

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٥ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد حسن كامل مصطفى فهمى 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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

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

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

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

إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط

من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد حسن كامل مصطفى فهمى محمد لقطعة الأرض رقم (أ٧) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛  
وعلى الكتاب المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٩٦٠) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٦ مرفقاً به عدد ٧ لوحات والتعهدات لقطعة الأرض رقم (أ٧) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر للاعتماد ؛  
وعلى البرنامج الزمني التنفيذى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٤ ؛  
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٤٩٠٠) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٩ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛  
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٤ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛  
وعلى التعهدين المقدمين من السيد/ محمد حسن كامل مصطفى فهمى 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 ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٢٢٥؛ 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 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/ محمد حسن كامل مصطفى فهمى محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٣٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ محمد حسن كامل مصطفى فهمى محمد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى 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 المصري للجراجات .

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٧ أ) بمساحة ٢م ١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد/ محمد حسن كامل مصطفى فهمي محمد

لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٨

### مساحة المشروع :

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

### مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م ٤٠٣٠ أي ما يعادل ٠,٩٥٩ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٣٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م ٥٦٠ بما يعادل ٠,٣٧٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢م ١٥ أي ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,١٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م ٣٢٧ أي ما يعادل ٠,٣١٦ فدان وتمثل نسبة (١٢,٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م ٣٦٠,٨ أي ما يعادل ٠,٨٥٩ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م ٥٢٠ أي ما يعادل ٠,٣٦٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٤٠٣٠ أى ما يعادل ٠,٩٥٩ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٣٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٦٠ بما يعادل ٠,٣٦٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	رقم القطعة
أرضى + أول + غرف سطح	٦	فيلات متصلة	٣٩	٦١٠	١٥٧٠	أ
	٢	فيلا شبه متصلة	٣٨	٢٦٠	٧٠٠	ب
	١٢	نموذج سكنى	٤٠	٦٩٠	١٧٦٠	ج
	٢٠			١٥٦٠	٤٠٣٠	الإجمالى

**الإشتراطات 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) .

(ب) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P داخل قطعة الأرض عن

(٤٠%) للفيلات المنفصلة و(٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة و(٤٥%)

لنموذج السكنى وبما لا يتجاوز فى إجمالى (١٥%) من إجمالى المشروع .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول + غرف سطح)

وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .

(د) 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 ، وبما لا يتعارض

مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

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

(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) - مخازن لخدمة المبنى .

(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 المصرى للجراجات .

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

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٣٥ شخصاً / فدان .

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

البيان	المساحة المبنية بالترالمربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٦٠	١٤,٨٥%
البوابات وغرف الأمن F.P	١٥	٠,١٥%
الإجمالى	١٥٧٥	١٥%

وكيلاً عن المالك

**فرج رجب سليم**

## الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول + غرف السطح ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها البدرومات (مواقف انتظار سيارات - مخازن لخدمة المينى) .
- ٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ محمد حسن كامل مصطفى فهمى 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 .

