

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٤٠ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٢٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/٢٩) بمساحة ٢,٤٩ فدان بما يعادل ٢٠١٠٤٧٤,٠٦

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة

للسيد/ محمد يسرى محمد أحمد مصطفى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .

وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاته.

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرارى رئيس الجمهورية رقمى (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤، (٧٥) لسنة ٢٠٢٦ بتشكيل الوزاري .

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 و القرارات التالية له.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الاراضى التى تم الغاء

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الاراضى في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراصة مدى إمكانية تقسيم

النشاط من زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلا بالمذكرة .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على اقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة /

المتعاملين على الاراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الاراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢,٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر

وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديية بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بهذا العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم

بالاراضى الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ لطفي عوض مكارى صلاب لقطعة رقم (٢/٢٩)

بمساحه (٢,٤٩) فدان الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٢/٥٠) .

وعلى قرار اللجنة العقارية الشرعية بجلستها رقم (٧٠) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٥ بالموافقة على تنازل السادة / "مينى ، كيرنس ، لوسيان لطفي عوض مكارى ،

مرعي لمي فلتس" الى السيد / محمد يسرى محمد أحمد مصطفى عن قطعه الأرض رقم (٢/٢٩) بمساحة (٢,٤٩) فدان الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام

الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى.

وعلى ملحق عقد التنازل المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٢ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد يسرى محمد أحمد مصطفى لقطعه الأرض رقم

(٢/٢٩) بمساحة (٢,٤٩) فدان الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى تنازل ٥٠٪

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣١٩٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٩ لاستصدار القرار الوزاري.

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٣٥٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٨ والمرفق به لوائح

المشروع للمراجعة والاعتماد .

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧١٦٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٢ والمرفق به لوائح، المشروع بعد المراجعة

والاعتماد وكذا كامل موقف قطعة الأرض عاليه.

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٢٦) بتاريخ

٢٠٢٦/١/١٩

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمدينة.

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد يسرى محمد أحمد مصطفى، بإعتناء تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٢٩) بمساحة (٢,٤٩ فدان) بما يعادل (٢١٠٤٧٤,٠٦) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى، ووفقاً 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 ٢٠١٩/١/٥،
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٧/١٣ والمتهمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

مادة (١): يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٢٩) بمساحة (٢,٤٩ فدان) بما يعادل (٢١٠٤٧٤,٠٦) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / محمد يسرى محمد أحمد مصطفى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى، وذلك طبقاً للحدود والاشتراطات الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢١ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٢، والتي تعتبر جميعها مكملية لهذا القرار.

مادة (٢): يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق، ٦٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعمد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم 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 ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨١) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإبرام 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 قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن (وضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى إستصدار تراخيص البناء).

مادة (٥): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد 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 أقصى 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 الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.

مادة (٨) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد كافة المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها (من أقساط - علاوات - ... إلخ).

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 الزمني ، وفى حالة ثبت 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 أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

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

مادة (١٣) : يلتزم المخصص له 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 تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة/ راندة المنشاوى



الشروط المرفقة
بالقرار الوزاري المرفق باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢/٢٩) بمساحة (٢٠٤٨٤,٤ م^٢) بما يعادل ٢,٤٩ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ والمخصصة للسيد /محمد يسري محمد أحمد مصطفى محمد لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني، طبقاً لعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١ وملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٢



مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٠٤٧٤,٠٦ م^٢ أي ما يعادل ٢,٤٩ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٥٢٣٦,١٤ م^٢ أي ما يعادل ١,٢٤٧ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي للمشروع F.P ١٥٦٧ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان و تمثل نسبة ١٤,٩٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع
- ٢- الأراضي المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٢٤٩ م^٢ أي ما يعادل ٠,٠٠١ فدان و تمثل نسبة ٠,٠٠٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٢٧٥,٠٨ م^٢ أي ما يعادل ٠,٥٤١ فدان و تمثل نسبة ٢١,٧١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٢٤٣,٧٧ م^٢ أي ما يعادل ٠,٢٩٦ فدان و تمثل نسبة ١١,٨٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- إجمالي المناطق الخضراء ومرات المشاة بمساحة ١٧١٤,٩٧ م^٢ أي ما يعادل ٠,٤٠٨ فدان و تمثل نسبة ١٦,٢٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٥٢٣٦,١٤ م^٢ أي ما يعادل ١,٢٤٧ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي للمشروع F.P ١٥٦٧ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان و تمثل نسبة ١٤,٩٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع و طبقاً لجدول قطع الأراضي التالي:

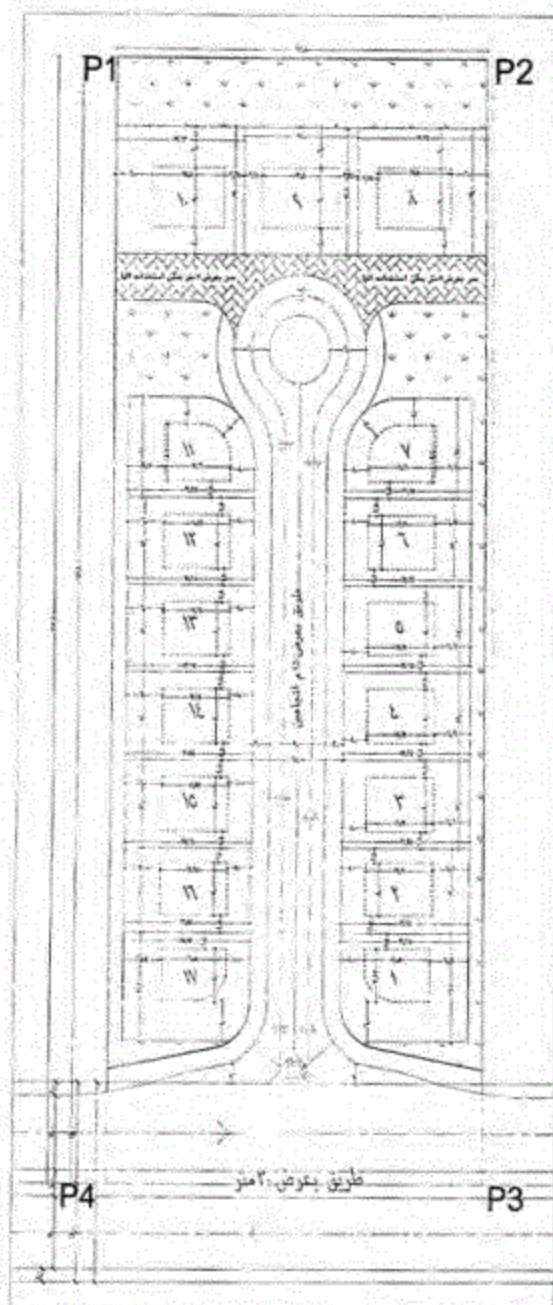
رقم القطعة	مساحة القطعة م ^٢	مساحة الأرض م ^٢	النسبة المئوية %	عدد الوحدات	نوع النموذج	الارتفاع
١	٣٤١,٧٥	٧٩,٢٥	٢٣,١٩	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
٢	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣١,٤	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
٣	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣١,٤	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
٤	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣١,٤	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
٥	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣١,٤	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
٦	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣١,٤	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
٧	٣٠١,٣٢	٨٩,٥	٢٩,٧	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
٨	٤١٣,٢٥	١١١,٥	٢١,٩٨	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
٩	٣٦١	١١١,٥	٣٠,٨٩	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
١٠	٤١٣,٢٥	١١١,٥	٢١,٨٩	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
١١	٣٠١,٣٢	٨٩,٥	٢٩,٧٠	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
١٢	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣٢,٤٠	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
١٣	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣٢,٤٠	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
١٤	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣٢,٤٠	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
١٥	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣٢,٤٠	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
١٦	٢٧٦,٢٥	٨٩,٥	٣٢,٤٠	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
١٧	٣٤١,٧٥	٧٩,٥	٢٣,١٩	١	فيلا منفصلة	بدروم+أرضي+ أول
الإجمالي	٥٢٣٦,١٤	١٥٦٧		١٧		

موجه لكل ٢١٤٩ / ٤٤١

لاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر :-

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالى مساحة المشروع.
- الارتفاع المسموح به ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥ % من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا 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 السكني (قطع اراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر يعرض لا يقل عن (٦ م) و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .
- النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠ % من مساحة قطعة الأرض و بما لا يتجاوز في الإجمالي نسبة الـ ١٥ % المسموح بها للمشروع .
- الردود : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي و في حالة ان طول واجهة القطعة اقل من ٢٢,٥ م فيمكن ان يصل الردود الجانبي الى ٢,٥ م .
- يسمح بإقامة دور بدوم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المبنى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) و طبقا الكود المصري للجراجات طبقا للكود المصري و تعديلاته . داخل حدود أرض المشروع
- يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع أرضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .
- يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بكل نشاط على حدا طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة
- لا تتجاوز الكثافة السكانية ٤٥ ش / ف و الكثافة السكانية المحققة ٣٠ ش / ف

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	المساحة بالقدان	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	النسبة البنائية	المساحة الكلية
الإسكان F.P	١٥٦٧	٠,٣٧٣١	١٤,٩٦١ %	١٥ %	١٤٧٤,٠٦ م = ٢,٤٩ فدان النسبة البنائية % ١٥ = ٢١٥٧١,١٠٩ م
بوابات وغرف الامن F.P	٤,١٠٩	٠,٠٠١	٠,٠٣٩ %		
الإجمالي	١٥٧١,١٠٩	٠,٣٧	١٥ %		



البيانات الفنية للموقع



مهندس معماري
د. محمد عبد الله
مهندس معماري
د. محمد عبد الله



د. محمد عبد الله
مهندس معماري
د. محمد عبد الله
مهندس معماري
د. محمد عبد الله
مهندس معماري