

جمهوريّة مصر العربيّة



رَئَاسَةِ الْجُمُهُورِيَّةِ

# الْوَكْلَاعُ الْمَصْرِيُّ

مُلْحِقٌ بِالْجَرِيدَةِ الرَّسْمِيَّةِ

الثمن ١٢ جنيهاً

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

العدد ٢٦٨  
(تابع)

السنة  
١٩٦٥



## محتويات العدد

رقم الصفحة

وزارة الإسكان والمرافق	قرارات وزارية أرقام ٧٢٣ و٧٢٦ و٧٣٥ و٧٣٦
والمجتمعات العمرانية	..... ٢٠٢٢ ..... ٧٧٢ و٧٧٥ و٧٦٩ ..... ٨٠-٣



## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٧٢٣ لسنة ٢٠٢٢**

**بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١**

باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٥) بمساحة ١٢,٣٠٧ فدان

بما يعادل ١٥١٦٩٠,١٥ م٢ بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

(حساب تمويل الإسكان الاقتصادي بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة)

بغرض إقامة مشروع وحدات سكنية بمساحات (من ٢٨٠ م٢ إلى ٢١٢٠ م٢)

### **وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 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) بتأريخ 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 (١٣٩) بتأريخ ٢٠٢٠/٦/١٨

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٤٥) بمساحة ١٢ فدان تقريباً بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة لصالح السادة / وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات

العمرانية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادي بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة) بغرض إقامة مشروع وحدات سكنية بمساحات (من ٢٠٠م<sup>٢</sup> إلى ١٢٠م<sup>٢</sup>) ويتم تمويل تنفيذ هذه الوحدات ذاتياً من موارد حساب تمويل الإسكان الاقتصادي 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 التقويضات والتعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري بشأن اعتماد التخطيط والتقييم 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 الاقتصادي 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 أجلة بأقساط الجدولة ؛

وعلى محضر التسلیم بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ لقطعة الأرض بمساحة ١٢ فدان تقريباً بما يعادل (١٥٠,٦٩٥م<sup>٢</sup>) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٦ بين الهيئة والسادة/ وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادي بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة) لبيع قطعة الأرض بمساحة ١٢,٣٠ فدان تقريباً بما يعادل (١٥٠,٦٩٥م<sup>٢</sup>) بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (وحدات سكنية بمساحات من ٢٠٠م<sup>٢</sup> إلى ١٢٠م<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 الزمني للمشروع ؛

وعلى خطاب السيدة المهندسة/ وكيل أول الوزارة - رئيس قطاع الإسكان والمرافق ورئيس حساب تمويل الإسكان الاقتصادي بوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المؤرخ ٢٠٢٢/٧/٦ بما يفيد سداد المصارييف 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 الزمني المقدم والمعتمد من الهيئة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ب الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادي 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 (٢٠٠م٢ إلى ٨٠٠م٢) 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 والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مـادـة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٥) بمساحة ١٢,٣٠٧ فدان بما يعادل ٢٥١٦٩٠,١٥ م٢ (واحد وخمسون ألفاً وستمائة وتسعون متراً مربعاً و ١٥/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادي بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة) بغرض إقامة مشروع وحدات سكنية بمساحات (من ٢٠م٢ إلى ٢١٢٠م٢)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ والتي تعتبر جمهوراً مكملة لهذا القرار .

**مـادـة 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 العقاري وإدراجهما ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

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

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

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

**مادة ٧-** تلتزم المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته 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 وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ صدور القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 القومي 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-** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تتنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

## **الشروط المرفقة بالقرار الوزارى**

**ال الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم**

**لقطعة الأرض رقم (٤٥) بمساحة ١٢,٣٠٧ فدان**

**بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة**

**والمخصصة للسادة / وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**(حساب تمويل الإسكان الاقتصادي بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة)**

**بغرض إقامة مشروع وحدات سكنية بمساحات (من ٨٠ م٢ إلى ١٢٠ م٢)**

### **مساحة المشروع :**

**إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢,٣٠٧ فدان**

**أى ما يعادل ١٥٥١٦٩٠ م٢ .**

### **مكونات المشروع :**

**١- تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F.P) ١٤٤١٣,٠٩٢ م٢ بما**

**يعادل ٣,٤٣٢ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

**٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٢٩٤٠,٣٨٤ م٢ بما يعادل ٠,٢٢٣**

**فدان وتمثل نسبة (١,٨٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

**٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ومرات المشاه ١٩ م٢**

**بما يعادل ٣,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٧١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

**٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات**

**٢١١١٣٩,٢٥ م٢ بما يعادل ٢,٦٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢١,٥٥٪) من إجمالي مساحة**

**أرض المشروع .**

**٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٩٣٢٥,٢٣ م٢ بما يعادل**

**فدان وتمثل نسبة (١٨,٠٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

### **أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :**

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (F.P) ١٤٤١٣,٠٩٢ م٢ بما يعادل ٣,٤٣٢ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

النماذج	تكرار النموذج	مسطح العمارات بالنموذج (م٢)	العمارات F.P (م٢)	إجمالي مسطح F.P بالدور	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات
أ	٦	٥١٦,٨٥٣	٣١٠١,١١٨	(٤) بالدور الأرضي + (٤) بكل دور متكرر	٤٤	بدروم	
ب	٨	١٠٢٦,٣٥٧	٨٢١٠,٨٥٦	(٨) بالدور الأرضي + (٨) بكل دور متكرر	٣٨٤	٥+أرضي+أدوار علوية	
ج	٢	١٥٥٠,٥٥٩	٣١٠١,١١٨	(١٢) بالدور الأرضي + (١٢) بكل دور متكرر	١٤٤		
الإجمالي		١٤٤١٣,٠٩٢			٦٧٢		

### **الاشتراطات البنائية العامة :**

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

### **الاشتراطات البنائية للإسكان :**

#### **١ - الردود :**

المسافة بين العمارت لا تقل عن ١٠ متر وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البنائية إلى ٦ متر .

المسافة بين العمارت وحد الحار 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 (أرضي + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .**

- ٣- البدروم يستعمل كجراج لانتظار السيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها .
  - ٤- يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم خدمات المبنى 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 ٤٠ 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 البدورمات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
  - ٨- يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .
  - ٩- الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدي ٢٠م (مساحة صافية شاملة سماكة الحوائط) .
- ثانياً - مساحة الخدمات :**
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (F.P) ٣٨٤,٩٤٠م٢ بما يعادل ٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (١,٨٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

الاشتراطات البنائية			المساحة المبنية (م٢)	المساحة (م٢)	النشاط	المنطقة
ردد	الارتفاع	نسبة بناء				
٦م من جميع الجهات	أرضي + دورين	%٢٩,٩٣	٩٤٠,٣٨٤	٣١٤١,١٩٥	مول تجاري	١

#### **الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

تلزם الجهة المالكة بتوفير أراضي خدمات بنسبة (٥٪) من مساحة المشروع كحد أدنى للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع ، وعلى ألا تتعدي إجمالي النسبة البنائية (إسكان + خدمات) عن (٣٠٪) من مساحة المشروع .

لتلزم الجهة المالكة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تدريب من الطريق الخارجى وفى حالة التدريم 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 إجمالي مساحة المشروع .
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع للعقارات بالمشروع (أرضي + 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 البدرورم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق للبدرورم .
- ٥- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- غرف السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعقارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ؛ والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ وبالنسبة للمبني الخدمي لا تتعدي مساحة غرف السطح عن (٢٠٪) من مساحة الدور الأرضي (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) وطبقاً لاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٨- يتولى السادة/ وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (حساب تمويل الإسكان الاقتصادي بقطاع الإسكان والمرافق بالوزارة) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم إنه يتم تحديد المقتنات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - 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 والتابليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .
- ١٠- تتولى الجهة المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١- تلتزم الجهة المالكة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش 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 في الفقرات (٨، ٩، ١٠) .
- ٤- تلتزم الجهة المالكة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير موافق 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 .

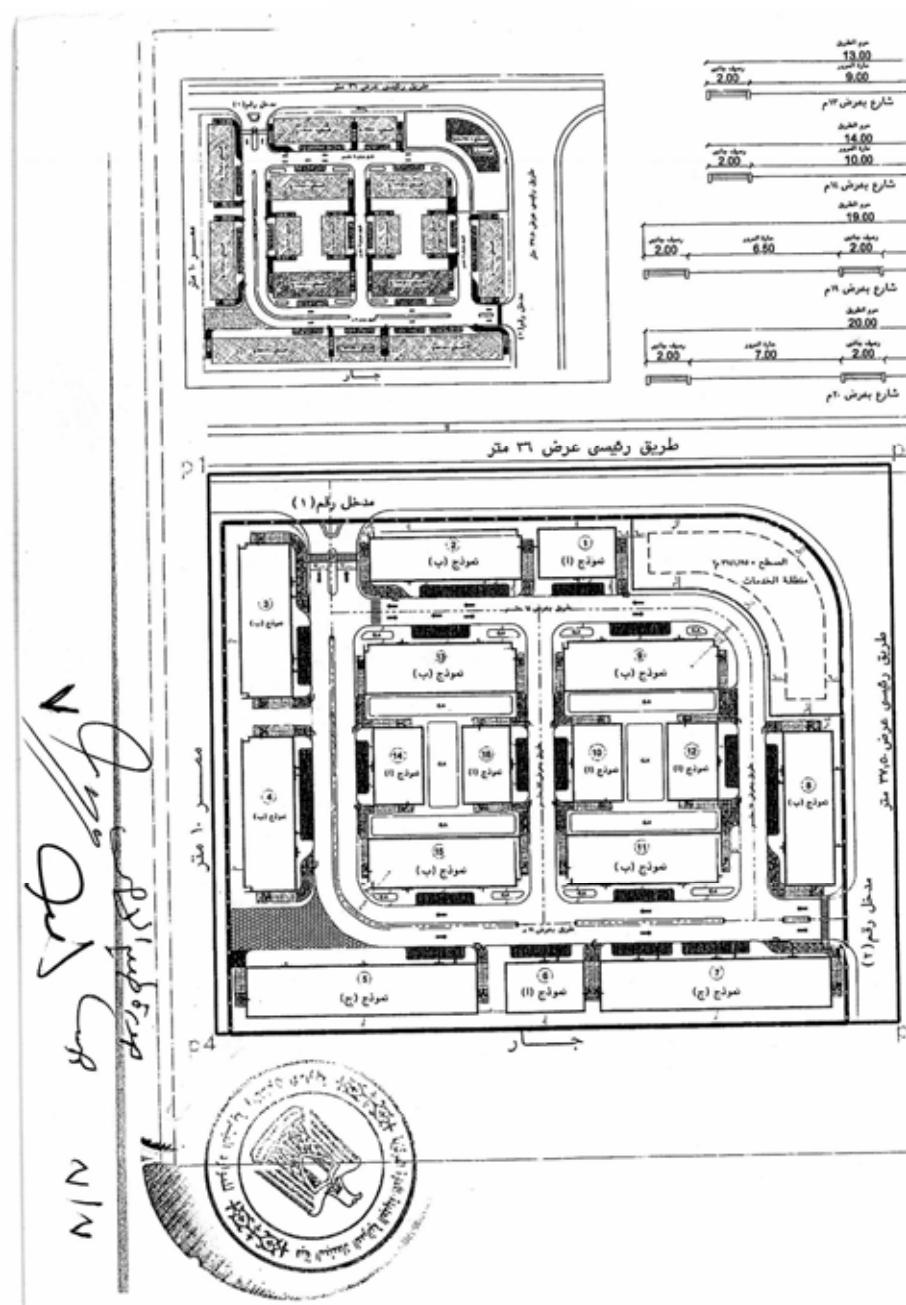
طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

ν<χ/1/2-ε, ν<2λ>, ω>



## **وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٧٢٦ لسنة ٢٠٢٢**

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١

باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٣) بمساحة ٥ أفدنة

بما يعادل ٢٠٠٠ م٢ الواقعه 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 والمجتمعات العمرانية**

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 تقدير وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالذكر ؛

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 بالحزم الأخضر وباللغى مساحتها ١٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البناءية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد لقطعة الأرض رقم (٢/٣) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٠٠٠ م٢ الواقعه بالحوض رقم (١٥) بالحزم 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 ٢٠٢١/١١/٩ بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع على قطعة الأرض رقم (٣/٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٠٠٠ م٢ الواقعه بالحوض رقم (١٥) بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

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

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٩٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣٠ 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 والتقييم على اللوحات النهائية والإفادة عن كامل موقف قطعة الأرض النهائي (مالي - عقاري - قانوني - تنفيذى معاينة حديثة) ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٦١٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛ وعلى الإفادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الوارد 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 (٣/٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠ م٢ 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 والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرار :

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/٢) بمساحة ٥ أفدنة

بما يعادل ٢١٠٠٠ م٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمحصصة للسيد/ ممتاز عبد الحميد عمر محمد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ ، والتى تعتبر جمیعها مکملة لهذا القرار .

**مادة ٢** - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة

وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣** - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع

أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن وبإزالته كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أو ضاعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع ووحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

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

**مادة ٥-** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية

لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها و البرنامج

الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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

لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

و لائحته 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 وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة

خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي -

طريق ممهد) وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات

القانونية المناسبة .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 القومي لتنظيم الاتصالات .

