

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ ماجدة بستان حبيب إسكندر مرقس بستان والسيد / ياسر نبيل هنرى عبد السيد والسيدة / منى نبيل هنرى عبد السيد 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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسند 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 إلغائها

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

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / ماجدة بستان حبيب إسكندر مرقس بستان ، وياسر نبيل هنرى عبد السيد ، ومنى نبيل هنرى عبد السيد لقطعة الأرض رقم (٤/ب/٢) بمساحة (٢,٥) فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٣٧٦٨) بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٢ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٤/ب/٢) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ومرفق به التعهدات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٦٩٦٥) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١ والمرفق به للوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٤/ب/٢) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب نائب رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر المؤرخ ٢٠٢١/٤/١٣ المتضمن أنه بمراجعة الرفع المساحى المقدم من المخصص لهم تبين وجود مبنى (أرضى + أول + سور) غير مدرج بالمخطط المقدم منهم ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٨٢٣٠) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٩ مرفقاً به موقف القطعة العقارى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٠٧٤٦) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣١ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع وصورة من التعهد بإزالة المبنى المقدم من السيدة / ماجدة بستان حبيب إسكندر مرقس بستان ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٠ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٨ ؛

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

وعلى التعهدين المقدمين من المخصص لهم قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ 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 للتعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم 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 / ماجدة بستان حبيب إسكندر مرقس بستان ، وياسر نبيل هنرى عبد السيد ، ومنى نبيل هنرى عبد السيد باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع لقطعة الأرض (٤ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قـسـرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٤) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة / ماجدة بستان حبيب إسكندر مرقس بستان ، وياسر نبيل هنرى عبد السيد ، ومنى نبيل هنرى عبد السيد، لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكملية لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى 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 بينهم وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** يلتزم المخصص لهم 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 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 فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦** يلتزم المخصص لهم بالتعهد المقدم من السيدة / ماجدة بستان حبيب إسكندر مرقس بستان بإزالة المنشآت القائمة على نفقتهم الخاصة وذلك بعد استخراج ترخيص بالهدم ، كما يلتزمون بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء إلا بعد هدم المنشآت القائمة طبقاً للترخيص الصادر بذلك ؛

**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 مهد) ، 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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

### المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٢/ب٤) بمساحة ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد / ياسر نبيل والسيدة / منى نبيل والسيدة / ماجدة بستان لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٦

### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٤٩,٥٧٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٦٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢٦٦ (F.P) م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠١٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات بمساحة ٢١٨٥٦,٣١٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٤١ فدان وتمثل نسبة (١٧,٦٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧,٥٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٢٤٥٠,٥٨١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥٨٤٦ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٣٤٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٥٢٤٩,٥٧٥ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٦٩ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**جدول قطع الأراضي السكنية**

رقم القطعة	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢م٤٤٨,٧٢٥	٢م١٠٥,٣١	٪٢٣,٤٧	فيلات منفصلة	١	
٢	٢م٧٠٥,٣٧٥	٢م٢١٠,١٨	٪٢٩,٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٢م٧٠٥,٣٧٥	٢م٢١٠,١٨	٪٢٩,٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٢م١٥٣,٦٢٥	٢م٥١٧,٦٦	٪٣٣,٨٢	فيلات متصلة	٥	
٥	٢م٧٠٥,٣٧٥	٢م٢١٠,١٨	٪٢٩,٨	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٦	٢م٧٠٥,٣٧٥	٢م٢١٠,١٨	٪٢٩,٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٧	٢م٤٤٨,٧٢٥	٢م١٠٥,٣١	٪٢٣,٤٧	فيلات منفصلة	١	
الإجمالى	٢م٥٢٤٩,٥٧٥	٢م١٥٦٩			١٥	

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر**

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- ( أ ) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

- (د) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من المسطح المسموح بينائه بالدور الأرضي) بما لا يشكل في 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 السكني (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 .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي داخل قطع الأراضي السكنية .
- (ح) يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (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 طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخصاً / فدان .

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

النسبة المئوية	المساحة المبنية F.P	الاستعمال
١٥٪	٢١٥٦٩	سكني
	٢٦٦	غرفة أمن
	٢١٥٧٥	الإجمالي



### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية ( أرضى + أول ) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القنات المسلحة ويسمح بإقامة البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات ( مواقف انتظار سيارات ) .
- 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- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ ياسر نبيل والسيدة / منى نبيل والسيدة / ماجدة بستان ، على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم الملاك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 الملاك 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 طبقاً للكود 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

ماجدة بستان حبيب إسكندر  
ياسر نبيل هنرى عبد السيد  
مى نبيل هنرى عبد السيد

طرف أول

(إمضاء)



