

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٨ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ / ١٣) بمساحة ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم ٣٤ بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة/ وهيبه على صالح 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 الوزاري 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 البيع المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة/ وهيبه على صالح محمد بتخصيص قطعة الأرض رقم (٢/٣) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

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 المنغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر ، وبمساحة ٣١٢٠ فدانا شرق اسكة تحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر انوار برقم (٤٩٤٤٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٤ مرفقا به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد انصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٠ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة للمشروع بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٥ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار انقرار 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 السيدة/ وهيبه على صالح محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٣) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ ، الواقعة بالحوض رقم (٣٤)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وفقاً لتعاقد المبرم بين الهيئة والمخصص لها بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١ ، 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 قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٣) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيدة/ وهيبة على صالح محمد لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم معها بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع لتجزأ أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

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

**مادة ٥-** تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات انلازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٦-** تلتزم المخصص لها 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 الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممد) ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٧-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والاكود المصرى للجراجات .

**مادة ٨-** تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ٩-** 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 الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٢/١٣) بمساحة ٢م١٠٥٠٠

بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم ٣٤ بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيدة/ وهيبه على صالح محمد لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٥٢٤٠,٩٩٨ أى ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية باندور الأراضى (F.P) ٢م١٥٧٠,٨ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢م٤,٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلى بمساحة ٢م٢٣٨١,٠٢٥٩ أى ما يعادل ٠,٥٦٧ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجى بمساحة ٢م٩٣٧,٥ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م١٩٣٦,٢٧٦١ أى ما يعادل ٠,٤٦١ فدان وتمثل نسبة (١٨,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٤٠,٩٩٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٧٠,٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٠٩,٨٩٨١	٩٢,٤	٢٩,٨١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٣٥٤,٦٣٩٦	٩٢,٤	٢٦,٠٥	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٣١٣,٤٢٦١	٩٢,٤	٢٩,٤٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٣٦٤,٩٦٣٩	٩٢,٤	٢٥,٣١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٣٠٣,٢٧٩٨	٩٢,٤	٣٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٣١٣,٥٦٠٥	٩٢,٤	٢٩,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٣٠٣,٢٧٩٨	٩٢,٤	٣٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٣١٣,٥٦٠٥	٩٢,٤	٢٩,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٣٠٣,٢٧٩٨	٩٢,٤	٣٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٣١٣,٨٦٦٥	٩٢,٤	٢٩,٤٤	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٣٤٩,٩٢٩٦	٩٢,٤	٢٦,٤	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٥٧١,١٩٠١	١٨٤,٨	٣٢,٣٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٣	٥٦٤,٣١٣٧	١٨٤,٨	٣٢,٧٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٤	٥٦١,٨٠٩٩	١٨٤,٨	٣٢,٨٩	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
الإجمالى	٥٢٤٠,٩٩٨	١٥٧٠,٨			١٧	

**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 عن (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) 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 رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٤م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

(و) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

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

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

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

(ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٠ شخص / فدان .

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

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٧٠,٨	%١٤,٩٦
البوابات وغرف الأمن F.P	٤,٢	%٠,٠٤
الإجمالى	١٥٧٥	%١٥

عن أمالك بموجب توكيل

م/ رامي طه أمين عيسى



### الاشتراطات العامة

- ١- يينغ أقصى ارتفاع للمبانى ( أرضى + 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) .
- ٣- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى المنحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى السيدة/ وهيبه على صالح محمد على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المائكة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- تتولى المائكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية نممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى المائكة على نفقتها الخاصة تنفيذ انطرق الداخلية ووصفها طبقاً لرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط انطرق الداخلية بالانطرق الرئيسية .

١٠- تتولى المالكة بالسماح لمهندسى أجهزة بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية وائتراضيص ائصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات وائرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- تتولى المالكة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

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

١٣- يتم الائتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع انكود المصرى للجراجات .

