

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٠ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١١/٩

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (A/3) بمساحة ٥ فدان الواقعة بحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بيت الوطن للإنشاء والتعمير لإقامة مشروع سكنى

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير للإسكان

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 من 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 تخصيص قطعة الأرض بنشاط سكنى بمقابل نقدي (دفعة مقدمة ٢٥٪) والمبرم بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بيت الوطن للإنشاء والتعمير لقطعة الأرض رقم (٣ أ حوض ١٦) بمساحة ٥ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة بيت الوطن للإنشاء والتعمير الوارد برقم ٤٩٣٥٠ بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٥ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الشركة السكنى بقطعة الأرض رقم (A/3) بمساحة ٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

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

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة بيت الوطن للإنشاء والتعمير الوارد برقم (٤١٦٩٧١) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٥ مرفقاً به (٧ لوحات نهائية) من المخطط العام للمشروع بقطعة الأرض المشار إليها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٣٧٢٦) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به اللوحات النهائية المقدمة من الشركة عاليه وذلك للتدقيق والتوقيع ، والمرسل صورته إلى اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير تغيير نشاط مساحة (F.P ٢٥٨٥) من نشاط سكنى إلى تجارى باشتراطات بنائية (٣٠٪) نسبة بنائية وبارتفاع (أرضى + أول) مع السماح بالتخديم من الخارج ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤١٩٠٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٦ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٩ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 شركة بيت الوطن للإنشاء والتعمير باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (A/3) بمساحة ٥ فدان بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٨ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (A/3) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> (فقط واحد وعشرون ألف مترًا مربعًا لا غير) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني عدا المساحة المشار إليها بالمادة (٧) من هذا القرار، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والبند الثالث من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة 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 ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة ؛

**مادة ٧ -** لا يتم صرف تراخيص البناء لمنطقة النشاط التجاري (٢٥٨٥م.F.P) إلا بعد سداد العلاوة المقررة نظير تغيير نشاطها وتخليصها من الخارج .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

**مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 الوزارى الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (A/3) بمساحة (٥) فدان والمخصصة

لشركة بيت الوطن للإنشاء والتعمير بنظام المقابل النقدى

لإقامة مشروع سكنى بالحوض رقم (١٦)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر .

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٢١٠٠٠م أى ما يعادل ٥,٠٠ فدان .

#### مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمباني الإسكان (F.P) بمساحة ٢٢٥٤٧م أى ما يعادل

٠,٦١ فدان وتمثل نسبة (١٢,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمباني الخدمات (F.P) بمساحة ٢٦٠٣م أى ما يعادل

٠,١٤ فدان وتمثل نسبة (٢,٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة والخضراء بمساحة ٢٩٢١٦م

أى ما يعادل ٢,٢ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٧٩٤٦,٥م بما يعادل ١,٨٩ فدان

وتمثل نسبة (٣٧,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٨٧,٥م أى ما يعادل

٠,١٦ فدان وتمثل نسبة (٣,٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة لمباني الإسكان (F.P) بمساحة ٢٥٤٧م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٦١ فدان وتمثل نسبة (١٢,١٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى (F.P) م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات بالنموذج	الارتفاع	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	ملاحظات
١	٢	٤٣٦	٦	بدروم + أرضى + أول	٨٧٢	١٢	نماذج سكنية مسمية من الجانبين
٢	٣	١٣٠	٢		٣٩٠	٦	
٣	٢	٣٦٤	٦		٧٢٨	١٢	
٤	٢	٢٢٣	٤		٤٤٦	٨	
٥	١	١١١	٢		١١١	٢	
الإجمالى	-	-	-	-	٢٥٤٧	٤٠	

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 عن (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) ، ويمكن تغيير جزء من النشاط السكنى (بما لا يتجاوز ٣,٦%) إلى نشاط خدمات وتخدمها من الخارج شريطة سداد العلاوة المقررة وأن تكون داخل نسبة الـ (١٥%) المسموح ببنائها .

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

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

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

- (هـ) يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .
- (و) يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .
- (ز) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ح) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ط) المسافة بين المباني السكنية وبعضها لا تقل عن ٦م (مغلق أو مفتوح الجوانب) .
- (ى) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣٥ شخصاً / فدان .

#### ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة لمباني الخدمات (F.P) بمساحة ٦٠٣م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,١٤ فدان وتمثل نسبة (٢,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية			المسطح المبنى (م <sup>٢</sup> )	النشاط	الخدمات
التردد وملاحظات	الارتفاع	النسبة البنائية (كحد أقصى على قطعة الأرض الافتراضية)			
٦ م من جميع الجهات	أرضى + أول بما لا يتجاوز ٦م	٣٠٪	٥٨٥	تجارى	A
مساحة الغرفة الواحدة لا تزيد عن ٢٩م <sup>٢</sup>	أرضى فقط	-	١٨	-	غرف أمن
			٦٠٣		إجمالى مساحة الأرض

- ( أ ) تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تغيير نشاط مساحة (٢٥٨٥م<sup>٢</sup> F.P) من نشاط سكنى إلى نشاط تجارى وتخديمه من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .
- (ب) نسبة أراضى الخدمات لا تزيد عن (١٢٪) من مساحة المشروع أى (٣,٦٪) من إجمالي المساحة المسموح ببنائها بالمشروع .

(ج) تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ متر بين حد المبنى السكنى و حد قطعة أرض الخدمات .

(د) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة لكل ٢م٢٥ مباني مغلقة للأنشطة التجارية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

**جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :**

البيان	المساحة المبنية بالمترا مربع	النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٥٤٧	١٢,١٣%
الخدمات F.P	٦٠٣	٢,٨٧%
الإجمالى	٣١٥٠	١٥%

المفوض بالتوقيع عن الشركة

**السيد / أمين حسين عبد العزيز محمد**



### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبني الخدمي) .
- ٣ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع (إسكان + خدمات) لا تزيد عن (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦ - مرافق 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 عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - تتولى شركة "بيت الوطن للإنشاء والتعمير" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبواقع موقف سيارة / ٢٢٥م من المباني المغلقة بمناطق الخدمات التجارية ، 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  
المفوض بالتوقيع عن الشركة  
أمين حسين عبد العزيز محمد

طرف أول  
(مضاء)



