وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٤٢ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ب/١) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ يحيى محمد سليم شوقى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنه ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ،

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ،

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام 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 إقتراح التعامل مع الاراضي التي تم الغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ اكتوبر الزراعية لإستصلاح الاراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع الساده المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني 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 بإسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الاراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ اكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الاراضي بالحزام الاخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ اكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق اكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الاخضر ،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / يحيى محمد سليم شوقى لقطعة الارض رقم (٣ب/١) بمساحة (٥) فدان بما يعادل(٢١٠٠٠م٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ اكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الارض من زراعى الى سكنى بمقابل عينى ،

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلي قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٨.

وعلى الطلب المقدم من السيد/ يحيي محمد سليم شوقي الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤١٦٤٦٣ بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ بشأن استصدار القرار الوزارى لقطعه الارض عاليه ومرفق بها التفويضات الخاصة بالمشروع.

وعلى الطلب الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم٤٢٥٢٨٢بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ مرفقا به عدد(٧)لوحات بعد استيفاء الملاحظات المطلوبه.

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ اكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم٤٢٧١٨٣ بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٢ مرفقا به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع و موقف القطعة طبقا للنموذج النمطى.

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الارض الصادر له القرار ،

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة ،

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ اكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / يحيي محمد سليم شوقي بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ب/١) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ اكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قـــــرر"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ب/١) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ اكتوبر المخصصة للسيد / يحيي محمد سليم شوقي لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود والاشتراطات الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى (رقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات إسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزء لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة.

مادة (٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإبرام ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في إستصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ كامل المشروع .

مادة (٦) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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

مادة (١٠) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١١) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإستخدام انظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة/ راندة المنشاوى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ب/١) بمساحة (٢١٠٠٠ م٢) بما يعادل (٥) فدان الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، و المخصصة للسيد/ يحيي محمد سليم شوقي ، لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والعميل بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩م.

مساحه المشروع :

- إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠م٢ أى ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للنشاط السكني بمساحه ٩٠٧٧,١٨م٢ أى ما يعادل ٢,١٦ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٢٢٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣١٤٥,٥ م٢ وتمثل نسبة ١٤,٩٨ % من اجمالي مساحة ارض المشروع.

٢- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٧٣٦٣,٤٢م٢ أى ما يعادل ١,٧٥فدان وتمثل نسبة ٣٥,٠٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٣- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٣٢١٧,١٤م٢ أى ما يعادل ٠,٧٦٦فدان وتمثل نسبة ١٥,٣٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٣١٨,١م٢ أى ما يعادل ٠,٣١٣٨ فدان وتمثل نسبة ٦,٢٧٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.

أولا: المساحة المخصصة للاسكان:-

- الأراضى المخصصة للنشاط السكني بمساحه ٩٠٧٧,١٨م٢ أى ما يعادل ٢,١٦ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٢٢٤ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣١٤٥,٥ م٢ وتمثل نسبة ١٤,٩٨ % من اجمالي مساحة ارض المشروع ، وطبقا لجدول قطع الأراضي والمساحة المبينة التالي:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	النسبة المئوية (%)	مساحة الدور الارضي (م٢) F.P	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	١٠٨٩,٤٩	٣٤	٣٧٠,٥	فيلات متصلة	٤	ارضي + اول + غرفة سطح
٢	١٠٣٩,٤	٣٥,٦٤	٣٧٠,٥		٤	
٣	١٠٨٠,٤	٣٤,٢٩	٣٧٠,٥		٤	
٤	١٥٨٧,٥٧	٣٤,٧٧	٥٥٢		٦	
٥	١١٢١,٤	٣٣,٠٤	٣٧٠,٥		٤	
٦	١٠٨٠,٤	٣٤,٢٩	٣٧٠,٥		٤	
٧	١٠٨٠,٢٩	٣٤,٢٩	٣٧٠,٥		٤	
٨	٩٩٨,٢٣	٣٧,١١	٣٧٠,٥		٤	
الإجمالي	٩٠٧٧,١٨		٣١٤٥,٥		٣٤	

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

البيـــان	المساحة المبنية (م٢)	المساحة المبنية (فدان)	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٣١٤٥,٥	٠,٧٤٨	%١٤,٩٨
البوابات و غرف الامن F.P	٤,٥	٠,٠٠١	%٠,٠٢
الإجمالى	٣١٥٠	٠,٧٤٩	٪١٥

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم باراضى الحزام الاخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسة رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :-

أ. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالى مساحة المشروع (إسكان).

ب. الإرتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول.

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

د. ألا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) و طبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .

ه. النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لاتزيد عن ٤٠٪ من للفيلات المنفصلة ، ٤٥ % للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الارض وبما لايتجاوز في الاجمالي عن ١٥ % .

و. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤ م كحد ادنى.

ز. الردود للفيلات : ٤ م امامي – ٣ م جانبي – ٦ م خلفي

ح. يسمح باقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

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

ي. يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

ك. الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / الفدان – والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣٠شخص/ فدان .

ل. يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع ارضي فقط وعلى ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .

الإشتراطات العامة

١) يبلغ أقصى أرتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .

١) يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية.

٢) يلتزم العميل بقيود الإرتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحه .

٣) النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع.

٤) لايجوز اقامة ايه منشأت فى مناطق الردود .

٥) مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لاتكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لاتزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .

٦) يتولى السيد / يحيي محمد سليم شوقي ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .

٧) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.

٨) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .

٩) يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠) يتولى المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .

١١) يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩).

١٢) يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية.

١٣) تم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أوالموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المُختصة.

١٤) يلتزم مالك المشروع باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الإتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الإتصالات.

١٥) يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالك المشروع والمعتمد من جهاز المدينة .
١٦) يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الإختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
١٧) يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الوارده بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلستة رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩.
١٨)

طـــرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات

" احمد إبراهيم محمد "

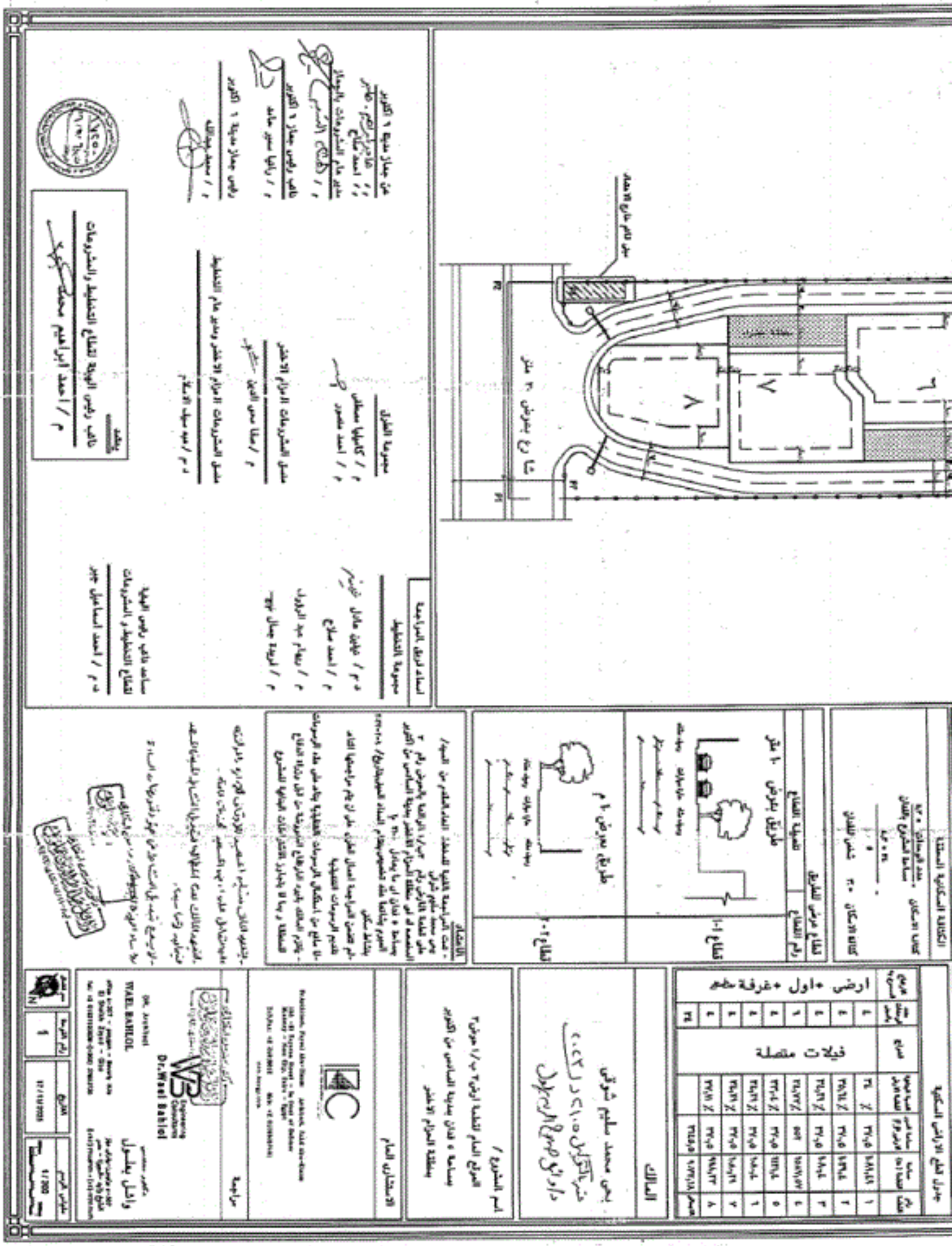
طـــــرف ثان

عن المالك / وائل صلاح الدين بهلول خليل

رقم قومى / ٢٧٦٠٧٢٢٨٨٠٠١١٦

بالتوكيل: رقم ٢١٠٥ د / ٢٠٢٣

التوقيع / د / وائل صلاح



شارع بعرض ٣٠ متر
فيلات متصلة
ارضى +اول +غرفة سطح
المالك