

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٢١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب١٢) بمساحة ٢.٥ فدان  
بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة ورثة المرحوم/ عمرو حسنين رزق بركات وهم :  
حسنيين رزق محمد بركات ، خديجة أمين محمد سليمان عبد الظاهر ،  
نهى صالح عبد المنعم محمد ، ياسمين عمرو حسنيين رزق بركات ،  
مريم عمرو حسنيين رزق بركات ، يوسف عمرو حسنيين رزق بركات  
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى

### 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 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 إلغائها 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 فدانا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسيمة بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى طلب السيد/ حمدى عبد الحميد محمد الفقى مفوضاً من السادة ورثة المرحوم/ عمرو حسنين رزق بركات الوارد برقم (٤٢٣٥٥٧) بتاريخ ١٨/١١/٢٠٢٠ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة رقم (٢/ب١٢) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٣/٧/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة ورثة المرحوم/ عمرو حسنين رزق بركات وهم : حسنين رزق محمد بركات ، خديجة أمين محمد سليمان عبد الظاهر ، نهى صالح عبد المنعم محمد ، ياسمين عمرو حسنين رزق بركات ، مريم عمرو حسنين رزق بركات ، يوسف عمرو حسنين رزق بركات لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض من المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٥٤٥٥) بتاريخ ١٥/٣/٢٠٢١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة رقم (٢/ب١٢) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق طيه اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٧٠٨٦) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٤ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٥/٤ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٤ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المقدمين من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ 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 الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة ورثة المرحوم/ عمرو حسنين رزق بركات وهم : حسنين رزق محمد بركات ، خديجة أمين محمد سليمان عبد الظاهر ، نهى صالح عبد المنعم محمد ، ياسمين عمرو حسنين رزق بركات ، مريم عمرو حسنين رزق بركات ، يوسف عمرو حسنين رزق بركات باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر وذلك لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٤ والمنتهاية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب/١٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة ورثة المرحوم/ عمرو حسنين رزق بركات وهم : حسنين رزق محمد بركات ، خديجة أمين محمد سليمان عيد الظاهر ، نهى صالح عبد المنعم محمد ، ياسمين عمرو حسنين رزق بركات ، مريم عمرو حسنين رزق بركات ، يوسف عمرو حسنين رزق بركات وذلك لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٣/٧/٢٠٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ 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 لهم 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 لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص لهم بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .



**مادة ٦-** يلتزم المخصص لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص لهم 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 الزمنى 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 لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص لهم 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 الوزارى المرفق

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢/ب/٢)

بمساحة ٢م١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسادة ورثة المرحوم/ عمرو حسنين رزق بركات وهم :

حسنيين رزق محمد بركات ، خديجة أمين محمد سليمان عبد الظاهر ،

نهى صالح عبد المنعم محمد ، ياسمين عمرو حسنيين رزق بركات ،

مريم عمرو حسنيين رزق بركات ، يوسف عمرو حسنيين رزق بركات

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٣

#### مساحة المشروع :

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

#### مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٣٩١٤,٧٦ أى ما يعادل

٠,٩٣٢ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٦٤,٨ بما يعادل ٠,٣٧ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١١٢٥,٤١ أى ما يعادل

٠,٢٦٨ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٢٥١٥,٢٤ أى ما يعادل

٠,٥٩٩ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات (F.P) بمساحة ٢م١٠,٢٠ أى ما

يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م٢٩٣٤,٣٩ أى ما يعادل

٠,٦٩٩ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٣٩١٤,٧٦ أى ما يعادل ٠,٩٣٢ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٦٤,٨ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) F.P	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	رقم القطعة
بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة	٣٩,٩٧	٢٦٠,٨	٦٥٢,٤٦	١
	١	فيلا منفصلة	٣٩,٩٧	٢٦٠,٨	٦٥٢,٤٦	٢
	١	فيلا منفصلة	٣٩,٩٧	٢٦٠,٨	٦٥٢,٤٦	٣
	١	فيلا منفصلة	٣٩,٩٧	٢٦٠,٨	٦٥٢,٤٦	٤
	١	فيلا منفصلة	٣٩,٩٧	٢٦٠,٨	٦٥٢,٤٦	٥
	١	فيلا منفصلة	٣٩,٩٧	٢٦٠,٨	٦٥٢,٤٦	٦
	٦			١٥٦٤,٨	٣٩١٤,٧٦	الإجمالى

### الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .
- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية (F.P) على (٤٥٪) للفيلا المتصلة وشبه المتصلة و (٤٠٪) للفيلا المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) ، وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى) وبما 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 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 وتعديلاتهما .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤م لأمى - ٣م جانبي - ٦م خلفي .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات - مخازن غير تجارية) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للقرار الوزاري رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ١١ شخصاً / فدان .
- (م) نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

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

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترا المربع	البيان
١٤,٩٠%	١٥٦٤,٨	الإسكان F.P
٠,١%	١٠,٢	البوابات وغرف الأمن F.P
١٥,٠٠%	١٥٧٥	الإجمالى

وكيلاً عن الملاك

**حمدي عبد الحميد محمد الفقى**



### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (موقف انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية) .
- 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 السادة ورثة المرحوم/ عمرو حسنين رزق بركات وهم : حسنين رزق محمد بركات ، خديجة أمين محمد سليمان عبد الظاهر ، نهى صالح عبد المنعم محمد ، ياسمين عمرو حسنين رزق بركات ، مريم عمرو حسنين رزق بركات ، يوسف عمرو حسنين رزق بركات ، على نفقتهم 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 الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم الملاك 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 الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم الملاك بالبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للقرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

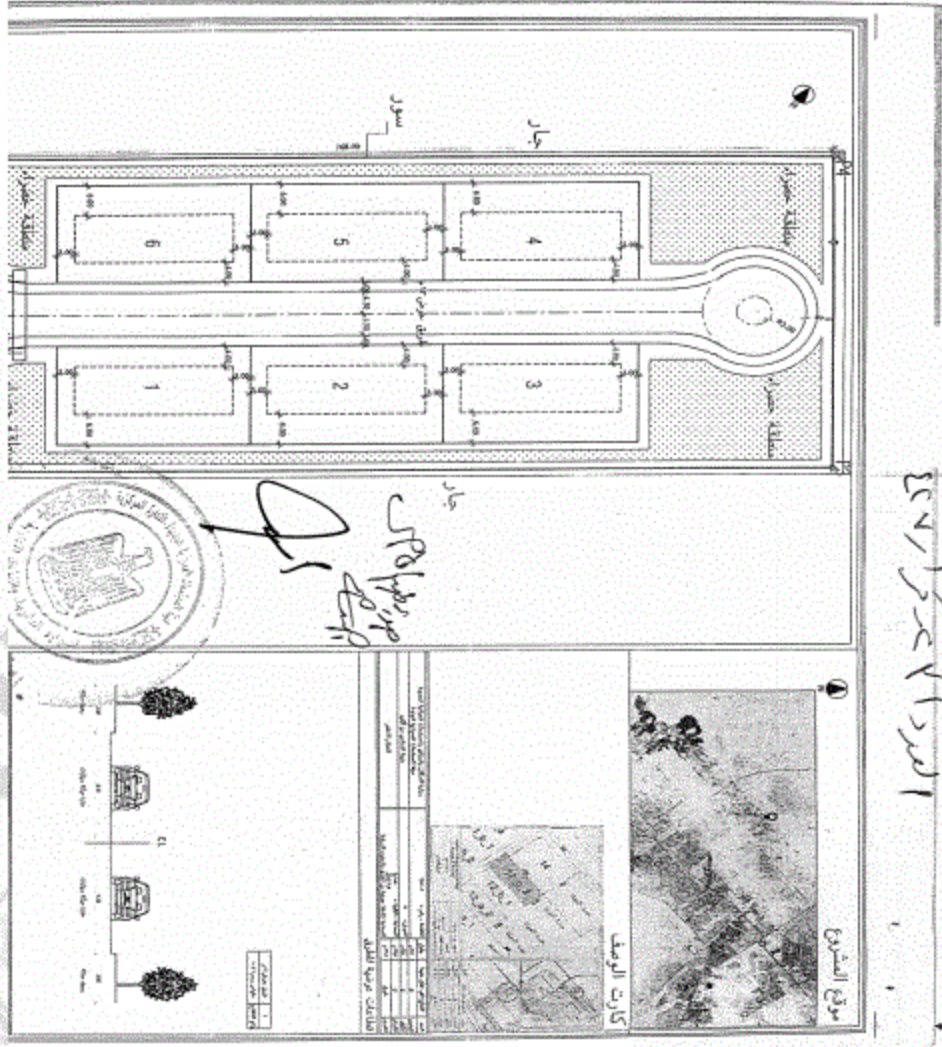
طرف ثانٍ

وكيلاً عن المالك

**حمدى عبد الحميد محمد الفقى**

طرف أول

( **إمضاء** )



العدد ١٥٧١٤٤٧٤٤

