

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ ب)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م

الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة / علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنم

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

### 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 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 إلغاء

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 بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم  
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيدة / علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنام لقطعة الأرض رقم (٢٣ ب)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة  
الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٢٢١)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٨ لاستصدار قرار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٠١٤)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٨ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٥٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣  
المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة

برقم (٤٢٦٠٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١١ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل 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 وكيل السيدة / علياء عبد القادر إبراهيم غنام باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ ب) بمساحة ٢,٥ فدان بمسا يعادل ٢١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع 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 معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قـــســـر : مسادة ١

يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة / علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنام لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٣ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مسادة ٢-** تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع من وكيلها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ 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 بينها 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 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-** تلتزم المخصص لها بالتعهد المقدم من وكيلها بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** تلتزم المخصص لها بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية ( مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

**مادة ٦-** تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧-** تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٨-** تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص بعد إزالة أية إشغالات فى الأرض طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩-** تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ويمرعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١-** تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣-** تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤-** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى 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 تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٢٣ ب)

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

الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة / علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنم

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة

بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٣

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢م<sup>٥٢٥٠</sup> أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>١٥٦٩,٧٥</sup> بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٢٢٦٩,٨٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥٤٠ فدان وتمثل نسبة (٢١,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>٢٠٣٧,٤٣</sup> أى ما يعادل ٠,٤٨٦ فدان وتمثل نسبة (١٩,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٩٣٧,٥</sup> أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٩,٧٥م بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية كالتالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) F.P	النموذج (فيلات / نموذج سكنى)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٢	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٣	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٤	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٥	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٦	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٧	٣٣١,٤٢	٣١,٥٨	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٨	٣٨٧,١٦	٢٧,٠٣	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٩	٣٣١,٤٢	٣١,٥٨	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
١٠	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١١	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١٢	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١٣	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١٤	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١٥	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
الإجمالى	٥٢٥٠,٠٠	-	١٥٦٩,٧٥	-	٢١	-

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية (F.P) بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان	١٥٦٩,٧٥	٪١٤,٩٥
غرف أمن وبوابات	٥,٢٥	٪٠,٠٥
الإجمالى	١٥٧٥,٠٠	٪ ١٥,٠٠

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور 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) على ٢٥٠م مقيسة 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 .



- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، (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 - وفي حال كان طول ولجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيسمح بعمل الردود الجانبي ٢,٥م .
- (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 لانتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصًا / فدان - والكثافة السكنية المحققة بالمشروع ٣٧ شخصًا / فدان .

المالك

م/وائل محمد صلاح الدين السيد

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (جراجات) .
- ٣- تلتزم مالكة المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على ١٥٪ بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام 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 .
- ٧- تتولى السيدة /علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غلام ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تتولى مالكة المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تتولى مالكة المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥ - تلتزم مالكة المشروع باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦ - يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالك المشروع والمعتمد من جهاز المدينة .





