

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٠٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٢١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب/١)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م

الواقعة بالحوض رقم (٢٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ لبنى محمد هلال عبد القادر خليل

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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 ٢٠١٩/٨/٥  
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة  
المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح  
وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر  
وبمساحة ٣١٢٠ فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط  
بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي  
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢١ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيدة/ لبنى محمد هلال عبد القادر خليل لقطعة الأرض  
رقم (١/ب/٩) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢٣)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير  
نشاط قطعة الأرض من زراعي إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٨٨٥٨)  
بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٢ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزاري  
باعتقاد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٦٠٢١)  
بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط المقدم على قطعة الأرض وذلك  
لاستخراج القرار الوزاري باعتقاد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٠٦٣٩) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٦  
مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٦  
نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٧  
والمتضمن التعهدات والنقوضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري لقطعة  
الأرض بعاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٨/٤/٢٠٢٠ ؛  
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 للطلب المقدم منها 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 الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة/  
لبنى محمد هلال عبد القادر خليل باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب/١)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢٣) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة 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 السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع  
التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٩/٥/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار  
الوزارى المعروض ؛

### قـــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ لبنى محمد هلال عبد القادر خليل لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 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-** 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 لدراستها 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 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-** 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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٩)

بمساحة ٢م١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيدة/ لبنى محمد هلال عبد القادر خليل

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة

والعميل بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٩

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢م٥٢٤٩,٩٧ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٦٩ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م٦ أى ما يعادل ٠,٠٠١٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢م١٧٨١,٩٢ أى ما يعادل ٠,٤٢٤٢ فدان وتمثل نسبة (١٦,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة والخضراء بمساحة ٢م٢٢٣٣,٠١ أى ما يعادل ٠,٥٣١٨ فدان وتمثل نسبة (٢١,٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١٢٢٩,١ أى ما يعادل ٠,٢٩٢٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢٥٢٤٩,٩٧م أي ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢١٥٦٩م بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجنول قطع الأراضي والمساحة المبنية كالتالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضي F.P	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٨٠,٠٤	٢٢,٩٢	١١٠,٠٦	منفصل	١	أرضي + أول
٢	٤٨٠,٠٦	٢٢,٩٣	١١٠,٠٦	منفصل	١	أرضي + أول
٣	٣٩٦	٢٧,٧٨	١١٠,٠٢	منفصل	١	أرضي + أول
٤	٣٩٦	٢٧,٧٨	١١٠,٠٢	منفصل	١	أرضي + أول
٥	٤٠٧,٩١	٢٦,٩٨	١١٠,٠٨	منفصل	١	أرضي + أول
٦	٤٠١,٩٣	٢٧,٣٧	١١٠,٠٢	منفصل	١	أرضي + أول
٧	٦٧١,٧٤	٣٢,٩٠	٢٢١,٠٥	شبه متصل	٢	أرضي + أول
٨	٣٩١,٤٥	٢٧,٩٨	١٠٩,٥٣	منفصل	١	أرضي + أول
٩	١٦٢٤,٨٤	٣٥,٥٨	٥٧٨,١٥٧	متصل	٥	أرضي + أول
الإجمالي	٥٢٤٩,٩٧		١٥٦٩		١٤	

### الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) .
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور 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 .
- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفي 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) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠%) للفيلات المنفصلة ، (٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالى مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن (١٥%) .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى 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) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٥ شخصاً / فدان .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .

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

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترب	البيان
١٤,٩٤%	١٥٦٩	الإسكان F.P
٠,٠٦%	٦	غرف الأمن F.P
١٥%	١٥٧٥	الإجمالى

المالك

السيدة/ لبنى محمد هلال عبد القادر



### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم 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 أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 لإشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى السيدة/ لبنى محمد هلال عبد القادر خليل على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المالكة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .


- ١٠- تتولى المالكة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تتولى المالكة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من المالكة 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 وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
المالك

السيدة/ لبنى محمد هلال عبد القادر

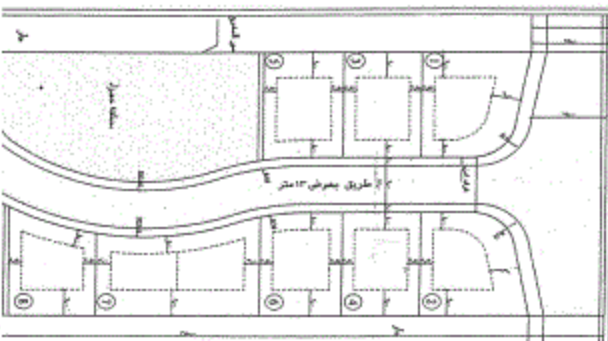
طرف أول  
(إمضاء)

رقم ٢٤١٩١  
 ١٩١٩  
 ٢٤١٩١




**مجلس الشيوخ للمصرين**

طريق بومدين ٣٠ متر



**مجلس الشيوخ**



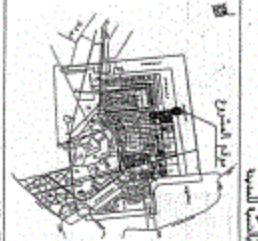
١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤

**مجلس الشيوخ للمصرين**

طريق بومدين ٣٠ متر

١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤

**مجلس الشيوخ**



**مجلس الشيوخ للمصرين**

طريق بومدين ٣٠ متر

١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤

**مجلس الشيوخ للمصرين**

طريق بومدين ٣٠ متر

١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤

**مجلس الشيوخ للمصرين**

طريق بومدين ٣٠ متر

١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤  
١٠٧٣٤

