

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٣

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٢٧)

بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ٢١٥٧٥٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ محمد أحمد يوسف حسن

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات 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 تسم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء

إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
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 ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسي
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد/ محمد أحمد يوسف حسن قطعة الأرض رقم (١/٢٧) بمساحة ٣,٧٥ فدان
بما يعادل ٢١٥٧٥٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
بنشاط سكنى بمقابل عيى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح
زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المكتب الاستشارى للمخصص له قطعة الأرض الوارد
برقم (٤١١) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار
الوزارى باعتماد التخطيط والنقسي للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المكتب الاستشارى للمخصص له قطعة الأرض الوارد
برقم (٤١٥٥٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٧ المرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط العام
للمشروع والتعهدات اللازمة للاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٨١٦٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٨
لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع للمراجعة والإقادة
بكامل موقف قطعة الأرض (مالى - عقارى - تنفيذى (معاينة حديثة) - قانونى) ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم الواردة برقم (٤١٨٦٣٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٦ للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٦٠٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف القطعة ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ محمد أحمد يوسف حسن باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٢٧) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ٢١٥٧٥٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٢٧) بمساحة ٣,٧٥ فدان بما يعادل ٢١٥٧٥٠ م^٢ (خمسة عشر ألفاً وسبعمائة وخمسون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمد أحمد يوسف حسن لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع من وكيله باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بالتعهد المقدم من وكيله بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى إستصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع بقطعة الأرض رقم (١/٢٧)

بمساحة ٢م ١٥٧٥٠ بما يعادل ٣,٧٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد أحمد يوسف حسن

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م ١٥٧٥٠ أى ما يعادل ٣,٧٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م ٧٨٣٠,٣٧ أى ما يعادل ١,٨٦٤ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م ٢٣٥٤,٥٠ بما يعادل ٠,٥٦٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م ٨ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م ٣١٠٣,٥٥ أى ما يعادل ٠,٧٣٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م ٤٧٣١,٠٣ أى ما يعادل ١,١٢٧ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م ٧٧,٠٥ أى ما يعادل ٠,٠١٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٤٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٧٨٣٠,٣٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٨٦٤ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٣٥٤,٥٠ م^٢ بما يعادل ٠,٥٦٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة المئوية %	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٥٩,١٤	١١٨,٨٠٦	٢٥,٨٨	فيلا منفصلة	١	١٠ زيم + أرض + أول + غرف سطح
٢	٤٩٤,٤٠	١١٨,٨٠٦	٢٤,٠٣	فيلا منفصلة	١	
٣	٣٩٥,٢٤	١١٨,٨٠٦	٣٠,٠٦	فيلا منفصلة	١	
٤	٣٤٤,٤٥	١١٨,٨٠٦	٣٤,٤٩	فيلا منفصلة	١	
٥	٣٩٤,٨٣	١١٨,٨٠٦	٣٠,٠٩	فيلا منفصلة	١	
٦	٥٨٠,٢٥	١١٨,٨٠٦	٢٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	
٧	٣٦٨,٠٧	١١٨,٨٠٦	٣٢,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٨	٣١٦,٧٧	١١٢,٠٠	٣٥,٣٦	فيلا منفصلة	١	
٩	٣١٦,٧٧	١١٢,٠٠	٣٥,٣٦	فيلا منفصلة	١	
١٠	٣٦٨,٠٧	١١٨,٨٠٦	٣٢,٢٨	فيلا منفصلة	١	
١١	٥٨٠,٢٥	١١٨,٨٠٦	٢٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	
١٢	٣٩٤,٣٩	١١٨,٨٠٦	٣٠,١٢	فيلا منفصلة	١	
١٣	٣٤٥,٧٣	١١٨,٨٠٦	٣٤,٣٦	فيلا منفصلة	١	
١٤	٣٩٤,٣٩	١١٨,٨٠٦	٣٠,١٢	فيلا منفصلة	١	
١٥	٥٨٠,٢٥	١١٨,٨٠٦	٢٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	
١٦	٤٥٩,١١	١١٨,٨٠٦	٢٥,٨٨	فيلا منفصلة	١	
١٧	٥١٩,١٣	٢٣٣,٦٠٨	٤٥,٠٠	فيلا شبه متصلة	٢	
١٨	٥١٩,١٣	٢٣٣,٦٠٨	٤٥,٠٠	فيلا شبه متصلة	٢	
الإجمالى	٧٨٣٠,٣٧	٢٣٥٤,٥	-		٢٠	

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر
وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :**

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

من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٥٪) للفيلات الشبه

متصلة ، و (٤٠٪) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية

المقررة للمشروع (١٥٪) .

(ج) الارتفاع المسموح به (أرضي + أول) وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع

القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد عن (٢٥٪ من مسطح الدور

الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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 السكني (قطع أراضي)

على ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفي 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 لأراضي الفيلات : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي ، وفي حالة

واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥م فقط وفي

حالة النماذج السكنية يصبح الردود ٤م من جميع الجهات و٦م من ناحية السور .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها

(إجراجات انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيك) .

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

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢٩م^٢ 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 ٢٣ شخصاً / فدان .

(م) نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	المساحة بالفدان	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٣٥٤,٥٠	٠,٥٦٠٥	١٤,٩٥٪
غرف الأمن F.P	٨	٠,٠٠٢	٠,٠٥٪
الإجمالى	٢٣٦٢,٥	٠,٥٦٢٥	١٥,٠٠٪

