

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٤٦ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٢

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٥) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ خالد عويس عبد الوهاب عويس لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء للمجتمعات 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 (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملزمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا 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 السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير 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 ١٢٤٩١ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، ولشملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بالأراضي الحزام الأخضر ،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة و السيد / خالد عويس عبد الوهاب عويس لقطعة الأرض رقم (٢/ب٥) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) ،

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٦٨٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٢/ب٥) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٦٠٥) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٢ المرفق به لوائح المشروع للمراجعة والاعتماد ،

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٨٧٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٤ ،

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٩٧٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ،

وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ،

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

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بميلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / خالد عويس عبد الوهاب عويس باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب/٥) بمساحة (٢.٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع 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 بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/٨ والنتيجة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

مادة (١): يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥ ب / ٢) بمساحة (٢.٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / خالد عويس عبد الوهاب عويس لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨، والتي تعتبر جميعها مكملات 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 الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق، ٦٦٦٥٧ لسنة ٧٠ ق، ٦٤١٣٤ 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 والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أو ساعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء.

مادة (٥): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع لإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه انشائي - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادي عشر من عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨.

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.

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 وبمراجعة البرنامج الزمني ، 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 تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط الحرفية

بشأن: استصدار القرار الوزاري الحرفي باعتماد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٢/ب) بمساحة (١٠٥٠٠ م^٢) بما يعادل (٢,٥) فدان الواقعة بالموض رقم (٧) بالمرازم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة للسيد / خالد موهب عبد الوهاب / إقامة نشاط سكني بمقابل مبنى منازل من ٥٠٪، وفقا للتعائد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٨/١/٢٠٢٠.

مساحه المشروع :

- إجمالى مساحة أرض المشروع ٢١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٢٥,٢٣ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٢٠ فدان وتمثل نسبة ٤٨,٨١٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٦٥ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤.٩١ % من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- الأراضي المخصصة للتبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٠٩ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومرات بمساحة ٢١٠٧,٠٣ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٨ فدان وتمثل نسبة ١٩,٢١ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٥ فدان وتمثل نسبة ٢٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٢٤٨,٧٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٩٨ فدان وتمثل نسبة ١١,٨٩ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان :-

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٢٥,٢٣ م^٢ أى ما يعادل ١.٢٢ فدان وتمثل نسبة ٤٨.٨١ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٦٥ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤.٩١ % من إجمالى مساحة أرض المشروع، وطبقا لجدول قطع الأراضي التالى :-

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الإرتفاع
1	297.92	82.42	27.67%	فيلا منفصلة	1	بدروم + أرضي + أول
2	297.92	82.42	27.67%	فيلا منفصلة	1	بدروم + أرضي + أول
3	474.74	164.84	34.72%	فيلا شبه متصلة	2	بدروم + أرضي + أول
4	474.74	164.84	34.72%	فيلا شبه متصلة	2	بدروم + أرضي + أول
5	382.70	82.42	21.54%	فيلا منفصلة	1	بدروم + أرضي + أول
6	474.74	164.84	34.72%	فيلا شبه متصلة	2	بدروم + أرضي + أول
7	319.72	82.42	25.78%	فيلا منفصلة	1	بدروم + أرضي + أول
8	474.74	164.84	34.72%	فيلا شبه متصلة	2	بدروم + أرضي + أول
9	382.70	82.42	21.54%	فيلا منفصلة	1	بدروم + أرضي + أول
10	474.73	163.86	34.52%	فيلا شبه متصلة	2	بدروم + أرضي + أول
11	474.74	164.84	34.72%	فيلا شبه متصلة	2	بدروم + أرضي + أول
12	297.92	82.42	27.67%	فيلا منفصلة	1	بدروم + أرضي + أول
13	297.92	82.42	27.67%	فيلا منفصلة	1	بدروم + أرضي + أول
الإجمالي	5,125.23	1,565.00			19	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي المزارع الخضراء وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

١. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات).
٢. نسبة اراضى الاسكان لا تزيد عن ٥٠ % من اجمالى مساحة المشروع
٣. لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٥ % للفيلات المتصلة والشبه متصلة ، و ٤٠ % للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥ %) ..
٤. الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
٥. يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد عن (٢٥ % من سطح الدور الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
٦. لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضى) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل مر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية وتعديلاتها.
٧. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى.
٨. الردود لاراضى الفيلات : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي؛ وفي حال واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م يمكن ان يصل الردود الجانبي الى ٢,٥ م طبقا لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم (١) لشهر يونيو لسنة ٢٠٢١
٩. يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات ، ومخازن غير تجارية) .
١٠. يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
١١. يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
١٢. يسمح بإقامة غرف امن 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 %)
١٣. الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع تقدر بـ ٣٣ شخص / فدان .

- جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

الاستعمال	اجمالي مساحة الدور الأرضي	النسبة البنائية
سكني (F.P)	١٥٦٥	١٤,٩١%
البوابات و غرف الامن (F.P)	٩	٠,٠٩%
الإجمالي	١٥٧٤	١٥%

الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات).
٢. يلتزم المالك بقيود الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة.
٣. النسبة البنائية المسموح بها لكامل أرض المشروع لا تزيد عن ١٥ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع.
٤. لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود.
٥. مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل إبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى إستعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
٦. يتولى السيد/خالد عويس عبد الوهاب /على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المالكه بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
٧. يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة 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. يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالكه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
١٠. يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
١١. يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .
١٢. يلتزم المالك بالبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من جهاز المدينة تنفيذ مكونات المشروع
١٣. يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقا للكدو المصري للجرارات وتعديلاته .
١٤. يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
١٥. يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٦. 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

طرف أول
نائب رئيس
الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

صورة طبق الأصل

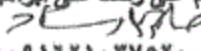




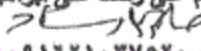
م

"احمد محمد موسى"



بالتوكيل عن المالك رقم () لسنة
الاسم / هاتم علي رشاد علي ابراهيم
التوقيع: 
الرقم القومي ٢٨٠٠٩١٦٢١٠٣٧٥٢٠



صورة التوكيل
بالتوكيل عن المالك رقم () لسنة
الاسم / هاتم علي رشاد علي ابراهيم
التوقيع: 
الرقم القومي ٢٨٠٠٩١٦٢١٠٣٧٥٢٠

5/12