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

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

**مادة ١٢-** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



### **الشروط المرفقة بالقرار الوزارى**

المرفق باعتماد التخطيط والتقييم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٣١٥)

بمساحة ٢١٠٠٠ م٢ بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والملخصة للسيد / ممتاز عبد الحميد عمر محمد

وذلك لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

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

#### **مساحة المشروع :**

إجمالي مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م٢ أي ما يعادل ٥ أفدنة .

#### **مكونات المشروع :**

١- الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٧٥٩٥ م٢ أي ما يعادل

٤٦ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٩٢٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى للمبانى السكنية (F.P) ٤١٣١ م٢ بما يعادل ٧٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأرضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٩ م٢ أي ما يعادل ٢٠,٠٠٢

فدان وتمثل نسبة (٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٣٢٠ م٢ أي ما يعادل

٩٥٩ فدان وتمثل نسبة (١٧,١٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٣٧,٥ م٢ أي ما يعادل

٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للمرات والمناطق الخضراء بمساحة ٣٠,٧٠ م٢

أي ما يعادل ١,٧٧٠ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٣٨٥٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

### **أولاً : المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٧,٥٩٥ م٢ أي ما يعادل ٤٠,٩٢٩ فدان وتمثل نسبة (%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى للمبانى السكنية (F.P) ٤١,٣١ م٢ بما يعادل ٩٥٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً

لجدول قطع الأراضى التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى (م٢) (F.P)	مساحة القطعة (م٢)	رقم القطعة
أرضي + أول + غرف سطح	٢	فيلا شبه متصلة	%٣٤,٤٩	٢٣١	٦٦٩,٧٠	١
	٢		%٣٤,٤٤	٢٣١	٦٧٠,٧١	٢
	٢		%٣٩,٣١	٢٣١	٥٨٧,٥٨	٣
	٢		%٣٨,٤١	٢٣١	٦٠١,٤٢	٤
	٢		%٣٧,٤٢	٢٧١	٧٢٤,١٤	٥
	١	فيلا منفصلة	%٣٣,٣٦	١٢٥	٣٧٤,٧٣	٦
	١		%٣٢,٣٤	١٢٥	٣٨٦,٥١	٧
	٢	فيلا شبه متصلة	%٣٧,٠٣	٢١٢	٥٧٢,٥٥	٨
	٢		%٣٧,٠٣	٢١٢	٥٧٢,٥٥	٩
	٢		%٣٧,٠٣	٢١٢	٥٧٢,٥٥	١٠
	٢		%٣٧,٠٣	٢١٢	٥٧٢,٥٥	١١
	٢		%٣٧,٠٣	٢١٢	٥٧٢,٥٥	١٢
	٢		%٣٧,٠٣	٢١٢	٥٧٢,٥٥	١٣
	٢		%٣٧,٠٣	٢١٢	٥٧٢,٥٥	١٤
	٢		%٣٧,٠٣	٢١٢	٥٧٢,٥٥	١٥
-	٢٨	-	-	٣٤١	٨٥٩٥,١٧	الإجمالي

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 مراافق 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 وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

ألا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) على ٢٥٠ م مقيمة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

الردود داخل قطعة الأرضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .

فى حالة طول الواجهة أقل من ٢٢,٥ م يمكن أن يقل الردود الجانبى إلى ٢,٥ م .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأشطنة المصرح بها .

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 والشبة متصلة بكل قطعة أرض سكنية بما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية عن (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

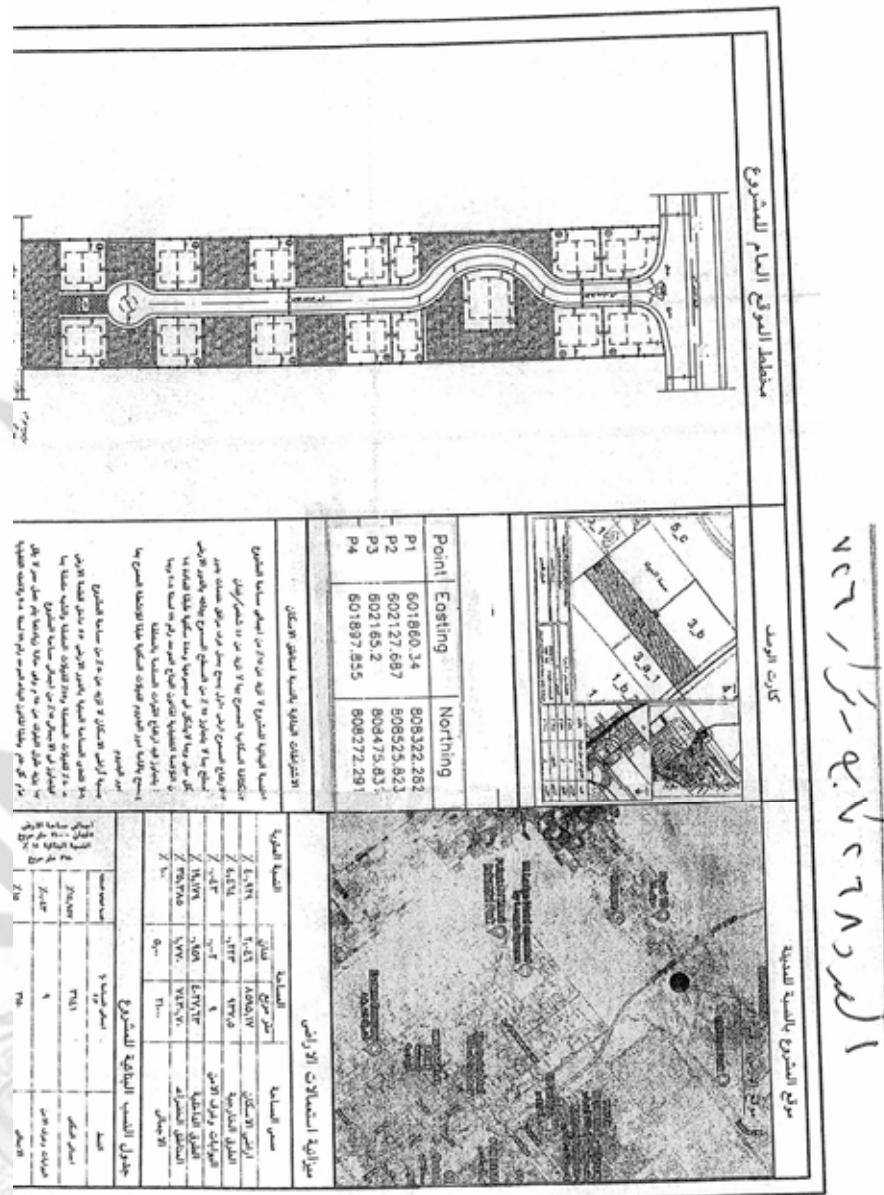
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

