

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

# الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثنى ١٢ جنيها

السنة

١٩٥ هـ

الصادر فى يوم الأحد ٢٣ رمضان سنة ١٤٤٣  
الموافق ( ٢٤ أبريل سنة ٢٠٢٢ )

العدد ٩٦

تابع (ج)



## محتويات العدد

رقم الصفحة

|    |                                  |  |
|----|----------------------------------|--|
| ٣  | قرار وزارى رقم ١١٧٢ لسنة ٢٠٢١    | } وزارة الإسكان والمرافق<br>والمجتمعات العمرانية |
| ١٦ | قرار وزارى رقم ١١٧٣ لسنة ٢٠٢١    |  |
| ٢٨ | قرار وزارى رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ ..... |  |
| ٤٦ | قرار وزارى رقم ٣ لسنة ٢٠٢٢ ..... |  |
| ٦٠ | قرار وزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ ..... |  |
| ٧٤ | قرار وزارى رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ ..... |  |



صورة الكترونية لإعلانها عند التناول  
المطابق لأبواب الأمانة

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٧٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ٤,٩١ فدان

بما يعادل ٢٢٠٦٠٤ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٠)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 الأراضى الملغى 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 ٢٠٢٠/١/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام لقطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٥٢٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٣١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ٢م٢٠٦٠٤ بما يعادل ٤,٩١ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٦٤٠٦) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ بخصوص قطعة الأرض والمتضمن أن مساحة قطعة الأرض ٢م٢٠٦٠٤ وليست ٢م٢١٠٠٠ طبقاً للرفع المساحى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٩٥٣٧) بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف القطعة ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٢٢٨٠٦) بتاريخ ٨/١١/٢٠٢١ ؛  
وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى التعهدين المقدمين والموقعين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعوى 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 وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ب) بمساحة ٤,٩١ فدان بما يعادل ٢٠٦٠٤م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني 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 لسنة ٢٠١٩ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٧/١٢/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ اب) بمساحة ٤,٩١ فدان بما يعادل ٢٠٦٠٤م<sup>٢</sup> (عشرون ألفاً وستمئة وأربعة مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام سعد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦ -** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٠-** يُنشر 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

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) ب)

بمساحة ٢٢٠٦٠٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٩١ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٢٠٦٠٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤,٩١ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٤١٤,١٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٠٨٢,٦٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٧٣٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢٧,٩ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٩٤٧٢,٩٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٢٦ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٤٤٧,٧١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,١٠٧ فدان وتمثل نسبة (٢,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٢٢٦١,٣٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة (١٠,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٨٤١٤,١٥ أى ما يعادل ٢ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٨٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup>٣٠٨٢,٦٨ بما يعادل ٠,٧٣٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى F.P  | النسبة البنائية من مساحة القطعة | النموذج         | عدد الوحدات | الارتفاع   |
|------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------|------------|
| ١          | ٤٧١,٥٦                         | ١٣٣,٥١                  | %٢٨,٣١                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ٢          | ٤٥٩,٢٧                         | ١٥١,٩٤                  | %٣٣,٠٨                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ٣          | ٤٨٧,٩١                         | ١٨١,٧٩                  | %٣٧,٢٥                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ٤          | ٤٨٧,٩١                         | ١٨١,٧٩                  | %٣٧,٢٥                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ٥          | ٤٥٩,٣٠                         | ١٥١,٩٤                  | %٣٣,٠٨                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ٦          | ٤٧١,٦٢                         | ١٣٣,٥١                  | %٢٨,٣٠                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ٧          | ٣٨١,٢٠                         | ١٣٨,٦٠                  | %٣٦,٣٦                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ٨          | ٣٨١,٢٠                         | ١٣٨,٦٠                  | %٣٦,٣٦                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ٩          | ٣٨١,٢٠                         | ١٣٨,٦٠                  | %٣٦,٣٦                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ١٠         | ٣٨١,٢٠                         | ١٣٨,٦٠                  | %٣٦,٣٦                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ١١         | ٧٩٠,٢٨                         | ٣٤٩,٠٠                  | %٤٤,١٦                          | فيلات شبه متصلة | ٢           | أرضى + أول |
| ١٢         | ٤٧٣,٢٠                         | ١٧٠,٦٩                  | %٣٦,٠٧                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ١٣         | ٤٧٣,٢٠                         | ١٧٠,٦٩                  | %٣٦,٠٧                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ١٤         | ٧٩٠,٢٨                         | ٣٤٩,٠٠                  | %٤٤,١٦                          | فيلات شبه متصلة | ٢           | أرضى + أول |
| ١٥         | ٣٨١,٢٠                         | ١٣٨,٦٠                  | %٣٦,٣٦                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ١٦         | ٣٨١,٢٠                         | ١٣٨,٦٠                  | %٣٦,٣٦                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ١٧         | ٣٨١,٢٠                         | ١٣٨,٦٠                  | %٣٦,٣٦                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| ١٨         | ٣٨١,٢٠                         | ١٣٨,٦٠                  | %٣٦,٣٦                          | فيلا منفصلة     | ١           | أرضى + أول |
| الإجمالى   | ٢م <sup>٢</sup> ٨٤١٤,١٥        | ٢م <sup>٢</sup> ٣٠٨٢,٦٨ |                                 |                 | ٢٠          |            |

**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 على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز مع 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 بالمنطقة وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) 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 .

(هـ) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(و) الردود داخل قطعة الأراضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ح) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

- (ط) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ى) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م<sup>٩</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨ شخصاً / فدان .

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

| النسبة البنائية<br>من إجمالى مساحة المشروع | إجمالى المساحة (م <sup>٢</sup> ) | التمط     |
|--|----------------------------------|-----------|
| ١٥٪  | ٢٣٠٨٢,٦٨                         | الإسكان   |
|  | ٢٧,٩                             | غرف الأمن |
|  | ٢٣٠٩٠,٦٠                         | الإجمالى  |

المالك

**السيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام**

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) .
- ٢- يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%)  
بعد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام 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 .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والموصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش 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 (٦، ٧، ٨) .

١٣- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛

١٥- 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

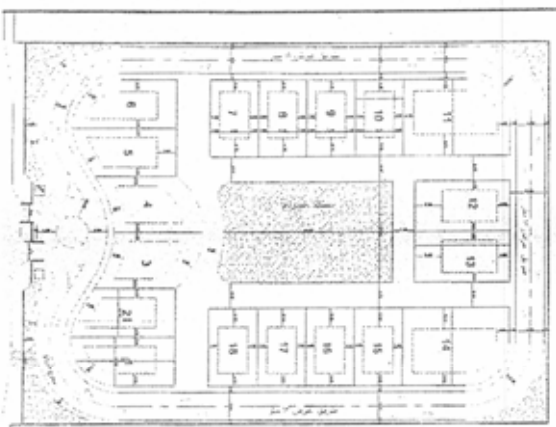
المالك

السيد/ مصطفى يحيى مصطفى غنام


طرف أول

(إمضاء)

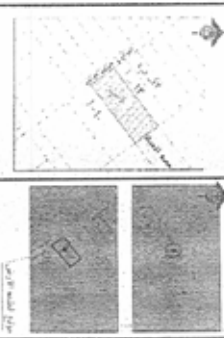




**موقع المشروع بالمساحة المملوكة**



**كارت الوسيط**



| الرقم | المساحة المملوكة (م <sup>2</sup> ) | المساحة المبنية (م <sup>2</sup> ) | الارتفاع (م) | العمق (م) | العرض (م) |
|-------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------|-----------|-----------|
| 1     | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 2     | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 3     | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 4     | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 5     | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 6     | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 7     | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 8     | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 9     | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 10    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 11    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 12    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 13    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 14    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 15    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 16    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 17    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 18    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 19    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 20    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |
| 21    | 180                                | 180                               | 1.1          | 10        | 18        |

**معلومات استعمالات الأراضي**

| الرمز  | الوصف        | المساحة (م <sup>2</sup> ) | الارتفاع (م) | العمق (م) | العرض (م) |
|--------|--------------|---------------------------|--------------|-----------|-----------|
| 5/0.0  | أراضي سكنية  | 2.00                      | 0.15         | 0.15      | 0.15      |
| 5/5.00 | أراضي تجارية | 2.26                      | 0.20         | 0.20      | 0.20      |
| 5/2.17 | أراضي زراعية | 447.71                    | 0.07         | 0.07      | 0.07      |
| 5/0.04 | أراضي أخرى   | 7.9                       | 0.02         | 0.02      | 0.02      |
| 5/0.08 | مساحات خضراء | 2281.32                   | 0.54         | 0.54      | 0.54      |
| 5/100  | إجمالي       | 4.01                      | 2094         | 4.01      | 2094      |

**جدول النسبة المئوية للمشروع**

| النسبة المئوية | المساحة (م <sup>2</sup> ) | الارتفاع (م) | العمق (م) | العرض (م) |
|----------------|---------------------------|--------------|-----------|-----------|
| 2002.08        | 2002.08                   | 0.15         | 0.15      | 0.15      |
| 7.9            | 7.9                       | 0.02         | 0.02      | 0.02      |
| 2090.00        | 2090.00                   | 0.54         | 0.54      | 0.54      |
| 5/15.00        | 5/15.00                   | 15.00        | 15.00     | 15.00     |

