

## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٥٨٠ لسنة ٢٠٢١**

بتاريخ ٢٠٢١/٩/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤ب) بمساحة ٣,٧٥ فدان  
بما يعادل ٢١٥٧٥٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ حبيبة مرسى محمد مطاوعى  
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

### **وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

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 الوزارى 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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق 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 ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى 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 بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٩/٨/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة/ حبيبة مرسى محمد مطاوعى لقطعة الأرض رقم (٤ب) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ٢١٥٧٥٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٨٨٣٣) بتاريخ ٢٦/٤/٢٠٢١ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض رقم (٤ب) بمساحة ٢١٥٧٥٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٧٥ فدان والواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق طيه بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٦٠٠) بتاريخ ٥/٧/٢٠٢١ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلى للمشروع والتعهدات اللازمة للاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٤٧١٦) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٧ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والإفادة بكامل موقف قطعة الأرض (مالى - عقارى - تنفيذى - قانونى) ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٥ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٤٩٥٢) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٧ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بموقف قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٣ ؛

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

وعلى التعهدين المقدمين من وكيل المخصص لها قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلاب المقدم منها 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 بينها 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 السيدة/ حبيبة مرسى محمد مطاوعى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤ب) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ٢١٥٧٥٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى 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 ٢٠٢١/٨/٢٦ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

**قـــرر :**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤ب) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ٢١٥٧٥٠م<sup>٢</sup> (خمسة عشر ألفاً وسبعمائة وخمسون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ حبيبة مرسى محمد مطاوعى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها 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 بينها وبين جهاز المدينة .

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

**مادة ٥-** تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ٧-** تلتزم المخصص لها 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) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٩-** تلتزم المخصص لها 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 باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٤ب) بمساحة ٢م ١٥٧٥٠ بما يعادل ٣,٧٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ حبيبة مرسى محمد مطاوعى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتها بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٩

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م ١٥٧٥٠ أى ما يعادل ٣,٧٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م ٦٩٦٢,٩٢ أى ما يعادل ١,٦٥٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م ٢٣٥٢,٥٠ بما يعادل ٠,٥٦٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات (F.P) بمساحة ٢م ١٠ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢م ٤٣٣٥,٦ أى ما يعادل ١,٠٣٢ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م ١٥٩٢,٤٨ أى ما يعادل ٠,٣٨٠ فدان وتمثل نسبة (١٠,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م ٢٨٤٩ أى ما يعادل ٠,٦٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٨,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٦٩٦٢,٩٢م أى ما يعادل ١,٦٥٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٢١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٥٢,٥٠م بما يعادل ٠,٥٦٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى F.P | النسبة البنائية (%) | النموذج         | عدد الوحدات | الارتفاع                    |
|------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|-------------|-----------------------------|
| ١          | ٧٥٦,٥٣                         | ٢٤٥,٢٥                 | ٣٢,٤١               | فيلات متصلة     | ٣           | بدروم + أرض + أول + غرف سطح |
| ٢          | ٩٣٩,٨٣                         | ٣٢١,٥٠                 | ٣٤,٢٠               | فيلات متصلة     | ٤           |                             |
| ٣          | ٩٣٩,٨٣                         | ٣٢١,٥٠                 | ٣٤,٢٠               | فيلات متصلة     | ٤           |                             |
| ٤          | ٥٨٠,٨٧                         | ١٩٢,٠٠                 | ٣٣,٠٥               | فيلات شبه متصلة | ٢           |                             |
| ٥          | ٥٢٨,٨٠                         | ١٩٢,٠٠                 | ٣٦,٣٥               | فيلات شبه متصلة | ٢           |                             |
| ٦          | ٥٨٠,٨٧                         | ١٩٢,٠٠                 | ٣٣,٠٥               | فيلات شبه متصلة | ٢           |                             |
| ٧          | ٩٣٩,٨٣                         | ٣٢١,٥٠                 | ٣٤,٢٠               | فيلات متصلة     | ٤           |                             |
| ٨          | ٩٣٩,٨٣                         | ٣٢١,٥٠                 | ٣٤,٢٠               | فيلات متصلة     | ٤           |                             |
| ٩          | ٧٥٦,٥٣                         | ٢٤٥,٢٥                 | ٣٢,٤١               | فيلات متصلة     | ٣           |                             |
| الإجمالى   | ٦٩٦٢,٩٢                        | ٢٣٥٢,٥٠                | -                   | -               | ٢٨          |                             |

**الاستراتيجيات 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) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٥%) للفيلات شبه المتصلة ، و (٤٠%) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) 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 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 .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود لأراضى الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع 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 المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٣٣ شخصاً / فدان .

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

| البيان                  | المساحة المبنية<br>بالمتر المربع | المساحة<br>بالقدان | النسبة المئوية<br>من إجمالى أرض المشروع |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| الاسكان F.P             | ٢٣٥٢,٥٠                          | ٠,٥٦٠              | %١٤,٩٤                                  |
| البوابات وغرف الأمن F.P | ١٠,٠                             | ٠,٠٠٢              | %٠,٠٦                                   |
| الإجمالى                | ٢٣٦٢,٥٠                          | ٠,٥٦٢              | %١٥                                     |

عن المالك/ حمدى عبد الحميد محمد

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدرود ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية) .
- ٢- تلتزم المالكة 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 فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى السيدة/ حبيبة مرسى محمد مطاوعى ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المالكة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرودات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

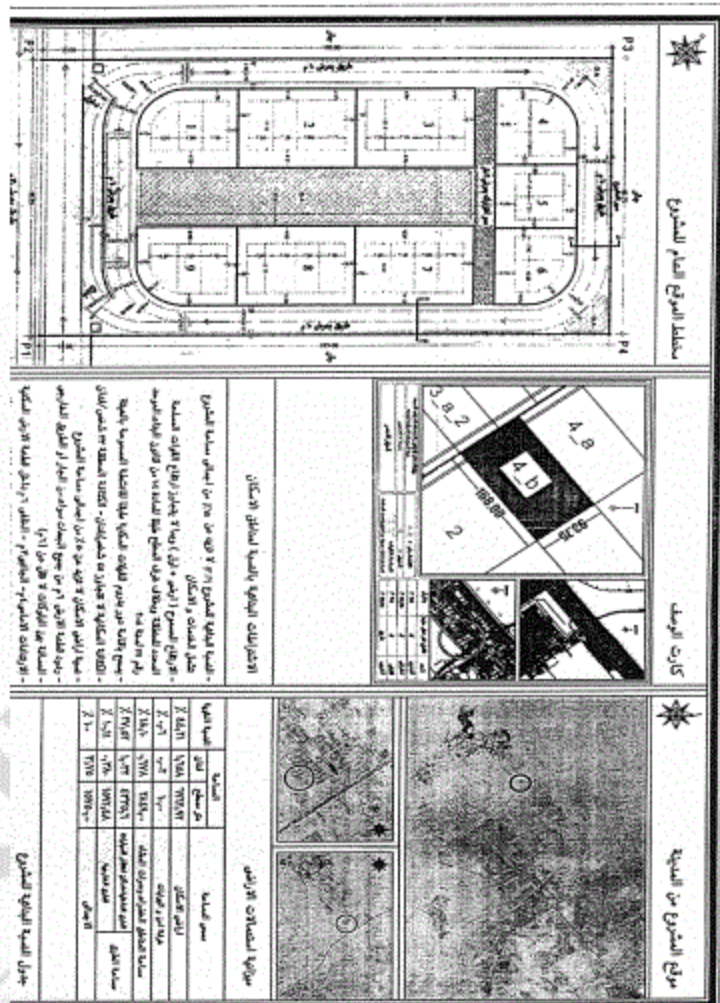
- ٩- تلتزم المالكة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تتولى المالكة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم المالكة بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- 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

عن المالك/ حمدي عبد الحميد محمد

طرف أول

(إمضاء)



200-01-1/2 SV2221

[illegible]