

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤ب)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م٢

الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / على محمود على شعبان

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى

### 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 بالمدن 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  
بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء  
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  
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة  
المتعاملين على الأراضى المملوكة 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  
ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى  
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيد/ على محمود على شعبان لقطعة الأرض رقم (٤ب)  
بمساحة (١٠٥٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى  
إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ على محمود على شعبان الوارد  
برقم (٤٢١٠٩٤) بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠٢٠ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد  
التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض رقم (٤ب) بمساحة (١٠٥٠٠م<sup>٢</sup>) بما يعادل

(٢,٥ فدان) الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق  
 طيه التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٣١٦) بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢٠  
 لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والإفادة  
 بموقف قطعة الأرض وكذا الموقف التنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٤٩١١) بتاريخ ٥/١٢/٢٠٢٠  
 والمرفق طيه موقف قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٨/١٢/٢٠٢٠ ؛  
 وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٢٠  
 نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛  
 وعلى التعهدين 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 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 جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات

والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / على محمود على شعبان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢م<sup>١٠٥٠٠</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع 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. المهندس المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٢٠ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / على محمود على شعبان لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٩، 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 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 .

**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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بموافقة 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 الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفى 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 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<sup>١٠٥٠٠</sup>) بما يعادل (٢,٥ فدان)

الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة

للسيد / على محمود على شعبان لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٩/٢/٢٠١٩

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>٥٢٤٦</sup> أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>١٥٦٥</sup> بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م<sup>٩</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢١٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٣٠١٥</sup> أى ما يعادل ٠,٧١٨ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٧١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٩٣٧</sup> أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>١٢٩٣</sup> أى ما يعادل ٠,٣٠٦٩ فدان وتمثل نسبة (١٢,٢٧٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٤٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة ( ٥٠٪ ) من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٧,٠ فدان وتمثل نسبة ( ٩,١٤٪ ) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة بالمتر المربع	مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٢٥	١٥٦,٥	٪٢٩,٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٥٢٥	١٥٦,٥	٪٢٩,٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٥٢٥	١٥٦,٥	٪٢٩,٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٥٢٥	١٥٦,٥	٪٢٩,٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٥٢٥	١٥٦,٥	٪٢٩,٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٥٢٥	١٥٦,٥	٪٢٩,٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٥٢٥	١٥٦,٥	٪٢٩,٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٥٢٥	١٥٦,٥	٪٢٩,٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٥٢٣	١٥٦,٥	٪٢٩,٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٥٢٣	١٥٦,٥	٪٢٩,٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالى	٥٢٤٦	١٥٦٥			١٠	

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 إجمالي مساحة المشروع .



(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪) من المسطح المبنى للدور الأرضى بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر 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 أراضى) على ٢٥٠ م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦) أمتار وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠) متراً وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) المسافة بين البلوكات لا تقل عن (٦) أمتار كحد أدنى .

(و) الردود : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبى - (٦) أمتار خلفى داخل قطعة الأرض السكنية .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ح) النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان وبما لا يتجاوز (١٥٪) من إجمالى المشروع .

(ط) يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع وحتى حد المباني 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 .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات 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 السكانية المحققة ١٨ شخصاً / فدان .

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

النسبة البنائية المحققة	إجمالى المساحة (م <sup>٢</sup> )	تكرار النموذج	مساحة النموذج (م <sup>٢</sup> )	النمط	
				سكنى	النموذج (١)
١٥٧٤ متر مربع النسبة البنائية المحققة (١٤.٩٩٪) إجمالى مساحة الأرض ٢,٥ فدان - ١٠,٥٠٠ متر مربع	١٥٦٥	١٠	١٥٦.٥	سكنى	النموذج (١)
	١٥٦٥	-----	-----	إجمالى النماذج السكنية	
	٩	١	٩	البوابات وغرف الأمن	
	١٥٧٤	-----	-----	الإجمالى	

## الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٢- يلتزم السيد / على محمود على شعبان 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 السلالم 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 ٪ ) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / على محمود على شعبان على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - يلتزم المالك بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١٠- يلتزم المالك 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 المالك 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 (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
المالك

طرف أول  
( إمضاء )

السيد / على محمود على شعبان



