

## قرارات

### وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٢

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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

العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

وللائحته التنفيذية ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ١٦/٤/٢٠٠٧

بالإحاطة بموافقة السيد الوزير على طلب جهاز المخابرات العامة على استبدال قطعة الأرض

الواقعة خلف نادى الرماية بقطعة أرض بمساحة ١٥٠ فداناً جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر

للمخابرات العامة ؛

وعلى عقد التبادل المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٣/٣١ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز المخابرات العامة بإسقاط وتنازل الجهاز على سبيل التبادل ولصالح الهيئة قطعة أرض بمساحة ٥٠ فداناً خلف نادى الرماية مقابل مساحة ١٥٠ فداناً لصالح جهاز المخابرات العامة بمدينة ٦ أكتوبر وذلك بغرض إنشاء مقر لجهاز المخابرات العامة على مساحة خمسين فداناً فقط ، ومائة فدان للأغراض السكنية ؛

وعلى موافقة السيد أ. د. م. الوزير بتاريخ ٢٠١١/٥/٢٥ على الطلب المقدم من السيد رئيس المخابرات العامة بأن تكون نسبة (٢٥٪) من مساحة المشروع السكنى كحد أقصى باشتراطات الإسكان الحر ونسبة (٧٥٪) من مساحة المشروع كحد أقصى باشتراطات الإسكان القومى ؛

وعلى المذكرة المقدمة من إدارة الاستشارات والتصميمات الهندسية - المفوض عن الجهة المالكة - مجلس الدفاع الوطنى - بتاريخ ٢٠١٢/٤/٣٠ لمراجعة المخطط العام للمشروع مرفقاً بها تعهد الجهة المالكة بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وأنه فى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير لمنطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة - وزارة الدفاع رقم ٥٢٠ لسنة ٢٠١٢ بالارتفاعات والاشتراطات المبينة بالموافقة ؛

وعلى الطلب المقدم من رئيس المخابرات العامة المحرر فى ٢٠١٢/٧/٢٩ للموافقة على تحويل نسبة (٢٥٪) من مساحة المشروع من اشتراطات الإسكان الحر إلى اشتراطات الإسكان القومى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٨٥٧) بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢٦ المتضمن أنه تم إخطار جهاز المدينة لموافاة القطاع بموقف أرض المخابرات العامة بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر على نموذج للعرض على اللجنة العقارية الرئيسية مع الإفادة عما إذا كان قد تم تسليم الأرض البديلة المستحقة للهيئة بمساحة ٥٠ فداناً من عدمه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١١١٧٤) بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٣ برسم السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للمرافق والذي يشير فيه إلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١١/٥/٢٥ وكتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الخاص بالمرافق المنفذة بالمنطقة وينتهى الكتاب بالأخذ فى الاعتبار عند عمل التصميمات التفصيلية ؛ وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣٠ على المذكرة المعروضة الخاصة بالطلب المقدم من السيد رئيس المخابرات العامة لتحويل نسبة (٢٥٪) من مساحة المشروع السكنى (١٠٠ فدان) من اشتراطات الإسكان الحر إلى اشتراطات الإسكان القومى ليصبح إجمالى مساحة (١٠٠ فدان) باشتراطات الإسكان القومى بمشروع المخابرات العامة (١٥٠ فداناً) بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن برسم السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٠٥٧٩) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٧ والمنتهى بطلب بتحديد مدى التزام الهيئة بتوصيل المرافق الرئيسية للقطعة المشار إليها طبقاً للبروتوكول أو العقد المبرم فى هذا الشأن مع تحديد نوعية تلك المرافق (مياه - صرف - طرق - رى) وذلك لإمكان أخذها فى الاعتبار فى المخططات العامة لأعمال المرافق الجارى نهوها حالياً ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية برسم السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٧٣٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٦ الذى أشار فيه إلى أن عقد التبادل لقطعتى أرض متساويتين فى القيمة ولا يحق لأى من الطرفين أى شىء قبل الطرف الآخر فى هذا الشأن ولم يتطرق العقد لأى التزام على الهيئة بتوصيل المرافق وانتهى الكتاب إلى عرض موقف الأرض على اللجنة العقارية الرئيسية وذيل بأنه جارى مراجعة العقد بإدارة الفتوى وطلبت استيفاء بعض البيانات وجارى الرد ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جهاز المخابرات العامة لإقامة مقر لجهاز المخابرات العامة على مساحة خمسين فداناً فقط ، ومائة فدان للأغراض السكنية لقطعة الأرض الكائنة بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من جهاز المخابرات العامة وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٥٠ فداناً (فقط مائة وخمسون فداناً) بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر لجهاز المخابرات العامة لإقامة مقر له على مساحة ٥٠ فداناً فقط ، و ١٠٠ فدان للأغراض السكنية باشتراطات الإسكان القومى وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع وعقد التبادل المبرم بين الهيئة والجهاز بتاريخ ٣١/٣/٢٠١٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم جهاز المخابرات العامة بتسليم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قطعة الأرض الكائنة خلف نادى الرماية والبالغ مساحتها ٥٠ فداناً وفقاً لما جاء بعقد التبادل المبرم فى ٣١/٣/٢٠١٠ ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن .