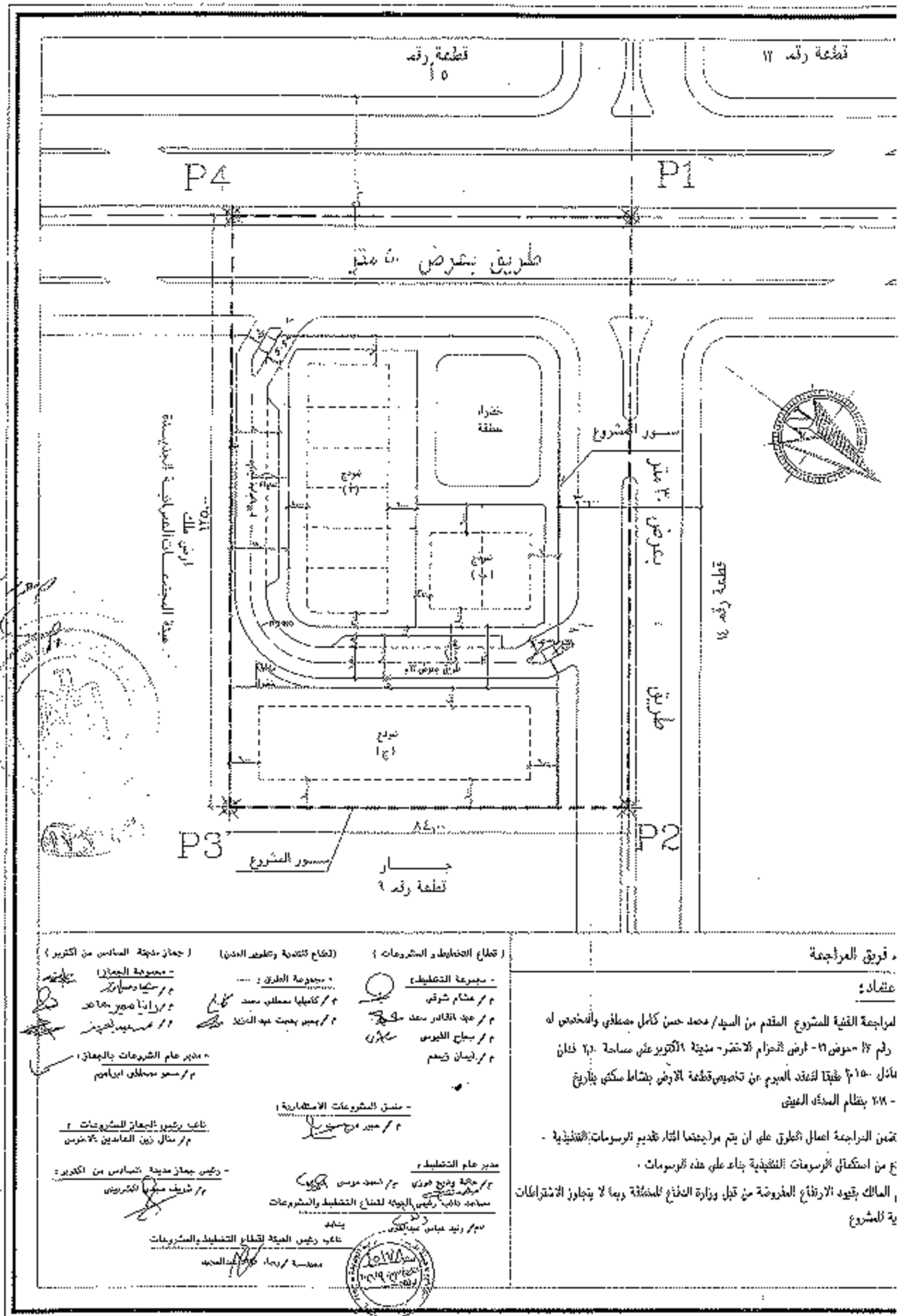


- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ووصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك باعتماد 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  
وكيلاً عن المالك  
**فرج رجب سليم**

طرف أول  
**( امضاء )**





**فريق المراجعة**

**عضو:**

- مراجعة التخطيط والمشروعات ( )
- مجموعة التخطيط
- م / هشام شوقي
- م / عبد القادر سعد
- م / صلاح القوي
- م / ايمن صبح

**مدير عام التخطيط**

م / محمد فوزي / مدير عام التخطيط

**مساعد نائب رئيس اللجنة للتخطيط والمشروعات**

م / محمد عبد المنعم / مدير عام التخطيط

**مساعد رئيس اللجنة للتخطيط والمشروعات**

م / محمد عبد المنعم / مدير عام التخطيط

**مجلس إدارة**

م / محمد عبد المنعم / مدير عام التخطيط

**مجلس إدارة**

م / محمد عبد المنعم / مدير عام التخطيط

**مجلس إدارة**

م / محمد عبد المنعم / مدير عام التخطيط

**مجلس إدارة**

م / محمد عبد المنعم / مدير عام التخطيط

مراجعة الفنية للمشروع المقدم من السيد/ محمد حسن كامل مصطفى وأصحابه له رقم ١٢ - حوض ١٦ - أرض الحزام الأخضر - مدينة أكتوبر على مساحة ٢,٠ فدان بأحد ٢٠١٥ طبقاً لتقديده المبرم من تخصيص قطعة الأرض بشاسا سكني بتاريخ ٢٠١٨ بنظام المدارة العيني.

تمت المراجعة أعمال الطرق على أن يتم مراجعتها أثناء تقديم الرسومات التنفيذية.

ع من استكمال الرسومات التنفيذية بناء على هذه الرسومات.

المالك بقبول الارتفاع المقترحة من قبل وزارة الدفاع المشددة وبها لا يتجاوز الارتفاعات

ية للمشروع