

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٢٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/١١/٢٠٢٣

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ)

بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ منصور السيد على خليفة

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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 ٢٦/٢/٢٠١٧

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 الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملقى 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 ٢٠٢٠/٨/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ منصور السيد على خليفة لقطعة الأرض رقم (٢ أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٠٠٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ المرفق به للوحات النهائية للمشروع عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٥٠١) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٨ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المخصص له قطعة الأرض المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٦٠٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١١ ؛

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/ منصور السيد على خليفة باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى 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 ٢٠٢٣/١١/٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قــــــــــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ منصور السيد على خليفة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه 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 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 واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤-** يلتزم المخصص له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن 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 ممدد) .

**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 ، 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 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

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ)

بمساحة ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ منصور السيد على خليفة

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٩

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥ أفدنة .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣١٤٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٤,٩٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٢٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٧٤٢,١٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٣٦٧ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢٢٨٧٧,٨٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٦٨٦ فدان وتمثل نسبة (١٣,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٣١٤٥</sup> وتمثل نسبة (١٤,٩٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي السكنية كالتالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة ٢م	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	التمودج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
١	١٣٩١,٦١	٣٤٠,٠٠	%٢٤,٤٣	فيلات متصلة	٤	أرضى + أول + شرف سطح	
٢	٣٦٠,١٩	٨٧,٥٠	%٢٤,٢٩	فيلات منفصلة	١		
٣	٥٧٧,٧٤	١٧٠,٠٠	%٢٩,٤٣	فيلات شبه متصلة	٢		
٤	٣٥٦,٩٢	٩٥,٠٠	%٢٦,٦٢	فيلات منفصلة	١		
٥	٣٥٢,٠٦	٩٥,٠٠	%٢٦,٩٨	فيلات منفصلة	١		
٦	٢٨٥,٤٣	٨٥,٠٠	%٢٩,٧٨	فيلات منفصلة	١		
٧	٣٢٨,٦٨	٩٥,٠٠	%٢٨,٩٠	فيلات منفصلة	١		
٨	٣٧٥,٣٢	٩٥,٠٠	%٢٥,٣١	فيلات منفصلة	١		
٩	١٢٢٢,٠٥	٥١٠,٠٠	%٤١,٧٣	فيلات متصلة	٦		
١٠	١٢٢٢,٠٥	٥١٠,٠٠	%٤١,٧٣	فيلات متصلة	٦		
١١	٣٧٥,٣٢	٩٥,٠٠	%٢٥,٣١	فيلات منفصلة	١		
١٢	٣٢٨,٦٨	٩٥,٠٠	%٢٨,٩٠	فيلات منفصلة	١		
١٣	٢٨٥,٤٣	٨٥,٠٠	%٢٩,٧٨	فيلات منفصلة	١		
١٤	٣٥٢,٠٦	٩٥,٠٠	%٢٦,٩٨	فيلات منفصلة	١		

رقم القطعة	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	مساحة الدور الأرضي F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	التمودج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
١٥	٣٥٦,٩٢	٩٥,٠٠	%٢٦,٦٢	فيلات منفصلة	١		
١٦	٥٧٧,٧٤	١٧٠,٠٠	%٢٩,٤٣	فيلات شبه متصلة	٢		
١٧	٣٦٠,١٩	٨٧,٥٠	%٢٤,٢٩	فيلات منفصلة	١		
١٨	١٣٩١,٦١	٣٤٠,٠٠	%٢٤,٤٣	فيلات متصلة	٤		
الإجمالي	١٠٥٠٠,٠٠	٣١٤٥			٣٦		

### الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

( أ ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%)

من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن) .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠%) للفيلات

المنفصلة و(٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة ، وبما لا يتجاوز في الإجمالي

النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض

مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من المسطح المبنى للدور

الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة ( ١٠٤ ) من اللائحة

التفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم 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 ٦م 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 ٦ م كحد أدنى .
- (ز) الردود بقطع الأراضي السكنية (الفيلات) : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم أو توفير أماكن لتتظار سطحية داخل أرض المشروع ، وردود النماذج السكنية ٤م من جميع الجهات .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلية على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن لتتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعدياته .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م<sup>٩</sup> للغرفة وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٣١ شخصاً / فدان .

## جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
٪١٤,٩٨	٣١٤٥	الإسكان F.P
٪٠,٠٢	٥	خدمات وغرف الأمن F.P
٪١٥	٣١٥٠	الإجمالى

بالتوكيل عن المالك

م/ رامى طه أمين عيسى

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات .
- 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 في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي 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 المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ منصور السيد على خليفة 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة ، وتنفيذ البديورات 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 التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش 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- يلتزم المالك على نفقته الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتقديم برنامج زمني لجهاز المدينة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- 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- 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 ثان  
وكيلاً عن المالك  
م/ رامى طه أمين عيسى

طرف أول  
( **إمضاء** )