**مادة ٣ -** يلتزم جهاز المخابرات العامة بما تسفر عنه الدراسة لموقف الأرض وما يتم اتخاذه من قرارات من اللجنة العقارية الرئيسية أو أى جهة أخرى بالهيئة .

**مادة ٤ -** يلتزم جهاز المخابرات العامة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق يتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، مع التزام الجهاز بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور القرار .

**مادة ٥ -** يلتزم جهاز المخابرات العامة بالتعهد المقدم منه بتاريخ ٣٠/٤/٢٠١٢ بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وأنه فى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير لمنطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٦ -** يقوم جهاز المخابرات العامة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ٨ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. م/ طارق وفاق

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠١٢

الصادر لجهاز المخبرات العامة

على قطعة أرض بمساحة ١٥٠ فداناً

بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥٠ فداناً ، أى ما يعادل ٢٦٣٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> .  
مكونات المشروع ١٠٠ فدان سكنى + ٥٠ فداناً مبانٍ إدارية .

### أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤٦,٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٢١٩٥٥٠٠ م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (٣١,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتمثل نسبة (٤٦,٥٥٪) من المنطقة السكنية (١٠٠ فدان) .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٨,٠١ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٣٦٥٦ م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (٥,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من المنطقة السكنية (١٠٠ فدان) .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٥,٣٣ فدان  
أى ما يعادل ٢١٠٦٤٠٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٦,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٦٠٠ م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (٠,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ١٩,٢٥ فدان  
أى ما يعادل ٢٨٠٨٤٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢,٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للمباني الإدارية تابعة للمخبرات العامة بمساحة ٥٠ فداناً  
أى ما يعادل ٢٢١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣٣,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات سكنية):**

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٤٦,٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٢١٩٥٥٠٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣١,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية وتمثل نسبة (٤٦,٥٥٪) من مساحة المنطقة السكنية (١٠٠ فدان) .

عدد النماذج المعمارية (١) نموذج ، وعلى النحو التالى :

**جدول النماذج المعمارية :**

النسبة البنائية F. P.	الارتفاعات	إجمالى مسطحات المباني (م <sup>٢</sup> )	إجمالى مسطح الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	عدد العمارات	مسطح العمارة (م <sup>٢</sup> )
(٥٠٪)	أرضى + ٥ أدوار بحد أقصى ١٨ متراً	٥٨٦٥٠٠	٩٧٧٥٠	٢٣٠	٤٢٥

**الاشتراطات البنائية (لمباني الإسكان):**

**النسبة البنائية :** لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) F. P. من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان .

**الارتفاع :** (أرضى + ٥ أدوار) بحد أقصى ١٨م طبقاً لموافقة القوات المسلحة .

الارتدادات بين مباني العمارات لا تقل عن ١٠م من جميع الجهات .

