلات	١		
٧	٣٨٦,٥١	١٢٥	%٣٢,٣٤	متفصلة	١		
٨	٥٧٢,٥٥	٢١٢	%٣٧,٠٣	فيلات شبه متصلة	٢		
٩	٥٧٢,٥٥	٢١٢	%٣٧,٠٣		٢		
١٠	٥٧٢,٥٥	٢١٢	%٣٧,٠٣		٢		
١١	٥٧٢,٥٥	٢١٢	%٣٧,٠٣		٢		
١٢	٥٧٢,٥٥	٢١٢	%٣٧,٠٣		٢		
١٣	٥٧٢,٥٥	٢١٢	%٣٧,٠٣		٢		
١٤	٥٧٢,٥٥	٢١٢	%٣٧,٠٣		٢		
١٥	٥٧٢,٥٥	٢١٢	%٣٧,٠٣		٢		
الإجمالى	٨٥٩٥,١٧	٣١٤١	-		-	٢٨	-

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

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول + غرف سطح) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- 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 وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- 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 عرض 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 وتعديلاتهما .
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- الردود داخل قطعة الأراضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- فى حالة طول الواجهة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يقل الردود الجانبي إلى ٢,٥م .
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

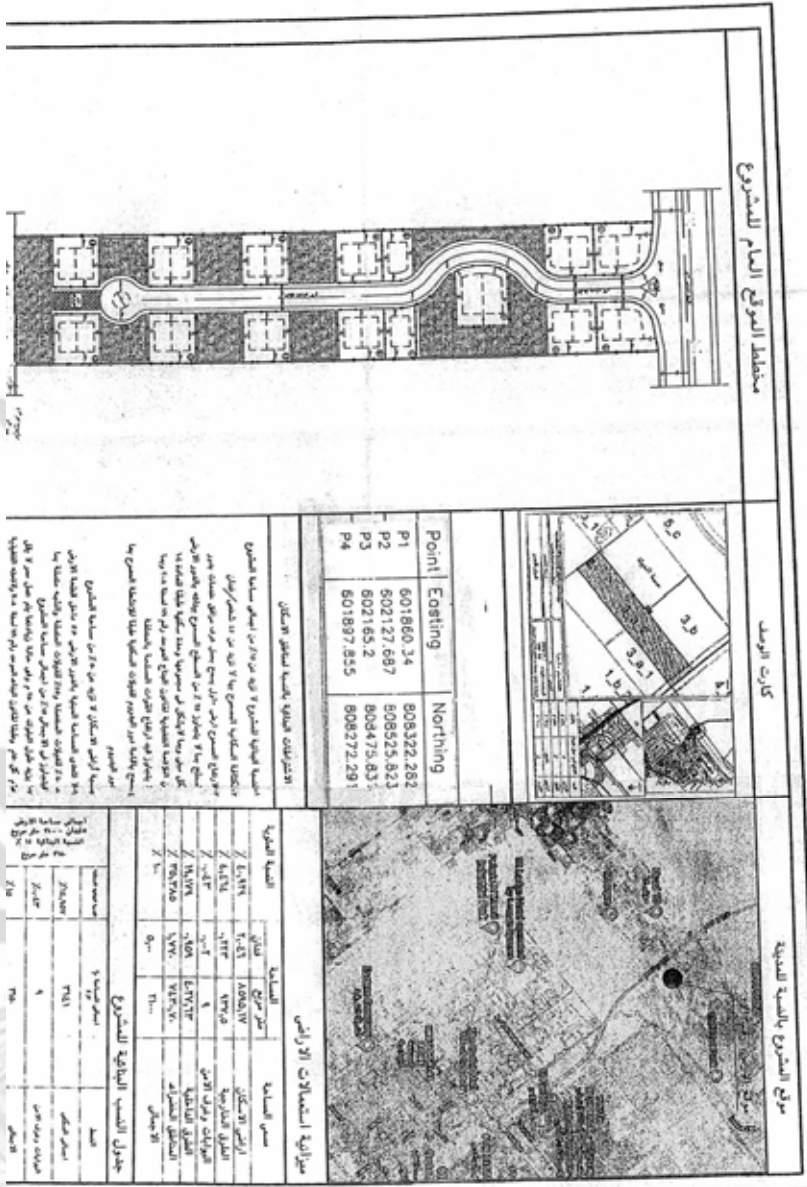
النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠%) للفيلاات المنفصلة ، (٤٥%) للفيلاات المتصلة والشبه متصلة بكل قطعة أرض سكنية بما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية عن (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م<sup>٩</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٥ شخصاً / فدان .

#### جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترا المربع	البيان
%١٤,٩٥٧	٣١٤١	الإسكان F.P
%٠,٠٤٣	٩	غرف الأمن F.P
%١٥	٣١٥٠	الإجمالى



رقم	اسم المشروع	القيمة المقدرة	نوع العمل	تاريخ البدء	تاريخ الانتهاء
١	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٢	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٣	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٤	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٥	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٦	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٧	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٨	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١
٩	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١
١٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تطوير البنية التحتية للمشروع	٢٠٢٢/١٠/٠١	٢٠٢٢/١٢/٣١

مدير عام  
مدير عام  
مدير عام



١٣

١٦

الوقائع المصرية



## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٣٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ب)

بمساحة ٢,٣ فدان بما يعادل (٢٩٦٦٣,٥ م<sup>٢</sup>)

الواقعة بحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة ورثة المرحوم/ عبد الحميد عبد الهادى حسنين

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 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 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 ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وللسادة وورثة المرحوم/ عبد الحميد عبد الهادى حسنين لقطعة الأرض رقم (٢٣ب) بمساحة (٢,٣ فدان) بما يعادل (٢م٩٦٦٣,٥) الواقعة بحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٣٥٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٢ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٣ب) بمساحة (٢,٣ فدان) بما يعادل (٢م٩٦٦٣,٥) بحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به التعهدات والتفويضات اللازمة للسير فى الإجراءات ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٤٠٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٥١٠٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢١ 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 برقم (٤١٥٢٤٣) بتاريخ ٢٤/٧/٢٠٢٢ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 بينهم وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبإزالة أية إنشاءات على الأرض قبل استصدار تراخيص البناء وفقاً للقوانين والقواعد ؛  
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 السادة ورثة المرحوم/ عبد الحميد عبد الهادى حسنين باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ب) بمساحة ٢,٣ فدان بما يعادل (٢٩٦٦٣,٥) الواقعة بحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١١/٨/٢٠٢٢ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

## قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ب) بمساحة ٢,٣ فدان بما يعادل (٢٩٦٦٣,٥م<sup>٢</sup>) (تسعة آلاف وستمائة وثلاثة وستون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٠ من المتر المربع) الواقعة بحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة ورثة المرحوم/ عبد الحميد عبد الهادى حسنين لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالتعهد الموقع منهم 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 ٢٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق) 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 بينهم وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام 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 المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى

وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص لهم بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية

لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج

الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦ -** يلتزم المخصص لهم بالتعهد المقدم من وكيلهم بإزالة المنشآت القائمة

على نفقتهم الخاصة ، وذلك بعد استخراج ترخيص بالهدم ، كما يلتزموا بموافاة جهاز

المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء

الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، ولا يتم استخراج تراخيص

البناء إلا بعد هدم المنشآت القائمة طبقاً للترخيص الصادر بذلك .

**مادة ٧ -** يلتزم المخصص لهم 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 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 لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى

حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ٩** - يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال

شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٠** - يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط

المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١١** - يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو

المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٢** - يُنشر 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

**أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض

رقم (٢٣ب) بمساحة (٢م٩٦٦٣,٥) بما يعادل (٢,٣ فدان)

حوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لورثة المرحوم/ عبد الحميد عبد الهادى حسنين

