

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦٦ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ٤) بمساحة ٢.٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أحمد عمرو محمد فخر الدين الشربيني لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني وخدمات تجارى إدارى بعلاوة سعريّة

### 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 بالمدين 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 عمراني 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 فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً 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 ٦/١٢/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أحمد عمرو محمد فخر الدين الشربيني لقطعة الأرض رقم (٢/٤) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني وخدمات تجارى إدارى بعلاوة سعرية ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى كتاب المخصص له قطعة الأرض الوارد بتاريخ ٨/٤/٢٠٢١ لاستخراج القرار الوزارى بالقطعة رقم (٢/٤) بمساحة ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به التفويضات والتعهدات المطلوبة لاستخراج القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٨٦٢) بتاريخ ٨/٧/٢٠٢١ مرفقاً به لوائح المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ١٥/٧/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٤ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات  
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى للتعهدين المقدمين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار  
التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب  
المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر  
بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ،  
٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 وسداد العلاوة المستحقة نظير  
إضافة خدمات بالمشروع وتقدمها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة  
بالتسعير وذلك قبل استصدار تراخيص البناء بمنطقة الخدمات ؛

وعلى التعهد المقدم من المخصص له قطعة الأرض بسداد قيمة العلاوة المقررة  
نظير إضافة نشاط خدمات تجارى إدارى وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة  
وفى ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفى حالة  
عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط تجارى إدارى كأن لم تكن .

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/  
أحمد عمرو محمد فخر الدين الشربيني باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٤)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني وخدمات تجارى إدارى بعلاوة سعرية  
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 ٢٠٢١/٨/١٨ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

**قـــرر:**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٤) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ أحمد عمرو محمد فخر الدين الشربيني بنشاط سكنى بمقابل عيسى وخدمات تجارى إدارى بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦ 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 الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال 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 بالتعهد الموقع منه بأن منطقة الخدمات للمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤ -** 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 ٥ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمات تجارى إدارى وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة وفى ضوء القواعد المتبعة ، وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط تجارى إدارى كأن لم تكن .

**مادة ٦ -** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧ -** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٨ -** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩ -** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) 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 ١٠ -** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ١١ -** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٢ -** 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

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢/٤)

بمساحة ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢١)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد/ أحمد عمرو محمد فخر الدين الشربيني

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وخدمات تجارية إدارية بعلاوة سريعة ،

وفقاً للتعاقد بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦

#### 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>٤٤٠,٢٢٨</sup> بما يعادل ٠,٣٤٢ فدان وتمثل نسبة (١٣,٧١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات (F.P) بمساحة ٢م<sup>٦٢٧,٧١</sup> أى ما يعادل ٠,١٤٩ فدان وتمثل نسبة (٥,٩٧٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م<sup>٦</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠١٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>١٧٥٠,٢٩</sup> أى ما يعادل ٠,٤١٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٦,٦٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>١٢٢٣,٧٧</sup> أى ما يعادل ٠,٢٩١٣ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>١٦٤٢,٢٣</sup> أى ما يعادل ٠,٣٩١٦ فدان وتمثل نسبة (١٥,٦٥١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي للمشروع (F.P) ٢٨٠,٢٢٨م ٢٤٤٠,٣٤٢ فدان وتمثل نسبة (١٣,٧١٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٣٩,٣٠٢	١١٠,٠٣٩	٢٠,٤٠٤	سكني منفصل	١	أرضي + أول
٢	٨٢٢,٥٧٥	٢٢٠,٠١٤	٢٦,٧٤٧	سكني شبه متصل	٢	أرضي + أول
٣	٤١٠,٤٥٨	١١٢,٣٠٩	٢٧,٣٦٢	سكني منفصل	١	أرضي + أول
٤	٤١٠,٢٧٣	١١٢,٣٠٩	٢٧,٣٧٤	سكني منفصل	١	أرضي + أول
٥	٧٦٩,٦١	٢٢٤,٦١٨	٢٩,١٨٥	سكني شبه متصل	٢	أرضي + أول
٦	٦٧٣,٥٩	٢٢٤,٦١٨	٣٣,٣٤٦	سكني شبه متصل	٢	أرضي + أول
٧	١٦٢٤,١٩٢	٤٣٦,٣٢١	٢٦,٨٦	سكني متصل	٤	أرضي + أول
الإجمالي	٥٢٥٠	١٤٤٠,٢٢٨	---	---	١٣	---

**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 على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + 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 السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى 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 والشبه متصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ (١٥%) المسموح بها للمشروع .
- (و) الردود : ٤ م أمامى - ٣ م جانبي - ٦ م خلفى داخل حدود قطعة الأرض السكنية .
- (ز) فى حال واجهة القطعة أقل من ٢٠م ممكن أن يصل الردود الجانبى لـ ٢,٥م .
- (ح) يسمح بإقامة دور 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 ٢م<sup>٢</sup> بارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً/فدان ، والكثافة السكانية المحققة ٢٣ شخصاً/فدان .

### ثانياً - جدول الخدمات وغرف الأمن :

الاستعمال	المساحة		مساحة الدور الأرضى	الاشتراطات البنائية	
	م <sup>٢</sup>	فدان		الارتفاع	النسبة بنائية
خدمات تجارى إدارى	٦٢٧,٧١	٠,١٤٩	١٢٨,٧٧٢	٤٠,٥١%	أرضى ودور بما لا يتعارض مع قيود ٦ من جميع الاتجاهات
البوابات وغرف الأمن (S) F.P	٦	٠,٠٠١٤	٦		
الإجمالى	٦٢٧,٧١	٠,١٥٠٤	١٣٤,٧٧٢		



### الاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق الخدمات :

- ١ - نسبة الخدمات لا تزيد على (١٢٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض بما يعادل (٣,٦٪) من إجمالى المسموح ببنائها (١٥٪) ويتم سداد علاوة لها .
- ٢ - يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ردود - ارتفاع) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة والخاصة بكل نشاط وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة .
- ٣ - يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح للمباني الخدمية بنسبة (٢٠٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى (١٠٪ مفتوح + ١٠٪ مغلق) وبما لا يتجاوز قيد ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤ - الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- ٥ - الردود : ٦م من جميع الاتجاهات .
- ٦ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> من إجمالى المساحة المبنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

### تعهد علاوة الخدمات :

يلتزم المالك بسداد علاوة نظير إضافة نشاط خدمى (تجارى) لخدمة قاطنى المشروع وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات .

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

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترا مربع	البيان
١٣,٧١٦٪	١٤٤٠,٢٢٨	الإسكان (F.P)
١,٢٢٧٪	١٢٨,٧٧٢	خدمات تجارى إدارى
٠,٠٥٧٪	٦	البوابات وغرف الأمن (F.P)
١٥,٠٠٠٪	١٥٧٥	الإجمالى



