

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٢٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧)  
بمساحة ٤,٩٩ فدان بما يعادل (٢٠٩٩٩,٨٩م<sup>٢</sup>)  
الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة للسيد / أحمد محمد توفيق ببيع  
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

### 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 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  
الأراضي المملوكة 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 ٢٠٢١/١١/١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيد / أحمد محمد توفيق ببيع لقطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة (٤,٩٩) فدان  
بما يعادل (٢٠٩٩٩,٨٩) الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،  
مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكني  
بمقابل عيني ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤١١٩٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٦ المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها  
واعتمادها واستصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٣١٤٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٤ المرفق به لوحات المشروع بعد  
المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة  
برقم (٤١٥١١٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٣٠ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛



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

**مادة ٤-** يلتزم المخصص له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية على النحو السوارء بالمادة (١١) من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢١/١١/١٤

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

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**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 ، 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 المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

**مادة ١٤-** ينشر هذا القرار في 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 الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١٧)

بمساحة (٢م<sup>٢</sup>٠٩٩٩,٨٩)

بما يعادل ٤,٩٩٩ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦

أكتوبر ، والمخصصة للسيد / أحمد محمد توفيق بليغ

لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢م<sup>٢</sup>٠٩٩٩,٨٩ أى ما يعادل ٤,٩٩٩ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٩٩٤١ أى ما يعادل ٢,٣٦٧ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م<sup>٢</sup>٣١٣٢ وتمثل نسبة (١٤,٩١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١٨ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٤٧٦٦ أى ما يعادل ١,١٣٥ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٤٢٧٣,٨٩ أى ما يعادل ١,٠١٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٣٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والممرات بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٢٠٠١ أى ما يعادل ٠,٤٧٦ فدان وتمثل نسبة (٩,٥٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٩٩٤١ أى ما يعادل ٢,٣٦٧ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٣١٣٢ وتمثل نسبة (١٤,٩١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى F.P	عدد الوحدات	عدد الأدوار	نوع النموذج
١	١٩٦٠	٪٣٦,٧٣	٧٢٠	٨	بدروم + دور أرضى + دور أول	فيلا متصلة
٢	١٠١٠	٪٢٤,٠٦	٢٤٣	٢		فيلا شبه متصلة
٣	٩٩١	٪٢٤,٥٢	٢٤٣	٢		فيلا شبه متصلة
٤	١٧١٢	٪٣٦,٨	٦٣٠	٧		فيلا متصلة
٥	١٦٢٦	٪٣٣,٢١	٥٤٠	٦		فيلا متصلة
٦	٩٢٩	٪٢٦,١٦	٢٤٣	٢		فيلا شبه متصلة
٧	٩٠٥	٪٢٦,٨٥	٢٤٣	٢		فيلا شبه متصلة
٨	٨٠٨	٪٢٣,٤٢	٢٧٠	٣		فيلا متصلة
الإجمالى	٩٩٤١		٣١٣٢	٣٢		

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر**

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن) .
- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على ٤٠% للفيلات المنفصلة ، و ٤٥% للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- 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 أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) 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 بقطع الأرضى السكنية الفيلات : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى - وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥ من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية داخل أرض المشروع .

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

(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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

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

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

النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
١٤,٩١%	٣١٣٢	الإسكان F.P
٠,٠٩%	١٨ (عدد ٢ غرفة)	غرف الأمن F.P
١٥%	٣١٥٠	الاجمالى



### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المالك 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 السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة الميمنة بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / أحمد محمد توفيق بلبع على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز ونوصيلها 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة 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 التفشيش الفنى للاشتراطات البنائىة والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يلتزم المالك باعتماد 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 بتقديم برنامج زمنى للاعتماد من جهاز المدينة .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرارات .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائىة فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذىة وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

إمضاء

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندسى/ وليد عباس عبد القوى