١٥

١٣/١٤

١٣/١٤

|                        |                        |                        |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        |                        |                        |                        |
| <p>١٥</p> <p>١٣/١٤</p> | <p>١٥</p> <p>١٣/١٤</p> | <p>١٥</p> <p>١٣/١٤</p> | <p>١٥</p> <p>١٣/١٤</p> |

١٥

١٣/١٤

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١١٧٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٥ أفدنة

بما يعادل ٢٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٢)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ شريف محمد على بيومى سعد

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

### 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 الأراضى الملغى 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 ٢٠١٩/١١/٢٤ بين هيئة المجتمعات  
العمرائية الجديدة والسيد/ شريف محمد على بيومى سعد لقطعة الأرض رقم (٦أ)  
بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض  
من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٩٨١٨)  
بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ بشأن استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة  
الأرض رقم (٦أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٢)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٦ ؛  
وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٢٨٧٧)  
بتاريخ ٢٠٢١/١١/٩ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات للمشروع للاعتماد ؛  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٩٣٧) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١  
لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والإفادة  
بموقف قطعة الأرض وكذا الموقف التنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٤٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٧  
والمرفق طيه موقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المقدمين والموقعين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلاب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ شريف محمد على بيومى سعد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني 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 لسنة ٢٠١٩ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٥ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (أ٦) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألف مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ شريف محمد على بيومى سعد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٠-** يُنشر 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

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٦أ)

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

الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ شريف محمد على بيومى سعد

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩

#### مساحة المشروع :

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

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢١٤٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٣٣٣ فدان وتمثل نسبة (٦٧,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٤٦٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,١١١ فدان وتمثل نسبة (٢,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٧,٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٪) .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٣٥٣٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٨٤١ فدان وتمثل نسبة (١٦,٨٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥٧٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٣٥٧ فدان وتمثل نسبة (٢٧,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢١٠٣٦٠,٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٦٧ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٤٠٠ أى ما يعادل ٠,٣٣٣ فدان وتمثل نسبة (٦,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٤٦٨ بما يعادل ٠,١١١ فدان وتمثل نسبة (٢,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) | النسبة البنائية لقطعة الأرض | النموذج         | عدد الوحدات | الارتفاع   |
|------------|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|------------|
| ١          | ٧٠٠                            | ٢٣٤                                  | ٪٣٣,٤                       | فيلات شبه متصلة | ٢           | أرضى + أول |
| ٢          | ٧٠٠                            | ٢٣٤                                  | ٪٣٣,٤                       |                 | ٢           |            |
| الإجمالى   | ١٤٠٠                           | ٤٦٨                                  | ...                         | ...             | ٤           |            |

**الإشتراطات 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 على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) 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 وتعديلاتها .

- (هـ) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (و) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطعة الأرض السكنية وفى حالة أن طول الواجهة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يقل الردود الجانبي للفيلات إلى ٢,٥م .
- (ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (ح) النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠%) للفيلات المنفصلة و(٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسب البنائية الإجمالية (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المبانى المطلة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) 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 ٢٩م<sup>٢</sup> 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 ٤ أشخاص / فدان .

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

| النسبة البنائية   | النسبة البنائية المحققة | مساحة الدور الأرضى (F.P) ٢م | البيان        |
|---|-------------------------|-----------------------------|---------------|
| إجمالى مساحة الأرض ٥ فدان = ٢١٠٠٠م <sup>٢</sup> النسبة البنائية المسموح بها ١٥% | ٢,٢٢%                   | ٤٦٨                         | إجمالى السكنى |
|   | ٠,٤٠%                   | ٧,٥                         | غرف الأمن     |
|   | ٢,٢٦%                   | ٤٧٥,٥                       | الإجمالى      |

طرف ثانٍ

المالك / شريف محمد على بيومى سعد

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٢- يلتزم السيد/ شريف محمد على بيومى سعد ، بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية للمشروع .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بعد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ووفقاً لإشتراطات الهيئة طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى السيد/ شريف محمد على بيومى سعد على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصنة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .



- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم مالك المشروع بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من مالك المشروع والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛
- ١٤- الالتزام بالنموذج المحدد للسور والمعتمد من الهيئة .
- ١٥- 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

المالك/ شريف محمد على بيومى سعد

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى





## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/١

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى لجزء بالمرحلة الأولى والثانية والرابعة  
بإجمالى بمساحة تعديل ٢٠٣,٧٨ فدان وذلك من أرض مشروع الخمائل  
بمساحة إجمالية تقدر بـ ١١٩٠,٣٧ فدان

(الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١  
بتخصيصها لوزارة الداخلية)

بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر  
والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية  
بغرض إقامة مشروع سكنى و الصادر

باعتمادها القرار الوزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٨  
والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢٠٣ لسنة ٢٠١٩  
و ٥٧٠ لسنة ٢٠١٩ و ١٧٧ لسنة ٢٠٢٠

### 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٩٧) بتاريخ ١٩٩١/٩/٢٢ بتخصيص أرض

مدينة الخمائل من أراضي مدينة ٦ أكتوبر والصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٥٠٤  
لسنة ١٩٧٩ لوزارة الداخلية ؛

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) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٧/٢٦ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) ، وصندوق مشروعات أراضي وزارة الداخلية (صاد) (طرف ثان) وذلك فيما يخص تصميم وإنشاء وتنفيذ خطوط تغذية بالمياه لمدينة الخمائل وذلك رغبة من الجهاز التنفيذى لمشروعات أراضي وزارة الداخلية (صاد) فى توصيل المياه المرشحة إلى مشروع مدينة الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر على أن يتحمل الصندوق (الطرف الثانى) كافة الأعباء المالية وطبقاً للقواعد المنظمة وذلك طبقاً لما ورد بنتمهيد الاتفاق المنوه عنه ؛

وعلى المخطط العام المعدل والمعتمد برقم (٥٩٧٢) بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٤ لقطعة الأرض المخصصة لمدينة الخمائل الواقعة على حد الكردون الشرقى لمدينة ٦ أكتوبر بمساحة إجمالية ١٢٣٨,٧ فدان ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالهيئة بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٣ - محضر رقم ١٩ - بالجلسة رقم ٣ لشهر نوفمبر لسنة ٢٠١٤ بالموافقة على الطلب المقدم من السيد اللواء المدير التنفيذى لصندوق مشروعات أراضي وزارة الداخلية لتعميم الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات المطبقة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لجميع مراحل مشروع الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر أسوة بما اتبع بالمخطط العام المعتمد للمرحلة الثالثة (ب) بذات المشروع مع استثناء منطقة الخدمات المركزية الغربية بارتفاع (أرضى + دور) فقط للمباني الخدمية بالمشاريع الاستثمارية طبقاً للمخطط العام المعدل لكامل المشروع فى ٢٠١٠/٢/٢٥ ، وذلك طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة لهيئة عمليات القوات المسلحة وفقاً للبروتوكول الموقع بين الهيئة والصندوق وذلك بما لا يتعدى مقننات المياه المصرح بها للمشروع طبقاً للبروتوكول الموقع فى ٢٠٠٧/٧/٢٦ بين الهيئة والصندوق (المنوه عنه بعاليه) وفى حالة تأثير زيادة الدور الإضافى للخدمات على معدلات استهلاك المياه يتم العرض على اللجنة المختصة للمرافق لدراسة الأعباء المترتبة نتيجة زيادة الدور ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠٩) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٨ باعتماد تعديل المخطط العام لأرض مدينة الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١٢٣٨,٧ فدان (الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) ، وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع على مساحة ١٩٩,٠٤ فدان وذلك بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠٣) بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٩ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع أراضي مدينة الخمائل بمساحة ١٢٣٨,٧ فدان الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى والمعتمد المخطط العام المعدل لها بالقرار الوزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٨ المتضمن قيام الجهاز التنفيذى لمشروعات وزارة الداخلية (صاد) بتسليم شريحة الأرض المحصورة بين أراضي مشروع الخمائل وطريق محور ٢٦ يوليو خارج سور مدينة الخمائل لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بمساحة تقريبية (٢٠٣ ألف م<sup>٢</sup>) حتى حدود طريق محور ٢٦ يوليو فيما عدا الأرض أمام كل من مسجد الشرطة ومبنى الأمن الوطنى والمدخل الرئيسى لمدينة الخمائل والمداخل الفرعية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٧٠) الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٠ باعتماد كل من المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الثالثة (أ) بمساحة ٣٦ فدان و (ب) بمساحة ٢٦ فدان وجزء من المرحلة الرابعة بمساحة ٢٦ فدان وذلك من أرض مشروع الخمائل بمساحة إجمالية ١٢٣٨,٧ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٧٧) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٥ باعتماد تعديل كل من أجزاء من المرحلة الثالثة (أ، ب) والمرحلة الرابعة بمساحة ٦٢ فدان وذلك ضمن أرض مدينة الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١١٩٠,٣٧ فدان (الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) وذلك بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦١) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لمساحة حوالى (٣١٤) جزء من المرحلة الثالثة (أ) وبمساحة حوالى (٤١٤) جزء من المرحلة الثالثة (ب) وذلك ضمن أرض مدينة الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١٢٣٨,٧ فدان (الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) وذلك بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى ؛

وعلى كتاب المدير التنفيذى للجهاز التنفيذى لمشروعات الأراضي (صاد) التابع لوزارة الداخلية الوارد برقم (٤٨٦٢٦) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط العام لمدينة الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر لتعديل (المرحلة الرابعة وجزء من المرحلة الأولى والثانية) والمرفق به لوحة المخطط العام المطلوب اعتماده) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٣٣٢٧) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ والمتضمن دراسة إجمالى المسطحات البنائية المنفذة والمتوقعة لجميع مراحل المشروع المقام على قطعة الأرض المملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى ؛

وعلى كتاب المدير التنفيذى للجهاز التنفيذى لمشروعات الأراضي (صاد) التابع لوزارة الداخلية الوارد برقم (٤٢٣٨٧٤) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٢ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط العام المعدل للمشروع وكذلك النوتة الحاسوبية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٦٨٦) بتاريخ ٢٥/١١/٢٠٢١ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر والمرفق طيه عدد (٦) لوحات للمراجعة والتوقيع على اللوحات وموافاتنا بموقف قطعة الأرض عاليه كاملاً ؛

وعلى ما يفيد قيام جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الوارد بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٢١ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٥٦١٢) بتاريخ ١٣/١٢/٢٠٢١ والمرفق طيه اللوحات بعد المراجعة والتوقيع والمرفق به بيان بموقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع والمعتمدة من السيدة المهندسة مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع الموقع من كافة القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من جهاز مشروعات وزارة الداخلية بالآتى :

تفويض بالتعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنهاء كافة الإجراءات والتوقيع عن الجهاز لاعتماد المخطط العام المعدل .

تعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى الأراضى محل التعديل .

تعهد بالالتزام بسداد كافة المستحقات المالية نظير زيادة المقنن المائى للمشروع عن المقنن المائى السابق اعتماده للمدينة وفقاً للبروتوكول الموقع بين جهاز مدينة ٦ أكتوبر والجهاز التنفيذى لمشروعات أراضي وزارة الداخلية تمت المراجعة والموافقة من الناحية الفنية من كل من قطاع التخطيط والمشروعات وجهاز مدينة ٦ أكتوبر واعتماد الرسومات المرفقة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع المقدم من جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية فى ضوء قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية وتعديلاتها والاشتراطات المعتمدة للمشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جهاز



مشروعات أراضى وزارة الداخلية باعتماد تعديل المخطط التفصيلى (تعديل أجزاء بالمرحلة الأولى والثانية والرابعة بإجمالى مساحة تعديل ٢٥,٢٥م<sup>٢</sup> ٨٥٥٨٧٠,٢٥ بما يعادل ٢٠٣,٧٨ فدان ضمن مشروع مدينة الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١٢٣٨,٧ فدان (الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر - تقاطع محور ٢٦ يوليو مع طريق مصر الإسكندرية الصحراوى الكيلو ١٠,٥) والمملوكة لجهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية (صاد) بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر باعتمادها القرار الوزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢٠٣ لسنة ٢٠١٩ و ٥٧٠ لسنة ٢٠١٩ و ١٧٧ لسنة ٢٠٢٠ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط التفصيلى (تعديل أجزاء بالمرحلة الأولى والثانية والرابعة بإجمالى مساحة تعديل ٢٥,٢٥م<sup>٢</sup> ٨٥٥٨٧٠,٢٥ بما يعادل ٢٠٣,٧٨ فدان ضمن مشروع مدينة الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١١٩٠,٣٧ فدان (الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر - تقاطع محور ٢٦ يوليو مع طريق مصر الإسكندرية الصحراوى الكيلو ١٠,٥) والمملوكة لجهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية (صاد) بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر باعتمادها القرار الوزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢٠٣ لسنة ٢٠١٩ و ٥٧٠ لسنة ٢٠١٩ و ١٧٧ لسنة ٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة له .

**مادة ٢-** يلتزم الجهاز بالتعهد الموقع منه بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى الوحدات أو الأراضى محل التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ، ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣-** يلتزم جهاز المشروعات بسداد كافة المستحقات المالية نظير زيادة المقنن المائى الجديد للمشروع .

**مادة ٤-** يلتزم جهاز مشروعات وزارة الداخلية بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٤) لشهر (يونيو) لسنة ٢٠٢١ الخاص بالمساحة الواقعة خارج حدود القرار الجمهورى لأرض المشروع .

**مادة ٥-** يلتزم الجهاز بالتعهد الموقع منه بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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

**مادة ٧-** يلتزم جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة الواردة بالقرار لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن يتم الالتزام بتنفيذ كامل مبانى المشروع ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**مادة ٨-** يلتزم الجهاز بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

**مادة ٩-** يلتزم الجهاز بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ١٠-** يلتزم الجهاز بسداد أى مستحقات مالية نتيجة زيادة مقننات المرافق عن المصرح به وذلك طبقاً للبروتوكول الموقع بين جهاز مشروعات وزارة الداخلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ١١-** يلتزم الجهاز بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢-** يُنشر 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

للمخطط العام المعدل (تعديل أجزاء بالمرحلة الأولى والثانية والرابعة  
بإجمالى مساحة تعديل ٢٥,٢٥م ٨٥٥٨٧٠,٢٥ بما يعادل ٢٠٣,٧٨ فدان)  
ضمن مشروع مدينة الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١١٩٠,٣٧ فدان  
(الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية)  
بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر -  
تقاطع محور ٢٦ يوليو مع طريق مصر الإسكندرية الصحراوى الكيلو ١٠,٥)  
والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية (صاد)  
بغرض إقامة مشروع سكنى

#### أولاً - ميزانية استعمالات الأراضى للمشروع :

تبلغ إجمالى مساحة المشروع ١١٩٠,٣٧ فدان .

#### مكونات المشروع :

##### ١- مناطق الإسكان :

تبلغ المساحة الإجمالية لمنطقة الإسكان بالمشروع ٥٨٩,٢٣ فدان وتمثل

نسبة (٤٩,٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى الآتى :

( أ ) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (إسكان فاخر) ٢٠,٢٢

فدان وتمثل نسبة (١,٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (إسكان متوسط)

٥٠٢,٥١ فدان و تمثل نسبة (٤٢,٢١%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

(ج) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (إسكان فوق متوسط )

٦٦,٥ فدان وتمثل نسبة (٥,٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## ٢- مناطق خدمات مراكز المجاورات والأحياء السكنية :

تبلغ المساحة الإجمالية لمناطق خدمات مراكز المجاورات والأحياء السكنية ٩٥,٤٤

فدان وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتتنقسم إلى الآتى :

( أ ) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لخدمات المجاورات السكنية ٤١,٨٤ فدان

و تمثل نسبة (٣,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لخدمات الأحياء السكنية ٥٣,٦ فدان

وتمثل نسبة (٤,٥١) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## ٣- مناطق الخدمات المركزية (الإقليمية) تبلغ المساحة الإجمالية لمناطق

الخدمات المركزية (الإقليمية) ١١٨,٢ فدان وتمثل نسبة (٩,٩٣٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع وتتنقسم إلى الآتى :

( أ ) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات الاستثمارية ٨٧,٢٤ فدان وتمثل

نسبة (٧,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات الدينية ٤,٨ فدان وتمثل نسبة

(٠,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ج) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات أندية رياضية واجتماعية ٢٦,١٦

فدان وتمثل نسبة (٢,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمرافق وحرم خط الكهرباء والطرق

الإقليمية ١٧٥,١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الطرق الرئيسية ٢١٢,٣٣ فدان وتمثل (١٧,٨٦٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٦- تبلغ مساحة الشريحة المحصورة بين أرض مشروع الخمائل

ومحور ٢٦ يوليو ٤٨,٣٣ فدان .

٧- تبلغ إجمالى مساحة المشروع بعد طرح الشريحة المحصورة بين أرض

مشروع الخمائل ومحور ٢٦ يوليو ٣، ١١٩٠ فدان :

### ثانياً - الاشتراطات البنائية للمشروع :

#### ١- الاشتراطات البنائية لأراضى الإسكان :

( أ ) المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) النسبة البنائية (F.P) لا تزيد عن (٥٠٪) بالنسبة للعمارات .

(ج) يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(د) يتم الالتزام بما ورد بالتقرير العمرانى المرفق بالمخطط المعتمد

بتاريخ ١٦/١١/٢٠٠٢ والتي سبق الموافقة عليها من حيث عدد السكان

والكثافات السكانية لنوعيات الإسكان (إسكان فاخر ٤٥ شخصاً / فدان -

إسكان فوق متوسط ٨٠ شخصاً / فدان - إسكان متوسط ١٠٠ شخص /

فدان) بإجمالى كثافة عامة على مستوى كامل مشروع الخمائل تقدر

بـ ٤٥ شخصاً / فدان .

#### ٢- الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات :

(ج) يتم توفير أماكن انتظار سيارات مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات

وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(د) يتعهد جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية أن تكون الخدمات بالجهة

الجنوبية الغربية الواقعة على حدود المشروع خاصة بقاطنى المشروع

ويتم تخديمها من الداخل .

