

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٠٨ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٦/٨/٢٠٢٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦٧) بمساحة ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ جمال حسين جندى محمد

لإقامة نشاط 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 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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٢/٩/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ جمال حسين جنىدى محمد لقطعة الأرض رقم (١٦٧) بمساحة ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى التعهدين المقدمين من السيد/ جمال حسين جنىدى محمد 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 الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعوى 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 وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٣٣٢٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١ مرفقاً به  
لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٩  
نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٩ ؛  
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/ جمال حسين جنىدى محمد باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة  
الأرض رقم (١٦٧) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض  
رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى  
ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية  
والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٦ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦٧) بمساحة ٥ أفدنة  
بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض  
رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ جمال حسين جنىدى  
محمد لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة  
المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٢ ، 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 الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني 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 إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص له بالاشتراطات الإنشائية 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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 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 انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (١٦٧) بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١٠٠٠ بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد/ جمال حسين جنيدى محمد

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٢/٩/٢٠١٩

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>٢</sup>١٠٠٠ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١٠٤٩٨,٦ أى ما يعادل ٢,٤٩٩٦٦ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩٣٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup>٣١٤٣,٤٨ بما يعادل ٠,٧٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرفة الأمن (F.P) بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٦,٥ أى ما يعادل ٠,٠٠١٥ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٤٨٥٨,٩ أى ما يعادل ١,١٥٦٨٨ فدان وتمثل نسبة (٢٣,١٣٧٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١٨٧٥ أى ما يعادل ٠,٤٤٦٤٢ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٣٧٦١ أى ما يعادل ٠,٨٩٥٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,٩٠٩٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢١٠٤٩٨,٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٩٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩٣٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣١٤٣,٤٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٧٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	التموذج	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	رقم القطعة
أرضى + أول	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	١
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	٢
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	٣
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	٤
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	٥
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	٦
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	٧
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	٨
	١	فيلات منفصلة	٣٠	١٠٥	٣٥٠	٩
	١	فيلات منفصلة	٣٠	١٠٥	٣٥٠	١٠
	١	فيلات منفصلة	٣٠	١٠٥	٣٥٠	١١
	١	فيلات منفصلة	٣٠	١٠٥	٣٥٠	١٢
	١	فيلات منفصلة	٣٠	١٠٥	٣٥٠	١٣
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	١٤
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	١٥
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	١٦
	١	فيلات منفصلة	٣٠	٩٠	٣٠٠	١٧

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٨	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	أرضي + أول
١٩	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	
٢٠	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	
٢١	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	
٢٢	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	
٢٣	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	
٢٤	٤١٢,١٥	١٢٢,١٢	٢٩,٦	فيلات منفصلة	١	
٢٥	٤١٢,١٥	١٢٢,١٢	٢٩,٦	فيلات منفصلة	١	
٢٦	٤١٢,١٥	١٢٢,١٢	٢٩,٦	فيلات منفصلة	١	
٢٧	٤١٢,١٥	١٢٢,١٢	٢٩,٦	فيلات منفصلة	١	
٢٨	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	
٢٩	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	
٣٠	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	
٣١	٣٥٠	١٠٥	٣٠	فيلات منفصلة	١	
الإجمالي	١٠٤٩٨,٦	٣١٤٣,٤٨			٣١	

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 + غرف الأمن) .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠%) للفيلات المنفصلة ، و(٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي للنسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥%) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .



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

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراض) 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 .

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

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

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

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

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

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

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٧ شخصاً / فدان .

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

البيان	المساحة المبنية بالتر المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	٣١٤٣,٤٨	١٤,٩٦%
الخدمات البوابات وغرف الأمن F.P	٦,٥	٠,٠٤%
الإجمالي	٣١٥٠	١٥%

## الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ جمال حسين جنيدى محمد ، 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 ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٦ ، ٧ ، ٨ ) .
- ١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
( **إمضاء** )

طرف أول  
( **إمضاء** )



