

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٩٦ لسنة ٢٠٢١

٢٠٢١/٩/٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/١) بمساحة ٢٠٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد / محمد أحمد محمد العقاد

لإقامة نشاط سكني 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 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 ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأرضى فى ضوء إمكانية تقدير 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 الأرضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأرضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر وانتهت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاستردادات البناءية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضى الحزام الأخضر :

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد أحمد محمد العقاد لقطعة الأرض رقم (٣/١) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى :

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٥٩٣٣) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٩ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع :

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢١٤١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي المقدم على قطعة الأرض المملوكة له وذلك لاستصدار القرار الوزاري باعتماد المشروع؛ وعلى خطاب كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٢٠٦٧٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٤ مرفقاً به لوحات المخطط التفصيلي للمشروع بعد التدقيق والتوفيق والإفادة بكامل موقف المشروع؛ وعلى البرنامج الزمني المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٨؛ وعلى ما يفيد سداد المصارييف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقييم للمشروع؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة؛ وعلى التعهدين للمقدمين من 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 ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتازل 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 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 / محمد أحمد محمد العقاد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/١) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكني بمقابل عينى 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 ٢٠٢١/٨/٢٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

#### قرار:

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢ (عشرة آلاف وخمسة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / محمد أحمد محمد العقاد لإقامة نشاط سكني بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٠ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢** - 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 رقم ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ،

هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .  
الأرض بنشاط سكني والتزاول عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار  
لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال

**مادّة ٣- 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 .**

**ماده ٤- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .**

**مادة ٥**- يتلزم المخصص له تقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٦**- يلتزم المخصص له بموجة جهاز المدينة المختص بالمستدات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته 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 لانتظار السيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والقواعد المصرية للجراجات .

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

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

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

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

### **الشروط المرفقة بالقرار الوزارى**

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/١)

بمساحة ١٠٥٠٠ م٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والملخصة للسيد / محمد أحمد محمد العقاد

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة والعميل بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٠

#### **مساحة المشروع :**

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

#### **مكونات المشروع :**

١- الأرضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٥٢٥٠ م٢ أي ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦ م٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٨٩ م٢ أي ما يعادل ٠,٥٢١ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٨٤٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للتوابع وغرف الأمان بمساحة ٢٩ م٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء ومرات المشاة بمساحة ٢١١٥ م٢ أي ما يعادل ٤,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٢٠,١٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧ م٢ أي ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢٥٢٥٠ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٦٦ ٢م بما يعادل ٣٧,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية كالتالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	النسبة البنائية	مساحة الأرضي (م٢)	النوع	النوع	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢٩٧	%٢٩,٢٩	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
٢	٢٩٧	%٢٩,٢٩	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
٣	٥٣٣	%٣٢,٦٥	١٧٤	شبكة متصلة	أرضي + أول	٢	
٤	٥٣٣	%٣٢,٦٥	١٧٤	شبكة متصلة	أرضي + أول	٢	
٥	٥٣٣	%٣٢,٦٥	١٧٤	شبكة متصلة	أرضي + أول	٢	
٦	٥٣٣	%٣٢,٦٥	١٧٤	شبكة متصلة	أرضي + أول	٢	
٧	٣٣٣	%٢٦,١٣	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
٨	٣٣٣	%٢٦,١٣	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
٩	٣٣٣	%٢٦,١٣	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
١٠	٣٣٣	%٢٦,١٣	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
١١	٢٩٩	%٢٩,١٠	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
١٢	٢٩٩	%٢٩,١٠	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
١٣	٢٩٧	%٢٩,٢٩	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
١٤	٢٩٧	%٢٩,٢٩	٨٧	منفصلة	أرضي + أول	١	
الإجمالي		-	١٥٦٦	-	-	١٨	

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

البيان	المساحة المبنية بالتربيع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٦٦	%١٤,٩١
البوايات وغرف الأمن F.P	٩	%٠٠,٠٩
الاجمالي	١٥٧٥	%١٥

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم 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 مراقب خدمات دور 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) لا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أرضي) على ٢٥٠ م

مقيسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل

مر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور المر 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 يتجاوز 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 .

(ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات يقع مكان سيارة / وحدة سكنية (حد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

(ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣١ شخصاً / فدان .

(ن) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

المالك

السيد/ محمد أحمد محمد العقاد

### **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 بالأشطحة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يتلزم 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 السلالم 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 محمد العقاد ، 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 الbridors 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 الفنى للاشترات البناية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش الفنى 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 المصرى للجراجات ، واحتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من المالك والمعتمد من الهيئة .
- ١٥- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى 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  
الملك

طرف أول  
(إمضاء)

السيد/ محمد أحمد محمد العقاد