١٤- يتم الائتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

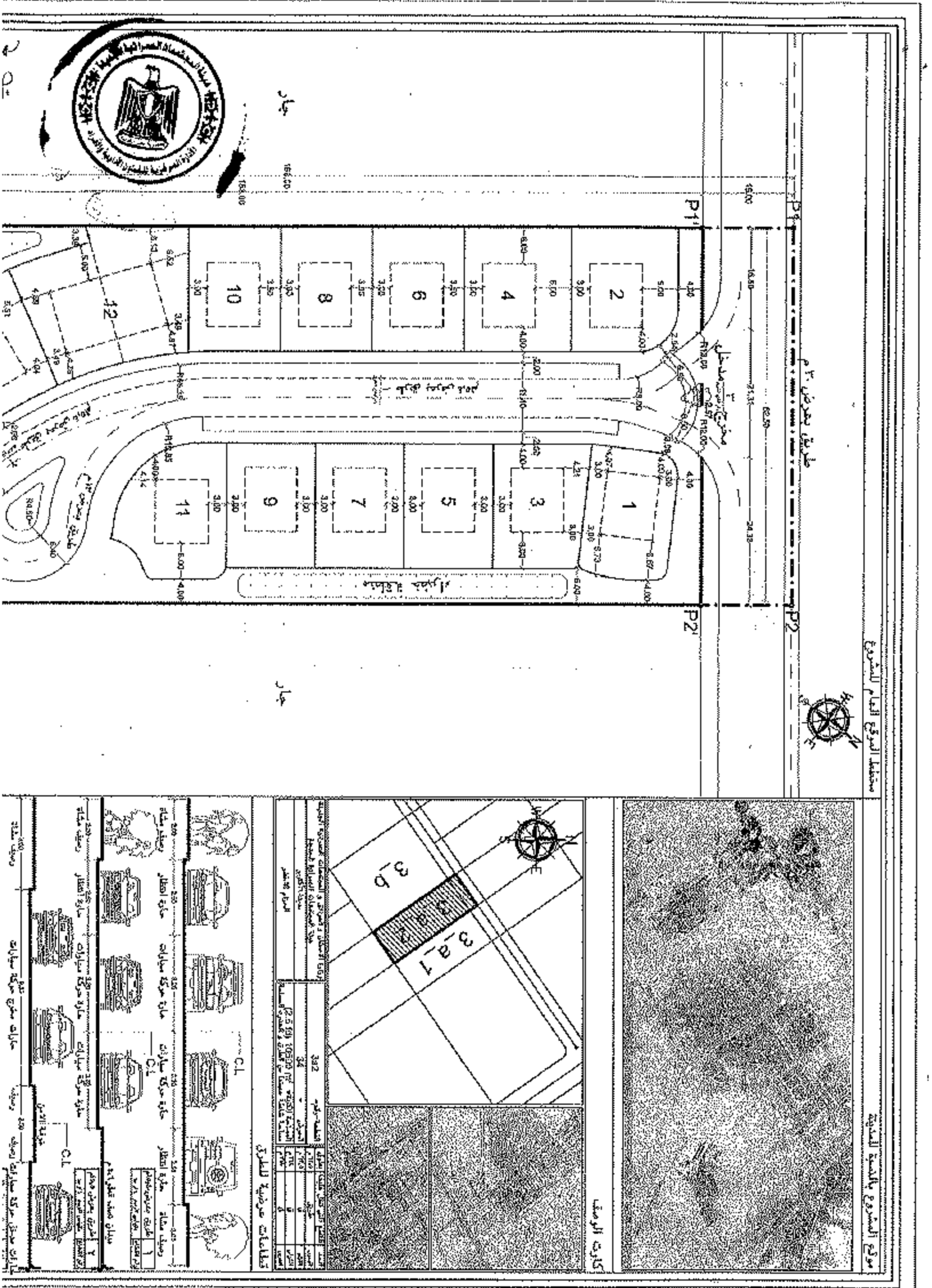
طرف أول

(إمضاء)

طرف ثان

عن امالك بموجب توكيل

م/ رامى طه أمين عيسى



مخطط الموقع العام للمشروع

موقع المبنى بالتمثيل التام

شارع مصطفى مصطفى

شارع

شارع