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع (٩٦٦٣,٥) م ٢ أى ما يعادل (٢,٣) فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (٢م٤٧٩١,٢٢) أى ما يعادل (١,١٤٠ فدان) وتمثل نسبة (٤٩,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢م٤٣٩,٠٤) بما يعادل (٠,٣٤٣ فدان) وتمثل نسبة (١٤,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة (٢م٩) أى ما يعادل (٠,٠٠٢ فدان) وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة (٢م٢٤٣٢,٦٢) أى ما يعادل (٠,٥٧٩) وتمثل نسبة (٢٥,١٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢م٩٣٧,٥٠) أى ما يعادل (٠,٢٢٣ فدان) وتمثل نسبة (٩,٧٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة (١٤٩٣,١٦) أى ما يعادل (٠,٣٥٦ فدان) وتمثل نسبة (١٥,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (٢م٤٧٩١,٢٢) أى ما يعادل (١,١٤٠ فدان) وتمثل نسبة (٤٩,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢م١٤٣٩,٠٤) بما يعادل (٠,٣٤٣ فدان) وتمثل نسبة (١٤,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

الارتفاع	النموذج	عدد الوحدات	النسبة البنائية لقطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى ٢م	مساحة القطعة ٢م	رقم القطعة
أرضى + أول	فيلات منفصلة	١	%٢٨,١٣	١٠٠,٩٤	٣٥٨,٨٧	١
		١	%٢٨,١٣	١٠٠,٩٤	٣٥٨,٨٧	٢
		١	%٢٨,١٣	١٠٠,٩٤	٣٥٨,٨٧	٣
		١	%٢٨,١٣	١٠٠,٩٤	٣٥٨,٨٧	٤
		١	%٢٨,١٣	١٠٠,٩٤	٣٥٨,٨٧	٥
		١	%٢٨,١٣	١٠٠,٩٤	٣٥٨,٨٧	٦
	فيلات شبه متصلة	٢	%٣٣,٢٢	١٨٠,٩٠	٥٤٤,٥٠	٧
		٢	%٣٣,٢٢	١٨٠,٩٠	٥٤٤,٥٠	٨
		٢	%٣٣,٢٢	١٨٠,٩٠	٥٤٤,٥٠	٩
		٢	%٣٣,٢٢	١٨٠,٩٠	٥٤٤,٥٠	١٠
	فيلات منفصلة	١	%٢٣,٨٧	١٠٩,٨٠	٤٦٠	١١
-----	-----	١٥	-----	١٤٣٩,٠٤	٤٧٩١,٢٢	الإجمالى



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

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح ٢٥٪ (من المسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- 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 وتعديلاتهما .
- ٥- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى داخل قطعة الأرض السكنية و ٦م من ناحية السور أو حد الجار .
- ٧- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- ٨- النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسب البنائية الإجمالية (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .



٩- يتم ترك ردود (م٦) كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني المطلة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يلتزم العميل بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ كامل مكونات المشروع يعتمد من جهاز المدينة قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

١٢- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

١٣- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً/ فداناً - والكثافة السكانية المحققة ٢٩ شخصاً/ فداناً .

#### جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول النسب البنائية للمشروع			
النمط	إجمالى الدور الأرضى (م٢)	النسبة البنائية المحققة (F.P)	إجمالى مساحة الأرض (م٢,٣) - ٢م٩٦٦٣,٥
سكنى (فيلات سكنية)	١٤٣٩,٠٤	%١٤,٨٩	
غرف أمن (عدد ٢ غرفة أمن)	٩,٠٠	%٠,٠٩	
الإجمالى	١٤٤٨,٠٤	%١٤,٩٨	

وكيلاً عن جميع الورثة

م/ سيد محمد سيد إسماعيل كرامة

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البدروم ، ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٢- يلتزم ورثة المرحوم/ عبد الحميد عبد الهادى حسنين ، 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 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 المسطح المبنى بالدور الأرضى طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى المالك 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 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 والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والموصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم المالك على نفقته بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .
- ١٠- يلتزم المالك على نفقته بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان 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  
(إمضاء)

طرف أول  
(إمضاء)





## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٣٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ ب/٢)

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

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ خالد زيدان عبد الحميد زيدان