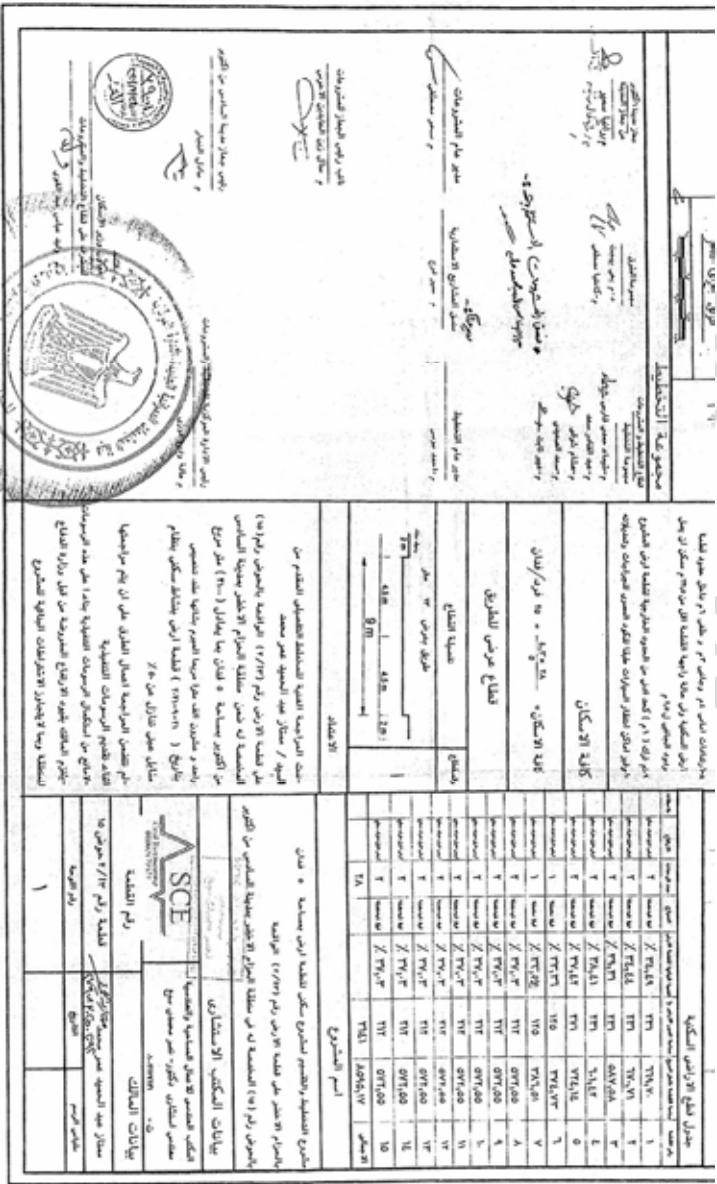
يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

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

#### **جدول المساحات البنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :**

البيان	المساحة البنية بالمتراربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
F.P الإسكان	٣١٤١	%١٤,٩٥٧
F.P غرف الأمان	٩	%٠٠,٠٤٣
إجمالي	٣١٥٠	%١٥





## **وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٧٣٥ لسنة ٢٠٢٢**

**بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢**

**باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٣ ب)**

**بمساحة ٢,٣ فدان بما يعادل (٢٩٦٦٣,٥ م٢)**

**الواقعة بحوض الصحراء 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 الأرضى فى ضوء**

**إمكانية تقبيل وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط**

**من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تصييلاً بالمذكرة ؛**

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وللساقة ورثة المرحوم / عبد الحميد عبد الهادي حسنين لقطعة الأرض رقم (٢٣ب) بمساحة (٢,٣ فدان) بما يعادل (٢٩٦٣,٥ م٢) الواقعه بحوض الصحراءى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، 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 والتقطيع لقطعة الأرض رقم (٢٣ب) بمساحة (٢,٣ فدان) بما يعادل (٢٩٦٣,٥ م٢) بحوض الصحراءى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به التعهدات والتقويضات الالزمة 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 عليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٥١٠٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوفيق والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

برقم (٤١٥٢٤٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٤ :

وعلى الإفادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الوارد

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 الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٤٥٧، ٤٢٢٥ لسنة ٦٤٤٣٤ لسنة ٦٧١ وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للجزر والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبإرادة 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 (٢٩٦٦٣,٥م٢) الواقعه بحوض الصحراءوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

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

٢٩

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ب) بمساحة ٢,٣ فدان بما يعادل (٩٦٣,٥ م٢) (تسعة آلاف وستمائة وثلاثة وستون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٠) من المتر المربع) الواقعه بحوض الصحراءى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والخصصة للسادة ورثة المرحوم / عبد الحميد عبد الهادى حسنين لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار . و العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢** - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام (٤٢٢٥ لسنة ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠٩ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١٦ق) وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن إعمال 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 للرأي العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المنبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري المرافق له وإدراجها ضمن ملحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في 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 والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٦** - يلتزم المخصص لهم بالتعهد المقدم من وكيلهم بازالة المنشآت القائمة على نفقتهم الخاصة ، وذلك بعد استخراج ترخيص بالهدم ، كما يلتزموا بموافقة 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 وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنسائي - طريق ممهد) ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨** - يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 والковد المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

**مادة ١٢** - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تتنفيذ كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية  
أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



### **الشروط المرفقة**

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والت分区 للمشروع بقطعة الأرض

رقم (٢٣) بمساحة (٩٦٦٣,٥) م٢ بما يعادل (٢,٣ فدان)

حوض الصحراء 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 :**

إجمالي مساحة المشروع (٩٦٦٣,٥) م٢ أى ما يعادل (٢,٣ فدان) .

#### **مكونات المشروع :**

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (٢٤٧٩١,٢٢) م٢ أى ما يعادل (١,١٤٠ فدان) وتمثل نسبة (٤٩,٥٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢١٤٣٩,٠٤) م٢ بما يعادل (٠,٣٤٣ فدان) وتمثل نسبة (١٤,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمان F.P بمساحة (٢٩,٠٠٢) م٢ أى ما يعادل (٠,٠٠٢ فدان) وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة (٢٢٤٣٢,٦٢) م٢ أى ما يعادل (٠,٥٧٩) وتمثل نسبة (٢٥,١٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢٩٣٧,٥٠) م٢ أى ما يعادل (٠,٢٢٣ فدان) وتمثل نسبة (٩,٧٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة (١٤٩٣,١٦) م٢ أى ما يعادل (٠,٣٥٦ فدان) وتمثل نسبة (١٥,٤٦٪) من إجمالي 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 (٣٤٣ فدان) وتمثل نسبة (١٤,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

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

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 المبني بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (٤٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- لا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفي 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 .
- ٥- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - 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 (راجات 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 يتتجاوز النسب البنائية الإجمالية (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

- ٩- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المبانى المطلة على الطرق الخارجية المحبيطة 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 ٢م٩٠ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- ١٣- الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٥٤ شخصاً/ فداناً - والكثافة السكانية المحققة ٢٩ شخصاً/ فداناً .

