

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٧٢ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٦/١١/٢٠٢٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب) بمساحة ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أشرف عادل أحمد محمد زيدان

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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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

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 ٢٠١٩/٨/٥ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملقى 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 بيندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / أشرف عادل أحمد محمد زيدان لقطعة الأرض رقم (١ ب / ١) بمساحة (٢,٥) فدان بما يعادل (١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٣) 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 / أشرف عادل أحمد محمد زيدان الوارد برقم (٤١١٧٨٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨ مرفقاً به لوحة للمراجعة الفنية لأرض المشروع ؛ وعلى الطلب المقدم من السيد / أشرف عادل أحمد محمد زيدان الوارد برقم (٤٨١٦٣٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨ مرفقاً به عدد سبع لوحات للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٢٠٢٧١) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع متضمناً موقف قطعة الأرض ؛ وعلى البرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة ١٤/١١/٢٠٢٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛ 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 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 ، ٦٤٤٣٤٠ 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/ أشرف عادل أحمد محمد زيدان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (١٠٥٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٣) 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 ١٨/١١/٢٠٢٠ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرار:

**مادة ١-** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / أشرف عادل أحمد محمد زيدان لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤ ، 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 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 .

**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 بموافاة 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 إنشائي-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-** ينشر 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 الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (١/ب) - حوض رقم ١٣ - أرض الحزام الأخضر - مدينة ٦ أكتوبر)  
والمملوكة للسيد / أشرف عادل محمد زيدان بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل  
١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> بنظام السداد العينى طبقاً للعقد المبرم بين الجهاز وسيادته

بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤ لإقامة مشروع سكنى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) بما يعادل  
(٢,٥ فدان) .

مكونات المشروع:

١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٥٢٤٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل  
١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبإجمالى مساحة  
مبنية بالدور الأرضى (FP) ١٥٦٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩٤,٩٤٪) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٦٠٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٦٢ فدان وتمثل  
نسبة (٢٤,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩٣٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٢٢٥ فدان  
وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ١٧٠٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٤٠٥ فدان  
وتمثل نسبة (١٦,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة لغرف الأمن ٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى  
مساحة أرض المشروع .

## الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٥٢٤٨م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (FP) ١٥٦٨م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩٤,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضي السكنية التالى:

رقم القطعة	المساحة	نسبة البناء (%)	مساحة الدور الأرضى	عدد الوحدات	نوع الفيلا	الارتفاع
١	٥٢٣,٥	٢٩,٩٥	١٥٦,٨	١	فيلا منفصلة	بدروم + أرضى + أول
٢	٥٢٣,٥	٢٩,٩٥	١٥٦,٨	١		
٣	٥٢٣,٥	٢٩,٩٥	١٥٦,٨	١		
٤	٥٢٣,٥	٢٩,٩٥	١٥٦,٨	١		
٥	٥٢٣,٥	٢٩,٩٥	١٥٦,٨	١		
٦	٥٢٣,٥	٢٩,٩٥	١٥٦,٨	١		
٧	٥٢٣,٥	٢٩,٩٥	١٥٦,٨	١		
٨	٥٢٣,٥	٢٩,٩٥	١٥٦,٨	١		
٩	٥٢٠	٢٩,٥٨	١٥٦,٨	١		
١٠	٥٢٠	٢٩,٥٨	١٥٦,٨	١		
الإجمالى	٥٢٤٨		١٥٦٨	١٠		

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩-١٣٠ لسنة ٢٠١٩:

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل

على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيد 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) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .

(هـ) يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

(و) يتم ترك ردود (٦ أمتار) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ز) ردود قطع أراضي الفيلات (٤ أمتار أمامى - ٣ أمتار جانبى - ٦ أمتار خلفى) .

(ح) النسبة البنائية داخل كل قطعة أرض (٤٠٪) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز النسبة البنائية لكامل أرض المشروع (١٥٪) المسموح بها .

(ط) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) « داخل حد كل قطعة الأرض » وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .



(ى) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع:

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٦٨	٪١٤,٩٤
بوابات الأمن	٧	٪٠,٠٦
الإجمالى	١٥٧٥	٪١٥

بالتوكيل عن المالك

أ/ عادل أحمد محمد زيدان

## الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (جراجات).
- ٢- النسبة البنائية على كامل أرض المشروع لا تزيد على (١٥٪) .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح: 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 مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (٤ - ١) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - يتولى السيد / أشرف عادل محمد زيدان على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية .
- 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 والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- ١٠- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يلتزم المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦-٧-٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- يلتزم المالك بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى (داخل حد كل قطعة أرض) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥- يلتزم المالك بالتنفيذ وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٦- يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

