

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٧١٩ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٢/٨/٢٠٢٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١٧)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠

الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ على شهرمان على عبد الصمد سالمان

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 الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر و البالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ على شهرمان على عبد الصمد سالمان لقطعة الأرض رقم (١/١٧) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٧٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ بشأن مراجعة تخطيط ونقسيم قطعة الأرض رقم (١/١٧) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٣٦٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٤ والمرفق به عدد ٧ نسخ من مخطط المشروع ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر السوارى برقم (٤٢٦٢٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦ المرفق به صورة الرفع المساحى ، كارت الوصف ، المعاينة ، نسخ لوحات المشروع بعد التنقيح والتوقيع وكامل موقف أرض المشروع ؛

وعلى الإقادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٥ ؛ وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل 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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ على شهرمان على عبد الصمد سالمان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١٧) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ الموقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، 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 معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### تفسير:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١٧) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ على شهرمان على عبد الصمد سالمان لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧ ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص له 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 ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني 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 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 وتخاذ 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 (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) .

**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 المعتمد لدراساتها 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 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 تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (١/١٧) بحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر

بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup>

والمخصصة للسيد/ على شهرمان على عبد الصمد سالمان

لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧

### مساحة المشروع :

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

### مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م<sup>٤٨٣٢,٧٢</sup> أى ما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م<sup>١٥٥٧</sup> بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م<sup>١٨</sup> (F.P) أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٤١٢,٤٢</sup> أى ما يعادل ٠,٣٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٣٨٨٠,٨٢</sup> أى ما يعادل ٠,٩٢٤ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>٣٥٦,٠٤</sup> أى ما يعادل ٠,٠٨٥ فدان وتمثل نسبة (٣,٣٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٤٨٣٢,٧٢ أى ما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٥٧ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضي السكنية :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	رقم القطعة
أرض + أول	١	فيلا منفصلة	٣٠,٨٥%	١٣٥	٤٣٧,٥٥	١
	١	فيلا منفصلة	٣٨,١٤%	١٣٥	٣٥٣,٩٨	٢
	١	فيلا منفصلة	٣٨,١٢%	١٣٥	٣٥٤,١١	٣
	١	فيلا منفصلة	٣٨,١%	١٣٥	٣٥٤,٣٣	٤
	١	فيلا منفصلة	٣٨,٠٨%	١٣٥	٣٥٤,٥٥	٥
	١	فيلا منفصلة	٣٠,٨٩%	١٣٥	٤٣٧,١	٦
	٣	فيلا متصلة	٢٥,٢٦%	٢٤٩	٩٨١,٨٧	٧
	٣	فيلا متصلة	٢٨,٠٩%	٢٤٩	٨٨٦,٤٣	٨
	٣	فيلا متصلة	٣٧,٠١%	٢٤٩	٦٧٢,٨	٩
	١٥	-	-	١٥٥٧	٤٨٣٢,٧٢	الإجمالى

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلايت السكنية ( أرضى + أول ) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القنوت المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (موقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم السيد/ على شهرمان على عبد الصمد سالمان 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- غرف 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 المسطح المسموح بينائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى المالك 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 الري وأعدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفيها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى 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 بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .

١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية ، وطبقاً للكوود المصرى للجراجات .

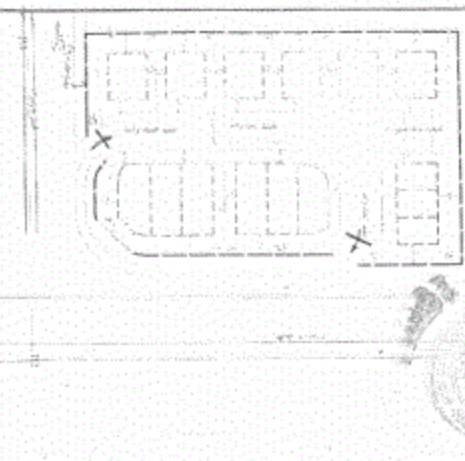
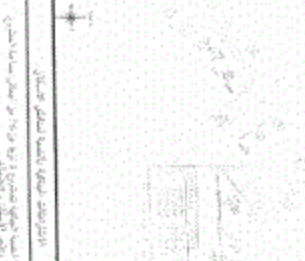

١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
( **إمضاء** )

طرف أول  
معاون وزير الإسكن  
لمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**



المطابق للأنظمة المعمول بها  
وزارة الإسكن والتخطيط والتنمية الاقتصادية  
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

<p>مخططة الموقع الصالح للمشروع</p>	
<p>كارت الموقع</p>	
<p>بين المشروع بالمنطقة السكنية</p>	
<p>ملاحظات:</p> <p>١- الموقع على ارض</p> <p>٢- جميع الخدمات المحلية (ماء، كهرباء، صرف صحي، صرف مياه جوفية) متوفرة بالموقع.</p> <p>٣- الموقع على ارض مسطحة.</p> <p>٤- الموقع على ارض خالية من المباني.</p> <p>٥- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>٦- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>٧- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>٨- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>٩- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>١٠- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p>	<p>ملاحظات:</p> <p>١- الموقع على ارض</p> <p>٢- جميع الخدمات المحلية (ماء، كهرباء، صرف صحي، صرف مياه جوفية) متوفرة بالموقع.</p> <p>٣- الموقع على ارض مسطحة.</p> <p>٤- الموقع على ارض خالية من المباني.</p> <p>٥- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>٦- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>٧- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>٨- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>٩- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p> <p>١٠- الموقع على ارض خالية من البنية التحتية.</p>

صورت لملف الاملاك  
عبد الرحمن

الملك  
صورت

الملك  
صورت