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 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 الموافق 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 ٢٠٢١/٨/٣١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ خالد زيدان عبد الحميد زيدان لقطعة الأرض رقم (٣١ ب/ ٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٨٥٧٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٤ لاستصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع على قطعة الأرض ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٢٨٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٩ والمرفق به عدد (٧) لوحات النهائية للمشروع المقدم بعالية ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٧٩٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٣ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر لطلب المراجعة والتوقيع على اللوحات النهائية والإفادة بموقف قطعة الأرض النهائى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد رقم (٤١٤٥٠٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ والمرفق طيه اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها من مسئولى الجهاز ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٤/٧/٢٠٢٢؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ حسن محمد عزت صقر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٢٩ بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٤/٨/٢٠٢٢ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ خالد زيدان عبد الحميد زيدان لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٣١/٨/٢٠٢١، والتي تعتبر جميعها مكملة 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 ٢١/١/٢٠٢٠ 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 الغير مقنن 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 لدراستها 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 فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٣١ ب / ٢)

بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمساحة ٢,٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ خالد زيدان عبد الحميد زيدان

وذلك لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى تنازل (٥٠%) ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣١

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٥٠٠م أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٠٥٩,٥٣م أى ما يعادل ١,٢٠٥ فدان وتمثل نسبة (٤٨,١٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمباني السكنية (F.P) ٢١٥٦٦م بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٩م أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٠١٥,٢٨م أى ما يعادل ٠,٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٩,١٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٠٥,٩٥م أى ما يعادل ٠,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٨١٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢٨١٠,٢٤م أى ما يعادل ٠,١٩٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٧١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٠٥٩,٥٣ م أى ما يعادل ١,٢٠٥ فدان وتمثل نسبة (٤٨,١٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ٢م ١٥٦٦ بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup> (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٥٦,٣٣	١١٢,١٣	%٢٤,٥٧	فيلا منفصلة	١	
٢	٣٣٢,١٩	١١٢,١٣	%٣٣,٧٥		١	
٣	٣٣٢,١٩	١١٢,١٣	%٣٣,٧٥		١	
٤	٤٥٦,٣٣	١١٢,١٣	%٢٤,٥٧		١	
٥	٦٧٣,٧٧	٢٠١,٠٧	%٢٩,٨٤	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى +
٦	٣٣٧,٨٠	١١٢,١٣	%٣٣,١٩	فيلا منفصلة	١	أول + غرف سطح
٧	٦٧٣,٣٠	٢٠١,٠٧	%٢٩,٨٦	فيلا شبه متصلة	٢	
٨	٦٩١,١١	٢٠١,٠٧	%٢٩,٠٩		٢	
٩	٥٣٨,٥١	٢٠١,٠٧	%٣٧,٣٤		٢	
١٠	٦٠٤	٢٠١,٠٧	%٣٣,٢٩		٢	
الإجمالى	٥٠٩٥,٥٣	١٥٦٦	----		١٥	



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

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .

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

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) 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 وتعديلاتها .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

الارتدادات داخل حدود قطعة الارض السكنية : (٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى) وبالنسبة للفيلات المنفصلة يسمح بعمل رنود جانبي لقطع الأراضى التى تقل واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥ بدلا من ٣م طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المقررة للبدروم والمصرح بها فى الهيئة .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة والشبه متصلة بكل قطعة أرض سكنية بما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية عن (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م<sup>٩</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢٦ شخصاً / فدان .

#### جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترا المربع	البيان
١٤,٩١٤٪	١٥٦٦	الإسكان (F.P)
٠,٠٨٦٪	٩	غرف الأمن (F.P)
١٥٪	١٥٧٥	الإجمالى

## الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول + غرف سطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- 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 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 مسطح الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٦- يتولى السيد / خالد زيدان عبد الحميد زيدان 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 مالك قطعة الأرض بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- يتولى السيد/ خالد زيدان عبد الحميد زيدان على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى السيد/ خالد زيدان عبد الحميد زيدان على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى المالك اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٥- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ .

١٦- يلتزم المالك بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ كامل المشروع يعتمد من جهاز المدينة قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

١٧- الالتزام بالنموذج المحدد للسور والمعتمد من الهيئة .

