

## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٥ لسنة ٢٠٢٤**

بتاريخ ٢٠٢٤/١٢

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١)

جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب/٢) بمساحة ١ فدان بما يعادل (٢٠٠ م٢)  
الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة للسيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف

لإقامة مشروع سكني بمقابل نقدى

### **وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات  
ال عمرانية الجديدة ،

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة  
المجتمعات 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  
والمجتمعات العمرانية ،

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد  
القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن و المجتمعات  
ال عمرانية 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 المذكورة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأرضى فى ضوء إمكانية تقدير وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكورة :

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 الأرضى بالحزم الأخضر وبالبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط ببنادها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والت分区 بأراضى الحزام الأخضر :

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف لقطعة الأرض رقم (٦١) جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب/٢) بمساحة (١٠ فدان) بما يعادل (٢٤٢٠٠) الواقع بالحوض رقم (١) بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاقرار على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل نقدى :

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٥٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٩ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٦١) جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب/٢) بمساحة (١٠ فدان) بما يعادل (٤٢٠٠٠) الواقع بالحوض رقم (١) بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإصدار القرار الوزارى المطلوب

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٦٢٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٠ لاصدار القرار الوزارى المطلوب مرفقاً به لوحات المشروع الخاص بقطعة الأرض عليه :

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٨٠٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع؛

وعلى الإفادة بسد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقييم للمشروع الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٤٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ب الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف باعتماد تخطيط وتقييم قطعة الأرض رقم (٦١) جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب/٢) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٤٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكني بمقابل نقدي ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتهته التحتية 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 ٢٠٢٣/١٢/٢٦ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض؛

#### قسرر:

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقييم قطعة الأرض رقم (٦١) جزء من قطعة الأرض رقم (١٠ ب/٢) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٤٠٠ م٢) (أربعة آلاف ومائتان متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمحصنة للسيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف لإقامة مشروع سكني بمقابل نقدي ، وذلك طبقاً للحدود الموضوعة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد البرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٤** - يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسه ٢٠٢٠/١٢١ في الدعاوى لرقم ٤٢٥ لسنة ٦٧٦ ق ، ٦٤٥٧ لسنة ٦٤٣٤ ق ، لسنة ٦٧١ ق ويدات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن إعمال 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 وفقاً للقواعد والضوابط المنبوبة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات م 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 بازالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أو ضماعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥** - يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تفيذ المشروع وفقاً للمدة المحددة بعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١

**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 لتراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

**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 لخاذ 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 والقواعد المصرية للإجراءات وتعديلاته .

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

**مادة ١٤-** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر في ٢٣/١٢/٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

### **الشروط المرفقة بالقرار الوزارى**

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١)

جزء من قطعة أرض رقم (١٠ ب/٢)

بحوش رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

بمساحة (١) فدان بما يعادل (٢٠٠ م٢)

والملخصة للسيد / محمد عبد الحميد محمد أحمد عوف

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد النقدي ،

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١

#### **مساحة المشروع :**

إجمالي مساحة المشروع ٢٠٠ م٢ أي ما يعادل ١ فدان .

#### **مكونات المشروع :**

١- الأرضى المخصصة لاستعمال السكى بمساحة ٢١٩١ م٢ أي ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٦٢١ م٢ بما يعادل ٠,١٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأرضى المخصصة لغرس الأمن بمساحة ٩٦ م٢ F.P أي ما يعادل ٠,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٢٥,٩ م٢ أي ما يعادل ٠,١٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧٤٠,٥ م٢ أي ما يعادل ٠,١٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٧٣٣,٦ م٢ أي ما يعادل ٠,١٨٨ فدان وتمثل نسبة (١٧,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### **أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السككي بمساحة ٢١٩١ م٢ أي ما يعادل ٥٠,٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٦٢١ م٢ بما يعادل ١٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضي السكنية :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	مساحة الأرض	نقطة الدور	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٢٤,٠٦	٨١	%٢٥,٣٠٣	فيلا منفصلة	غرف سطح + بدروم + أرضي + أول +	١	
٢	٤٩٢,٣٦	١٥٣	%٥١,٦٩٠	فيلا شبه منفصلة	غرف سطح + بدروم + أرضي + أول +	٢	
٣	٦١٠,٣٣	٢٣١	%٣٨,٣٣٩	فيلا متصلة	غرف سطح + بدروم + أرضي + أول +	٣	
٤	٣٢٨,٨٩	٧٦	%٢٣,٤١٣	فيلا منفصلة	غرف سطح + بدروم + أرضي + أول +	١	
٥	٣٣٥,٤٦	٨٠	%٢٤,١٤٦	فيلا منفصلة	غرف سطح + بدروم + أرضي + أول +	١	
الاجمالي	٦٦١	٢٠٩١				٨	

### **الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحرام الأخضر**

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) نسبة الأراضي الإسكان لا تزيد على ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضي + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة غرف مراافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية 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 блوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيمة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) و تكون 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) السريرود: ٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي ويسمح بعمل السريرود الجانبي ٢,٥٠م<sup>٢</sup> لقطع الأرضي التي تقل واجهتها عن ٢٢,٥٠م<sup>٢</sup> داخل قطع الأرضي السكني .
- (ح) يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصحح بها .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وطبقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فداناً - و الكثافة السكانية المحققة ٣٥ شخصاً / فداناً .

#### جدول المساحات البنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :

الاستعمال	إجمالي مسطح الدور الأرضي FP ٢م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية % FP
سكنى	٦٢١	%١٤,٨
غرف أمن وبوابات	٩	%٠,٢
الاجمالي	٦٣٠	%١٥

الموكل عن المالك

السيد / شعبان حدق إبراهيم إبراهيم

### الاشتراطات العامة

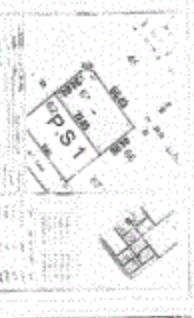
- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية (أرضي + أول ) ويسمح بعمل غرف مرفق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القواعد المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأشطحة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يتلزم السيد / محمد عبد الحميد محمد عوف بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الفلاع للمنطقة .
- ٣ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤ - لا يجوز إقامة آية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - غرف مرفق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي 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 نفقة الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقة الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى المالك السماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك ومعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء ،
- ١١- يتولى المالك على نفقة الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمني للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمني المعتمد .

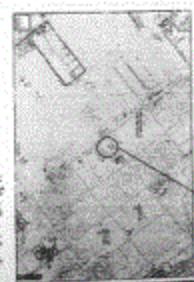
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات وطبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته التنفيذية وتعديلاتها، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩
- طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات السيد / شعبان حدق إبراهيم إبراهيم  
د.م/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثان  
الموكل عن المالك

۱۰۰۰۰

الرَّوْضَةُ



العنوان



1

الطباطبائي المكتبة المسمى بالمشري لما ذكره عن ابن حشر على  
الرواية المسمى بما في المدونات المكتبة المسمى بالمشري لما ذكره عن ابن حشر على

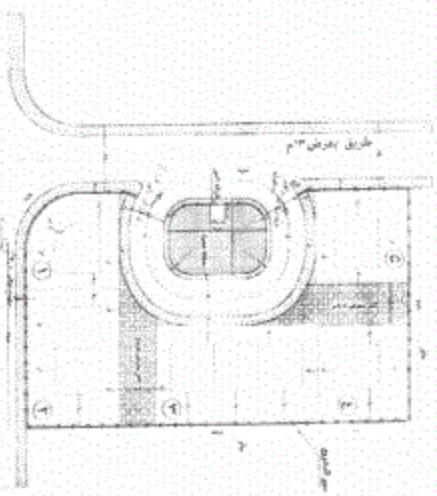
لهم اجعلنا ملائكة حسنة لا شريرة في دينك ولا نبغ في زمانك ولا نبغ في زمانك

مکالمہ میں ملکیت ایکی میراث  
اپنے طبق ملکیت میں ۹۰٪ و پانچ سو سو سو  
میلیون روپے کا ملکیت ملکیت ملکیت ملکیت

الله رب العالمين، رب العرش العظيم رب الوجود رب الوجود رب كل شيء

الطبقة العاملة في مصر، ولهذا يرى أن المهم هو إثبات أن العمال المصريين يعيشون في ظروف معيشية واجتماعية مترافق مع ظروف العمال في بريطانيا.

جامعة الملك عبد الله



جامعة الملك عبد الله

