

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٨٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٦

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم باقى مساحة قطعة الأرض رقم (٢١ ب / ١١٩)

بمساحة ١,٥٣ فدان بما يعادل ٢٦٤٢١ م٢

الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة / ريهام عبد الفتاح محمد على

والسيد/ حسين عبد الفتاح محمد على

لإقامة نشاط سكنى تعويضًا عن الأرض المستقطعة بالحوض الصحراوى

والسابق صدور لها القرار الوزارى رقم (٢١٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٧

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 الأراضي التي تم إلغاء
تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء
إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط
من زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمشكرة ؛

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 فدان بمدينة ٦ أكتوبر
وبمساحة ٣١٢٠ فدان 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 ٢٠٢١/١١/٢٩ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة و السيدة/ريهام عبد الفتاح محمد علي والسيد/حسين عبد الفتاح
محمد علي - لباقي مساحة قطعة الأرض رقم (٢١ب / ١٩أ) بمساحة ١,٥٣ فدان
بما يعادل ٢٦٤٢١م تعويضاً عن الأرض المستقطعة الواقعة بالحوض الصحراوي
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير
نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكني ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢١٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٧ باعتماد تخطيط وتقسيم
باقي مساحة قطعتي الأرض رقمي (٢١ب ، ١٩أ) بمساحة ١,٥٣ فدان بما يعادل
٢٦٤٢١م والواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة
نشاط سكني تعويضاً عن الأرض المستقطعة بالحوض الصحراوي ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهما قطعة الأرض الوارد إلى قطاع
التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٧٦٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ لاستصدار القرار
الوزاري المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٩٣٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٣٠ ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة/ ريهام عبد الفتاح محمد على والسيد/ حسين عبد الفتاح محمد على باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١ ب ، ١١٩) بمساحة ١,٥٣ فدان بما يعادل ٢٦٤٢١ م^٢ الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى تعويضاً عن الأرض المستقطعة بالحوض الصحراوي وفقاً 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 ٢٠٢٣/٨/٢٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم باقى مساحة قطعة الأرض رقم (٢١ ، ١٩) بمساحة ١,٥٣ فدان بما يعادل ٢٦٤٢١م^٢ (ستة آلاف وأربعمائة وواحد وعشرون مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ريهام عبد الفتاح محمد على والسيد/حسين عبد الفتاح محمد على لإقامة مشروع سكنى تعويضًا عن الأرض المستقطعة بالحوض الصحراوى والسابق صدور لها القرار الوزارى رقم (٢١٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٧ ، وذلك طبقًا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص لهما باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقًا للطلب المقدم منهما 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 سلفًا مع اعتبار هذا التعهد جزءًا لا يتجزأ من العقد المبرم بينهما وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص لهما بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقًا 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 لهما بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت

غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص لهما 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) .

مادة ٦- يلتزم المخصص لهما بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى

وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- يلتزم المخصص لهما بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية

لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج

الزمني المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهما بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات

اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- يلتزم المخصص لهما بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة

(١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً

لاشتراطات 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 لهما بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية

في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

- مادة ١١ -** يلتزم المخصص لهما باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٢ -** يلتزم المخصص لهما بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٣ -** يلتزم المخصص لهما 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 والمجمعات العمرانية
أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل

باعتقاد تخطيط وتقسيم باقى مساحة قطعة الأرض رقم (٢١ ، ١١٩)

بمساحة ٢م٦٤٢١ بما يعادل ١,٥٣ فدان

الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ ريهام عبد الفتاح محمد على

والسيد/ حسين عبد الفتاح محمد على

لإقامة نشاط سكنى تعويضًا عن الأرض المستقطعة بالحوض الصحراوى

وفقًا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٩/١١/٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م٦٤٢١ أى ما يعادل ١,٥٣ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٢٨٤٧,٦٨ أى ما يعادل ٠,٦٧٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٣٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٩٤٨,١٥ بما يعادل ٠,٢٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبولبات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢م١٥ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م١٣٩٤,٠٦ أى ما يعادل ٠,٣٣٢ فدان وتمثل نسبة (٢١,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١١٠٣,٠٠ أى ما يعادل ٠,٢٦٣ فدان وتمثل نسبة (١٧,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م١٠٦١,٢٦ أى ما يعادل ٠,٢٥٣ فدان وتمثل نسبة (١٦,٥٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٨٤٧,٦٨م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٧٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٣٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٩٤٨,١٥م^٢ بما يعادل ٠,٢٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	١٠٧٩	٣٩٥,٠٦	٣٦,٦١%	فيلا متصلة	٥	أرضى + أول
٢	٩٦٩,٨٠	٣١٦,٠٥	٣٢,٥٩%	فيلا متصلة	٤	+ غرف
٣	٧٩٨,٨٧	٢٣٧,٠٤	٢٩,٦٧%	فيلا متصلة	٣	السطح
الإجمالى	٢٨٤٧,٦٨	٩٤٨,١٥	-	-	١٢	-

الاشتراطات 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) وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور 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 .
- (د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون لمسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (هـ) النسبة البنائية للفيلا المنفصلة لا تزيد على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ(١٥%) المسموح بها للمشروع .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات 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 المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣٤ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النمط	إجمالى المساحة المبنية بالمتر المربع (F.P)	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P.	٩٤٨,١٥	٪١٤,٧٧
البوابات وغرف الأمن F.P.	١٥	٪٠,٢٣
الإجمالى	٩٦٣,١٥	٪١٥,٠٠

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراج) .
- ٣- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل أرض المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 لإشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى السيدة/ريهام عبد الفتاح محمد على والسيد/حسين عبد الفتاح محمد على ، على نفقتهما 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 .
- ٨- 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 .
- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشترطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية 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- يلتزم المالك بتقديم واعتماد برنامج زمنى للمشروع من جهاز المدينة ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد (مشروعات الحزام الأخضر الأقل من ٥ فدان) يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والاشترطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ .

طرف ثان
موكلاً عن المالك
حنين محمد فريد محمود الزمر

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