طرف ثان

المالك

**خالد زيدان عبد الحميد زيدان**

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات



**د. مهندس / وليد عباس عبد القوى**







معلومات		معلومات		معلومات	
رقم	الاسم	رقم	الاسم	رقم	الاسم
1	Z/ 24.08	1	Z/ 24.08	1	Z/ 24.08
2	Z/ 23.76	2	Z/ 23.76	2	Z/ 23.76
3	Z/ 23.76	3	Z/ 23.76	3	Z/ 23.76
4	Z/ 23.76	4	Z/ 23.76	4	Z/ 23.76
5	Z/ 23.76	5	Z/ 23.76	5	Z/ 23.76
6	Z/ 23.76	6	Z/ 23.76	6	Z/ 23.76
7	Z/ 23.76	7	Z/ 23.76	7	Z/ 23.76
8	Z/ 23.76	8	Z/ 23.76	8	Z/ 23.76
9	Z/ 23.76	9	Z/ 23.76	9	Z/ 23.76
10	Z/ 23.76	10	Z/ 23.76	10	Z/ 23.76

٦/٧

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٦٩ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ ب) بمساحة ٢,٥٠٦ فدان

بما يعادل ٢١٠٥٢٦ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٤٨)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ أحمد شوقى عبد المجيد سباق

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 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 بالملذكرة ؛  
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 ٢٠٢١/٣/٢١ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيد/ أحمد شوقى عبد المجيد سباق لقطعة الأرض رقم (١٩ ب)  
بمساحة ٢,٥٠٦ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٢٦ الواقعة بالحوض رقم (٤٨)  
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 (٤١٩١٩٨)  
بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ مرفقاً به التعهدات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد  
المخطط العام للمشروع ؛  
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٦٨٥)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٠ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط المقدم على قطعة الأرض ؛  
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم ٦٤٦٣ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٩  
مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛  
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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ أحمد شوقى عبد المجيد سباق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ ب) بمساحة ٢,٥٠٦ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٢٦ الواقعة بالحوض رقم (٤٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته 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 ٢٠٢٢/٨/٢٨ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ ب) بمساحة ٢,٥٠٦ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٢٦ (عشرة الآف وخمسمائة وستة وعشرون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (٤٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أحمد شوقى عبد المجيد سباق لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ 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 لدراستها 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 فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 (١٩ ب)

بمساحة إجمالية ٢م١٠٥٢٦ بما يعادل ٢,٥٠٦ فدان

والواقعة بالحوض رقم (٤٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أحمد شوقى عبد المجيد سباق

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م١٠٥٢٦ أى ما يعادل ٢,٥٠٦ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢م٥٢٦٣ أى ما يعادل ١,٢٥٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٧٢ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢م٦,٩ أى ما يعادل ٠,٠٠١٦ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢م٢٨٩٤ أى ما يعادل ٠,٦٨٩ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٤٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م١٢٢٢,١ أى ما يعادل ٠,٢٩١ فدان وتمثل نسبة (١١,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١١٤٠ أى ما يعادل ٠,٢٧١٤ فدان وتمثل نسبة (١٠,٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢٥٢٦٣م ٢ أى ما يعادل ١,٢٥٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٧٢م ٢ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى والمساحة المبينة كالتالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى F.P م <sup>٢</sup>	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٦١,٢٥	٣١,١٨	١٧٥	فيلا شبه متصلة	٢	
٢	٥٦١,٢٥	٣١,١٨	١٧٥			
٣	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
٥	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
٦	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
٧	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
٨	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
٩	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
١٠	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
١١	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
١٢	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
١٣	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
١٤	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
١٥	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤			
الإجمالى	٥٢٦٣	-	١٥٧٢	-	١٧	-

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر**

وفقاً 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) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) .

- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وبما 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 أراضي) 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٪) من الفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالى مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن (١٥٪) .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني 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) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣٠ شخصاً / فدان .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :**

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٧٢	١٤,٩٣٥٪
البوابات وغرف الأمن F.P	٦,٩	٠,٠٦٥٪
الإجمالى	١٥٧٨,٩	١٥٪

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى ( أرضى + أول ) ، ويسمح بإقامة دور البديروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم العميل 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 بالمبانى 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ أحمد شوقى عبد المجيد سباق على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديرومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- يتولى المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، واشتراطات الجهات المعنية .

١٤- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من المالك والمعتمد من الهيئة .

١٥- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

١٦- 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

معاون وزير الإسكان والمشرف على  
قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس / وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

(إمضاء)



مخطط الموقع العام للمشروع

كارت الموقع

موقع المشروع بالنسبة للمدينة

الاشتراطات البنائية بالنسبة لمناطق الإسكان

١- وحدة السكنية المبنية لا تزيد عن ٢٠٠ متر مربع مساحته ارضي المسكن  
 ٢- ارتفاع السطح المسموح به لا يزيد عن ١٠ متر في جميع المدن  
 ٣- ارتفاع المسكن في مناطق الإسكان ارضي - دون جدران مبنية دون السطح  
 بما لا يتجاوز ١٥ متر في سطح المسكن منه المكون من المبنى الأرضي والسطح وما لا يتجاوز  
 مساحته ١٥ متر مربعاً بما لا يتجاوز ١٠٠ متر مربعاً في المبنى الأرضي والسطح  
 وما لا يتجاوز ١٠ متر مربعاً في المبنى الأرضي والسطح بما لا يتجاوز ١٠ متر مربعاً  
 ٤- يجب تلبية جميع اشتراطات السلامة الخاصة بالبناء والبناء وفقاً للمواصفات  
 المعمول بها في الجمهورية  
 ٥- يجب تلبية اشتراطات الإسكان لا تزيد عن ٢٠٠ متر مربع مساحته ارضي المسكن  
 ٦- لا يجوز تملك المبنى من دون رخصة بناء ولا يجوز بيعه أو إيجاره أو تأخيره  
 ٧- لا يجوز استئجار المبنى أو تأخيره أو بيعه أو إيجاره أو تأخيره أو تأخيره أو تأخيره  
 ٨- لا يجوز استئجار المبنى أو تأخيره أو بيعه أو إيجاره أو تأخيره أو تأخيره أو تأخيره  
 ٩- لا يجوز استئجار المبنى أو تأخيره أو بيعه أو إيجاره أو تأخيره أو تأخيره أو تأخيره  
 ١٠- لا يجوز استئجار المبنى أو تأخيره أو بيعه أو إيجاره أو تأخيره أو تأخيره أو تأخيره

جدول المساحة البنائية للمشروع

رقم الأرض	المساحة البنائية	المساحة الكلية
١	١٠٠	١٠٠
٢	١٠٠	١٠٠
٣	١٠٠	١٠٠
٤	١٠٠	١٠٠
٥	١٠٠	١٠٠
٦	١٠٠	١٠٠
٧	١٠٠	١٠٠
٨	١٠٠	١٠٠
٩	١٠٠	١٠٠
١٠	١٠٠	١٠٠
١١	١٠٠	١٠٠
١٢	١٠٠	١٠٠
١٣	١٠٠	١٠٠
١٤	١٠٠	١٠٠
١٥	١٠٠	١٠٠

العدد ٢٦٨ - ج ١





## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣ أ/١) بمساحة ٣,٧٥ فدان

بما يعادل ٢١٥٧٥٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ عمرو زيدان عبد الحميد زيدان

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 ٢٦/٢/٢٠١٧  
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 ٥/٨/٢٠١٩  
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على  
الأراضى الملقى 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 بينها العاشر على  
الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٣١/٨/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيد/ عمرو زيدان عبد الحميد زيدان لقطعة الأرض  
رقم (٣٣ أ/١) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ٢م١٥٧٥٠ الواقعة بالحوض رقم (٢)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير  
نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٨٥٦٧)  
بتاريخ ١٤/٤/٢٠٢٢ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى  
باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٠١٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٩ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى المقدم على قطعة الأرض أعلاه وذلك لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٧١٧١) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٩ 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 ٢٠٢٢/٨/١٠ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛ وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ عمرو زيدان عبد الحميد زيدان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣/أ) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ٢١٥٧٥٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني 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 ٢٠٢٢/٨/٢٨ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣ أ/١) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ٢١٥٧٥٠م<sup>٢</sup> (خمسة عشر ألفاً وسبعمائة وخمسون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ عمرو زيدان عبد الحميد زيدان لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣١ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ 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 ومواصفات 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 فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**



صورة التوقيع الإلكترونية لإيصالها عند التناول  
باب الأميرية

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣ أ/١)

بمساحة ٢١٥٧٥٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٧٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ عمرو زيدان عبد الحميد زيدان