ثالثاً - جدول مراحل المشروع طبقاً للمخططات العامة والتفصيلية المعتمدة لمدينة الخمائل :

| المرحلة                                | رقم المخطط التفصيلي والموعد  | عدد السكان | الكثافة  |
|--|--|------------|--|
| الأولى (بعد الإقضاء)                   | قرار رقم ٥٧٦١<br>٢٠١٠ / ٦ / ١٤   | ١٣٣٥٦      | (٤٩)<br>شخص/فدان   |
|  | قرار رقم ٢٠٩<br>٢٠١٨ / ٣ / ١٨  | ١١٨٨٤      | (٥٥)<br>شخص/فدان   |
|  | قرار رقم ١٧٧٧<br>٢٠٢٠/٣/١٥<br>قرار رقم ١٧٦٨<br>٢٠٢٠/٣/١٧<br>قرار رقم ١٧٧٨<br>٢٠٢٠/٣/١٤<br>قرار رقم ١٧٦٨<br>٢٠٢٠/٣/١٧ | ١٣٧٢٥      | (٨٠)<br>شخص/فدان   |
| الثانية (بعد الإقضاء)                  |  | ٨٩٦١       | (٧٥)<br>شخص/فدان   |
| الثالثة (سواء أكانت أو لم تكن)         | قرار رقم ٥٧٠<br>٢٠١٨ / ٧ / ١٠  | ٩٧٧٠       | (٦٠)<br>شخص/فدان   |
| الرابعة (المعدل)                       | قرار رقم ٢٠٣<br>٢٠١٩ / ٢ / ١٨  |            |  |
| إجمالي مساحة                           |  |            |  |
| إجمالي عدد السكان                      |  |            |  |
| حد أقصى<br>١٠٠ شخص/فدان<br>أسكان متوسط | ٥٠٠٠   |            | طبقاً لقرارات وخطط المخطط العام<br>للمدينة الخمائل<br>بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٤ |
| حد أقصى<br>٤٤ شخص/فدان<br>أسكان فاخر   | ٢٨٤  |            | والشوارع والزواجر رقم ٢٩<br>بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٢/١٨                        |
| إجمالي عدد الأشخاص المعالي             |  | ٦٣١٨٠ شخص  | (٥٣)<br>شخص/فدان   |
| ١٨٩٣٣ فدان                             | الاجمالي العام بعد طرح الشريعة المعمورة بين ارض مشروع الخمائل و مسود ٢٦ بقرار  |            |  |
| ٤٩٣٣ فدان                              |  |            |  |

رابعاً - مناطق التعديل :

تشمل تعديل أجزاء بالمرحلة الأولى والثانية والرابعة وشريحة المدخل الرئيسي لمدينة الخمائل بإجمالى مساحة تعديل ٢٥,٢٥٨٧٠,٢٥م بما يعادل ٢٠٣,٧٨ فدان ويشمل التعديل الآتى :

- ( أ ) زيادة مساحة (منطقة الإسكان المتوسط - الإسكان الفاخر )  
وتقليل نسبة (الخدمات المركزية - خدمات المجاورات السكنية)  
فى ضوء النسب والكثافات .

(ب) الالتزام بما ورد بالتقرير العمرانى المرفق بالمخطط العام المعتمد بتاريخ ٢٠٠٢/١١/١٦ والتي سبق الموافقة عليها من حيث عدد السكان والكثافات السكانية لنوعيات الإسكان (إسكان فاخر ٤٥ شخص / فدان - إسكان فوق متوسط ٨٠ شخص / فدان - إسكان متوسط ١٠٠ شخص / فدان) .

.....

بالعرض على اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٤) لشهر يونيو لسنة ٢٠٢١ محضر اجتماع رقم (١٦٦) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ قررت الموافقة على ضم المساحة الواقعة خارج حدود القرار الجمهورى لأرض مشروع مدينة الخمائل جهة كردون مدينة ٦ أكتوبر (التداخل مع قطع الأراضى الخدمية B.C.D داخل مشروع الخمائل) والبالغة حوالى ٢م١٧٠٠ وطبقاً للضوابط الواردة تفصيلاً بقرار اللجنة .

يتعهد جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بأن التعديلات بالقرار الوزارى لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بين جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية وبين مالكي المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعد هذا التعديل لاغياً وكأنه لم يكن .

يلتزم جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بأخذ الموافقات اللازمة من هيئة الطرق والكبارى قبل فتح الطريق داخل نطاق التعديل على امتداد محور ٢٦ يوليو . يلتزم جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بالالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكذا القرار ٢٧ لسنة ٢٠١٠ فيما لم يرد فيه شروط معتمدة بالمراحل التنفيذية السابقة .

يلتزم جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بسداد أى مستحقات مالية قد يتطلبها نتيجة زيادة مقننات المرافق عن المصرح به طبقاً للبروتوكول الموقع بين جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة .



يتم الالتزام بما ورد بالتقرير العمرانى المرفق بالمخطط المعتمد بتاريخ ١٦/١١/٢٠٠٢ والتي سبق الموافقة عليها من حيث عدد السكان والكثافات السكانية لنوعيات الإسكان (إسكان فاخر ٤٥ شخص / فدان - إسكان فوق متوسط ٨٠ شخص فدان - إسكان متوسط ١٠٠ شخص / فدان) بإجمالى كثافة عامة على مستوى كامل مشروع الخمائل تقدر بـ ٤٥ شخص / فدان .

حيث سبق التعاقد على إمداد منطقة المشروع بكمية مياه (١٥٠٠٠ م<sup>٣</sup>/يوم) لعدم التزامنا بتوصيل المرافق للمشروع وفقاً للبروتوكول الموقع بين جهاز مدينة ٦ أكتوبر وجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية فيلزم سداد تكاليف كافة الأعمال المطلوبة لفرق الكمية بعد احتسابها من جهاز المدينة ومراجعتها من الهيئة وكذلك الصرف الصحى .

#### خامساً - المقنن المائى المسموح به للمشروع :

| حساب إجمالى المسطحات البنائية طبقاً لنوع الإسكان |   |  |  |
|--|---|--|--|
| نوع الإسكان                                      | إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع BUA (م <sup>٢</sup> ) | أقصى مقنن مائى (لتر/م <sup>٢</sup> /يوم) | أقصى كمية مياه مقررة للعمرانى المتكامل (ل/يوم) |
| إسكان فاخر (أرضى + أول)                          | ٥٥٤٣٥,١٢  | ٥,٣٥                                     | ٢٩٦٥٧٧,٨٩٢                                     |
| إسكان فوق متوسط (أرضى + دورين)                   | ٢٥٣٠٦٨,١٠٨  | ٥,١٥                                     | ١٣٠٣٣٠٠,٧٥٦                                    |
| إسكان متوسط (أرضى + ٣ أدوار)                     | ٢٦٦٩٦٥٩,٩٥  | ٥,٧١                                     | ١٥٢٤٣٧٥٨,٣١٥                                   |
| الإجمالى   | ٢٩٧٨١٦٣,١٧٨   | .....                                    | ١٦٨٤٣٦٣٦,٩٦٣                                   |

يتعهد جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بمسئوليته عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط العام المعدل ويتحمل أية تبعات طبقاً لذلك .

طرف ثانٍ

جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية

السيد النقيب/ عمر حسام الدين السيد زعزوع

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية إسكان متوسط (أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- دور البدروم يسمح بإقامته بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستغل بالأنشطة المصرح بها فقط .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - يلتزم جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بالقيام بالآتى :
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
  - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
  - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
  - تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
  - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .  
تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .  
تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٥ - يلتزم جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية 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 جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٦- يلتزم جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بالمناطق المخصصة للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات وتعديلاته .

٨- يلتزم جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

٩ - يلتزم جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقوانين وثيقة الصلة .

طرف ثانٍ

جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية

**السيد النقيب / عمر حسام الدين السيد زعزوع**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د.م/ وليد عباس عبد القوى**





## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان

بما يعادل ٢١٠,٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٠)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ أحمد محمود محمد مصطفى

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 ٢٦/٢/٢٠١٧  
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 ٥/٨/٢٠١٩  
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة  
المتعاملين على الأراضى الملغى 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 ٢٤/١١/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيد/ أحمد محمود محمد مصطفى لقطعة الأرض رقم (٩ب/١)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض  
من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٨٢٩٩)  
بتاريخ ٩/٩/٢٠٢١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٩ب/١)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٣/١٠/٢٠٢١ ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢١٦٧٤) بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠٢١ والمرفق به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتعهدات لقطعة الأرض رقم (١/ب٩) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٣١٥٧) بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف القطعة ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٣٠/١١/٢٠٢١ ؛

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

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر

وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ 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 وبعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتعهد بإزالة غرفة

الحارس والالتزام بالمخطط الجارى اعتماده ؛



وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ أحمد محمود محمد مصطفى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني 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 لسنة ٢٠١٩ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٢١ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

#### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أحمد محمود محمد مصطفى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ 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 إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بالتعهد المقدم منه بإزالة المنشآت القائمة على نفقته الخاصة وذلك بعد استخراج ترخيص بالهدم كما يلتزم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج تراخيص البناء إلا بعد هدم المنشآت القائمة طبقاً للترخيص بالهدم .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط

المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو

المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٠-** يُنشر 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

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١/ب٩)

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

الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أحمد محمود محمد مصطفى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩

#### مساحة المشروع :

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

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٥٢٤٩,٩٧</sup> أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>١٥٦٦</sup> بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م<sup>٩</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٩٣٧</sup> أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٢٤٣١</sup> أى ما يعادل ٠,٥٧٩ فدان وتمثل نسبة (٢٣,١٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>١٨٧٣,٠٣</sup> أى ما يعادل ٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة (١٧,٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٤٩,٩٧م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى F.P | النسبة البنائية (%) | النموذج     | عدد الوحدات | الارتفاع                     |
|------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|-------------|-------------|------------------------------|
| ١          | ٣٥١,٥٥                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٩              | فيلا منفصلة | ١           | بدروم + أرضى + أول + غرف سطح |
| ٢          | ٣٥٢,٦٨                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ٣          | ٣٥٢,٦٨                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ٤          | ٣٥٢,٦٨                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ٥          | ٣٥٢,٦٨                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ٦          | ٣٣١,٣٤                         | ١٠٤,٤                  | ٪٣١,٥٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ٧          | ٣٥١,٠٠                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٧٤              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ٨          | ٣٦٠,٧٥                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٨,٩٣              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ٩          | ٣٥١,٠٠                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٧٤              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ١٠         | ٣٣١,٣٤                         | ١٠٤,٤                  | ٪٣١,٥٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ١١         | ٣٥٢,٦٨                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ١٢         | ٣٥٢,٦٨                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ١٣         | ٣٥٢,٦٨                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ١٤         | ٣٥٢,٦٨                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٠              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| ١٥         | ٣٥١,٥٥                         | ١٠٤,٤                  | ٪٢٩,٦٩              | فيلا منفصلة | ١           |                              |
| الإجمالى   | ٥٢٤٩,٩٧                        | ١٥٦٦                   |                     |             | ١٥          |                              |

## 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 إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) داخل قطعة الأرض

عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة

و(٤٥٪) للنموذج السكنى وبما لا يتجاوز فى إجمالى (١٥٪)

من إجمالى المشروع .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول + غرف سطح)

وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور 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 بالمنطقة .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) 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 ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى ، وفى حالة إن كانت واجهة

القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبى ٢,٥ متراً فقط .

- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) مخازن لخدمة المبنى .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م<sup>٢</sup> 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 ٢٦ شخصاً / فدان .

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

| النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع | المساحة المبنية بالمترا المربع | البيان                  |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| ١٤,٩٢٪                               | ١٥٦٦                           | الإسكان F.P             |
| ٠,٠٨٪                                | ٩                              | البوابات وغرف الأمن F.P |
| ١٥٪                                  | ١٥٧٥                           | الإجمالى                |

السيد / أحمد محمود محمد مصطفى

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول + غرف السطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها البدرومات (مواقف انتظار سيارات - مخازن لخدمة المبنى) .
- 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ أحمد محمود محمد مصطفى 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 البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها 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- يتولى 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 بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ؛
- ١٤- 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

المالك

السيد / أحمد محمود محمد مصطفى

طرف أول

(إمضاء)



طريق بترول ٣ م

**معلومات المسطحة**

١١ - بداية من رقم ١٢٠٠  
١٢ - نهاية من رقم ١٢٠٠  
١٣ - مساحة المسطحة ١٢٠٠ م<sup>٢</sup>  
١٤ - نسبة التغطية ٢٠ %  
١٥ - نسبة المسطحات الخضراء ٢٠ %

**معلومات الموقع**

١٦ - رقم المخطط ١٢٠٠  
١٧ - رقم المخطط ١٢٠٠  
١٨ - رقم المخطط ١٢٠٠

**معلومات المخطط**

١٩ - رقم المخطط ١٢٠٠  
٢٠ - رقم المخطط ١٢٠٠

**معلومات المخطط**

٢١ - رقم المخطط ١٢٠٠  
٢٢ - رقم المخطط ١٢٠٠

**معلومات الموقع**

٢٣ - رقم المخطط ١٢٠٠  
٢٤ - رقم المخطط ١٢٠٠

**معلومات المخطط**

٢٥ - رقم المخطط ١٢٠٠  
٢٦ - رقم المخطط ١٢٠٠

**معلومات الموقع**

٢٧ - رقم المخطط ١٢٠٠  
٢٨ - رقم المخطط ١٢٠٠

٧١٦  
٧١٦

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/١

اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب) بمساحة ٢,٥ فدان

بما يعادل ٢١٠,٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٨)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد إسماعيل محمد جاد الله

والسيد/ مصطفى محمود محمد مسعود محمد

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية لخدمة قاطنى المشروع بعلاوة سعرية

### 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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) 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 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 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 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 ٢٠٢٠/٨/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد إسماعيل محمد جاد الله والسيد/ مصطفى محمود محمد مسعود محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وخدمات تجارية لخدمة قاطنى المشروع بعلووة سعرية مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص لهما قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٦٤٣٠) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص لهما قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٩٨٦٧) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع ؛  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٢٠٣٤) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٣ موجهاً لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع المقدمة من وكيل الملاك ومتضمناً صورة للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد العلووة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى لخدمة قاطنى المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٢١٨٣) بتاريخ ١/١١/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛  
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٩/١١/٢٠٢١ ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بتاريخ ١١/١٢/٢٠٢١ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من وكيل المخصص لهما قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط "تجارى" لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وهم كافة الإشغالات الكائنة بقطعة الأرض محل القرار ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ محمد إسماعيل محمد جاد الله والسيد/ مصطفى محمود محمد مسعود محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمد إسماعيل محمد جاد الله والسيد/ مصطفى محمود محمد مسعود محمد لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وخدمات تجارية لخدمة قاطنى المشروع بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٠/٨/٢٠٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص لهما بالتعهد الموقع منهما باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهما فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ 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 بينهما وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣-** يلتزم المخصص لهما بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** يلتزم المخصص لهما بالتعهد الموقع منهما بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط تجارى لخدمة قاطنى المشروع وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفى ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية كأن لم تكن وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة التسعير وبشرط موافقة الهيئة .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص لهما بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص لهما بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص لهما بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص لهما بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهّد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص لهما بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٠-** يلتزم المخصص لهما باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١١-** يُنشر 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

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢ب)

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

الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة/ محمد إسماعيل محمد جاد الله

والسيد/ مصطفى محمود محمد مسعود محمد

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهما بتاريخ ١٠/٨/٢٠٢٠

وكذا خدمات تجارية بعلاوة إضافية لخدمة قاطنى المشروع

#### مساحة المشروع :

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

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٤٠٥٦</sup> أى ما يعادل ٠,٩٦٦ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>١١٩٩</sup> بما يعادل ٠,٢٨٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (تجارى) بمساحة ٢م<sup>١١٩٤</sup> أى ما يعادل ٠,٢٨٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٣٥٨</sup> بما يعادل ٠,٠٨٥ فدان وتمثل نسبة (٣,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م<sup>١٨</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٥٩١,٨٣</sup> أى ما يعادل ٠,٣٧٩ فدان وتمثل نسبة (١٥,١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٢٥٢٠م أى ما يعادل ٠,٦ فدان وتمثل نسبة (٢٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١١٢٠,١٧م أى ما يعادل ٠,٢٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٠,٦٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٤٠٥٦م أى ما يعادل ٠,٩٦٦ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١١٩٩م بما يعادل ٠,٢٨٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى F.P | النسبة البنائية (%) | النموذج     | عدد الوحدات | الارتفاع           |
|------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|-------------|-------------|--------------------|
| ١          | ٦١٣,٢٨                         | ١٧٤                    | ٢٨,٣٧               | نموذج سكنى  | ٤           | بدروم + أرضى + أول |
| ٢          | ٧١٤,٧٢                         | ١٥٥,٥                  | ٢١,٧٦               | فيلا منفصلة | ١           | أرضى + أول         |
| ٣          | ٧٠٠                            | ٢٧٠                    | ٣٨,٥٧               | نموذج سكنى  | ٦           | بدروم + أرضى + أول |
| ٤          | ٧٠٠                            | ٢٧٠                    | ٣٨,٥٧               | نموذج سكنى  | ٦           | بدروم + أرضى + أول |
| ٥          | ٧١٤,٧٢                         | ١٥٥,٥                  | ٢١,٧٦               | فيلا منفصلة | ١           | أرضى + أول         |
| ٦          | ٦١٣,٢٨                         | ١٧٤                    | ٢٨,٣٧               | نموذج سكنى  | ٤           | بدروم + أرضى + أول |
| الإجمالى   | ٤٠٥٦                           | ١١٩٩                   |                     |             | ٢٢          |                    |

#### 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 على (١٥%)

من إجمالى مساحة المشروع .

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

وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .

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

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور 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 بالمنطقة .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) 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 ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود بقطع الأرضى السكنية الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، و٤م من جميع الجهات للنماذج السكنية .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحتى حد المبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م<sup>٢</sup> وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٨ شخصاً / فدان .

**ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :**

الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (تجارى) بمساحة ٢م<sup>٢</sup> ١١٩٤ أى ما يعادل ٠,٢٨٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup> ٣٥٨ بما يعادل ٠,٠٨٥ فدان وتمثل نسبة (٣,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

| القطعة | النشاط  | مساحة       |            | المساحة المبنية   |   | الاشتراطات البنائية         |          |
|--------|---|-------------|------------|-------------------|---|-----------------------------|----------|
|        |   | قطعة الأرض  | ٢م         | بالدور الأرضى F.P | ٢م  | النسبة البنائية             | الارتفاع |
| ١      | تجارى   | ١١٩٤        | ٣٥٨        | ٢٩,٩٨%            | أرضى + أول بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة | ٤م أمامى و٦م من باقى الجهات |          |
| ٢      | غرف أمن (عدد ٢ غرفة أمامى بمساحة ٢م <sup>٢</sup> للغرفة الواحدة | ١٨          | ١٨         |                   | أرضى فقط  |                             |          |
|        | <b>الإجمالى</b>   | <b>١٢١٢</b> | <b>٣٧٦</b> |                   |   |                             |          |

( أ ) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (٢٠%) (١٠% مغلقة

- و (١٠% مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد على ٢,٨٠م وتسنغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد

- لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

(ب) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطعة الأرض طبقاً للكود

المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ج) يلتزم الملاك بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط

ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق

الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات

بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .

(د) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الموضحة بالبيان عاليه .

(هـ) تمت الموافقة الفنية على تعديل الردود الأمامى لقطعة الأرض الخدمية رقم (١) بنشاط تجارى بمساحة ٢م١٩٤م ليصبح ٤م بدلاً من ٦م بموجب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٨٠٤٢) بتاريخ ٢٢/٩/٢٠٢١

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

| النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع | المساحة المبنية بالمترب             | البيان        |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| ٪١١,٤٢                               | ١١٩٩                                | الإسكان F.P   |
| ٪٣,٤١                                | ٣٥٨                                 | الخدمات F.P   |
| ٪٠,١٧                                | ٢م١٨ (عدد ٢ غرفة بمساحة ٢م٩ للغرفة) | غرف الأمن F.P |
| ٪١٥                                  | ١٥٧٥                                | الإجمالى      |

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم الملاك بقبود 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 السلاام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السادة/ محمد إسماعيل محمد جاد الله ، مصطفى محمود محمد مسعود محمد على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم الملاك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم الملاك 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 الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يلتزم الملاك بالبرنامج الزمنى المقدم منهما والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأراضى طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛

١٤- 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

وائل محمد صلاح الدين السيد لطفى

طرف أول

(إمضاء)





| معلومات موجبة الطرد |                      | البيانات الموجبة |                      | معلومات موجبة الطرد |                      |
|---------------------|----------------------|------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| رقم                 | الاسم                | الاسم            | رقم                  | الاسم               | رقم                  |
| ١                   | أحمد محمد عبد الحميد | ١                | أحمد محمد عبد الحميد | ١                   | أحمد محمد عبد الحميد |
| ٢                   | محمد علي محمد        | ٢                | محمد علي محمد        | ٢                   | محمد علي محمد        |
| ٣                   | إبراهيم أحمد         | ٣                | إبراهيم أحمد         | ٣                   | إبراهيم أحمد         |
| ٤                   | فاطمة أحمد           | ٤                | فاطمة أحمد           | ٤                   | فاطمة أحمد           |
| ٥                   | عبد الله أحمد        | ٥                | عبد الله أحمد        | ٥                   | عبد الله أحمد        |
| ٦                   | سعيد أحمد            | ٦                | سعيد أحمد            | ٦                   | سعيد أحمد            |
| ٧                   | خالد أحمد            | ٧                | خالد أحمد            | ٧                   | خالد أحمد            |
| ٨                   | مروة أحمد            | ٨                | مروة أحمد            | ٨                   | مروة أحمد            |
| ٩                   | ياسر أحمد            | ٩                | ياسر أحمد            | ٩                   | ياسر أحمد            |
| ١٠                  | نادية أحمد           | ١٠               | نادية أحمد           | ١٠                  | نادية أحمد           |
| ١١                  | عبد الرحمن أحمد      | ١١               | عبد الرحمن أحمد      | ١١                  | عبد الرحمن أحمد      |
| ١٢                  | مينا أحمد            | ١٢               | مينا أحمد            | ١٢                  | مينا أحمد            |
| ١٣                  | علي أحمد             | ١٣               | علي أحمد             | ١٣                  | علي أحمد             |
| ١٤                  | وليد أحمد            | ١٤               | وليد أحمد            | ١٤                  | وليد أحمد            |
| ١٥                  | دعاء أحمد            | ١٥               | دعاء أحمد            | ١٥                  | دعاء أحمد            |
| ١٦                  | أيمن أحمد            | ١٦               | أيمن أحمد            | ١٦                  | أيمن أحمد            |
| ١٧                  | سحر أحمد             | ١٧               | سحر أحمد             | ١٧                  | سحر أحمد             |
| ١٨                  | محمد أحمد            | ١٨               | محمد أحمد            | ١٨                  | محمد أحمد            |
| ١٩                  | علي أحمد             | ١٩               | علي أحمد             | ١٩                  | علي أحمد             |
| ٢٠                  | محمد أحمد            | ٢٠               | محمد أحمد            | ٢٠                  | محمد أحمد            |
| ٢١                  | علي أحمد             | ٢١               | علي أحمد             | ٢١                  | علي أحمد             |
| ٢٢                  | محمد أحمد            | ٢٢               | محمد أحمد            | ٢٢                  | محمد أحمد            |
| ٢٣                  | علي أحمد             | ٢٣               | علي أحمد             | ٢٣                  | علي أحمد             |
| ٢٤                  | محمد أحمد            | ٢٤               | محمد أحمد            | ٢٤                  | محمد أحمد            |
| ٢٥                  | علي أحمد             | ٢٥               | علي أحمد             | ٢٥                  | علي أحمد             |
| ٢٦                  | محمد أحمد            | ٢٦               | محمد أحمد            | ٢٦                  | محمد أحمد            |
| ٢٧                  | علي أحمد             | ٢٧               | علي أحمد             | ٢٧                  | علي أحمد             |
| ٢٨                  | محمد أحمد            | ٢٨               | محمد أحمد            | ٢٨                  | محمد أحمد            |
| ٢٩                  | علي أحمد             | ٢٩               | علي أحمد             | ٢٩                  | علي أحمد             |
| ٣٠                  | محمد أحمد            | ٣٠               | محمد أحمد            | ٣٠                  | محمد أحمد            |
| ٣١                  | علي أحمد             | ٣١               | علي أحمد             | ٣١                  | علي أحمد             |
| ٣٢                  | محمد أحمد            | ٣٢               | محمد أحمد            | ٣٢                  | محمد أحمد            |
| ٣٣                  | علي أحمد             | ٣٣               | علي أحمد             | ٣٣                  | علي أحمد             |
| ٣٤                  | محمد أحمد            | ٣٤               | محمد أحمد            | ٣٤                  | محمد أحمد            |
| ٣٥                  | علي أحمد             | ٣٥               | علي أحمد             | ٣٥                  | علي أحمد             |
| ٣٦                  | محمد أحمد            | ٣٦               | محمد أحمد            | ٣٦                  | محمد أحمد            |
| ٣٧                  | علي أحمد             | ٣٧               | علي أحمد             | ٣٧                  | علي أحمد             |
| ٣٨                  | محمد أحمد            | ٣٨               | محمد أحمد            | ٣٨                  | محمد أحمد            |
| ٣٩                  | علي أحمد             | ٣٩               | علي أحمد             | ٣٩                  | علي أحمد             |
| ٤٠                  | محمد أحمد            | ٤٠               | محمد أحمد            | ٤٠                  | محمد أحمد            |
| ٤١                  | علي أحمد             | ٤١               | علي أحمد             | ٤١                  | علي أحمد             |
| ٤٢                  | محمد أحمد            | ٤٢               | محمد أحمد            | ٤٢                  | محمد أحمد            |
| ٤٣                  | علي أحمد             | ٤٣               | علي أحمد             | ٤٣                  | علي أحمد             |
| ٤٤                  | محمد أحمد            | ٤٤               | محمد أحمد            | ٤٤                  | محمد أحمد            |
| ٤٥                  | علي أحمد             | ٤٥               | علي أحمد             | ٤٥                  | علي أحمد             |
| ٤٦                  | محمد أحمد            | ٤٦               | محمد أحمد            | ٤٦                  | محمد أحمد            |
| ٤٧                  | علي أحمد             | ٤٧               | علي أحمد             | ٤٧                  | علي أحمد             |
| ٤٨                  | محمد أحمد            | ٤٨               | محمد أحمد            | ٤٨                  | محمد أحمد            |
| ٤٩                  | علي أحمد             | ٤٩               | علي أحمد             | ٤٩                  | علي أحمد             |
| ٥٠                  | محمد أحمد            | ٥٠               | محمد أحمد            | ٥٠                  | محمد أحمد            |

١٤٤٣ هـ



١٤٤٣ هـ

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان

الكائنة جنوب الطريق الساحلى وبجوار مشروع سكن مصر

بمدينة العلمين الجديدة

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع

أراضى كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح

(الحمام - العلمين - سيدى عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى مطروح -

سيدى برانى - السلوم - النجيلة) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك

لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٠) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٢,٢ فدان بجوار مشروع سكن مصر بمدينة العلمين الجديدة لصالح الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقا للشروط والضوابط الواردة تفصيلا بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٥ لقطعة الأرض موضوع العرض الكائنة جنوب الطريق الساحلى بجوار مشروع سكن مصر بمدينة العلمين الجديدة وبلغت مساحتها ١٢,٢ فدان ، وأرفق به كارت وصف لقطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان بما يعادل ٢٥١٢١٠,٩٧ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٦) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣ بالموافقة على تعديل نظام السداد لقطعة الأرض ليكون بسداد باقى ثمن القطعة على أربعة أقساط سنوية متساوية محملة بالأعباء مع الإبقاء على باقى البنود الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٠) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣ كما هى دون تعديل ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة مكتب لوتس للتصميمات والاستشارات الهندسية مفوضاً عن السادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين الوارد برقم (٤١٩٦٠٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٣٠ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض بمساحة ٢٥١٢١٠,٩٧ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ١٢,٢ فدان ، الكائنة بجوار مشروع سكن مصر ، المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين ، لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة العلمين الجديدة ، وأُرفق بالطلب الآتى :

التعهد الذى يفيد بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .  
تعهد كل من الجمعية والمكتب الاستشارى بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك .

التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

صورة من كتاب الجمعية الذى يفيد بالتزامها بـ (التزام المنتفعين بالسداد وتحصيل دفعات الحجز والدفعات المقدمة والأقساط الربع سنوية ودفعة الاستلام ودفعة المرافق طبقاً لما ورد بدراسة الجدوى الاقتصادية والمالية للمشروع المقدم للهيئة ، وكذا التعهد بتمويل أى عجز تمويلي فى فترات إنشاء المشروع) ؛

وعلى عقد البيع الإبتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ لقطعة الأرض الكائنة بجنوب الطريق الساحلى بجوار مشروع سكن مصر بمساحة ١٢,٢ فدان والمخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة العلمين الجديدة .

وعلى الطلب المقدم من السادة مكتب لوتس للتصميمات والاستشارات الهندسية مفوضاً عن السادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين الوارد برقم (٤١٩٧١٤) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٨ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض بمساحة ٢٥١٢١٠,٩٧ بما يعادل ١٢,٢ فدان موضوع العرض والمرفق به عدد (٨) نسخ من اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى للمشروع .

وعلى كتاب جهاز مدينة العلمين الجديدة الوارد برقم (٤٢٣٦٩) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠ مرفقا به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع ، كما تضمن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والواردة برقم (٤٢٣٧٧٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢١ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦ ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع والمعتمدة من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛

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 العلمين الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان الكائنة جنوب الطريق الساحلى بجوار مشروع سكن مصر بمدينة العلمين الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس. معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان بما يعادل ١٠٠,٩٧م<sup>٢</sup> (واحد وخمسون ألفاً ومائتان وعشرة متراً مربعاً و ١٠٠/٩٧ من المتر المربع) الكائنة جنوب الطريق الساحلى وبجوار مشروع سكن مصر بمدينة العلمين الجديدة المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣-** تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بان تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤-** تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بالتزام الأعضاء بآلية السداد وتحصيل دفعات الحجز والدفعات المقدمة والأقساط الربع سنوية ودفعة المرافق طبقاً لما ورد بدراسة الجدوى الاقتصادية والمالية للمشروع المقدم للهيئة .

**مادة ٥-** تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بتمويل أى عجز تمويلي فى فترات إنشاء المشروع .

**مادة ٦-** تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧-** تلتزم الجمعية بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .

**مادة ٨-** تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء فى التنفيذ وتحت إشراف استشارى المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الجمعية واستشارى المشروع .

**مادة ٩-** تلتزم الجمعية باستخراج التراخيص اللازمة من الجهاز المختص قبل البدء فى أعمال البناء ، وفى ضوء قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية وتعديلاتها .

**مادة ١٠-** تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة ٩ من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١١-** تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢-** تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

**مادة ١٣-** يُنشر 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 التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان

الكائنة بجوار مشروع سكن مصر

والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بمدينة العلمين الجديدة

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٥١٢١٠,٩٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٢,٢ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحه ٢٢٣٤٣٧,١٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٧٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٤٨٢٢,٠١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (٩,٤٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء و ممرات المشاة بمساحة ١٠٥٦٥,٥٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٢٤٧٦٩,٣١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,١٤ فدان وتمثل نسبة (٩,٣١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٧٦١٦,٩٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٨١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحه ٢٣٤٣٧,١٠م أى ما يعادل ٥,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٧٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفقاً لجدول النماذج التالى :

| النموذج  | مساحة الدور الأرضى (F.P) | التكرار | عدد الوحدات بالنموذج |                    | إجمالى عدد الوحدات | إجمالى مساحة الأتوار الأرضى ٢م F.P | الارتفاع |
|----------|--------------------------|---------|----------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------|----------|
|          |                          |         | أرضى                 | متكرر              |                    |                                    |          |
| أ        | ٥٥٠,٥٢                   | ٣       | ٢٠                   | ٤ (سكنى)           | ٦٠                 | ١٦٥١,٥٦                            |          |
|          |                          |         | ٢٠                   | ٤ (سكنى) × ١٦ وحدة |                    |                                    |          |
| ب        | ٨٤٢,١٧                   | ١       | ٣٠                   | ٦ (سكنى)           | ٣٠                 | ٨٤٢,١٧                             |          |
|          |                          |         | ٣٠                   | ٦ (سكنى) × ٢٤ وحدة |                    |                                    |          |
| ج        | ٥٥٣,٩٥                   | ٢       | ٢٠                   | ٤ (سكنى)           | ٤٠                 | ١١٠٧,٩                             |          |
|          |                          |         | ٢٠                   | ٤ (سكنى) × ١٦ وحدة |                    |                                    |          |
| ج/       | ٥٥٣,٩٥                   | ١       | ٢٠                   | ٤ (سكنى)           | ٢٠                 | ٥٥٣,٩٥                             |          |
|          |                          |         | ٢٠                   | ٤ (سكنى) × ١٦ وحدة |                    |                                    |          |
| د        | ٨٤٣,٣٧                   | ٣       | ٣٠                   | ٦ (سكنى)           | ٩٠                 | ٢٥٣٠,١١                            |          |
|          |                          |         | ٣٠                   | ٦ (سكنى) × ٢٤ وحدة |                    |                                    |          |
| هـ       | ٨٤١,٣٢                   | ٢       | ٣٠                   | ٦ (سكنى)           | ٦٠                 | ١٦٨٢,٦٤                            |          |
|          |                          |         | ٣٠                   | ٦ (سكنى) × ٢٤ وحدة |                    |                                    |          |
| و        | ١١١٦,٧٤                  | ٣       | ٤٠                   | ٨ (سكنى)           | ١٢٠                | ٣٣٥٠,٢٢                            |          |
|          |                          |         | ٤٠                   | ٨ (سكنى) × ٣٢ وحدة |                    |                                    |          |
| الإجمالى |                          | ١٥      |                      |                    | ٤٢٠                | ١١٧١٨,٥٥                           |          |

**الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :**

**أولاً - الاشتراطات العامة للإسكان :**

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .  
لا تزيد المساحة المبنية بالنشاط السكنى عن (٢٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع (أرضى + ٤ ادوار) بمعامل إشغال (١,٢٥) .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .

يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها .

يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .

الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة ارض المشروع حتى حد المبنى .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

المسافة بين العمارات وبعضها البعض لا تقل عن ١٠م ، ويمكن أن تقل إلى ٦م فى حالة الواجهات الجانبية المصمتة .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢متر بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد العمارة .

**ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٤٨٢٢,٠١م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (٩,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً للبيان التالى :

| المنطقة  | النشاط                  | المساحة |      | الاشتراطات   |   |
|----------|-------------------------|---------|------|--|---|
|          |                         | ٢م      | فدان | نسبة بناء  | الارتفاع  |
| ١        | مسجد                    | ١٠٨٩,٤٧ | ٠,٢٦ | ٣٠٪  | وفقاً لارتفاع المباني الدينية المعمول بها بالهيئة |
| ٢        | نادى إجتماعى            | ٣٦٦٦,٢٢ | ٠,٨٧ | ٢٠٪  | أرضى + دور  |
| ٣        | بوابات<br>عدد ٢ غرف أمن | ٦٦,٣٢   | ٠,٠٢ | مساحة غرفة الأمن ٢م <sup>٤</sup> الارتفاع أرضى فقط عدد ١ بوابة بمسطح ٢م <sup>٦٢,٣٢</sup> |   |
| الإجمالى |                         | ٤٨٢٢,٠١ | ١,١٥ |  |   |

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة أراضى الخدمات تتراوح بين (٨ - ١٢%) من إجمالي مساحة المشروع .  
 يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠%)  
 كالتالى (١٠% مغلق ، ١٠% مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وذلك طبقاً  
 لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ،  
 وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .  
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
 الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين حد المبانى السكنية وارضى الخدمات .  
 تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين  
 المتقاعدين بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون  
 لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدیم من الطريق الخارجى أو استخدامها  
 من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول  
 على الموافقات اللازمة .

### جدول المقنن المائى :

| المساحة<br>(م <sup>٢</sup> ) | معامل<br>الاستغلال | المسطحات البنائية<br>المسموح بها بالمشروع<br>(B.U.A) بخلاف<br>البروزات (م <sup>٢</sup> ) | المسطحات البنائية<br>المحققة بالمشروع<br>(B.U.A) بخلاف<br>البروزات (م <sup>٢</sup> ) | أقصى مقنن مائى<br>مسموح به للمشروع<br>(ل/م <sup>٢</sup> /يوم) | أقصى كميات مياه<br>مقررة للمشروع<br>(ل/يوم) |
|------------------------------|--------------------|--|--|---|---|
| ٥١٢١٠,٩٧                     | ١,٢٥               | ٦٤٠١٣,٧١   | ٥٨٥٩٢,٧٥   | ٥,٧١  | ٣٦٥١٨,٣٠                                    |

### جدول عدد الوحدات :

| عدد الوحدات المحقق بالمشروع<br>(المحدد على مسئولية المالك والاستشارى) | أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع<br>وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة |
|---|--|
| ٤٢٠   | ١٨٢٧   |

### مع التزام الجمعية بالآتى :

- تلتزم الجمعية بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم) .
- تلتزم الجمعية بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٨٢٧ فرد) .
- تلتزم الجمعية بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الجمعية بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقا للكود المصرى .

### التعهد :

يتعهد كلا من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين مالكة قطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان الكائنة بجوار مشروع سكن مصر بمدينة العلمين الجديدة والمكتب الهندسى / نادى أيوب ، استشارى المشروع سالف الذكر ، بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك .

بالتفويض عن الجمعية

**المهندس / نادى لويس أيوب قلادة**



### الاشتراطات العامة

١- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٤ أدوار) ،  
ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها فقط وذلك بدون مسئولية جهاز  
المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من  
القوات المسلحة لمنطقة .

٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات ( عدا المسجد على أن يستغل  
بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط ( جراجات - أعمال الكهروميكانيكال -  
مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى )

٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجلة إقامة مشروع  
عمرانى متكامل .

٤- تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين  
المتقاعدين بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود)  
طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .

٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ،  
وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .

٦- لا يجوز إقامة أيه منشآت فى مناطق الردود .

٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت  
أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها  
وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على  
أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .

٨- تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين

المتقاعدين بالقيام بالأتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء  
وتليفونات و غاز وتوصيلها بالمبانى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة  
من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٩- كما تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات ، وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ، وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٣٠ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الجمعية

**المهندس/ نادى لويس أيوب قلادة**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**أ.د.م/ وليد عباس عبد القوى**



شركة امساك  
مقرها الرئيسي في مدينة نصر  
محافظة القاهرة

122  
الجمعية التعاونية للتجارة والائتمان  
للخدمات السكنية والتجارية

البيانات الفنية للمشروع

| الاسم           | العدد | المساحة (م <sup>2</sup> ) | الارتفاع (م) | النوع   |
|-----------------|-------|---------------------------|--------------|---------|
| الاجساد السكنية | 10,77 | 0,88                      | 23,77        | سكنية   |
| مخازن           | 1,1   | 0,15                      | 4,33         | تجارية  |
| مبنى خدمات      | 2,23  | 0,23                      | 4,33         | تجارية  |
| مبنى خدمات      | 0,31  | 0,15                      | 4,33         | تجارية  |
| مبنى خدمات      | 15,87 | 0,81                      | 23,77        | سكنية   |
| المجموع         | 36    | 18,17                     | 23,77        | المجموع |

البيانات الفنية للمشروع (مستكمل)

| الاسم           | العدد | المساحة (م <sup>2</sup> ) | الارتفاع (م) | النوع   |
|-----------------|-------|---------------------------|--------------|---------|
| الاجساد السكنية | 10,77 | 0,88                      | 23,77        | سكنية   |
| مخازن           | 1,1   | 0,15                      | 4,33         | تجارية  |
| مبنى خدمات      | 2,23  | 0,23                      | 4,33         | تجارية  |
| مبنى خدمات      | 0,31  | 0,15                      | 4,33         | تجارية  |
| مبنى خدمات      | 15,87 | 0,81                      | 23,77        | سكنية   |
| المجموع         | 36    | 18,17                     | 23,77        | المجموع |

البيانات الفنية للمشروع (مستكمل)

| الاسم           | العدد | المساحة (م <sup>2</sup> ) | الارتفاع (م) | النوع   |
|-----------------|-------|---------------------------|--------------|---------|
| الاجساد السكنية | 10,77 | 0,88                      | 23,77        | سكنية   |
| مخازن           | 1,1   | 0,15                      | 4,33         | تجارية  |
| مبنى خدمات      | 2,23  | 0,23                      | 4,33         | تجارية  |
| مبنى خدمات      | 0,31  | 0,15                      | 4,33         | تجارية  |
| مبنى خدمات      | 15,87 | 0,81                      | 23,77        | سكنية   |
| المجموع         | 36    | 18,17                     | 23,77        | المجموع |

الشروط الفنية للمشروع

- 1- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر مساحيا.
- 2- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر في كل متر مساحي.
- 3- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.
- 4- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.
- 5- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

ملاحظات

1- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر مساحيا.

2- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر في كل متر مساحي.

3- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

4- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

5- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

ملاحظات

1- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر مساحيا.

2- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر في كل متر مساحي.

3- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

4- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

5- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

ملاحظات

1- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر مساحيا.

2- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر في كل متر مساحي.

3- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

4- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

5- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

ملاحظات

1- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر مساحيا.

2- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر في كل متر مساحي.

3- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

4- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

5- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

ملاحظات

1- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر مساحيا.

2- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر في كل متر مساحي.

3- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

4- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

5- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

ملاحظات

1- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر مساحيا.

2- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر في كل متر مساحي.

3- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

4- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

5- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

ملاحظات

1- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر مساحيا.

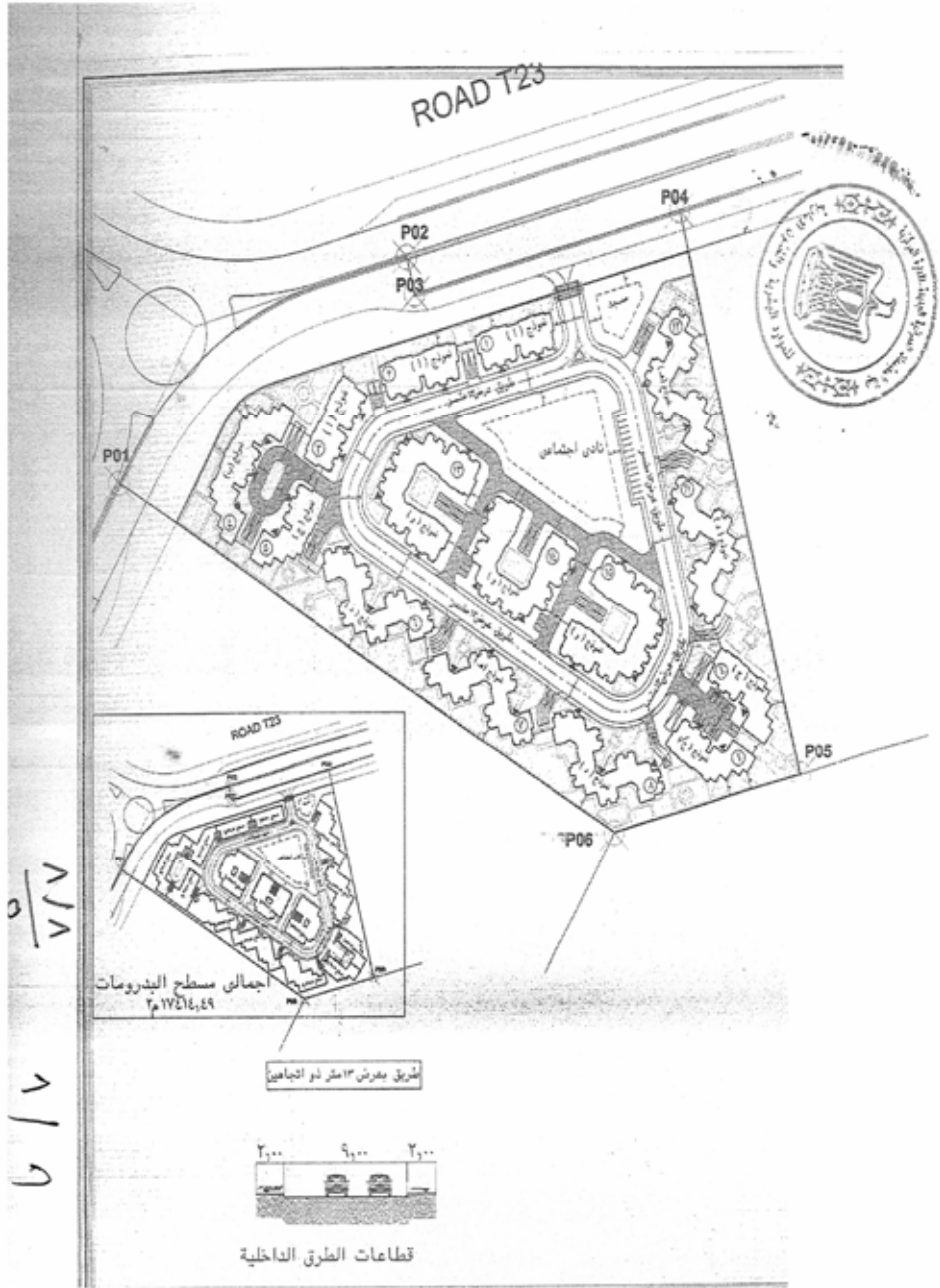
2- نسبة الارتفاع لا تزيد عن 24 متر في كل متر مساحي.

3- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

4- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.

5- نسبة المساحة المغطاة لا تزيد عن 30%.





طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٢

٢٥٩٨٩ / ٢٠٢١ - ٢٠٢٢/٥/٨ - ٩١٩



مكتبة و أمانة دولة الكويت  
طبعة الإلكترونية لا يعطى لها عند التداول