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

جدول النسب البنائية للمشروع			
النقط	اجمالى الدور الأرضى (٢م)	النسبة البنائية المحققة (F.P)	اجمالى مساحة الأرض (٢٣,٢٥ - ٦٩٦٦٢)
سكنى (فيلات سكنية)	١٤٣٩,٠٤	%١٤,٨٩	
غرف أمن (عدد ٢ غرفة أمن)	٩,٠٠	%٠,٠٩	
الإجمالي	١٤٤٨,٠٤	%١٤,٩٨	النسبة البنائية المسموح بها (١٥٪)

وكيلًا عن جميع الورثة

م/ سيد محمد سيد إسماعيل كراره

### **الاشتراطات العامة**

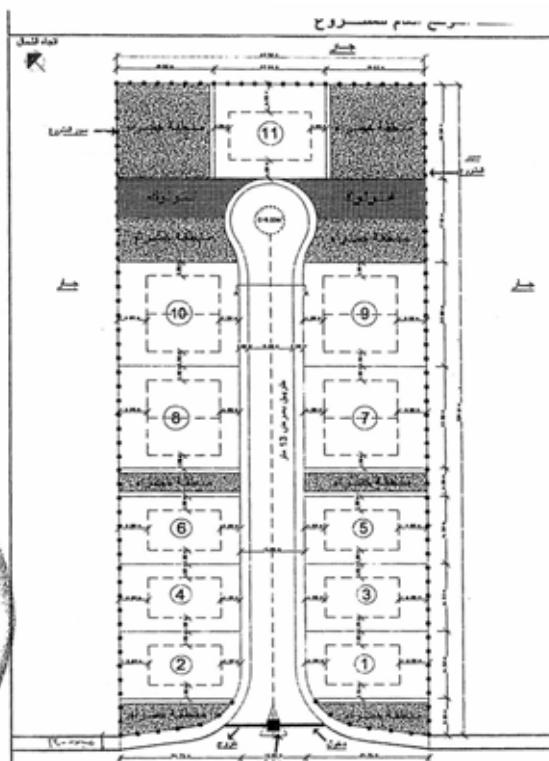
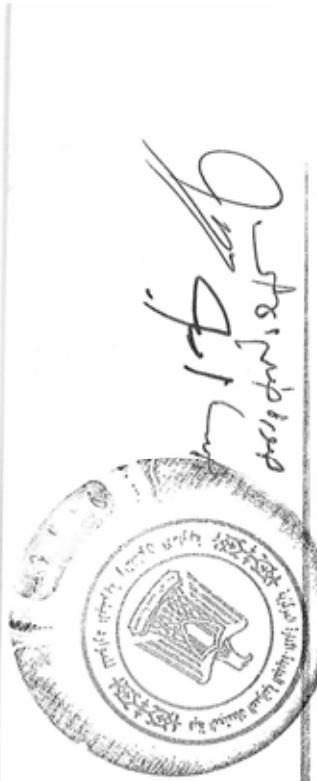
- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة لتوصيل المراافق لدور البدروم ، ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البرومات (جراجات) .
- ٢- يلتزم ورثة المرحوم / عبد الحميد عبد الهادى حسين ، بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مراافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المسطح المبني بالدور الأرضي طبقاً للمادة رقم (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 .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المراافق الداخلية من مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المراافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم المالك على نفقته بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .
- ١٠- يلتزم المالك على نفقته بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى 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 في 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 وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان  
(إمضاء)

طرف أول  
(إمضاء)





第7章 算法设计

اساء فريق المراجعة

نوع المحتوى	المحتوى	مقدمة المحتوى
الكتاب	م / كتاب مصطفى كاظم	م / محمد جلال
الكتاب	م / كتاب مصطفى كاظم	م / شريف عرقه
الكتاب	م / بحث بحوث	م / ابراهيم عبد الرؤوف سكر
الكتاب	م / ملخص بحوث	م / محمد صالح عباس

مختصر علم المشروعات

م / سحر مصطفى ابراهيم  
شاعر، مترجم، أديب، ناشر

وَالْمُؤْمِنُونَ

٢- مفهوم المفاهيم - دروس  
٣- مفهوم المفاهيم - دروس

DRAFT

رسالة حول مدينة السادات من الكتب

مختصر علم التخطيط

رسائل هلال مدينة المسلمين من الكتب

سادل مسعود التجهار

三

الطبعة الأولى - 15-10-1998

۱۷

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٣٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢

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

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (٢)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / خالد 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

ال عمرانية 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

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

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

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

إمكانية تفنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالذكر ؛ 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 وباللغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقطيع 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 ما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ الواقع بالحوض رقم (٢) 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 (٤٨٥٧٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٤ لاستصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقطيع للمشروع على قطعة الأرض ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٢٨٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٩ والمرفق به عدد (٧) لوحات النهاية للمشروع المقدم بعالية ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٧٩٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٣ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر لطلب المراجعة والتوفيق على اللوحات النهاية والإفاده بموقف قطعة الأرض النهائي ؛

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

وعلى الإفادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردہ بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٤ 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 محمد عزت صقر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢٠٥٠٠ م٢ الواقعه بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجسته رقم ١٢٩ بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؟

### **قرر :**

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢٠٥٠٠ م٢ (عشرة آلاف وخمسة متر مربع) الواقعه بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / خالد زيدان عبد الحميد زيدان لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، 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 في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة cassation الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٥٦٧ ق ،

٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣-** يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن وبإزالته كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أو ضاعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع ووحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

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

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

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بموافقة 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 وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١١-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والقواعد المصرية للجراجات وتعديلاته .

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

**مادة ١٣-** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والت分区 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 :

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

#### مكونات المشروع :

١- الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٩,٥٣ م٢

أى ما يعادل ١,٢٠٥ فدان وتمثل نسبة (٤٨,١٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،

بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى للمبانى السكنية (F.P) ١٥٦٦ م٢ بما يعادل

٣٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأرضى المخصصة لغرف الأمان (F.P) بمساحة ٩ م٢

أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٠١٥,٢٨ م٢ أي ما يعادل

٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٩,١٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٠٥,٩٥ م٢ أي ما يعادل

٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٨١٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢٨١٠,٢٤ م٢

أى ما يعادل ١٩٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٧١٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٩,٥٣ م٢ أى ما يعادل ١,٢٠٥ فدان وتمثل نسبة (٤٨,١٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمبانى السكنية (F.P) ١٥٦٦ م٢ بما يعادل ٣٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً

لجدول قطع الأراضى التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى م٢ (F.P)	مساحة القطعة (م٢)	رقم القطعة
أرضى + أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة	%٢٤,٥٧	١١٢,١٣	٤٥٦,٣٣	١
	١		%٣٣,٧٥	١١٢,١٣	٣٣٢,١٩	٢
	١		%٣٣,٧٥	١١٢,١٣	٣٣٢,١٩	٣
	١	فيلا شبه متصلة	%٢٤,٥٧	١١٢,١٣	٤٥٦,٣٣	٤
	٢		%٢٩,٨٤	٢٠١,٠٧	٦٧٣,٧٧	٥
	١	فيلا منفصلة	%٣٣,١٩	١١٢,١٣	٣٣٧,٨٠	٦
	٢	فيلا شبه متصلة	%٢٩,٨٦	٢٠١,٠٧	٦٧٣,٣٠	٧
	٢		%٢٩,٠٩	٢٠١,٠٧	٦٩١,١١	٨
	٢		%٣٧,٣٤	٢٠١,٠٧	٥٣٨,٥١	٩
	٢		%٣٣,٢٩	٢٠١,٠٧	٦٠٤	١٠
	١٥		----	١٥٦٦	٥٠٩٥,٥٣	الإجمالي

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 блوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) على ٢٥٠ م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض السكنية : (٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى) وبالنسبة للفيلات المنفصلة يسمح بعمل ريدود جانبي لقطع الأراضى التى تقل واجهتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ بدلاً من ٣م طبقاً لاشتراطات 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 والشبة متصلة بكل قطعة أرض سكنية بما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية عن (١٥٪) من إجمالي 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 ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

الكثافة السكنية المسموح بها لل مشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخصاً / فدان .

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

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

## الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول + غرف سطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يتلزم 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 في مناطق الردود .
- ٥- مراقب الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ٦- يتولى السيد / خالد زيدان عبد الحميد زيدان على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك قطعة الأرض بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- يتولى السيد/ خالد زيدان عبد الحميد زيدان على نفقة الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .
- ٨- يتولى السيد/ خالد زيدان عبد الحميد زيدان على نفقة الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 للاشترادات البنائية والترخيص الصادر للمبنى 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 نفقة الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٤- 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 وتعديلاتها ، 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**





۷۱

**وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية****قرار وزارى رقم ٧٦٩ لسنة ٢٠٢٢****بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤****باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ ب) بمساحة ٢,٥٠٦ فدان****بما يعادل ٢١٠٥٢٦ م٢ الواقعة بالحوض رقم (٤٨)****بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر****المخصصة للسيد/ أحمد شوقي عبد المجيد سباق****لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى****وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية****بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات****ال عمرانية الجديدة ؛****وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ 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****ال عمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛****وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦****بالمواقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء****تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء**

إمكانية تفنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالذكر ؛

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 بالحزم الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا 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 شوقي عبد المجيد سباق لقطعة الأرض رقم (١٩ ب) بمساحة ٢,٥٠٦ فدان بما يعادل ١٠٥٢٦ م٢ الواقعه 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 والتوفيق ؛

وعلى الإفاده بسداد المصارييف 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 شوقي عبد المجيد سباق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ ب) بمساحة ٢,٥٠٦ فدان بما يعادل ١٠٥٢٦ م٢ الواقع بالحوض رقم (٤٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٨ والمنتسبة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؟

#### **فـرر :**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ ب) بمساحة ٢,٥٠٦ فدان بما يعادل ١٠٥٢٦ م٢ (عشرة الآف وخمسمائة وستة وعشرون متراً مربعاً) الواقع بالحوض رقم (٤٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / أحمد شوقي 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 في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٤٦٥٧ ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٦٤٧٠ ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٦٤٧١ وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣-** يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن وبإذ الله كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقمن أوضاعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

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

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

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بموافقة 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 الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١١-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وال kod المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٢-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .
- مادة ١٣-** ينشر هذا القرار في الواقع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تطبيقه كل فيما يخصه .  
وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية  
**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ ب)

بمساحة إجمالية ٢٠٥٢٦ م٢ بما يعادل ٢,٥٠٦ فدان

والواقعة بالحوض رقم (٤٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد /أحمد شوقي عبد المجيد سباق

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١

### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٠٥٢٦ م٢ أى ما يعادل ٢,٥٠٦ فدان .

### مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢٥٢٦٣ م٢ أى ما يعادل

١,٢٥٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي

مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٠٣٧٤ م٢ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة

(١٤,٩٣٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢٦,٩ م٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١٦

فدان وتمثل نسبة (٠٠٦٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٢٨٩٤ م٢

أى ما يعادل ٠,٦٨٩ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٤٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢١٢٢٢,١ م٢ أى ما يعادل

٠,٢٩١ فدان وتمثل نسبة (١١,٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٤٠ م٢ أى ما يعادل

٠,٢٧١ فدان وتمثل نسبة (١٠,٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٥٢٦٣ م٢ أى ما يعادل ١,٢٥٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٧٢ م٢ بما يعادل ٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى والمساحة المبنية كالتالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى F.P م٢	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٦١,٢٥	٣١,١٨	١٧٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + أول
٢	٥٦١,٢٥	٣١,١٨	١٧٥		٢	
٣	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
٤	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
٥	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
٦	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
٧	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
٨	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
٩	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
١٠	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
١١	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
١٢	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
١٣	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
١٤	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
١٥	٣١٨,٥	٢٩,٥١	٩٤		١	
الاجمالى	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 إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) .

- (ج) يسمح بإقامة مراافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) 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 блوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) على ٢٥٠ مقيسية من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (ه) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠٪) من الفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبكة 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 جانبى - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور ببروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل الموقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة للمشروع ٣٠ شخصاً / فدان .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

#### **جدول المساحات البنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :**

البيان	المساحة البنية بالمترا المربع	النسبة البنائية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٧٢	١٤,٩٣٥٪
البوابات وغرف الأمان F.P	٦,٩	٠٠,٠٦٥٪
الإجمالي	١٥٧٨,٩	١٥٪

### **الاشتراطات العامة**

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول ) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يتلزم 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 في مناطق الردود .
- ٦- مراقب الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المفقرة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ أحمد شوقي عبد المجيد سباق على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكل أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ الbridges والأرصفة والتلبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يتولى المالك بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المعتمدة 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 في 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 وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
(إمضاء)

طرف أول  
معاون وزير الإسكان والمشرف على  
قطاع التخطيط والمشروعات  
د. مهندس / وليد عباس عبد القوى

موقع الموقع العام للمشروع		موقع المشروع بالنسبة للمدينة	
مخطط الورق		مخطط الورق	



## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣١) بمساحة ٣,٧٥ فدان

بما يعادل ١٥٧٥ م٢ 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 ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكورة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقدير وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكورة ؛

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 ٤٢٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببنادها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ عمرو زيدان عبد الحميد زيدان لقطعة الأرض رقم (٢٣١/أ) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ١٥٧٥٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) 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 (٤٨٥٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٤ مرفقاً به بعض المستندات الالزمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٠١٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٩ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي المقدم على قطعة الأرض أعلاه وذلك لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٧١٧١) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٩ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوفيق ، والإفادة بكم موقف المشروع ؛ وعلى الإفادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الوارد 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 ببهئه 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 (١/٣٣) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ١٥٧٥٠ م٢ الواقع بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عبئى 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 منكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرر :

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣/١) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ١٥٧٥٠ م٢ (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 سكني بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣١ والتى 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 الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٤٦٥٧ ،

لسنة ٦٤٤٣٤ ، ٦٤٣٤ لسنة ٦٧١ وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣** - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أو ضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع ووحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** يلتزم المخصص له 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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من

جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المراقب الرئيسية (مصدر مياه إنسانى - طريق ممهد) .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات

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

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 والковد المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



### **الشروط المرفقة بالقرار الوزارى**

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣١/١)

بمساحة ٣,٧٥٠ م٢ بما يعادل ٣ 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 :**

إجمالي مساحة المشروع ٣,٧٥٠ م٢ أى ما يعادل ٣ فدان .

**مكونات المشروع :**

١- الأرضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٦١٨ م٢ أى ما يعادل

١,٧١٢ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٦٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،

بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٥٣,٥ م٢ بما يعادل ٥٦ فدان وتمثل

نسبة (١٤,٩٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة لعرف الأمن بمساحة ٢٩ م٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل

نسبة (٠,٠٥٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٢٤ م٢ أى ما يعادل

٠,٧٩٢ فدان وتمثل نسبة (٢١,١٢٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٩١٥ م٢ أى ما يعادل

٠,١٢٦ فدان وتمثل نسبة (٣,٣٥٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٤٣ م٢ أى ما يعادل

١,١١٨ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٨٠٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### **أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٧١٩١,٦١٨ م٢ أى ما يعادل ١,٧١٢ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٦٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٥٣,٥ م٢ بما يعادل ٥٦,٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول

قطع الأراضى المبنية التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج (فيلات)	مساحة الدور F.P م٢	النسبة البنائية (%)	مساحة القطعة (م٢)	رقم القطعة
أعلى + دور اول	١	منفصل	١١٥,٣٥	٢٤,٤٨	٤٧١,١٧٢	١
	٢	شبه متصل	٢٠٠	٣٥,٥٦	٥٦٢,٥٠٨	٢
	٢	شبه متصل	٢٠٠	٣٦,٦١	٥٤٦,٣٣٦	٣
	٢	شبه متصل	٢٠٠	٢٨,٢٤	٧٠٨,١	٤
	١	منفصل	١١٥,٣٥	٢٦,٢٩	٤٣٨,٧٨٢	٥
	١	منفصل	١١٥,٣٥	٢٨,٢٨	٤٠٧,٩٩٥	٦
	٢	شبه متصل	٢٠٠	٣٢,٠٥	٦٢٤,٠١١	٧
	١	منفصل	١١٥,٣٥	٢٨,٢٨	٤٠٧,٩٥٥	٨
	١	منفصل	١١٥,٣٥	٢٦,٢٩	٤٣٨,٧١٦	٩
	٢	شبه متصل	٢٠٠	٣٣,٨٤	٥٩٠,٩٤٩	١٠
	٢	شبه متصل	٢٣٠,٧	٤٢,٥٦	٥٤٢,٠٥٤	١١
	١	منفصل	١١٥,٣٥	٣٦,٣٠	٣١٧,٧٨٥	١٢
	٢	شبه متصل	٢٣٠,٧	٤٢,٥١	٥٤٢,٧٠٣	١٣
	٢	شبه متصل	٢٠٠	٣٣,٧٥	٥٩٢,٥٩٢	١٤
-	٢٢	-	٢٣٥٣,٥	-	٧١٩١,٦١٨	الإجمالي

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

البيان	المساحة المبنية بالเมตร المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٣٥٣,٥	%١٤,٩٤٣
البوابات وغرف الأمان F.P	٩	%٠٠,٠٥٧
الإجمالي	٢٣٦٢,٥	%١٥,٠٠

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

**وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :**

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

(إسكان + خدمات) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) بالإضافة إلى عرف

السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح

الدور الأرضي) وبما لا يشكل في 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 блوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أرضي) على ٢٥٠

مقيسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل

ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك

لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

وláئته التنفيذية .

(ه) 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 في الإجمالي عن (١٥٪) .

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

(ز) الردود للفيلات : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .

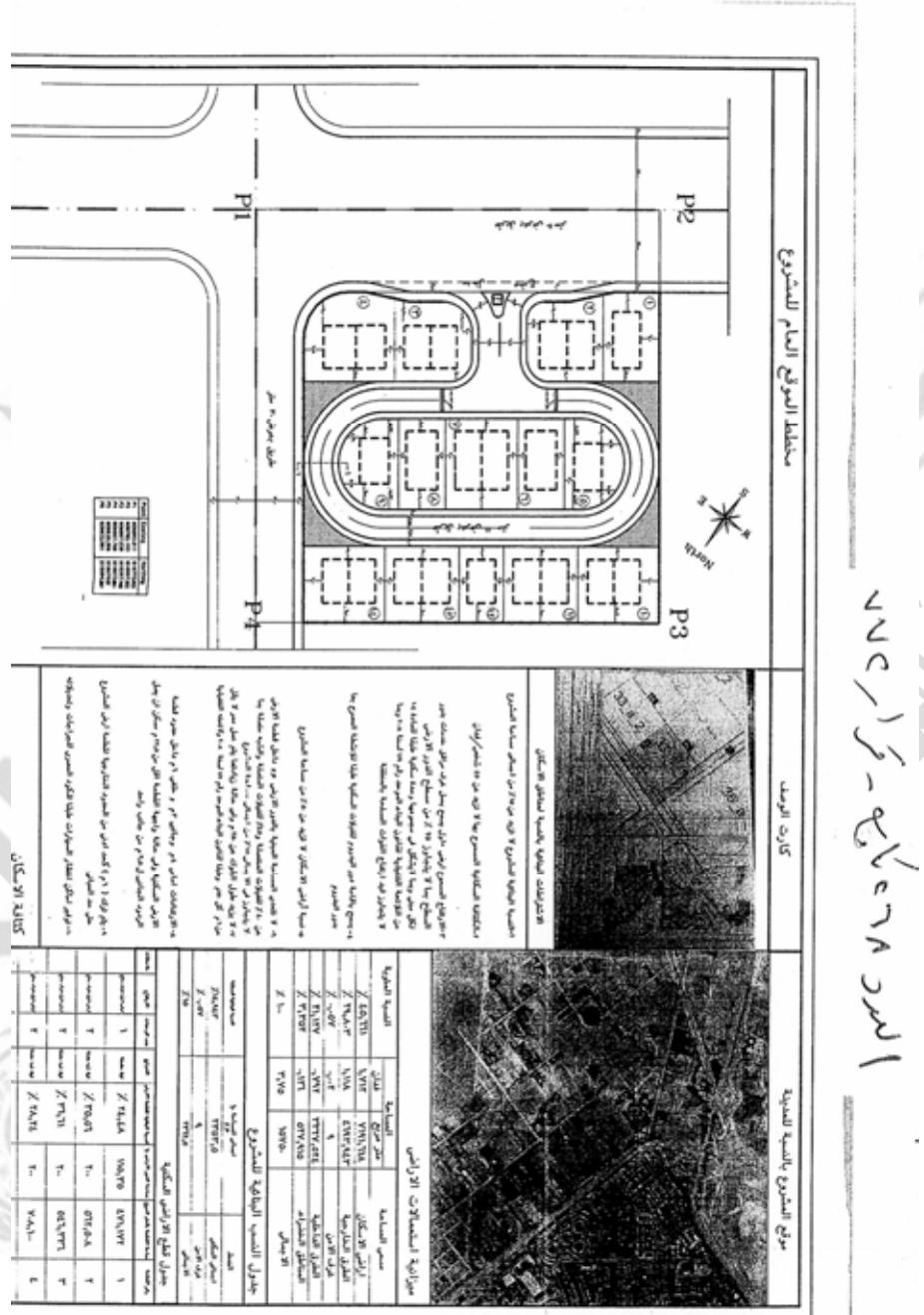
(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .