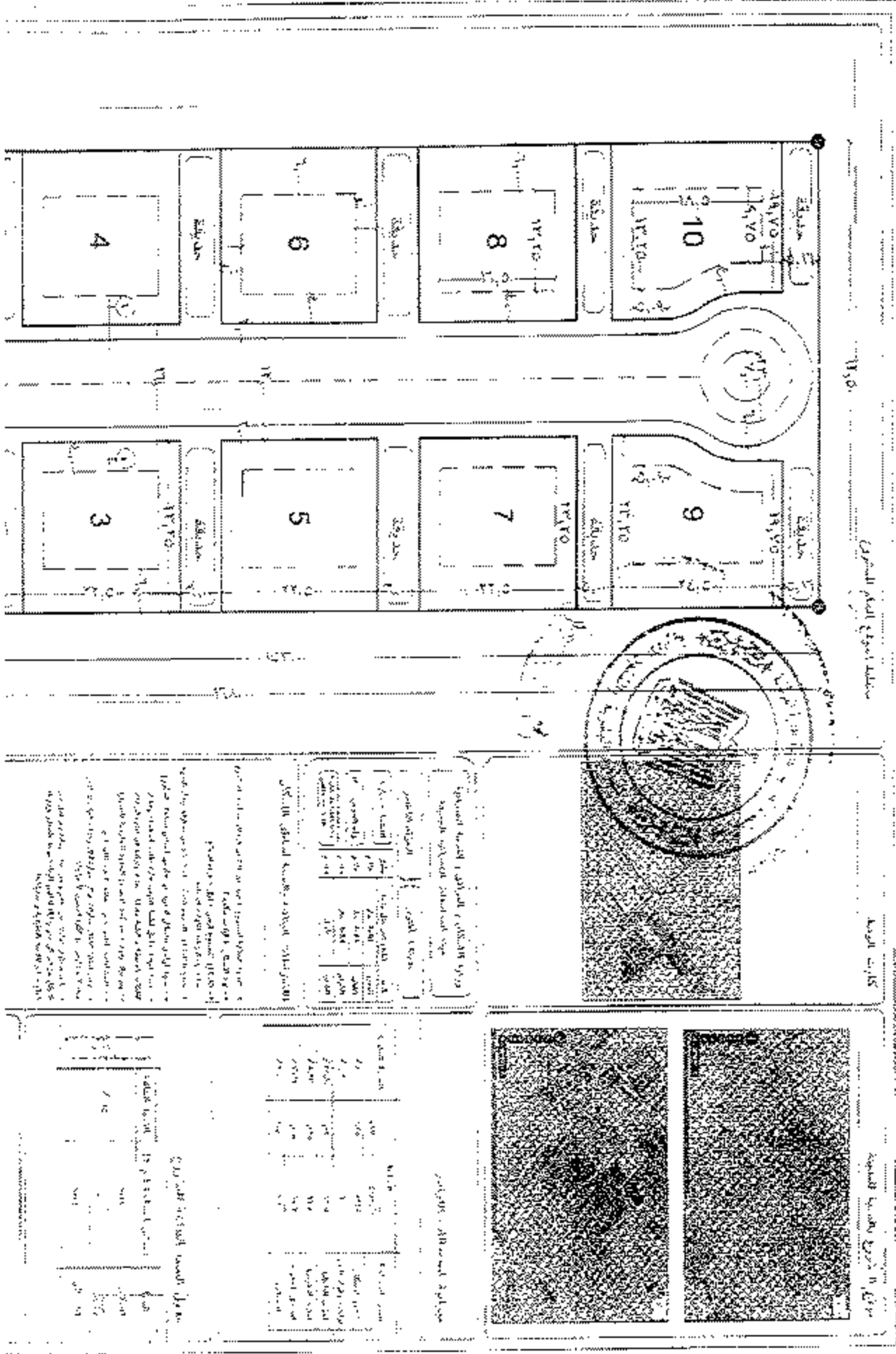
بالتوكيل عن المالك

طرف أول

(إمضاء)

أ/عادل أحمد محمد زيدان

العدد ٥٢



Handwritten signature and date: *12/3/2021*

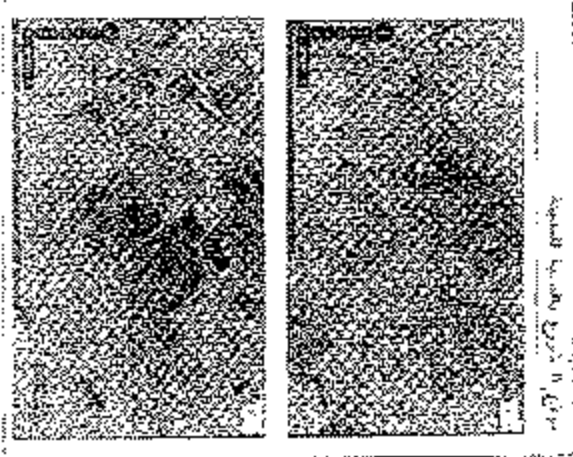
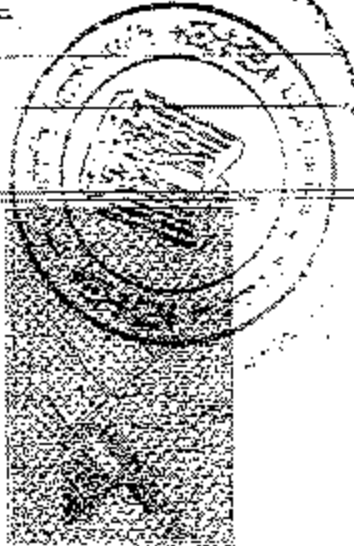


Table with 4 columns and 4 rows, containing technical specifications or data.

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16

Table with 4 columns and 4 rows, containing technical specifications or data.

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16

Vertical text block containing technical notes or specifications in Arabic.

Vertical text block containing technical notes or specifications in Arabic.

