

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

**قرار وزاري رقم ٧٢٤ لسنة ٢٠٢٢**

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١

باعتبار تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠١) بمساحة ٤,٩٨٣ فدان

بما يعادل ٤٤٨ م٢٠٩٣٠,٤٤٨ م٢ الواقع بالحوض رقم (١٦)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة/ ميرفت محمد إمام جعيص ، شريف محمود وجيه يونس ،

شهيرة محمود وجيه يونس ، عمرو محمود وجيه يونس

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى بموقع بديل

## 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 ولاته 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) الصادر 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 ولاته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بحلته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ 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 تقدير وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالذكر ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر 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 الأرض بالحزم الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر وانتعلت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ ميرفت محمد إمام جعيضة ، شريف محمود وجيه يونس ، شهيرة محمود وجيه يونس ، عمرو محمود وجيه يونس لقطعة الأرض رقم (١٠/١) بمساحة ٤،٩٨٣ فدان بما يعادل ٤٤٨،٩٣٠.٤٢م الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى بموقع بديل مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦  
وعلى الإفادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٠؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١١٠٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٥  
مرفقاً به (٧) لوحات للمشروع بعد التتفيق والتوفيق والإفادة بكامل موقف المشروع؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لهم قطعة الأرض؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهذه الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/  
ميرفت محمد إمام جعيضة ، شريف محمود وجيه يونس ، شهيرة محمود وجيه يونس ،

عمرو محمود وجيه يونس تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠/١) بمساحة ٤,٩٨٣ فدان بما يعادل ٤٤٨ م٢٠٩٣٠,٤٤٨ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى بموقع بديل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتخذه التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٤/٥/٢٠١٩.

وعلى ذكره السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٧/٨/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؟

#### **قرار :**

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠/١) بمساحة ٤,٩٨٣ فدان بما يعادل ٤٤٨ م٢٠٩٣٠,٤٤٨ (عشرون ألفاً وتسعمائة وتلاتون متراً مربعاً و٤٥/١٠٠) من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة/ ميرفت محمد إبرام جعيضة ، شريف محمود وجيه يونس ، شهيرة محمود وجيه يونس ، عمرو محمود وجيه يونس لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى بموقع بديل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة 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 cassation الإداري الصادر بجلاسة ٢١/١/٢٠٢٠ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣-** يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأي العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المنصوصة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن ، وبمازالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أو وضعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٤-** يلتزم المخصص لهم بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة ، على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص لهم بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقدة عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص لهم بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الوارددة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الوارددة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مسادة ٩-** يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مسادة ١٠-** يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مسادة ١١-** يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مسادة ١٢-** يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .
- مسادة ١٣-** ينشر هذا القرار في الواقع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع بقطعة الأرض رقم (١٠/١)

بمساحة ٤٤٨ م٢٠٩٣٠،٤٤٨ م٢٠٩٣٠ بما يعادل ٤,٩٨٣ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمحصصة للسادة/ ميرفت محمد إمام جعيضة ، شريف محمود وجيه يونس ،

شهيرة محمود وجيه يونس ، عمرو محمود وجيه يونس

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٣

#### 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 غرف مراافق خدمات دور 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) لا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) على ٢٥٠ م مقيمة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(ه) النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالي نسبة إلى (١٥٪) المسموح بها للمشروع .

- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود: ٤م أمامي - ٣م جانبى - ٦م خلفى داخل حدود قطعة الأرض السكنية .
- (ح) فى حال واجهة القطعة أقل من ٢٠م ممكن أن يصل الردود الجانبى لـ ٢,٥م .
- (ط) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (ى) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل الموقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م² وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (م) الكثافة السكانية المسموح بها لل مشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٤ شخصاً / فدان .

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

البيان	المساحة المبنية بالمتراربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
F.P الإسكان	٣١٣٠,٥	% ١٤,٩٥٧
F.P البوابات وغرف الأمان	٩	% ٠,٤٣
الإجمالي	٣١٣٩,٥٧	% ١٥

### 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 البدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها ل كامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرفاق الخدمات بدور السطح للمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السادة/ ميرفت محمد إمام جعيصة ، شريف محمود وجيه يونس ، شهيرة محمود وجيه يونس ، عمرو محمود وجيه يونس على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

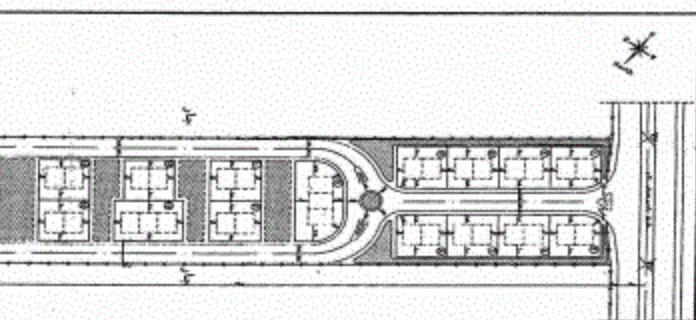
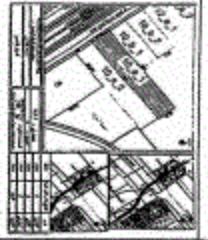
- ٨- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .
- ٩- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشترادات البناية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

٦- يتلزم الملك بتقديم واعتماد البرنامج الزمني للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمني المعتمد (مشروعات الحزام الأخضر الأقل من ٥ أفدنة) يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته التفيفية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته التفيفية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان  
عمرو محمود وجيه يونس عبد الله  
مرفت محمد إمام جعيصه  
شريف محمود وجيه يونس  
شهيرة محمود وجيه يونس

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د. مهندس / وليد عباس عبد القوى

موقع الموقع الدائم للمشروع	
	موقع الموقع الدائم للمشروع
	كادر الوحدات
	موقع المنشآت بالسبة للنسبة
<b>بيانات الأراضي</b>	
المساحة الكلية	٣٧٦٣٣ متر مربع
مساحة المباني	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة الخضراء	٣٤٣٦ متر مربع
المساحة المائية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة السكنية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة التجارية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة الصناعية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة الخدمية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة الخضراء	٣٤٣٦ متر مربع
المساحة المائية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة السكنية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة التجارية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة الصناعية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة الخدمية	٣٣٧٣ متر مربع
الإجمالي	٣٧٦٣٣ متر مربع
بيان المواقع المطلوبة للمشروع	
المساحة الكلية	٣٧٦٣٣ متر مربع
المساحة المائية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة الخضراء	٣٤٣٦ متر مربع
المساحة السكنية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة التجارية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة الصناعية	٣٣٧٣ متر مربع
المساحة الخدمية	٣٣٧٣ متر مربع

