

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٨٩٩ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٢

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ) بمساحة (٣,٧٥ فدان) بما يعادل ٢م١٥٧٥٠ الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ علاء الدين إسماعيل حسنى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

### 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 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 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 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 فدان بمدينة ٦ أكتوبر ، وبمساحة ٣١٢٠ فدان 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 ٢٠٢٠/٧/٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / علاء الدين إسماعيل حسنى لقطعة الأرض رقم (٣ أ) بمساحة (٣,٧٥ فدان) بما يعادل (١٥٧٥٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع والمفوض من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٣٢٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠ بشأن مراجعة المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣ أ) بمساحة (٣,٧٥ فدان) بما يعادل (١٥٧٥٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير النشاط من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع والمفوض من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٣٢٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠ بشأن مراجعة المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣ أ) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع والمفوض من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٨٧٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٨ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٣ أ) بمساحة (٣,٧٥ فدان) بما يعادل (١٥٧٥٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٣٣٦٨) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢٢ مرفقاً به (صورة الرفع المساحى ، كارت الوصف ، المعاينة، نسخ لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وكامل موقف أرض المشروع ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤١٥٤٨٩) بتاريخ ٢٦/٧/٢٠٢٢ ؛  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ علاء الدين إسماعيل حسنى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ) بمساحة (٣,٧٥ فدان) بما يعادل (٢١٥٧٥٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة 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 ٢٩/٩/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـسـرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ) بمساحة (٣,٧٥ فدان) بما يعادل ٢١٥٧٥٠م<sup>٢</sup> (خمسة عشر ألفاً وسبعمائة وخمسون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ علاء الدين إسماعيل حسنى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/٧/٢٠٢٠ ، 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 ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزء لا يتجزأ من العقد المبرم منه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ، ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن لوضعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، 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 ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ٦-** يلتزم المخصص له 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 ٧-** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٨-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة 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 .
- مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٠-** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١١-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٣-** 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



القطاعات الأخرى  
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية  
القطاعات الأخرى

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ) بمساحة (٢م<sup>٢</sup>١٥٧٥٠) بما يعادل (٣,٧٥) فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ علاء الدين إسماعيل حسنى لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٢/٧/٢٠٢٠ .

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>٢</sup>١٥٧٥٠ أى ما يعادل (٣,٧٥) فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (٢م<sup>٢</sup>٧٨٧٥) أى ما يعادل (١,٨٧٥) فدان) وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢م<sup>٢</sup>٢٣٥٣,٥) بما يعادل (٠,٥٦٠) فدان) وتمثل نسبة (١٤,٩٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٩م<sup>٢</sup> F.P أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة (٢م<sup>٢</sup>٣٧٣٢,٩٨٨) أى ما يعادل (٠,٨٨٩) فدان وتمثل نسبة (٢٣,٧٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢م<sup>٢</sup>٤٩٧,٥٦) أى ما يعادل (٠,٣٥٦) فدان) وتمثل نسبة (٩,٥٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة (٢م<sup>٢</sup>٢٦٣٥,٤٥٢) أى ما يعادل (٠,٦٢٨) فدان) وتمثل نسبة (١٦,٧٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (٢٧٨٧٥م<sup>٢</sup>) أى ما يعادل (١,٨٧٥ فدان) وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢٣٥٣,٥م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٤,٩٤٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٧٦٤,٥٧٩	٢٠١,٠٦٨	%٢٦,٢٩٠	فيلات شبه متصلة	٢	
٢	٥٤٧,٢٤٩	١٤٧,٧٩٢	%٢٧,٠٠٠	فيلات شبه متصلة	١	
٣	٦٢٥,١٦٧	٢٠١,٠٦٢	%٣٢,١٦١	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٦٢٥,٠٠٠	٢٠١,٠٦٢	%٣٢,١٦٩	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٦٢٤,٥٢٧	٢٠١,٠٦٢	%٣٢,١٩٤	فيلات شبه متصلة	٢	
٦	٦٢٤,٩٧٦	٢٠١,٠٦٢	%٣٢,١٧١	فيلات شبه متصلة	٢	
٧	١١٥١,٠٧٣	٣٠١,٥٩٤	%٢٦,٢٠١	فيلات متصلة	٣	أرضى + أول
٨	١٣٣٢,١٦٤	٤٠٢,١٢٥	%٣٠,١٨٥	فيلات متصلة	٤	
٩	٦٣٥,٠٧٩	٢٠١,٠٨٩	%٣١,٦٦٣	فيلات شبه متصلة	٢	
١٠	٤١١,٤٩٧	١٤٧,٧٩٢	%٣٥,٩١٥	فيلات منفصلة	١	
١١	٥٣٣,٦٨٨	١٤٧,٧٩٢	%٢٧,٦٩٠	فيلات منفصلة	١	
الإجمالى	٧٨٧٥,٠٠٠	٢٣٥٣,٥٠٠			٢٢	

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) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .

(ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥% من المسطح المسموح ببنائه 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 .

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

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

(و) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطع الأراضى السكنية وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢ م فيكون الارتداد الجانبي ٢,٥ م .

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

(ح) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع 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 ٢م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخصاً / فدان .

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

ملاحظات	النسبة المئوية	المساحة بالفدان	المساحة المبنية (FB)	الاستعمال
إجمالى مساحة الأرض ٣,٧٥ فدان بما يساوى ١٥٧٥٠م <sup>٢</sup>	%١٤,٩٤٣	٠,٥٦٠	٢٣٥٣,٥٠	سكنى
النسبة البنائية ١٥%	%٠,٠٥٧	٠,٠٠٢	٩,٠٠	غرفة أمن
	%١٥,٠٠	٠,٥٦٢	٢٣٦٢,٥٠	الإجمالى

طرف ثان  
(إمضاء)

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات.
- 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- غرف 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 المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / علاء الدين إسماعيل حسنى 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 السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفتها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 بمنطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

طرف ثانٍ  
بالتوكيل عن المالك  
**إسماعيل علاء الدين إسماعيل**

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