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

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

(ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدانًا - والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخصاً / فدانًا .







## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) / (١)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ 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 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 تقدير وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالذكر ؛

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 وباللغ مساحتها ١٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البئائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ حمزة أحمد محمد محمد لقطعة الأرض رقم (١٣١٧٨) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٢) 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 استشارى المشروع الوارد برقم (٤٢٣١٧٨) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (١٣١٧٨) بمساحة ١٠٥٠٠ م٢ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦ ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع الوارد برقم (٤٢٦٠٦٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٢ ومرفق به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٣٢/١) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحازم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

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

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 محمد عزت صقر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٢/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحازم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجسسه رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والم مشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرار :

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٥٠٠ م٢ (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 ، والتى 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 الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣** - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن وبإزاله كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقمن أو ضاعها قبل البدء في 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 ، وفي 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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها و البرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات 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 إنشائي - طريق ممهد) ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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-** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي ل التاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تطبيقه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



### **الشروط المرفقة بالقرار الوزارى**

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ / ١)

بمساحة ٢٥٠٠٠ م٢ 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 :**

إجمالي مساحة المشروع ٢٥٠٠٠ م٢ أي ما يعادل ٢,٥ فدان .

#### **مكونات المشروع :**

١- الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٠٠ م٢ أي ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦ م٢ بما يعادل ٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأرضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢٩ م٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٥٥٦ م٢ أي ما يعادل ٠,٦٠٩ فدان وتمثل نسبة (٣٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧ م٢ أي ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٩,٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٧٤٨ م٢ أي ما يعادل ٠,٤١٦ فدان وتمثل نسبة (٦,٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### **المساحة المخصصة للإسكان :**

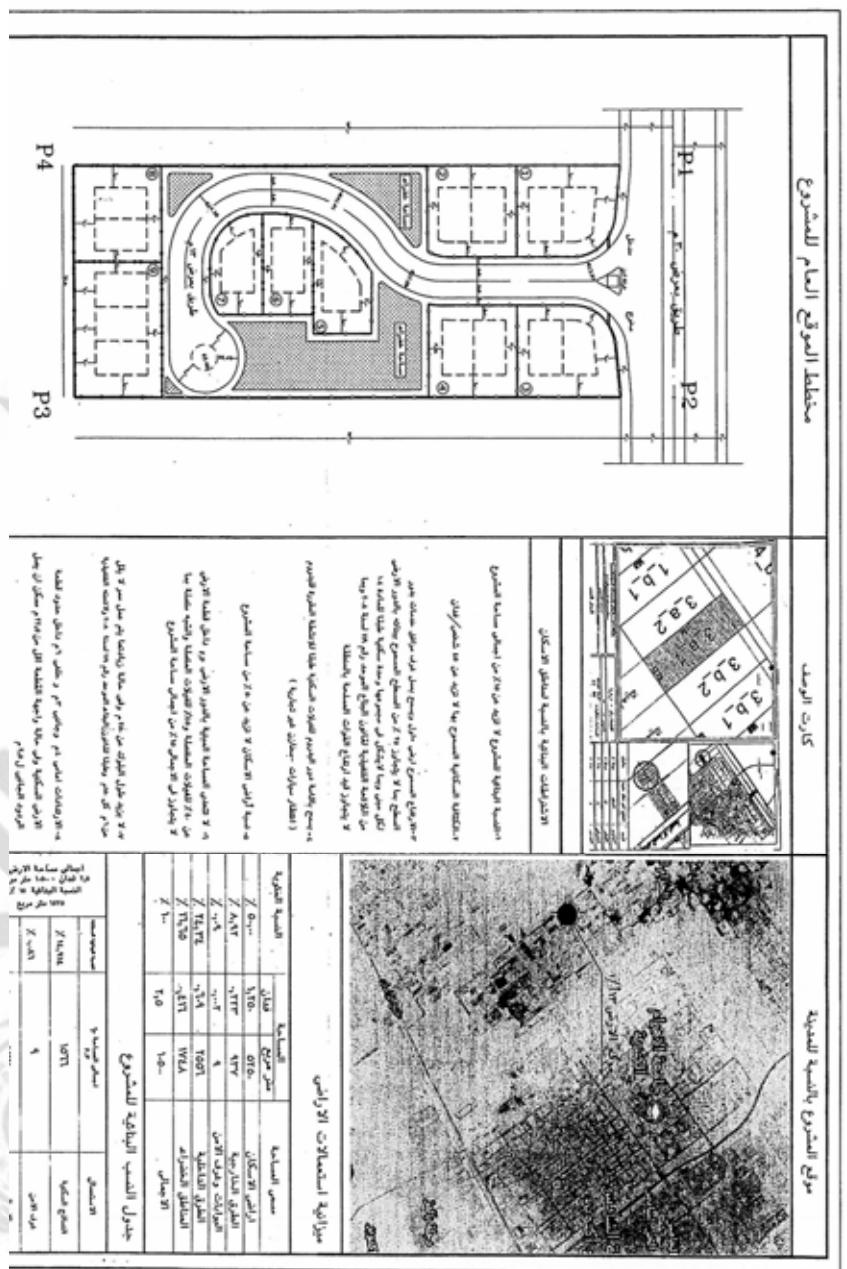
الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٥٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى

التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة بالمتراربع	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
الإجمالي	٥٢٥٠	١٥٦٦	----	----	١٦

**المالك / حمزه احمد محمد محمد**

**عنده / محمود احمد محمد محمد**





10

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطبع الأميرية  
رئيس مجلس الإداره  
**محاسب، أشرف إمام عبد السلام**  
رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٢  
\_\_\_\_\_  
٩٧٩ - ٢٠٢٢/١٢/١ - ٢٠٢٣/٢٥٤٢٣

