

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧٢ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتماد تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (١٢ / ج)

بمساحة (٢.٥ فدان) بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة / سوزان يعيش محمد رشدى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠%)

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 قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨١) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية للواقعة لمناطق المخططات التوسعية 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 للعرضة بشأن اقتراح التعامل مع الاراضى التى تم القضاء

تخصيصها وتسريح عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الاراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع العمارة للمتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير

النشاط من زراعى الى 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 بأسلوب التعامل مع المساحة /

المتعاملين على الاراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الاراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر

وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السمكة الحديده بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بينها العشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم

بأراضى الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة / سوزان يعيش محمد رشدى لعضة الارض رقم (١٢ / ج)

بمساحة (٢.٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى . مع تغيير نشاط قطعة

الارض من زراعى الى سكنى .

وعلى الطلب للمدم من المخصص لها قطعة الارض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٧٨٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٤ مرفقاً به المستندات اللازمة

لاستصدار القرار الوزاري بالموافقة للمخطط التوسيعي للمشروع عليه .

وعلى الطلب للمدم من المخصص لها قطعة الارض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٩٠١) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٢ لرفق به لوحات المشروع

للمرجعة والامتداد .

وعلى كتاب جهاز مينة ٦ أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٢٣٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ المرفق به لوحات المشروع بعد للمرجعة

والاعتماد و موقف قطعة ارض للمشروع عليه .

وعلى الإفادة بعمدة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الوارده الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٦٨٦٣)

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٧ .

وعلى التعهدات المدمية والموقعة من المخصص لها قطعة الارض .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للواقع من الغطلعات و الإدارات المختصة بهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة للرسومات والمقدمات من السيدة / سوزان يعيش محمد رشدي بإعتماد تخطيط وتنظيم لقطعة الأرض رقم (١٢/ج) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالمحوض رقم (٢٠) بالهزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني تنازل عن ٥٠٪، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بطلبه رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / تالاب رئيس هيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/١ والمتسجبة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

تفسير

- مادة (١) : يعتمد تخطيط وتنظيم لقطعة الأرض رقم (١٢ / ج) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالمحوض رقم (٢٠) بالهزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيدة / سوزان يعيش محمد رشدي لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني تنازل عن ٥٠٪، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.
- مادة (٢) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزء لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة.
- مادة (٣) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإيراج ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.
- مادة (٤) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقرر وضعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء.
- مادة (٥) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ كامل المشروع.
- مادة (٦) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع

مادة (٧) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأممال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.

مادة (٨) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة (٩) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرض المخصص لها قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

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

مادة (١١) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٢) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٣) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة 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 تنفيذة كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

صهبدس / شريف الشريفي



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢/ج) بمساحة (٢م^{١٠٥٠٠}) بما يعادل (٢,٥) فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة للسيدة/ سوزان يعيش محمد رشدي، لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني، وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩م.

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٢م^{١٠٥٠٠} أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع:

- ١- الأراضي المخصصة للنشاط السكني بمساحة ٢م^{٥٢٣٩,٩٦} أى ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ١٥٦٨ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^{٢٤٨٣,٢٨} أى ما يعادل ٠,٥٩١ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٦٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م^٧ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضي المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢م^{١٨٣٢,٢٦} أى ما يعادل ٠,٤٣٦ فدان وتمثل نسبة ١٧,٤٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^{٩٣٧,٥} أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة ٨,٩٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

- الأراضي المخصصة للنشاط السكني بمساحة ٢م^{٥٢٣٩,٩٦} أى ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ١٥٦٨ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبينة التالي:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضي F.P (م ^٢)	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢٧٥,٥٥	٢٩,٠٣	٨٠	منفصلة	١	أرضي + أول
٢	٢٧٥,٦١	٢٩,٠٣	٨٠			
٣	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
٤	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
٥	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
٦	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
٧	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
٨	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
٩	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
١٠	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
١١	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
١٢	٢٧٦,٢٥	٢٨,٩٦	٨٠			
١٣	٤٠٣,٧١	٣٥,٦٧	١٤٤	شبه متصلة	٢	
١٤	٤٠٣,٧١	٣٥,٦٧	١٤٤			
١٥	٢٧٩,٧٢	٢٨,٦	٨٠	منفصلة	١	
١٦	٢٧٩,٧٢	٢٨,٦	٨٠			
١٧	٢٧٩,٧٢	٢٨,٦	٨٠			
١٨	٢٧٩,٧٢	٢٨,٦	٨٠			
الإجمالي	٥٢٣٩,٩٦	-	١٥٦٨	-	٢٠	-

جدول المساحات البنائية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

البيسان	المساحة البنائية (م ^٢)	المساحة البنائية (فدان)	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٦٨	٠,٣٧٣	% ١٤,٩٣
البوابات و غرف الامن F.P	٧	٠,٠٠٢	% ٠,٠٧
الإجمالي	١٥٧٥	٠,٣٧٥	% ١٥

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

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالعامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع (إسكان).
- الإرتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضي + أول.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الارضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً 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 .
- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضي) عن (٢٥٠ م) مقياسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لاحته التنفيذية .
- النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن ٤٠% من اللغيات المنفصلة ، ٤٥ % للفيئات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز في الاجمالي عن ١٥ % .
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى.
- الردود للفيئات : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي
- يسمح بإقامة دور بديوم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣٥ شخص / فدان .
- يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع ارضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .

