

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٠٧٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٢

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

بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٨)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ طاهر محمد على عبد الكريم أثير الدين

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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 الصادر 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 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 فدناً بمدينة ٦ أكتوبر  
وبمساحة ٣١٢٠ فدناً 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 ٢٠١٩/١٢/١١ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيد/ طاهر محمد على عبد الكريم أثير الدين لقطعة الأرض  
رقم (٢/١١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٨)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير  
نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى خطاب المفوض من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٤١٠)  
بتاريخ ٢٠٢١/٧/٣ بخصوص استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد تخطيط وتقسيم  
قطعة الأرض رقم (٢/١١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض  
رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط  
الخاص بقطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٨ ؛  
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٥٤٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢  
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 المؤرخة ٢٠٢١/٩/١٣ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات  
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المقدمين والموقعين من 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/ طاهر محمد على عبد الكريم أثير الدين باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٨) 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 وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـسـر

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ طاهر محمد على عبد الكريم أثير الدين لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١١ ، والنسب تعتبر جميعها مكملة 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 ٢-** يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في 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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق مهد) وفي 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 المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٠-** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢/١)

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

الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ طاهر محمد على عبد الكريم أثير الدين

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١١

#### مساحة المشروع :

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

#### مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٥٢٥٠</sup> أى ما يعادل

١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>١٥٦٠</sup> بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات (غرف الأمن والبوابات F.P) بمساحة ٢م<sup>١٥</sup> أى ما

يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢م<sup>٣٠٦٠</sup>

أى ما يعادل ٠,٧٢٨ فدان وتمثل نسبة (٢٩,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٩٣٧</sup> أى ما يعادل

٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م<sup>١٢٣٨</sup>

أى ما يعادل ٠,٢٩٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

عدد الوحدات	التموج	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	مساحة القطعة	رقم القطعة
١		٢٩,٢٢	١٠٥	٣٥٩,٢٥	١
١		٢٩,٢٢	١٠٥	٣٥٩,٢٥	٢
١		٢٩,٢٢	١٠٥	٣٥٩,٢٥	٣
١		٢٩,٢٢	١٠٥	٣٥٩,٢٥	٤
١		٢٩,١٠	٩٥	٣٢٦,٤٥	٥
١		٢٩,١٠	٩٥	٣٢٦,٤٥	٦
١		٣٠,١٢	٩٥	٣١٥,٣٧	٧
١		٣٠,١٢	٩٥	٣١٥,٣٧	٨
١	فيلات منفصلة	٣٠,١٢	٩٥	٣١٥,٣٧	٩
١		٣٠,١٢	٩٥	٣١٥,٣٧	١٠
١		٣٠,١٢	٩٥	٣١٥,٣٧	١١
١		٣٠,١٢	٩٥	٣١٥,٣٧	١٢
١		٣٠,١٢	٩٥	٣١٥,٣٧	١٣
١		٣٠,١٢	٩٥	٣١٥,٣٧	١٤
١		٢٩,٨٢	٩٥	٣١٨,٥٧	١٥
١		٢٩,٨٢	٩٥	٣١٨,٥٧	١٦
١٦			١٥٦٠	٥٢٥٠	الإجمالى

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى 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 إجمالى مساحة المشروع .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠%)

للفيلات المنفصلة و(٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز

فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض

مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) 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 .

(هـ) 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 يعرض 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 بقطع الأراضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها

(جراجات انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع

المطلبة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

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

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن ويوابات 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٪) .

(ل) 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 اجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترا المربع	البيان
١٤,٨٦%	١٥٦٠,٨	الإسكان F.P
٠,١٤%	١٥	غرف الأمن F.P
١٥%	١٥٧٥	الإجمالى



### 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 في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم 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/ طاهر محمد على عبد الكريم أنير الدين ، 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 السرطورات 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 التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى 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- يلتزم المالك 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

هوانىم محمود حسن عربية

طرف أول

(مضام)



الرقم	تاريخ	الاسم	الصفة	الجهة	الملاحظات
١	٢٠١٨	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
٢	٢٠١٩	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
٣	٢٠٢٠	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
٤	٢٠٢١	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
٥	٢٠٢٢	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
٦	٢٠٢٣	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
٧	٢٠٢٤	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
٨	٢٠٢٥	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
٩	٢٠٢٦	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
١٠	٢٠٢٧	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
١١	٢٠٢٨	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
١٢	٢٠٢٩	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
١٣	٢٠٣٠	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
١٤	٢٠٣١	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
١٥	٢٠٣٢	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	
١٦	٢٠٣٣	محمد علي محمد	مهندس	المحكمة	

صوره طبق الأصل  
١٨١

٩١٩