

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٩٥٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤١ أ / ١ - ٤٣ ب)

بمساحة ٢٠٠٣٢ فدان بما يعادل ٢م٨٥٣٤.٦٢

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ هدى عبد العزيز موسى على عامر

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 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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 ٢٦/٢/٢٠١٧

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 فداناً بمدينة ٦ أكتوبر  
وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط  
ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى  
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيدة / هدى عبد العزيز موسى على عامر لقطعة الأرض رقم (٤١ / أ - ٤٣ ب)  
بمساحة ٢,٠٣٢ فدان بما يعادل ٢م٨٥٣٤,٦٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام  
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير  
نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد  
برقم (٤١٠٧٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٣ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط  
وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٤١ / أ - ٤٣ ب) بمساحة ٢,٠٣٢ فدان بما يعادل  
٢م٨٥٣٤,٦٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد  
برقم (٤١٢٠٧٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٧ مرفق به عدد (٧ لوحات) بعد المراجعة لقطعة  
الأرض رقم (٤١ / أ - ٤٣ ب) بمساحة (٢,٠٣٢ فدان) بما يعادل (٢م٨٥٣٤,٦٢)  
الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٣٩١) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٨  
لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والإفادة  
بموقف قطعة الأرض وكذا الموقف التنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٨٨٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٠ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع السوارة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٦ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لها 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 السيدة / هدية عبد العزيز موسى على عامر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤١ / أ ١ - ٤٣ ب) بمساحة (٢,٠٣٢ فدان) بما يعادل ٢م٨٥٣٤,٦٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، 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 ٢٠٢٢/١٠/٢٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤١ / أ ١ - ٤٣ ب) بمساحة (٢,٠٣٢ فدان) بما يعادل ٢م٨٥٣٤,٦٢ (ثمانية آلاف وخمسمائة وأربعة وثلاثون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٢ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة / هدية عبد العزيز موسى على عامر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري 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 .

**مادة ٣-** تلتزم المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤-** تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥-** تلتزم المخصص لها 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 .

**مادة ٦-** تلتزم المخصص لها 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-** تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨-** تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للائستراتطات 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 -** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٠ -** تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١١ -** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢ -** تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٣ -** 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 التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٤١ أ / ١ - ٤٣ ب)

بمساحة ٢م٨٥٣٤,٦٢ بما يعادل ٢,٠٣٢ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة / هدية عبد العزيز موسى على عامر

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة

وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٨٥٣٤,٦٢ أى ما يعادل ٢,٠٣٢ فدان .

#### مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٣٧٦٤,٧٣ أى ما يعادل

٠,٨٩٦٤ فدان وتمثل نسبة ٤٤,١١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى

مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٢٦٧,٦٩٣ بما يعادل ٠,٣٠٢ فدان وتمثل نسبة

(١٤,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

١- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م١٢,٥ أى

ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٢٦٩١,٤١ أى ما يعادل

٠,٦٤١ فدان وتمثل نسبة (٣١,٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة بمساحة ٢م١٩٠٥,٩٨

أى ما يعادل ٠,٤٥٤ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م١٦٠

أى ما يعادل ٠,٠٣٨ فدان وتمثل نسبة (١,٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٧٦٤,٧٣م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٨٩٦٤ فدان وتمثل نسبة (٤٤,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ٢٦٧,٦٩٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٠٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	١٦٧٣,٩٢	٥٧١,٣٢	٣٤,١٣%	فيلات متصلة	٦	
٢	٣٥٧,٨٨	٩٥,٢٢	٢٦,٦١%	فيلا منفصلة	١	
٣	٤٨٩,٠٨	١٩٠,٤٤	٣٨,٩٤%	فيلات شبه متصلة	٢	بدروم + أرضى +
٤	٤٨٩,٠٨	١٩٠,٤٤	٣٨,٩٤%	فيلات شبه متصلة	٢	أول + غرف سطح
٥	٧٥٤,٧٧	٢٢٠,٢٧٣	٢٩,١٨%	فيلات شبه متصلة	٢	
الإجمالى	٣٧٦٤,٧٣	١٢٦٧,٦٩٣			١٣	

### 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 (إسكان) .
- (ب) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) داخل قطعة الأرض على (٤٠%) للفيلات المنفصلة و (٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة و (٤٥%) للنموذج السكنى وبما لا يتجاوز فى إجمالى (١٥%) من إجمالى المشروع .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول + غرف سطح)

وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى)

بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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 أرضى) على ٢٥٠م

مقاسة من محور البلوك وفى 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 : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى ، وفى حالة إن كانت واجهة

القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصبح الردود الجانبى ٢,٥ متراً فقط .

