

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١٠ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥)

بمساحة ٢,٤٦٨٦ فدان بما يعادل ٢١٠٣٦٨,١٢ م

الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ أشرف عبد السلام إبراهيم رضوان

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

### 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 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 ٢٠٠٩/٦/٧ 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 ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تسم إغساء

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 ٥/٨/٢٠١٩ 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 بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٣١/٣/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أشرف عبد السلام إبراهيم رضوان لقطعة الأرض رقم (١١٥) بمساحة ٢,٤٦٨٦ فدان بما يعادل ٢١٠,٣٦٨,١٢ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٩١٦١) بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢١ لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع عاليه المعتمد بتاريخ ٢٣/٩/٢٠٢١ ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٣٨٠٤) بتاريخ ٢١/١١/٢٠٢١ مرفقا به اللوحات النهائية للمخطط المقدم على قطعة الأرض وذلك لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٢٤٤٠) بتاريخ ١٣/٩/٢٠٢٢ مرفقا 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 والوارد برقم (٤٢٠٩٦٤) بتاريخ ٥/١٠/٢٠٢٢ ؛

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/ أشرف عبد السلام إبراهيم رضوان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ٢,٤٦٨٦ فدان بما يعادل ٢م١٠٣٦٨,١٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني 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 ٢٠٢٢/١١/٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قـرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ٢,٤٦٨٦ فدان بما يعادل ٢م١٠٣٦٨,١٢ (عشرة آلاف وثلاثمائة وثمانية وستون متراً مربعاً و١٢/١٠٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أشرف عبد السلام إبراهيم رضوان لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة 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 بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ 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 .

**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 أوضاعها 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 والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بتنفيذ البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون التنفيذ خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - 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 الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى 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 القومى 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**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١٥)

بمساحة ٢م<sup>١٠٣٦٨,١٢</sup> بما يعادل ٢,٤٦٨٦ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أشرف عبد السلام إبراهيم رضوان

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والعميل بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣١

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>١٠٣٦٨,١٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٦٨٦ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢م<sup>١٨٤,٠٦</sup> أى ما يعادل ١,٢٣٤٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>١٥٤٧</sup> بما يعادل ٠,٣٦٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢م<sup>٨,٢١٨</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢م<sup>١٩٣٧,٢٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٦١٢ فدان وتمثل نسبة (١٨,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة والخضراء بمساحة ٢م<sup>٢٦٨,٤٩٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٦٣٩ فدان وتمثل نسبة (٢,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٢٩٧٠,١٣</sup> أى ما يعادل ٠,٧٠٧٢ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٥١٨٤,٠٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٣٤٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٤٧م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٦٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٢٠,٧٣	%٣٣,٠٣	١٧٢	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢	٢٨٢,٩٧	%٣٢,١٦	٩١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٥٨٦,٢٣	%٢٧,٩٨	١٦٤	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٤	٥٤٧,٣٥	%٣٣,٢٥	١٨٢	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٥	٤٩٤,٢١	%٣٦,٨٣	١٨٢	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٦	٤٩٤,٢١	%٣٦,٨٣	١٨٢	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٧	٣٦٥,١٣	%٢٤,٩٢	٩١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٢٨٩,٦٥	%٣١,٤٢	٩١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٥٤٩,٦٨	%٣٣,١١	١٨٢	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٠	٥٢٦,٩٥	%١٩,٩٣	١٠٥	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٥٢٦,٩٥	%١٩,٩٣	١٠٥	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالى	٥١٨٤,٠٦		١٥٤٧		١٧	

**الإشتراطات 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

عن (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) .

- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور 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 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 ولا تحته التنفيذية .
- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز في الإجمالي عن (١٥٪) .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات: ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- (ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٠ شخص / فدان .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢٩م وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :**

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٤٧	١٤,٩٢٪
البوابات وغرف الأمن F.P	٨,٢١٩	٠,٠٨٪
الإجمالي	١٥٥٥,٢١٨	١٥٪



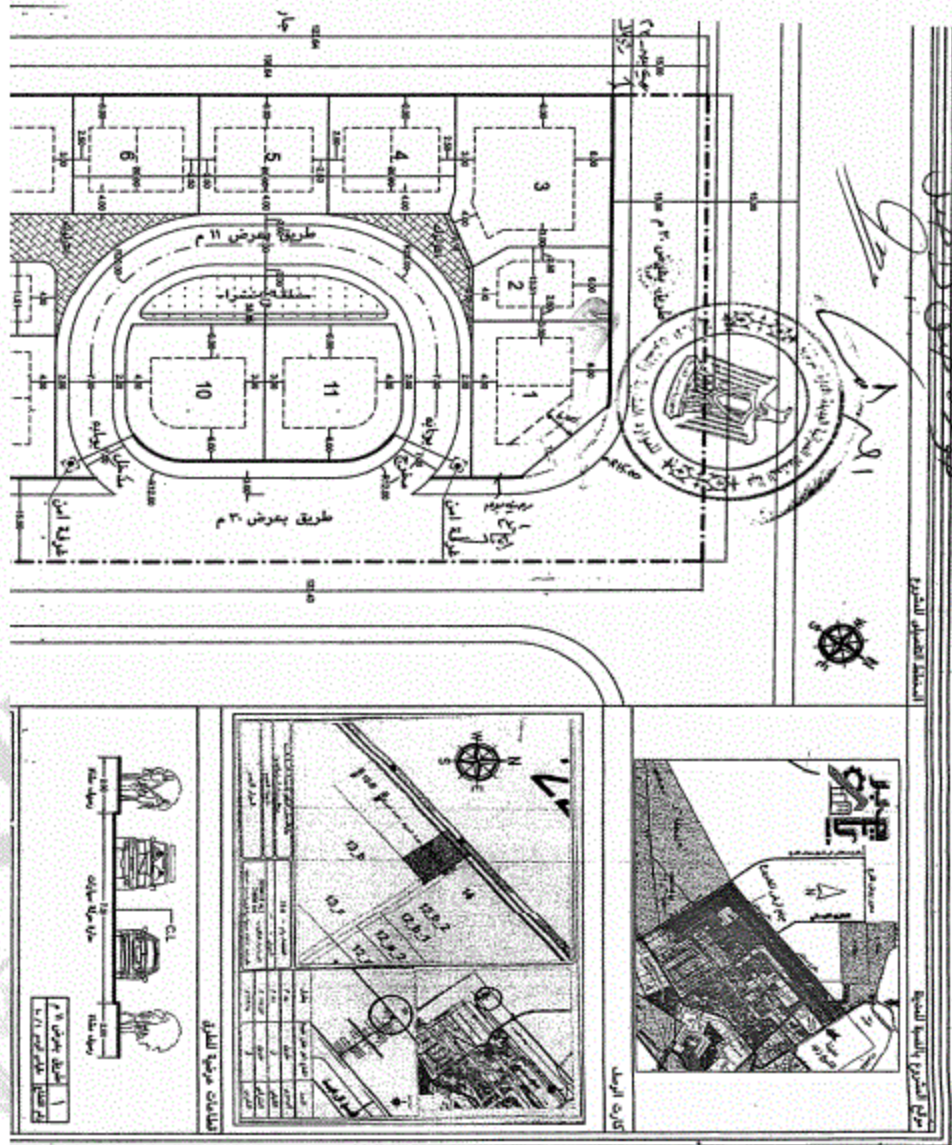
### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (مواقف انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية) .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥٪) بعد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام 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 المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى السيد/ أشرف عبد السلام إبراهيم رضوان على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفطيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفطيش 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- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ كامل مكونات المشروع يعتمد من جهاز المدينة قبل البدء فى استصدار التراخيص .
- ١٦- 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  
م/ رامى طه أمين عيسى

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



Handwritten signature and text: *محمد عبد الحليم*

المساحة: ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>

تاريخ التصميم: ١٠/١٠/٢٠٢٢

كاتب الرسم:

Handwritten note: *المساحة ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>*

