

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ أحمد جمال حافظ السجيني لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى

## 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ،  
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشتراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين 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 وفتح عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسته مدى إمكانية تفسير 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 بأسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الأراضي المملوكة تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ،  
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السيد / احمد جمال حافظ السجيني لقطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م) الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى نشاط سكنى بمقابل نقدى ،  
وعلى الطلب المقدم من وكيل وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣٢١٣٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٨ المرفق به المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار ،  
وعلى الطلب المقدم من وكيل وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣٢٨١٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٤ المرفق به لوائح المشروع للمراجعة والاعتماد ،  
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣٤٧٢٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٩ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ،  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل وكيل المخصص له قطعة الأرض ،  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١١ ،  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعميلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / احمد جمال حافظ السجيني بإعتماد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (١٠ د) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى ، 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 ٢٠١٩/٨/٥ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٤ والمنتجية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

## قرار

**مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (١٠ د) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / احمد جمال حافظ السجيني لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة (٢) :** يلتزم المخصص له 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 أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً 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 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 وإبرام ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة (٤) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإنشغالات والمنشآت الغير مقنن اوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

**مادة (٥) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال ثلاث سنوات تبدأ من صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبند الثامن من عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٨ .

**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 الزمنى 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 .

مادة (٩) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرص 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 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

مهندس/ شريف الشربيني





وزاري

### مكونات المشروع :

### مكونات المشروع :

### مكونات المشروع :

### مكونات المشروع :

### مكونات المشروع :

مردان و عورتان  
تعداد ۱۶۸۱  
۱۷۱۵

## الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الهزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة

### الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :-

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥% من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات).
- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠%) للفيلات المنفصلة ، و(٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥%).
- الارتفاع المسموح به لمنطقة الإسكان أرضي + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً 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 للإستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠م) يتم عمل ممر عرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨) ولائحته التنفيذية.
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن (٤م) كحد أدنى.
- الردود بقطع الأراضي السكنية الفيلات : (٤م) أمامي - (٣م) جانبي - (٦م) خلفي وفي حالة إن طول واجهة القطعة أقل من (٢٢,٥م) فيمكن أن يصل الردود الجانبي (٢,٥م) من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية داخل أرض المشروع.
- ح. يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها.
- ط. يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- ي. يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ك. يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن (٩م<sup>٢</sup>) وارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%).
- ل. الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع (٤٥ شخص/ فدان) - والكثافة السكانية المحققة (١٨ شخص/ فدان).

### جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

| النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع | المساحة المبنية بالمتر المربع | البيسان                 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| ١٤,٢٩%                               | ١٥٠٠,٠٠                       | الإسكان F.P             |
| ٠,٧١%                                | ٧٥,٠٠                         | البوابات وغرف الأمن F.P |
| ١٥,٠٠%                               | ١٥٧٥,٠٠                       | الإجمالي                |

## الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات.
- (٢) يلتزم المالك السيد / أحمد جمال حافظ السجيني بقبول 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) لا يجوز إقامة أي منشآت في مناطق الردود.
- (٥) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل أبرار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقا لإشتراطات الهيئة.
- (٦) يتولى المالك السيد / أحمد جمال حافظ السجيني على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن يقوم المالك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- (٧) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من مررات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمررات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٨) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- (٩) يلتزم المالك بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (١٠) يلتزم المالك بإعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- (١١) يلتزم المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٦، ٧، ٨).
- (١٢) يلتزم المالك بتنفيذ برنامج زمني لتنفيذ مكونات المشروع للإعتماد من جهاز المدينة قبل استصدار تراخيص البناء.
- (١٣) يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكوود المصري للجراجات.
- (١٤) يتم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

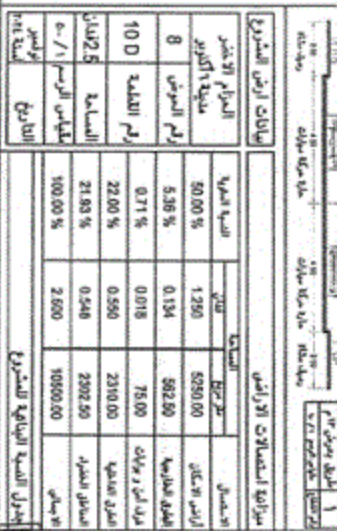
- (١٥) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- (١٦) يتم الإلتزام بقاتون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨) ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩ لسنة ٢٠١٩).

٣٥ مايو ٢٠٢٦

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>طهريف ثان</b></p> <p>الإسم: م/ وائل محمد السيد عواد</p> <p>الصفة: كبير مهندسين</p> <p>الرقم القومي: ٢٧٢٦٠١١٧٤١٠٨٥</p> <p>التوقيع: </p> | <p><b>طهريف أول</b></p> <p>نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات</p> <p>مهندس / أحمد محمد السيد موسى</p> <p></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|







المستندات البنائية الخاصة بمناطق الإسكان

|                      |  |
|----------------------|--|
| Belarus (Belorussia) |  |
|----------------------|--|

[illegible]

| البيان    | القيمة  | النسبة المئوية |
|-----------|---------|----------------|
| المستحقات | 1500.00 | 14.29 %        |
| المستحقات | 75.00   | 0.71 %         |
| المستحقات | 1575.00 | 15.00 %        |

دست مخماری  
له آهین  
۲۲ / ۱۲ / ۱۳۷۱

والمعظم بها في البيئة الطبيعية لأراضي الإسكان لا تزيد عن 50٪ من إجمالي مساحة أراضي المشروع

[illegible]

بالتاريخ ١٠/١٠/١٤٤١هـ

[illegible][illegible]

4.  $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

[illegible]

|                                                                                                                                               |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|  <p>الجمهورية العراقية<br/>وزارة التعليم والبحث العلمي</p> | <p>المستشار المساعد / راسي طه<br/>رقم الملف بالملف - 17/07/17</p> |
| <p>باسم فدا المجهين</p>                                                                                                                       | <p>رقم جواز السفر - 17/07/17</p>                                  |
| <p>لجنة</p>                                                                                                                                   | <p>مجلس التعليم</p>                                               |

\_\_\_\_\_

يقيم بنك ودولابام) كحد أدنى من الحدود الدنيا بـمئة الفقة ارض المربع  
خوفاً اسكنى القطار سارات الكوة المصور للبراجات، ومديرة

[illegible]

A schematic diagram of a 2D hexagonal lattice. The lattice is composed of green circles representing atoms. A central atom is highlighted with a red circle. A dashed line connects this central atom to one of its nearest neighbors. The lattice is bounded by a solid black line on the right and a dashed black line on the left.