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣١

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٥٧٥٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣,٧٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢٧١٩١,٦١٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٧١٢ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٦٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ٢٢٣٥٣,٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢٩ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٣٢٧,٥٢٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٧٩٢ فدان وتمثل نسبة (٢١,١٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٥٢٧,٩١٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,١٢٦ فدان وتمثل نسبة (٣,٣٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٦٩٣,٩٤٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,١١٨ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٨٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢م٧١٩١,٦١٨ أى ما يعادل ١,٧١٢ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٦٦١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٢٣٥٣,٥ بما يعادل ٠,٥٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٤٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى المبينة التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup> F.P	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٧١,١٧٢	٢٤,٤٨	١١٥,٣٥	منفصل	١	أرضى + دور أول
٢	٥٦٢,٥٠٨	٣٥,٥٦	٢٠٠	شبه متصل	٢	
٣	٥٤٦,٣٣٦	٣٦,٦١	٢٠٠	شبه متصل	٢	
٤	٧٠٨,١	٢٨,٢٤	٢٠٠	شبه متصل	٢	
٥	٤٣٨,٧٨٢	٢٦,٢٩	١١٥,٣٥	منفصل	١	
٦	٤٠٧,٩٩٥	٢٨,٢٨	١١٥,٣٥	منفصل	١	
٧	٦٢٤,٠١١	٣٢,٠٥	٢٠٠	شبه متصل	٢	
٨	٤٠٧,٩٥٥	٢٨,٢٨	١١٥,٣٥	منفصل	١	
٩	٤٣٨,٧١٦	٢٦,٢٩	١١٥,٣٥	منفصل	١	
١٠	٥٩٠,٩٤٩	٣٣,٨٤	٢٠٠	شبه متصل	٢	
١١	٥٤٢,٠٥٤	٤٢,٥٦	٢٣٠,٧	شبه متصل	٢	
١٢	٣١٧,٧٨٥	٣٦,٣٠	١١٥,٣٥	منفصل	١	
١٣	٥٤٢,٧٠٣	٤٢,٥١	٢٣٠,٧	شبه متصل	٢	
١٤	٥٩٢,٥٩٢	٣٣,٧٥	٢٠٠	شبه متصل	٢	
الإجمالى	٧١٩١,٦١٨	-	٢٣٥٣,٥	-	٢٢	-

**ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :**

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٣٥٣,٥	%١٤,٩٤٣
البوابات وغرف الأمن F.P	٩	%٠,٠٥٧
الإجمالى	٢٣٦٢,٥	%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 (أرضى + 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) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً 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 مقبسة 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%) من الفيلات المنفصلة ، (٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن (١٥) .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى 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 / فدانا - والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخصا / فدانا .







## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ/١)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٣٢)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ حمزة أحمد محمد محمد

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 ٢٦/٢/٢٠١٧  
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 الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩  
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  
ببند العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم  
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٩/٨/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيد/ حمزة أحمد محمد محمد لقطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض  
من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع الوارد برقم (٤٢٣١٧٨)  
بتاريخ ١١/١١/٢٠٢١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١)  
بمساحة ٢١٠٥٠٠م بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع الوارد برقم (٤٢٦٠٦٩) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢١ ومرفق به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٣ / أ) بمساحة ٢م<sup>٢</sup> ١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٠٦) بتاريخ ٣/١/٢٠٢٢ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف القطعة ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٤/٣/٢٠٢٠ ؛

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/ حمزة أحمد محمد عزت صقر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ / أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٢٢ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ حمزة أحمد محمد محمد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٩ ، 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 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 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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم 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 ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض 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 شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .



**مادة ١٠-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط

المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١١-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو

المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٢-** يُنشر 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

**أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**



صورة التوقيع الإلكترونية لإيطاليا عند التناول  
المكتب الأministrative

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١)

بمساحة ٢م ١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ حمزة أحمد محمد محمد

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٩

#### مساحة المشروع :

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

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م ٥٢٥٠ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م ٥٦٦ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢م ٩ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م ٢٥٥٦ أى ما يعادل ٠,٦٠٩ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م ٩٣٧ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م ١٧٤٨ أى ما يعادل ٠,٤١٦ فدان وتمثل نسبة (١٦,٦٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

