

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١١٧٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ ب) بمساحة ٤,٩١ فدان

بما يعادل ٤٠٦٤ م٢ الواقع بالحوض رقم (١٠)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام

لإقامة مشروع سكنى ب مقابل عينى

### وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

ال عمرانية 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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

ال عمرانية 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 الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأرض في ضوء إمكانية تقدير وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني 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 الأرض الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأرض بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر وشملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاستردادات البنائية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام لقطعة الأرض رقم (١٠١ب) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي إلى سكني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٥٢٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٣١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (١٠١ب) بمساحة ٤٠٦٠٤ م٢ بما يعادل ٤،٩١ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٦٤٠٦) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ بخصوص قطعة الأرض والمتضمن أن مساحة قطعة الأرض ٤٠٦٠٤ م٢ وليس ٤٠٢١٠٠ م٢ طبقاً للرفع المساحي ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٩٥٣٧) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩  
مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوفيق وموقف القطعة ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد  
التخطيط والتقسيم للمشروع الوارد برقم (٤٢٢٨٠٦) بتاريخ ٤ ٢٠٢١/١١/٨  
وعلى البرنامج الزمني المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٤ ٢٠٢١/١١/١٦  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات  
والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى التعهددين المقدمين والموقعين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة  
على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر  
ووفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري  
الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ 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 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 /  
مصطفى يحيى مصطفى غنام باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠/ب)  
بمساحة ٤,٩١ فدان بما يعادل ٤٠٠٤ م٢ الواقع بالحوض رقم (١٠) بالحازم  
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ووفقاً لأحكام قانون البناء  
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتخاته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢  
لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ ؛  
وعلى منكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط  
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

### **قـسـرـرـ:**

**مـادـة ١-** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠/١) بمساحة ٤٩١ فدان بما يعادل ٢٠٦٤ م٢ (عشرون ألفاً وستمائة وأربعة مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ لكتوبر والمحصصة للسيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام سعد لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مـادـة ٢-** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

**مـادـة ٣-** 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 .

**مـادـة ٤-** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مـادـة ٥-** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مـادـة ٦-** يلتزم المخصص له بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته 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 وبمراجعة 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-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للدراجات وتعديلاته .

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

**مادة ١٠-** ينشر هذا القرار في الوقائع 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 الوزارى**

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠)

بمساحة ٤٠٦٤ م٢ بما يعادل ٤,٩١ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والملخصة للسيد / مصطفى يحيى مصطفى غنام

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العيني

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨

### **مساحة المشروع :**

إجمالي مساحة المشروع ٢٠٦٤٠٤ م٢ أي ما يعادل ٤,٩١ فدان .

### **مكونات المشروع :**

١- الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤١٤,١٥ م٢ أي ما يعادل ٢ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،  
بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣٠٨٢,٦٨ م٢ بما يعادل ٠,٧٣٤ فدان  
وتمثل نسبة (١٤,٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأرضى المخصصة للتوابيت وغرف الأمان بمساحة ٧,٩ م٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٤,٠٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٩٤٧٢,٩٢ م٢ أي ما يعادل ٢,٢٦ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٩٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٧,٧١ م٢ أي ما يعادل ٠,١٠٧ فدان وتمثل نسبة (٢,١٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٢٦١,٣٢ م٢ أي ما يعادل ٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة (١٠,٩٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٤١٤,١٥ م٢ أي ما يعادل ٤ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣٠٨٢,٦٨ م٢ بما يعادل ٧٣٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	مساحة الأرضي F.P	النسبة المئوية من مساحة القطعة	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٧١,٥٦	١٣٣,٥١	%٢٨,٣١	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢	٤٥٩,٢٧	١٥١,٩٤	%٢٣,٠٨	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٣	٤٨٧,٩١	١٨١,٧٩	%٣٧,٢٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٤	٤٨٧,٩١	١٨١,٧٩	%٣٧,٢٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٥	٤٥٩,٣٠	١٥١,٩٤	%٢٣,٠٨	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٦	٤٧١,٦٢	١٣٣,٥١	%٢٨,٣٠	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٧	٣٨١,٢٠	١٣٨,٦٠	%٣٦,٣٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٨	٣٨١,٢٠	١٣٨,٦٠	%٣٦,٣٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٩	٣٨١,٢٠	١٣٨,٦٠	%٣٦,٣٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٠	٣٨١,٢٠	١٣٨,٦٠	%٣٦,٣٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١١	٧٩٠,٢٨	٣٤٩,٠٠	%٤٤,١٦	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + أول
١٢	٤٧٣,٢٠	١٧٠,٦٩	%٣٦,٠٧	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٣	٤٧٣,٢٠	١٧٠,٦٩	%٣٦,٠٧	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٤	٧٩٠,٢٨	٣٤٩,٠٠	%٤٤,١٦	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + أول
١٥	٣٨١,٢٠	١٣٨,٦٠	%٣٦,٣٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٦	٣٨١,٢٠	١٣٨,٦٠	%٣٦,٣٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٧	٣٨١,٢٠	١٣٨,٦٠	%٣٦,٣٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٨	٣٨١,٢٠	١٣٨,٦٠	%٣٦,٣٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
الإجمالي	٢٨٤١٤,١٥	٣٠٨٢,٦٨			٢٠	

**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 يتجاوز مع  
قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة غرف مراافق خدمات دور السطح (٢٥٪ من المسطح المسموح  
ببناءه بالدور 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 وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها  
من القوات المسلحة .

(د) لا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) على ٢٥٠ م  
مقيسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل  
ممر بعرض لا يقل عن ٦م و تكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك  
لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨  
ولائحته التنفيذية .

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

(و) الردود داخل قطعة الأرضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح  
بها (جراجات لانتظار سيارات) .

(ح) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل الموقع  
المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ط) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ى) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

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

#### **جدول المساحات البنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :**

النسبة البنائية من إجمالي مساحة المشروع	إجمالي المساحة (م <sup>٢</sup> )	النقط
%١٥	٢٣٠٨٢,٦٨	الإسكان
	٢٧,٩	غرف الأمان
	٢٣٠٩٠,٦٠	الإجمالي

المالك

**السيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام**

### **الاشتراطات العامة**

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) .
- ٢- يصرح بعمل دور بدور أسلف المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجاري العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣- يتلزم 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- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني 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 المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ مصطفى يحيى مصطفى غمام على نفقة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقة الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البرديورات والأرصفة والنبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .

- ٩- يتولى المالك على نفقة الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يتولى 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 .
- ١١- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقة الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣- يتلزم المالك بالبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛
- ١٥- 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 ثان  
المالك

طرف أول  
(إمضاء)

السيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام



الواقع المصري - العدد ٩٦ تابع (ج) في ٢٤ أبريل سنة ٢٠٢٢