

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٤٩ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ/١١) بمساحة ٢,٥ فدان

بما يعادل ١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١١)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لكل من :

السيد/ محمد العربى محمد موسى على

والسيدة/ مى عماد عبد الوهاب على تركى

والسيدة/ نهى عماد عبد الوهاب تركى

والسيدة/ لبنى عماد الدين عبد الوهاب على تركى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

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 التجميعية بالمدن والمجمعات 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 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 ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة 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 ٢٠١٩/١١/١٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكل من السيد/ محمد العربى محمد موسى على والسيدة/ مى عماد عبد الوهاب على تركى والسيدة/ نهى عماد عبد الوهاب تركى والسيدة/ لبنى عماد الدين عبد الوهاب على تركى لقطعة الأرض رقم (٢/أ/١١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من كل من السيد/ محمد العربي محمد موسى على والسيدة/ مى عماد عبد الوهاب على تركى والسيدة/ نهى عماد عبد الوهاب تركى والسيدة/ لبنى عماد الدين عبد الوهاب على تركى أيوب الوارد برقم (٤١٠٢٨٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٨ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٢/أ/١١) بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بالمدينة ؛

وعلى الطلب المقدم من كل من السيد/ محمد العربي محمد موسى على والسيدة/ مى عماد عبد الوهاب على تركى والسيدة/ نهى عماد عبد الوهاب تركى والسيدة/ لبنى عماد الدين عبد الوهاب على تركى الوارد برقم (٤١٣٠٣٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٧ ومرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٢/أ/١١) بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بالمدينة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٥٥٣٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف قطعة الأرض ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى التعهدين المقدمين من المخصص لهم 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 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/ محمد العربى محمد موسى على والسيدة/ مى عماد عبد الوهاب على تركى والسيدة/ نهى عماد عبد الوهاب تركى والسيدة/ لبنى عماد الدين عبد الوهاب على تركى أيوب باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ/١١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ/١١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لكل من السيد/ محمد العربى محمد موسى على والسيدة/ مى عماد عبد الوهاب على تركى والسيدة/ نهى عماد عبد الوهاب تركى والسيدة/ لبنى عماد الدين عبد الوهاب على تركى أيوب لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى 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 لهم 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 لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص لهم 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 لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص لهم 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 لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص لهم 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 والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ/١١)

بمساحة ١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد العربي محمد موسى

والسيدة/ مى عماد عبد الوهاب على تركى

والسيدة/ نهى عماد عبد الوهاب على تركى

والسيدة/ لبنى عماد عبد الوهاب على تركى

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العيني ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة والعميل بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٩

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

### مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٢٠,٨٣٩م<sup>٢</sup> أى ما

يعادل ١,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل

نسبة (١٤,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ١٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

٠,٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبإجمالى

مساحة مبنية (F.P) ٥م<sup>٢</sup> للغرفة .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٨١٣,٦٩٨٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

٠,٩ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٣٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٢٥,٤١٧٢م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٣٠,٠٤٥٢م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,١ فدان وتمثل نسبة (٤,٠٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥١٢٠,٨٣٩م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٢٦,٢٢٨٤	٩٤,٥	٢٨,٩٦	فيلات منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح بما لا يتجاوز الارتفاع المسموح من القواطع المسلحة
٢	٣٣٠,٣٠٥٨	٩٤,٥	٢٨,٦	فيلات منفصلة	١	
٣	٣٢٣,٧٠٨٥	٩١,٥	٢٨,٢٦	فيلات منفصلة	١	
٤	٥٤٣,٩٣٩٢	١٨٩	٣٤,٧٤	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٥٤٣,٩٣٩٢	١٨٩	٣٤,٧٤	فيلات شبه متصلة	٢	
٦	٣٢٣,٧٠٨٥	٩١,٥	٢٨,٢٦	فيلات منفصلة	١	
٧	٣٣٠,٣٠٥٨	٩٤,٥	٢٨,٦	فيلات منفصلة	١	
٨	٣٢٦,٢٢٨٤	٩٤,٥	٢٨,٩٦	فيلات منفصلة	١	
٩	٣٢٠,٦٨٥٣	٩٤,٥	٢٩,٤٦	فيلات منفصلة	١	
١٠	٣٣٠,٣٠٤٦	٩٤,٥	٢٨,٦	فيلات منفصلة	١	
١١	٣٨٥,٢٤٧٦	١٢٤	٣٢,١٨	فيلات منفصلة	١	
١٢	٣٨٥,٢٤٧٦	١٢٤	٣٢,١٨	فيلات منفصلة	١	
١٣	٣٣٠,٣٠٤٦	٩٤,٥	٢٨,٦	فيلات منفصلة	١	
١٤	٣٢٠,٦٨٥٣	٩٤,٥	٢٩,٤٦	فيلات منفصلة	١	
الإجمالى	٥١٢٠,٨٣٩٠	١٥٦٥				



**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 (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما 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 .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) 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) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(و) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ز) يسمح بإقامة نور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ح) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ط) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

(ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢٨ شخصاً / فدان .

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

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
١٤,٩١٪	١٥٦٥	الإسكان F.P
٠,٠٩٪	١٠	البوابات وغرف الأمن F.P
١٥٪	١٥٧٥	الإجمالى

المفوض عن المالك

**السيد / همدى عبد الحميد محمد الفقى**

## الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- تلتزم الشركة 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 بالمباني 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى كل من السيد/ محمد العربى محمد موسى على والسيدة/ مى عماد عبد الوهاب على تركى والسيدة/ نهى عماد عبد الوهاب على تركى والسيدة/ لبنى عماد عبد الوهاب على تركى ، على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك 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 .
- 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  
المفوض عن المالك

طرف أول  
(إمضاء)

السيد/ همدى عبد الحميد محمد الفقى