الكثافة السكانية = (٣,٥ × ٥٥٢٠) ÷ ١٠٠ فدان = ١٩٣,٢ شخص/فدان

وبحد أقصى بكثافة ٢٤٠ شخصاً/فدان (طبقاً لاشتراطات الإسكان القومى)

وطبقاً لموافقة السلطة المختصة على إقامة المشروع بنسبة (١٠٠٪) باشتراطات الإسكان القومى بالمنطقة السكنية (١٠٠ فدان) .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية)

بالمناطق السكنية .

**ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

إجمالى الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٨,٠١ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٣٦٥٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥,٣٤ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتمثل نسبة (٨,٠١ %) من إجمالى مساحة المنطقة السكنية (١٠٠ فدان) .

الارتفاع المصرح به ١٢ م طبقاً لموافقة القوات المسلحة ويحد أقصى (أرضى + دورين) وطبقاً للجدول التالى :

**(١) منطقة الخدمات (١) :**

النشاط	مساحة الأراضى (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	الردود	الارتفاع
تعليمى	١٠٦٣٨	٪ ٣٠	٦ أمتار من جميع الجهات	أرضى + دورين
صحي	٤٠١٩	٪ ٣٠		أرضى + دورين
مسجد	٤٠١٩	٪ ٣٠		طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة
تجارى وإدارى	٦٢٥٥	٪ ٣٠		أرضى + دورين
ترفيهى	٤٢١٣	٪ ١٠		أرضى + دور
الإجمالى	٢٩١٤٤	-		

**(ب) مركز خدمات فرعى (١) :**

النشاط	المساحة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	الردود	الارتفاع	التكرار	الإجمالى
مبنى تجارى إدارى يحتوى على (مصلى وحضانة ومحلات تجارية)	١٢٥٧,٣	٪ ٣٠	٦ أمتار	أرضى + دورين	٣	٢٣٧٧٢ م <sup>٢</sup>

**(ج) مركز خدمات فرعى (٢) :**

النشاط	المساحة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	الردود	الارتفاع	العدد
تجارى	٧٤٠	٪ ٣٠	٦ أمتار	أرضى + دورين	١



**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية F. P. بالدور الأرضى لقطع الأراضى لنشاط (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - مسجد) عن (٣٠٪) من المساحة المخصصة لكل نشاط ، وبالنسبة للنشاط الترفيهى لا تزيد عن (١٠٪) F. P. من مساحة النشاط .
- ٢ - الارتفاع (أرضى + دورين) ويحد أقصى ١٢ متراً بالنسبة للنشاط (التجارى - الإدارى - التعليمى - الصحى) ، وبالنسبة للمسجد يتم تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة الجارى تطبيقها بالهيئة بالمباني الدينية وبالنسبة للنشاط الترفيهى (أرضى + دور) .
- ٣ - الارتدادات ٦ أمتار من جميع الجهات داخل حدود كل قطعة أرض .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بمعدل (موقف سيارة/٢٥٠م) من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات .

المفوض

(إمضاء)

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ،  
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لأنشطة الخدمات بحيث لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للنشاط (التجارى - الإدارى - التعليمى - الصحى - المسجد) عن (٣٠٪) من مساحة قطعة الأرض ، و(١٠٪) من مساحة النشاط الترفيهى .
- ٣ - ارتفاع مناطق الخدمات (أرضى + دورين) وبالنسبة للنشاط الترفيهى (أرضى + دور) ،  
وبالنسبة للمسجد يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالمباني الدينية .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء  
مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ،  
على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى  
ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية  
من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني  
وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ،  
هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات)  
طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة والقواعد المعمول بها بالهيئة وأن يقوم جهاز المخابرات العامة  
بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - يلتزم جهاز المخابرات العامة 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠ - يلتزم جهاز المخابرات العامة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - يلتزم جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٦ ، ٧ ، ٨ ) .
- ١٢ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٤ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثان )

المفوض

( إمضاء )

( طرف أول )

( إمضاء )