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

(جراجات انتظار سيارات) مخازن لخدمة المبنى .

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

المطلّة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية

(كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .



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

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصًا / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخصًا / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
١٤,٨٥٪	١٢٦٧,٦٩٣	الإسكان F.P
٠,١٥٪	١٢,٥	البوابات وغرف الأمن F.P
١٥٪	١٢٨٠,١٩٣	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 البديومات (مواقف انتظار سيارات - مخازن لخدمة المبنى) .
- ٢ - تلتزم المالكة 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 : هى 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- تتولى السيدة / هدية عبد العزيز موسى على عامر على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- تتولى المالكه على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى المالكه على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - يلتزم المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى (إدارى) تخديم من الداخل طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك قبل استصدار تراخيص البناء اللازمة .
- ١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يلتزم المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣ - يلتزم المالك باعتماد البرنامج الزمنى من جهاز المدينة قبل استصدار التراخيص .

- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات فى جميع الأحوال .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦ - يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما واشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته

رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف أول  
(إمضاء)

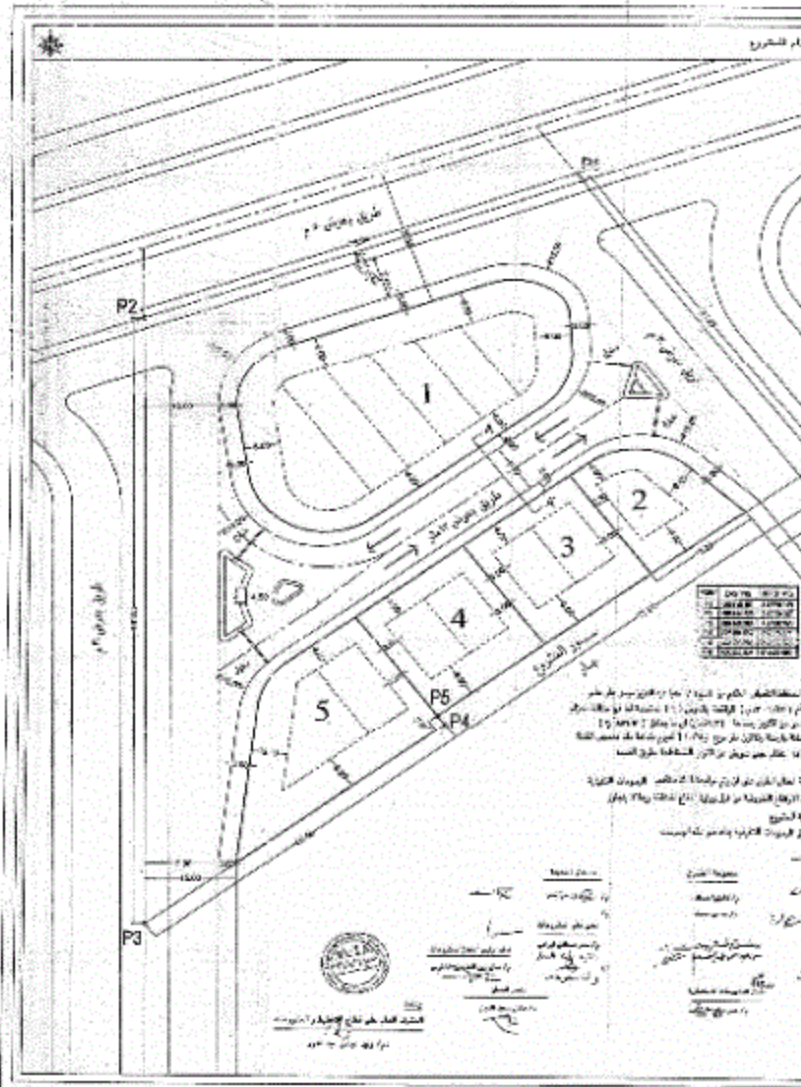
طرف ثان  
المالك

السيدة / هدى عبد العزيز عامر





الدراسة كإع ٩٥٧



الدراسة كإع ٩٥٧