

## **وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٩٩٦ لسنة ٢٠٢٢**

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣

باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٦٥)

بمساحة ٢,٤٧٦ فدان بما يعادل ٢١٠٤٠١,٦٧ م٢

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة للسيدة/ عزيزة محمد عبد المنعم رزق

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 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  
بالمواقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء  
تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء  
إمكانية تفتيت وضع السادة المتعاملين مع الشركة دراسة 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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر ، وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتغلت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة/ عزيزة محمد عبد المنعم رزق لقطعة الأرض رقم (٢/٦٥) بمساحة ٢,٤٧٦ فدان بما يعادل ١٠٤٠١,٦٧ م٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى سكني ،

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٥٨٠٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٠ لاستصدار قرار وزاري باعتماد تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢/٦٥) بمساحة ٢,٤٧٦ فدان بما يعادل ١٠٤٠١,٦٧ م٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٠٠١٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٢ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع على قطعة الأرض رقم (٢/٦٥) بمساحة ٢,٤٧٦ فدان بما يعادل ١٠٤٠١,٦٧ م٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

وعلى الإفادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤١٠٠٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٥ ،

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٨٨٨١) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٠  
 مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوفيق والإفادة بكمال موقف المشروع ؛  
 وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لها قطعة الأرض ؛  
 وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات  
 والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
 وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ب الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
 وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة/ عزيزة  
 محمد عبد المنعم رزق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٦٥) بمساحة  
 ٢,٤٧٦ فدان بما يعادل ٢٠٤٠١,٦٧ م٢ الواقع بالحوض رقم (١) بالحازم الأخضر  
 بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون  
 رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري 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 ٢٠٢٢/١٠/٢٦ والمنتهية بطلب لاستصدار القرار الوزاري المعروض ؛

### **قرر :**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٦٥) بمساحة ٢,٤٧٦ فدان  
 بما يعادل ٢٠٤٠١,٦٧ م٢ (عشرة آلاف وأربعين متر مربع و١٠٠/٦٧)  
 من المتر المربع) الواقع بالحوض رقم (١) بالحازم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
 والمحخصة للسيدة/ عزيزة محمد عبد المنعم رزق لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ،  
 وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم  
 بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مسادة ٢-** تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة cassation الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١٢١ في الدعاوى رقم ٤٢٢٥ لسنة ٦٦٧٦ ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٦٧٠ ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٦٧١ وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتزاول عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة .

**مسادة 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 .

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

**مسادة ٥-** تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المنعقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مسادة 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) .

**مسادة ٧-** تلتزم المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا نحنه التنفيذية وإزالة كافة الإشغالات والمعوقات قبل استصدار التراخيص .

**مادة ٨-** تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص لها الأرض وبمراجعه 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 تتنفيذه 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 (٦٥/٢)

بمساحة ٢٤٧٦ م٢ بما يعادل ٢,٤٧٦ فدان

بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والملخصة للسيدة/ عزيزة محمد عبد المنعم رزق

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ١٩/١٢/٢٠٢١

### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٤٠١,٦٧ م٢ أي ما يعادل ٢,٤٧٦ فدان .

### مكونات المشروع :

١- الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٧٥,٢٧ م٢ أي ما يعادل ١,٢٣٢ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،  
بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٥٥ م٢ بما يعادل ٠,٣٧٠ فدان  
وتمثل نسبة (١٤,٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأرضى المخصصة للتوابيت وغرف الأمان بمساحة ٢٥,٢٥ م٢ أي ما يعادل ٠,٠٠١ فدان  
وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٠٥٤٧,٠٥ م٢ أي ما يعادل ٠,٣٩٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٠٥٢,٢ م٢ أي ما يعادل ٠,٤٨٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢١,٩ م٢ أي ما يعادل ٠,٣٦١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٦٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٧٥,٢٧ م٢ أي ما يعادل ١,٢٣٢ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،  
بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٥٥ م٢ بما يعادل ٠,٣٧٠ فدان

