

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٦ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥ ب) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيدة/ هدى أحمد سيد عبد المجيد بمقابل عينى لإقامة مشروع سكنى (تنازل عن ٥٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات العمرانية الجديدة .

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات 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 للوقتة لمناطق التخطيط التفصيلية بالمدينتين 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 المساهم المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من استصلاح زراعي إلى عمراني وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالمذكرة .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع المساهمة / المتعاملين على الأراضي المملوكة تخصيصاً لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢١٩١ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بينها العشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بالأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص للبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٨ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة و السيدة / هدى أحمد سيد عبد المجيد لقطعة الأرض رقم (٥ ب) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكنى بمقابل عينى .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٦١٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١١ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢١٩٥) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٥ المرفق به لوائح المشروع لمراجعتها واعتمادها .

وعلى كتاب جواز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦٠٩٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٧ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقفت المشروع .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٥٦١٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١١ .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لها قطعة الأرض .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من الممثلات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بصد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة / هدى أحمد سيد عبد الجيد بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥ ب) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٧٠٪) ، ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وللجنة 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 ٢٠٢٤/١٢/٢٢ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري للمعرض.

ق ر ر

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥ ب) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة / هدى أحمد سيد عبد الجيد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٧٠٪) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض باستملاك التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعوى ارقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة أثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها 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 وإعداد 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 مقنن اوضاعها 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 خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه انشائي - طريق ممهد) طبقاً لما ورد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٣/٢/٨ .

مادة (٦) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى وتخصيمه من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم استخراج تراخيص الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

مادة (٧) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة النطاق.

مادة (٨) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.

مادة (٩) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة (١٠) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والقرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١١) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٢) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٣) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٤) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٥) : 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

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٥ ب بحوض ٣١ بالحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٥ فدان بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ ، و المخصصة المبنية / هدى احمد سيد عبد المجيد لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٨ .

مساحة المشروع :

- إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م^٢ أى بما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣١٤٤٤ م^٢ بما يعادل ٠,٧٤٩ فدان و تمثل نسبة ١٤,٩٧% من إجمالى مساحة أرض المشروع.
 - ٢- الأراضي المخصصة للبوابات وغرف الامن بمساحة ٦٢٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية و أماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٢٢٨,٩٧٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٠٧ فدان وتمثل نسبة ٢٠,١٤% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٠٠,٢ م^٢ أى ما يعادل ١ فدان وتمثل نسبة ٢٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع.
 - ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٠٦٤,٨٢٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٩٢ فدان وتمثل نسبة ٩,٨٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً: المساحة المخصصة للسكن:-**

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣١٤٤٤ م^٢ بما يعادل ٠,٧٤٩ فدان و تمثل نسبة ١٤,٩٧% من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- جدول قطع الأراضي السكنية :-

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي	النسبة المئوية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
1	٦٦٤,٦٤١	١٩٠,٥٥	29%	فيلات فيه مساحة	٢	أرضي + أول
2	٦٠٨,١١٣	١٩٠,٥٥	31%	فيلات فيه مساحة	٢	
3	٦٠٨,١٩٩	١٩٠,٥٥	31%	فيلات فيه مساحة	٢	
4	٦٠٨,٢٥٤	١٩٠,٥٥	31%	فيلات فيه مساحة	٢	
5	٥٩٧,٨٥٦	١٩٠,٥٥	32%	فيلات فيه مساحة	٢	
6	٥٩٧,٨٥٦	١٩٠,٥٥	32%	فيلات فيه مساحة	٢	
7	٥٩٧,٨٤٩	١٩٠,٥٥	32%	فيلات فيه مساحة	٢	
8	٥٩٧,٨٣٨	١٩٠,٥٥	32%	فيلات فيه مساحة	٢	
9	٦٠٨,٢٥٧	١٩٠,٥٥	31%	فيلات فيه مساحة	٢	
10	٦٠٨,٤٦١	١٩٠,٥٥	31%	فيلات فيه مساحة	٢	
11	٦٠٨,٥٤٧	١٩٠,٥٥	31%	فيلات فيه مساحة	٢	
12	٦٦٤,٨٢٥	١٩٠,٥٥	29%	فيلات فيه مساحة	٢	
13	٥٠٣,٩٧٥	٩٥,٢٤	19%	فيلات بمساحة	١	
14	٦٢٤,٩٠٨	١٩٠,٥٥	30%	فيلات فيه مساحة	٢	
15	٦٢٤,٩٥٢	١٩٠,٥٥	30%	فيلات فيه مساحة	٢	
16	٥٠٣,٩٨٩	٩٥,٢٤	19%	فيلات بمساحة	١	
17	٨٧١,٩٥٣	٢٨٥,٨٢	33%	فيلات فيه مساحة	٣	
الإجمالي	١٠٥٠٠,٠٠٠	٣١٤٤,٠			٣٣	

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

- نسبة الأراضى الإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة المشروع.
- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥% من إجمالى مساحة المشروع.
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضى + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥% من مسطح النور الأرضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع اراضى) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم جعل ممر يعرض لا يقل عن (٦ م) و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى.
- الردود : ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي و يسمح بعمل الردود الجانبى ٢,٥٠ م ٢م لقطع الاراضى التى نقل واجبتها عن ٢٢,٥٠ م ٢م لدخل قطع الاراضى السكنية .
- يسمح بإقامة بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها .
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المبلى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات و طبقاً للكود المصري للجراجات و تعديلاته.
- يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع ارضى فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .
- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - و الكثافة السكانية المحققة ٢٩ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :-

النسبة البنائية FP %	إجمالى مسطح الدور الأرضى FP م ٢	الاستعمال
١٤,٩٧ %	٣١٤٤	سكنى
٠,٠٣ %	٦	غرف امن
١٥ %	٣١٥٠	الاجملى

الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع للغيلات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البندوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البندوم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البندومات .
٢. تلتزم السيدة / هدى احمد سيد عبد المجيد 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. لايجوز إقامة اية منشآت فى مناطق الردود .
٥. غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المسطح المسموح ببنائه بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
٦. تتولى المالكه على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
٧. تتولى المالكه على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الاثارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
٨. تتولى المالكه على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسيه .
٩. تتولى المالكه السماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
١٠. تتولى المالكه اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
١١. تتولى المالكه على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
١٢. تلتزم المالكه بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
١٣. تلتزم المالكه باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
١٤. تلتزم المالكه بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة، ويتم التنفيذ خلال للمهل الممنوحة المشروع وطبقا للبرنامج الزمنى المعتمد .
١٥. يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وطبقا للكوود المصري للجراجات وتعديلاتها .
١٦. يتم الالتزام بقتون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والإشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .

طرف ثاني

السيد / نادر محمد

رقم قومى : ١٢٢ ٠٨١٠٤٤٨٤٤

التوقيع : نادر محمد

بالتوكيل رقم : ١٥٩٦٦ / ٢٠٢١/٥

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /

"أ. ه. هاشم موسى"

