

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤١ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٤

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ ب)

بمساحة ٥ فدان بما يعادل (٢م٢١٠٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / السيد أحمد محمد موسى

لإقامة نشاط 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 تم إلغائها

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 المملوكة 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 والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٩ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسيد / السيد أحمد محمد موسى لقطعة الأرض رقم (٦ ب)
بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح
زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع
التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٢٢١) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٨ لاستصدار
القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٨٩٥٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٨ 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 والتقسيم للمشروع بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٩ ؛

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

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 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 تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إشتائى - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٩/١٢/٢٠١٩

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 في 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 القومي 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- يُنشر هذا القرار في 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

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٦ ب)
بمساحة (٢١٠٠٠,٠٠٠ م^٢) بما يعادل ٥,٠٠ فدان الواقعة بالحوض
رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،
والمخصصة للسيد / السيد أحمد محمد موسى ،
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة
وسيداته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٥,٠٠ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٩٩٢٤,٧٦ م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣١٤٠,٨٠ م^٢ بما يعادل ٠,٧٤٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأرضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٨,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأرضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار بمساحة ٣٦٢٤,٣٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٦ فدان وتمثل نسبة ١٧,٢٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأرضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦٧٠٠,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٦٠ فدان وتمثل نسبة ٣١,٩٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٧٤٢,٩٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,١٧٨ فدان وتمثل نسبة ٣,٥٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٩٩٢٤,٧٦م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٣١٤٠,٨٠م^٢ بما يعادل ٠,٧٤٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي السكنية التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى FP	النسبة البنائية %	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع	ملاحظات
A.١	٨٦٩,١٢	١٥٠	١٧,٢٦	١	فيلات منفصلة	أرضى + أول + غر فسطح	
A.٢	٥٩٢,٢	١٥٠	٢٥,٣٣	١			
A.٣	٥٧٨,٤٩	١٥٠	٢٥,٩٣	١			
A.٤	٥٩٣,٧٥	١٥٠	٢٥,٢٦	١			
B.١	٦٥٠,٣٣	١٥٠	٢٣,٠٧	١			
B.٢	٤٩٠,١٣	١٥٠	٣٠,٦٠	١			
B.٣	٤٨٥,٣	١٥٠	٣٠,٩١	١			
B.٤	٤٨٢,١	١٥٠	٣١,١١	١			
B.٥	٥٥٢,٩٤	١٥٠	٢٧,١٣	١			
C.١	٥٤١,٧	٢٣٥,٤	٤٣,٤٦	٢	فيلات شبه متصلة		
C.٢	٥٥٠	٢٤٠	٤٣,٦٤	٢			
C.٣	٥٥٠	٢٤٠	٤٣,٦٤	٢			
C.٤	٥٤١,٧	٢٣٥,٤	٤٣,٤٦	٢			
C.٥	٥٩٣,٥	٢٤٠	٤٠,٤٤	٢			
C.٦	٥٩٣,٥	٢٤٠	٤٠,٤٤	٢			
D.١	٦٣٠	١٨٠	٢٨,٥٧	٢			
D.٢	٦٣٠	١٨٠	٢٨,٥٧	٢			
الإجمالي	٩٩٢٤,٧٦	٣١٤٠,٨	-	٢٥	-	-	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

أولاً - أراضى الإسكان :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥٪ من إجمالى مساحة المشروع .

النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠٪ للفيلات المنفصلة ، ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها (١٥٪ من إجمالى مساحة المشروع) .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .

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

لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٤م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى .

الردود بقطع الأراضي السكنية للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م للفيلات المنفصلة فقط و ٢,٥م من جانب واحد فقط للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعية ، وفى حالة طلب عمل ردود ٢,٥م من الجانبين فيمكن ذلك فى حالة إقامة دور البدروم بقطعة الأرض ، وذلك طبقاً لكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٢٢٤٨ فى ٢٢/١/٢٠٢٢

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها . يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المبنى داخل أرض المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته . الكثافة السكنية لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان ، والكثافة السكانية المحققة ٢٢ شخص / فدان .

الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة .

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	النسبة المئوية %
سكنى	٣١٤٠,٨٠	١٤,٩٦
غرف الأمن (F.P)	٨,٠٠	٠,٠٤
الإجمالى	٣١٤٨,٨٠	١٥,٠٠

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥٪ بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبرار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من المسطح المسموح بالدور الأرضى طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / السيد أحمد محمد موسى نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة
الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات
والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً
للسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء
التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى
واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة
من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء
من شركه توزيع الكهرباء .
- ١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات
بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٣- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة
فى الفقرة (٧، ٨، ٩) .
- ١٤- يلتزم مالك المشروع بتقديم البرنامج الزمنى اعتماده من جهاز المدينة ويتم
تنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة والبرنامج الزمنى المعتمد .

١٥- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضي السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .

١٧- 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 ثان
المالك / السيد أحمد محمد موسى على

طرف أول
معاون السيد الوزير
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