وتتمثل نسبة (١٤,٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

نوع التمودج	عدد الأدوار	عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضي (م²)	النسبة البنائية	مساحة القطعة (م²)	رقم القطعة
تمودج سكنى	أرضي + أول	٣	١٨٠	%٣٣,٩٠	٥٣١,٠٤	١
فيلا منفصلة		١	١١٥	%٣٠,٢٨	٣٧٩,٧٥	٢
فيلا منفصلة		١	١١٥	%٣٠,٢٨	٣٧٩,٧٥	٣
فيلا منفصلة		١	١١٥	%٣٠,٢٨	٣٧٩,٧٥	٤
فيلا منفصلة		١	١١٥	%٣٠,٢٨	٣٧٩,٧٥	٥
فيلا منفصلة		١	١٢٠	%٢٥,٩٩	٤٦١,٦٥	٦
فيلا منفصلة		١	١٢٠	%٢٦,٣٣	٤٥٥,٧٨	٧
فيلا منفصلة		١	١١٥	%٣٠,٦٧	٣٧٤,٩١	٨
فيلا منفصلة		١	١٢٠	%٣١,٦٠	٣٧٩,٧٥	٩
فيلا منفصلة		١	١٢٠	%٣١,٦٠	٣٧٩,٧٥	١٠
فيلا منفصلة		١	١٢٠	%٣١,٦٠	٣٧٩,٧٥	١١
تمودج سكنى		٣	٢٠٠	%٢٨,٨٣	٦٩٣,٦٤	١٢
		١٦	١٠٠٥		٥١٧٥,٢٧	الإجمالي

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضي الحزام الأخضر**  
وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان).
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات دور السطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي) بما لا يشكل في 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 .

- (د) ألا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على ٢٥٠ م مقيمة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تتحفه التنفيذية .
- (ه) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (و) الردود داخل قطع الأرضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفي حالة عروض واجهة قطع الأرضى السكنية أقل من ٢٢,٥ م يمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢٠,٥ م .
- (ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ح) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل الموقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ط) يتم الالتزام بتوفير موقف لانتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرارات وتعديلاته .
- (ى) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩م٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البناية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخص / فدان .

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

النسبة المئوية	المساحة بالتر المربع	الاستخدام
%١٤,٩٥	١٠٠٥	F.P الإسكان
%٠,٠٥	٥,٢٥	F.P أمن
%١٥,٠٠	١٥٦٠,٢٥	الإجمالي

### **الاشتراطات العامة**

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) .
- ٢- يصرح بعمل دور بدور أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجاري العمل بها بالهيئة دون مسؤولية جهاز المدينة توسيع المرافق لدور البدروم .
- ٣- يتلزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لـكامل المشروع لا تزيد عن (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أي 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 المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى السيدة/ عزيزة محمد عبد المنعم رزق على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوسيعها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكلفة أنواعها .
- ٨- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ الbridges والأرصفة والتلبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- تلتزم المالكة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالكة المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تتولى المالكة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٨، ٧، ٦) .
- ١٣- تتولى المالكة اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- تلتزم المالكة بتقديم برنامج زمني لتنفيذ كامل مكونات المشروع يعتمد من جهاز المدينة قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٦- 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

**السيد/ مجدى محمد عبد المنعم رزق**

طرف أول

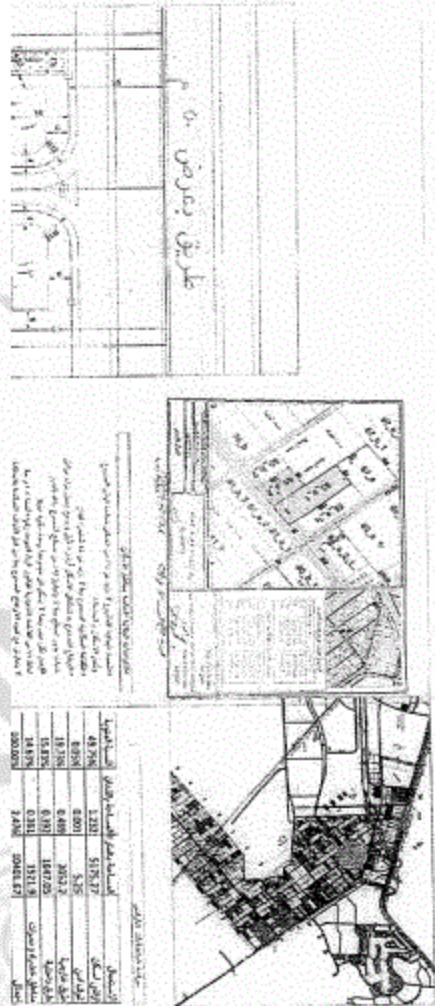
**معاون وزير الإسكان**

**المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات**

**د.م/ وليد عباس عبد القوى**

٩٥٧١/١٠٢٠١٢/٢١

د. حاتم



۷۱۵