

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦ ج) بمساحة ٢.٥ فدان

بما يعادل ٢١٠.٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٨)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد على قاسم سلومة

لإقامة مشروع 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 ولاتحتة 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 ولاتحتة 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 الموافق 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 بندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد على قاسم سلومة لقطعة الأرض رقم (١٦ج) 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 الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٣٤٨٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٣ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١٦ج) حوض (١٨) بالحزام الأخضر بمساحة ٢,٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢ ؛  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٣٦٦٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٦ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر والمرفق طيه عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع لطلب المراجعة والتوقيع على اللوحات النهائية وطلب الإفادة بكامل موقف قطعة الأرض النهائى (مالى - عقارى - قانونى - تنفيذى معاينة حديثة) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر السوارى برقم (٤٩٣٧٣) بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٢ والمرفق طيه اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها من مسؤولى الجهاز وكذا كامل موقف قطعة الأرض النهائية (مالى - عقارى - تنفيذى - قانونى) ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم الواردة برقم (٤١٠٨٢٥) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٢ ؛

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

وعلى التعهدات المقدمة 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 ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعوى 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 وإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ محمد على قاسم سلومة باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦ج) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢/٦/٢٠٢٢ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

**قـــرر :**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦ج) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمد على قاسم سلومة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص له بالتعهدات الموقعة من وكيله باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى 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 وإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**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 لدراستها 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 الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهّد) 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 المصرى للجراجات وتعديلاته .

**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 (١٦ ج)

حوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر

بمساحة ٢,٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد على قاسم سلومة

وذلك لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٩

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ٢١٥٦٩,٦٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٥,٤٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٢٦١٨,٤٤م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٦٢٣ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٩٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧,٥م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ١٦٨٨,٦٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٠٣ فدان وتمثل نسبة (١٦,٠٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ١٥٦٩,٦٠م بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) F.P	النسبة البنائية(%)	التمودج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٩٣,٧١	٩٨,١٠	٢٤,٩٢	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
٣	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
٤	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
٥	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
٦	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
٧	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
٨	٣٧٦,٣٥	٩٨,١٠	٢٦,٠٧			
٩	٣٧٦,٣٥	٩٨,١٠	٢٦,٠٧			
١٠	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
١١	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
١٢	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
١٣	٣٠٨,٧٣	٩٨,١٠	٣١,٧٨			
١٤	٣٠٨,٧٦	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
١٥	٣٠٨,٨٠	٩٨,١٠	٣١,٧٧			
١٦	٣٩٨,١٠	٩٨,١٠	٢٤,٦٤		١	
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٩,٦٠		١٦		

**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 .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول + غرف سطح) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

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 وتعديلاتها ، 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 وتعديلاتها .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

الارتدادات : داخل حدود قطعة الأرض السكنية (٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي) وبالنسبة للفيلات المنفصلة يسمح بعمل ردود جانبي لقطع الأراضي التي نقل واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها . يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .



النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠%) للفيلات المنفصلة ، (٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة بكل قطعة أرض سكنية بما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية عن (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .  
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجرافات وتعديلاته .

يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .  
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 إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
١٤,٩٥%	١٥٦٩,٦٠	الإسكان F.P
٠,٠٥%	٥,٤٠	غرف الأمن F.P
١٥%	١٥٧٥	الإجمالى

المالك/ محمد على قاسم سلومة

### 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 .
- 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 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 مسطح الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٦- يتولى السيد/ محمد على قاسم سلومة على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك قطعة الأرض بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى السيد/ محمد على قاسم سلومة على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى السيد/ محمد على قاسم سلومة 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 بشيكات 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- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٣- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ .

١٤- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١٥- الالتزام بالنموذج المحدد للسور والمعتمد من الهيئة .

طرف ثانٍ

**المالك/ محمد على قاسم سلومة**

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**



