

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨٤ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (12-A-2) بمساحة ٢١ ألف متر مربع الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر المخصصة للشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات لإقامة مشروع سكنى

### 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 وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٠٣ بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ والمتضمن الموافقة 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 التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٨ بين الهيئة والشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات لقطعة الأرض رقم (12-A-2) الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل نقدى بدفعة مقدمة (٢٥٪) بين كل من جهاز مدينة ٦ أكتوبر والشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات ؛ 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 فدانا شركة السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛ وعلى كتاب المكتب الاستشارى (مداد مهندسون استشاريون) الوارد برقم ٤٢٠٣٢٥

بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٣ مرفقا به التالى :

- عدد ٧ لوحات نهائية من المشروع .
- صورة العقد المبرم بين الهيئة والشركة .
- تفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة .
- تفويض المراجعة الفنية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة السادس من أكتوبر رقم ٣٠٢٠٦ بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٨ مرفقا به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع وكذا الموقف المالى لقطعة الأرض موضحا به أن الشركة قد قامت بسداد (٢٥٪) من المطلوب للتقنين والباقى على ثلاثة سنوات ويستحق القسط الأول فى ٢٠٢٠/١/١ ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

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 الشركة الثلاثية

للإعمار والمقاولات لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (12-A-2) بمساحة ٢١ ألف متر مربع الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر والمملوكة لإقامة مشروع سكنى ، 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 ٢٤/١١/٢٠١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــــــــــــــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (12-A-2) بمساحة ٢١ ألف متر مربع الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر والمملوكة للشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات لإقامة مشروع سكنى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٨/٢/٢٠١٩ ، 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 فى هذا الشأن .

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

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 التى 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 أو تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي ، طريق ممهد) ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حاليا بالهيئة .

**مادة ٩ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

1931  
Court of Cassation

**الشروط المرفقة**

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم  
قطعة الأرض (12-A-2) الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر  
بمدينة السادس من أكتوبر  
والمملوكة للشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٥ فدان) .

**مكونات المشروع :**

- ١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٩٩٢٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٣٦٢ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٤% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٩٣٦٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٢٢٩ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٥٩% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩٣٨م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة ٤,٤٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ٧٥٩م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,١٨١ فدان وتمثل نسبة ٣,٦١% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- المساحة المخصصة لغرف الأمن ٢٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٠٠٥ فدان وتمثل نسبة ٠,١٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً : الأراضى المخصصة للإسكان :**

١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٩٩٢٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٣٦٢ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٤% من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضى السكنية الآتى :

رقم القطعة	المساحة	نسبة البناء	مساحة الدور الأرضى	عدد الوحدات	نوع الفيلا	الارتفاع
١	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢	فيلا متصلة	أرض - أول
٢	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢		
٣	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢		
٤	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢		
٥	٥٦٧	٣٠,١٢	١٧٠,٨٠	٢		
٦	٥٦٧	٣٠,١٢	١٧٠,٨٠	٢		
٧	٥٩٨	٣٠,١٠	١٨٠	٢		
٨	٥٩٨	٣٠,١٠	١٨٠	٢		

رقم القطعة	المساحة	نسبة البناء	مساحة الدور الأرضى	عدد الوحدات	نوع الفيلا	الارتفاع
٩	٥٧٤	٣١,٣٦	١٨٠	٢	فيلا متصلة	أرضى + أول
١٠	٥٧٤	٣١,٣٦	١٨٠	٢		
١١	٥٨٠	٣١,٠٣	١٨٠	٢		
١٢	٥٨٠	٣١,٠٣	١٨٠	٢		
١٣	٥٤٩	٣١,١١	١٧٠,٨٠	٢		
١٤	٥٤٩	٣١,١١	١٧٠,٨٠	٢		
١٥	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢		
١٦	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢		
١٧	٥٤٤	٣١,٤٠	١٧٠,٨٠	٢		
١٨	٥٤٤	٣١,٤٠	١٧٠,٨٠	٢		
الإجمالى	٩٩٢٠		٣١٢٩,٦٠	٣٦		

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 .

(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 بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .

(هـ) يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

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

(ز) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة/ وحدة سكنية (كحد أدنى) "داخل حد كل قطعة الأرض" وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ح) المسافة بين المباني السكنية وبعضها لا تقل عن ٦م (مغلق أو مفتوح الجوانب) .

(ط) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص/ الفدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣١ شخص/ فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F. P	٣١٢٩,٦٠	%١٤,٩
بوابات الأمن	٢٠	%٠,٠٠٥
الإجمالى	٣١٤٩,٦	%١٤,٩٠٥

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" .
- ٢- النسبة البنائية على كامل أرض المشروع لا تزيد عن ١٥٪ .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح 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 عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للفيلات السكنية ، طبقا لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٦- تتولى الشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من جهة الاختصاص .



- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦-٧-٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة/ وحدة سكنية كحد أدنى (داخل حد كل قطعة أرض) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥- يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

Court of Cassation



