

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

**قرار وزاري رقم ٥٧٤ لسنة ٢٠٢١**

بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣٠

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤١) بمساحة ٢,٥ فدان  
الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
والملخصة للسيد/ محمد أحمد راشد البلاجى  
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

### **وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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  
المجتمعات 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  
والمجتمعات العمرانية؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد  
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات  
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 الأرضى فى ضوء  
إمكانية تقبيل 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 بالحزم الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر وانتهت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد أحمد راشد البلتاجي لقطعة الأرض رقم (٤٠) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني ي مقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛  
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٦٢٥) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٠ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٩٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٦ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط المقدم على قطعة الأرض وذلك لاستخراج القرار الوزارى وكذا التعهدات الازمة وتفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة وتفويض الاستشارى للمراجعة الفنية ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٤ ٢٠٢١/٧/٥  
وعلى ما يفيد سداد المصارييف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٣  
نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛  
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٢٠٩٨٦) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥  
مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وموقف قطعة الأرض ؛  
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 منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات الم مشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؟

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات ب تاريخ ٢٤/٨/٢٠٢١ و المتمة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض :

قزوین

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ (عشرة آلاف خمسة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والخصصة للسيد/ محمد أحمد راشد البلاجى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٤-** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى لرقم ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص له 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 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 لراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراهنة 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 .

**مسادة ٨-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

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

**مسادة ١٠-** ينشر هذا القرار في الواقع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تتنفيذ كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية  
أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤١)

بمساحة ١٠٥٠٠ م٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والملخصة للسيد / محمد أحمد راشد البلاجى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة والعميل بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

١- الأرضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢٥٢٤٣ م٢ أى ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،  
بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٨ م٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان  
وتمثل نسبة (١٤,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة لغرف الأمان بمساحة ٧٢ م٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٥٧٩ م٢ أى ما يعادل ٠,٨٥٢ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٠٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٥١٩ م٢ أى ما يعادل ١٢٤ فدان وتمثل نسبة (٤,٩٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١١٥٢ م٢ أى ما يعادل ٠,٢٧٤ فدان  
وتمثل نسبة (١٠,٩٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### المساحة المخصصة للإسكان :

الأرضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢٥٢٤٣ م٢ أى ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،  
بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٨ م٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٩٣٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية كالتالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الأرضي (م٢)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٨٦,١٢	٢٩,٠١	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢	٣٨٨,٩٦	٢٨,٧٩	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٣	٣٨٨,٩٦	٢٨,٧٩	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٤	٣٦٢	٣٠,٩٤	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٥	٣٦٨,٧٩	٣٠,٣٧	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٦	٣٥٧,٩٧	٣١,٢٩	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٧	٣٦٨,٧٩	٣٠,٣٧	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٨	٣٦٨,٧٩	٣٠,٣٧	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٩	٣٥٧,٧٩	٣١,٣٠	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٠	٣٦٨,٧٩	٣٠,٣٧	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١١	٣٦٢	٣٠,٩٤	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٢	٣٨٨,٩٦	٢٨,٧٩	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٣	٣٨٨,٩٦	٢٨,٧٩	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٤	٣٨٦,١٢	٢٩,٠١	١١٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
الاجمالي	٥٢٤٣		١٥٦٨		١٤	

**الاستراتيجيات البنائية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضي الحرام 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) .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات دور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي)

بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية

قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع

المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

- (د) لا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على ٢٥٠ مقيسية من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (ه) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتتجاوز في الإجمالي عن (١٥٪) .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٥ شخصاً / فدان .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

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

البيان	المساحة المبنية بالدور الرابع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
F.P	١٥٦٨	%١٤,٩٣٤
F.P	٧	%٠,٠٦٦
الإجمالي	١٥٧٥	%١٥

المفوض عن المالك

السيد / سعيد الديب

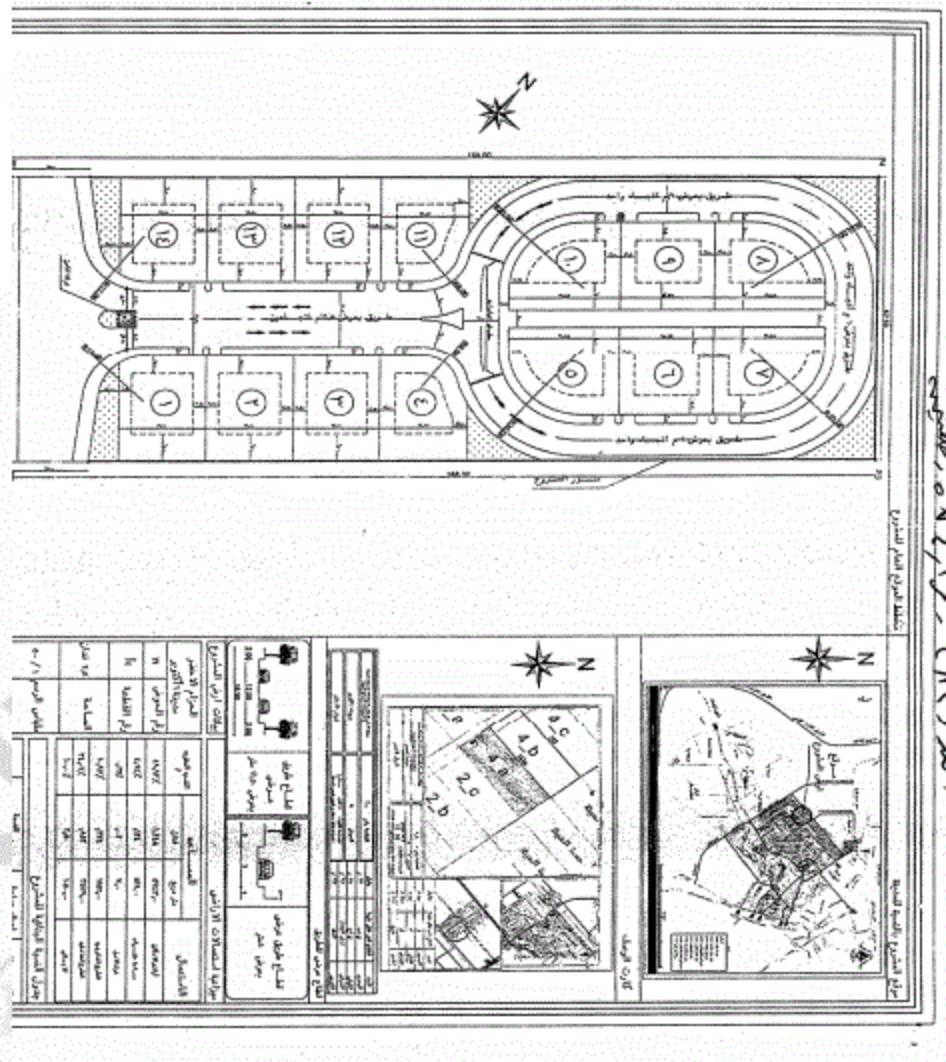
### **الاشتراطات العامة**

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم العميل 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 أيه منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مراقب 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 المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ محمد أحمد راشد البلتاجي ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتلبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشركات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقة الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات ، واحتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بالبرنامج الزمني المقدم من المالك والمعتمد من الهيئة .
- ١٥- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء في التنفيذ .
- ١٦- 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 ثان  
المفوض عن المالك  
**السيد/ سعيد الدبيب**

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**



Opt. Cap. Rep.  
Dated: 10/1

۷۶