

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ / ١٣)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠,٥٠٠ م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ على سيد عبد الرحمن على

إقامة 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 تم الغاء

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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح  
وتعمير الأراضي 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 بأراضي  
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ بين هيئة المجتمعات  
المعمارية الجديدة والسيد/ على سيد عبد الرحمن على قطعة الأرض رقم (٢/٣)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠,٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض  
من استصلاح زراعي إلى سكني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض السوارى برقم (٤٢١٤٦)  
بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٢/٣)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠,٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام  
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض السوارى برقم (٤١٥٩٥٦)  
بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢ مرفقاً به اللوحات النهائية والتعهدات للمشروع الخاص بقطعة  
الأرض عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٢١١٧١)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٩ ؛

وعلى خطاب كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٢١١٩)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٩ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة  
بكامل موقف المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات  
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ببيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ على سيد عبد الرحمن على باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ / أ٣) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢٠) 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 ٢٠٢٣/١/٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### تفسير :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ / أ٣) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ على سيد عبد الرحمن على إقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ ، 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 بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٦٧ ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 .

**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 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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إشبائى - طريق ميهدي) .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بالتعهد المقدم منه بإزالة كافة الموقوفات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) 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 ١٠-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١-** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤-** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 لمشروع قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ٢)

بمساحة ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ على سيد عبد الرحمن على

إقامة نشاط سكني بمقابل عيني

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيدته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨

**مساحة المشروع :**

إجمالي مساحة المشروع ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> أى ما يعادل ٢,٥٠٠ فدان .

**مكونات المشروع :**

١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م<sup>٥٢٥٠</sup> أى ما يعادل

١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة

مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م<sup>١٥٧٠</sup> بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٪)

من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة للولايات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م<sup>٥</sup> أى ما يعادل

٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٢٢٢٢,٥١</sup> أى ما يعادل

٠,٥٢٩ فدان وتمثل نسبة (٢١,١٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٩٣٧,٥</sup> أى ما يعادل

٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء ومرات المشاة بمساحة ٢م<sup>٢٠٨٤,٩٩</sup>

أى ما يعادل ٠,٤٩٧ فدان وتمثل نسبة (١٩,٨٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٧٠م بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول لقطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
٢	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
٣	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
٤	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
٥	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
٦	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
٧	٣٥٠,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠	%٣٥,٢٤	٢	٢
٨	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٣٥,٢٤	٢	٢
٩	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
١٠	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
١١	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
١٢	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
١٣	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
١٤	٣٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٨,٥٧	١	١
الإجمالى	٥٢٥٠,٠٠٠	١٥٧٠,٠٠٠		١٦	

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

١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

- ٢- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٣- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة و(٤٠٪) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .
- ٤- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- ٥- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وبما لا يشكل في 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 .
- ٦- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) 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 .
- ٧- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٨- الردود لأراضي الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى - وفي حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم (١) لشهر يونيو لسنة ٢٠٢١
- ٩- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات ، ومخازن غير تجارية) .
- ١٠- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .



١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرافات وتعديلاته .

١٢- يسمح بإقامة غرف أمن للمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م<sup>٩</sup> وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

١٣- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع لا تزيد على ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع تقدر بـ ٢٨ شخصاً / فدان .

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

النسبة البنائية	إجمالى مساحة الدور الأرضى	الاستعمال
١٤,٩٥%	١٥٧٠,٠٠٠	سكنى
٠,٠٥%	٥,٠٠٠	غرف أمن ويوابات
١٥,٠٠%	١٥٧٥,٠٠٠	الإجمالى

وكيل عن المالك/ رامى طه أمين عيسى

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالإنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل أرض 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 السلاطم 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- يتولى السيد/ على سيد عبد الرحمن على - 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 البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك 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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة 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 جهاز المدينة تنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٥- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- 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/ راسى طه أمين عيسى

طرف أول  
(مضامه)