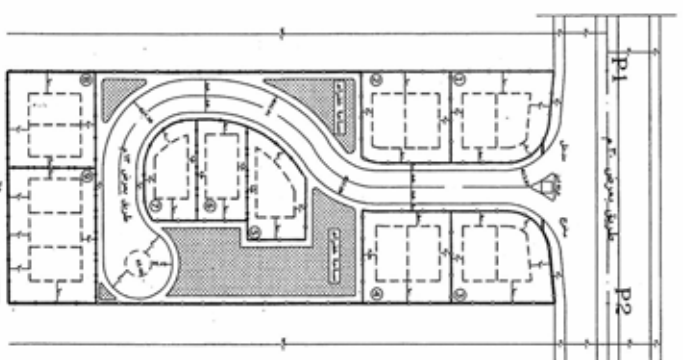

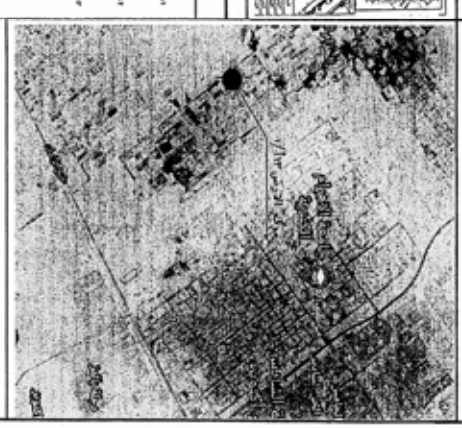
### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة بالمترا المربع	مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات
١	٦٦٩,٩٦	١٩٥,٧٥	%٢٩,٢٢	فيلا شبه متصلة	٢
٢	٦١٢,٠٤	١٩٥,٧٥	%٣١,٩٨		٢
٣	٦٦٩,٩٧	١٩٥,٧٥	%٢٩,٢٢		٢
٤	٦١١,٢٩	١٩٥,٧٥	%٣٢,٠٢		٢
٥	٤٠٤,٦٧	٩٧,٨٧٥	%٢٤,١٩	فيلا منفصلة	١
٦	٣٧٤,٤٩	٩٧,٨٧٥	%٢٦,١٤		١
٧	٣٦١,٣٥	٩٧,٨٧٥	%٢٧,٠٩		١
٨	٦٤٣,٢٣	١٩٥,٧٥	%٣٠,٤٣	فيلا شبه متصلة	٢
٩	٩٠٣	٢٩٣,٦٢٥	%٣٢,٥٢	فيلا متصلة	٣
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٦	----	----	١٦

المالك / حمزة أحمد محمد محمد

عنه / محمود أحمد محمد محمد

مخطط الموقع العام للمشروع	كارت الوسيط	موقع المشروع بالنسبة للمدينة
		
<p>١- موقع المشروع: يقع على مساحة إجمالية قدرها ١٠٠٠٠ متر مربع تقريبا، ويضم ١٠٠ وحدة سكنية، ١٠ وحدة تجارية، و١٠ وحدة صناعية.</p> <p>٢- حدود المشروع: تحده من الشمال شارع رقم ١٠٠، ومن الجنوب شارع رقم ١٠١، ومن الشرق شارع رقم ١٠٢، ومن الغرب شارع رقم ١٠٣.</p> <p>٣- تقسيم المشروع: ينقسم المشروع إلى ١٠٠ وحدة سكنية، ١٠ وحدة تجارية، و١٠ وحدة صناعية.</p> <p>٤- الخدمات والمرافق: تتوفر في الموقع مرافق المياه والكهرباء والغاز، كما تتوفر خدمات النقل العام.</p> <p>٥- الملاحظات: يرجى مراجعة المخطط التفصيلي للمشروع للحصول على مزيد من التفاصيل.</p>	<p>١- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p> <p>٢- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p> <p>٣- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p> <p>٤- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p> <p>٥- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p>	<p>١- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p> <p>٢- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p> <p>٣- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p> <p>٤- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p> <p>٥- الأسماء التجارية المسجلة في المنطقة: شركة "أبجد" للتطوير العقاري، شركة "حـكـز" للتطوير العقاري.</p>

المورد

١٠٠٠ / ١٠٠ / ١٠٠



طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٢

٩٧٩ - ٢٠٢٢/١٢/١ - ٢٠٢٢ / ٢٥٤٢٣

