

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٥٢٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩

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

الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أحمد السيد السيد على النمر

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

### 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 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 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 ٢٠١٩/٨/٥  
بالموافقة 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 فدناً بمدينة ٦ أكتوبر  
وبمساحة ٣١٢٠ فدناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط  
بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي  
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيد/ أحمد السيد السيد على النمر لقطعة الأرض رقم (٢/١٣) بمساحة ٢,٥ فدان  
الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل  
عنى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض والوارد بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٥  
لاستخراج القرار الوزارى بالقطعة رقم (٢/١٣) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض  
رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به التفويضات والتعهدات  
المطلوبة لاستخراج القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٢٠٨٠) بتاريخ ٢٥/٤/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ١٤/٧/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والنقش للمشروع ؛

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

وعلى التعهدين المقدمين من وكيل المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ 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 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 السيد/ أحمد السيد السيد على النمر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٣) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني 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 ٢٥/٧/٢٠٢١ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ٣) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أحمد السيد السيد على النمر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه 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 .

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

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

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

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٠-** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل 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**

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢/١٣)

بمساحة ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصص للسيد/ أحمد السيد السيد على النمر

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢١

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

**مكونات المشروع :**

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٥٢٥٠</sup> أى ما يعادل

١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ٢م<sup>١٥٦٩,٩٦</sup> بما يعادل

٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م<sup>٥,٠٤</sup>

أى ما يعادل ٠,٠٠١٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٢٣٧٠,٠١</sup> أى ما يعادل

٠,٥٦٤ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>١٠٢٦,٥٥</sup> أى ما يعادل

٠,٢٤٥ فدان وتمثل نسبة (٩,٧٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>١٨٤٨,٤٠</sup> أى ما يعادل ٠,٤٤٠

فدان وتمثل نسبة (١٧,٦٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٥٢٥٠ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ٢م١٥٦٩,٩٦ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالى 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	٦٢٤,٤٩	١٧١,٦٦	٢٧,٤٩	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢	٥٢٦,٧٧	١٧١,٦٦	٣٢,٥٩	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٣	٥١٧,٦٦	١٧١,٦٦	٣٣,١٦	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٤	٣٠٠,٤٧	٩٠,٠٠	٢٩,٩٥	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٤٨٥,٤٣	١٧١,٦٦	٣٥,٣٦	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٦	٣٠٠,٣٨	٩٠,٠٠	٢٩,٩٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٣٤٩,٢٥	٨٥,٨٣	٢٤,٥٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٢٩٥,٣٥	٨٥,٨٣	٢٩,٠٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٣٣٨,٢٣	٨٥,٨٣	٢٥,٣٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٢٨٥,٤٧	٨٥,٨٣	٣٠,٠٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٣٠١,٤٢	٩٠,٠٠	٢٩,٨٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٣١١,٨٣	٩٠,٠٠	٢٨,٨٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٣	٣١١,٨٣	٩٠,٠٠	٢٨,٨٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٤	٣٠١,٤٢	٩٠,٠٠	٢٩,٨٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٩,٩٦		----	١٨	----

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 على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

- (ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور 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 .
- (د) 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 .
- (هـ) النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي نسبة الـ (١٥٪) المسموح بها للمشروع .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود: ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي داخل حدود قطعة الأرض السكنية .
- (ح) في حال واجهة القطعة أقل من ٢٠م ممكن أن يصل الردود الجانبي لـ ٢,٥م .
- (ط) يسمح بإقامة دور البدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (ي) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .



- (ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة للوحدة على ٢م<sup>٩</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٣١ شخصاً / فدان .

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

التسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتربيع	البيان
١٤,٩٥٢%	١٥٦٩,٩٦	السكنى F.P
٠,٠٤٨%	٥,٠٤	البوابات وغرف الأمن F.P
١٥%	١٥٧٥	الإجمالى

المفوض عن المالك  
م/ رامى طه أمين عيسى

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (انتظار سيارات ، مخازن غير تجارية) بدون مسئولية الجهاز .
- ٣- نلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ أحمد السيد السيد على النمر ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وضرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم المالك 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود 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  
مفوض عن المالك  
م/ رامي طه أمين عيسى

طرف أول  
(إمضاء)



