

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٨٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم جزء من قطعة الأرض رقم (٦)
بمساحة (١,٥٣ فدان) بما يعادل (٢٦٤٢٦ م^٢)
الواقعة بالحوض رقم (٢٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة للسيد / يحيى محمد سليم شوقى
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 الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في 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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر و البالغ 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 والنقسيـم بأراضي الحزام الأخضر ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / يحيى محمد سليم شوقي لجزء من قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة (١,٥٣ فدان) بما يعادل (٢٦٤٢٦م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب الموقع من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٥ لاستصدار القرار الوزارى المثل ؛ وعلى الطلب الموقع من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٩٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٨ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض عاليه للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٧٣١١) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والنقسم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٤٩٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٩ ؛

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 / يحيى محمد سليم شوقى باعتماد تخطيط ونقسم جزء من قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة (١,٥٣ فدان) بما يعادل (٦٤٢٦ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٢ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم جزء من قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ١,٥٣ فدان بما يعادل ٦٤٢٦ م^٢ (ستة آلاف وأربعمائة وستة وعشرون مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (٢٨) بالحلز الأخصر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / يحيى محمد سليم شوقى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة 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 بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٢/٢/٩

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 ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني 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 الزمني 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 .

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/٧

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (جزء من القطعة ٦)
بمساحة (٢٦٤٢٦م^٢) بما يعادل (١,٥٣) فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٨)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،
والمخصصة للسيد / يحيى محمد سليم شوقي ،
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ،
وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٦٤٢٦م^٢ أى ما يعادل ١,٥٣ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢٣١٩٥,٥٤م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٦١ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٩٥٢م^٢ بما يعادل ٠,٢٧ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ١١,٩م^٢ F.P أى ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٩١١,٨١م^٢ أى ما يعادل ٠,٢١٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٣١,٧٥م^٢ أى ما يعادل ٠,١٠٣ فدان وتمثل نسبة (٦,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة (٢٩,١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٣١٩٥,٥٤م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٦١ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٩٥٢م^٢ بما يعادل ٠,٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

وطبقاً لجدول قطع الأرضى والمساحة المبنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٩٣,٥	٣٠,٢٤	١١٩	متفصل	١	أرض + أول
٢	٣٩٣,٥	٣٠,٢٤	١١٩		١	أرض + أول
٣	٣٩٣,٥	٣٠,٢٤	١١٩		١	أرض + أول
٤	٣٩٣,٥	٣٠,٢٤	١١٩		١	أرض + أول
٥	٣٩٣,٥	٣٠,٢٤	١١٩		١	أرض + أول
٦	٣٩٣,٥	٣٠,٢٤	١١٩		١	أرض + أول
٧	٣٩٣,٥	٣٠,٢٤	١١٩		١	أرض + أول
٨	٤٤١,٠٤	٢٦,٩٨	١١٩	-	٨	أرض + أول
الإجمالى	٣١٩٥,٥٤	-	٩٥٢	-	-	-

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية (FP) بالمتر المربع	النسبة المبنية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان	٩٥٢	١٤,٨١%
غرف أمن وبوابات	١١,٩	٠,١٩%
الإجمالى	٩٦٣,٩	١٥,٠٠%

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

(أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد عن ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول ، بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر يعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن ٤٠٪ من الفيلات المنفصلة ، ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبة المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن ١٥٪ .

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

(ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى ، وفى حال كان طول واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢,٥م فيسمح بعمل الردود الجانبي ٢,٥ م .

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

- (ط) يتم ترك ردود (م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ل) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٣ شخص / فدان .

المفوض عنه بالتوكيل

يحيى محمد سليم شوقي



المطابق لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ٢٠٢٤
محور الكبريتية لا يخطأ صاحبها

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جرلات) .
- ٣- يلتزم مالك المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / يحيى محمد سليم شوقى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- يتولى مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشيكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه 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 (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الاسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .

١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٥- يلتزم مالك المشروع باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالك المشروع والمعتمد من جهاز المدينة .

١٧- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

١٨- 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
المفوض عنه بالتوكيل
يحيى محمد سليم شوقى

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى

