

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٩٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠٢١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/ب/١) بمساحة ٢,٤٩ فدان

بما يعادل ٢١٠٤٦٤,٧٣ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ هيثم أسامة محمد حسن النجار

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

### 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) الصادر 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 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 الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق 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 ١٢/٤/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ هيثم أسامة محمد حسن النجار لقطعة الأرض رقم (٣/ب/١) بمساحة ٢,٤٩ فدان بما يعادل ٢١٠,٤٦٤,٧٣ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٤٥٠٢) بتاريخ ١٤/٧/٢٠٢١ مرفقاً به المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٧٠١٨) بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٢١ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٨٨٤٣) بتاريخ ١٦/٩/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤٢٠١٩٠) بتاريخ ٥/١٠/٢٠٢١ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١١/١٠/٢٠٢١ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات

والإدارات المختصة بالهيئة ؛

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 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 الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ هيثم أسامة محمد حسن النجار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٣) بمساحة ٢,٤٩ فدان بما يعادل ٢١٠٤٦٤,٧٣ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى 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 ٢٠٢١/١٠/١٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٣) بمساحة ٢,٤٩ فدان بما يعادل ٢١٠٤٦٤,٧٣ (عشرة آلاف وأربعمائة وأربعة وستون متراً مربعاً و٧٣/١٠٠ عن المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ هيثم أسامة محمد حسن النجار لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٢ ، 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 إنشائى - طريق ممهّد) 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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١/ب/٣)

بمساحة ١٠٤٦٤,٧٣١٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٤٩ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ هيثم أسامة محمد حسن النجار

لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٢

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٠٤٦٤,٧٣١٤ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٢,٤٩ فدان .

#### مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٥٢٣٢,١٦ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل

١,٢٤٦ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،

بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٥١,٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٦٩ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٨٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٢١٨ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان

وتمثل نسبة (٠,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٤٤٣,١٠١٤ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل

٠,٨١٩ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٤,٣٥ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل

٠,٢٢٢ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٨٣٧,١٢ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل

٠,١٩٩ فدان وتمثل نسبة (٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٥٢٣٢,١٦ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل

١,٢٤٦ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،

بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٥١,٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٦٩ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضي F.P | النسبة البنائية (%) | النموذج     | عدد الوحدات | الارتفاع         |
|------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|-------------|-------------|------------------|
| ١          | ٣٧٠,٩٣                         | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           | بدرج + أرض + أول |
| ٢          | ٣٧٠,٦                          | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ٣          | ٣٧٠,٦                          | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ٤          | ٣٧٠,٦                          | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ٥          | ٣٧٠,٩٣                         | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ٦          | ٤١٧,٩٣                         | ١١٠,٨                  | ٢٦,٥١               | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ٧          | ٣٤٤,٤٩                         | ١١٠,٨                  | ٣٢,١٦               | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ٨          | ٣٤٤,٤٩                         | ١١٠,٨                  | ٣٢,١٦               | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ٩          | ٤١٧,٩٣                         | ١١٠,٨                  | ٢٦,٥١               | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ١٠         | ٣٧٠,٩٣                         | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ١١         | ٣٧٠,٦                          | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ١٢         | ٣٧٠,٦                          | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ١٣         | ٣٧٠,٦                          | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| ١٤         | ٣٧٠,٩٣                         | ١١٠,٨                  | ٢٩,٩                | فيلا منفصلة | ١           |                  |
| الإجمالي   | ٥٢٣٢,١٦                        | ١٥٥١,٢                 |                     |             | ١٤          |                  |

**الإشتراطات 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 .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠٪) للفيلا منفصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) 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 .

(هـ) 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 .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود يقطع الأراضي السكنية : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .

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

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحتى حد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢٥ شخصاً / فدان .

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

| النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع | المساحة المبنية بالمترا المربع                             | البيان        |
|--------------------------------------|--|---------------|
| ١٤,٨٣%                               | ١٥٥١,٢   | الإسكان F.P   |
| ٠,١٧%                                | ٢م <sup>٢</sup> (عدد ٢ غرفة بمساحة ٢م <sup>٢</sup> للغرفة) | غرف الأمن F.P |
| ١٥%                                  | ١٥٦٩,٢   | الإجمالي      |



### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم المالك 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 : هي 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 السيد/ هيثم أسامة محمد حسن النجار ، على نفقته 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 البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش 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 بقطع الأراضى طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

هينم أسامة محمد حسن النجار

طرف أول

(مضام)



