

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٠ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ ب) بمساحة ٢,٣٨٤ فدان بما يعادل ٢م ١٠٠١٢,٨ الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لكل من / (محمد أبو القاسم محمد أحمد - حسن أحمد السيد الخولى- سلامة عبد المحسن حسين مبروك - فتحى عبد المحسن حسين مبروك - لمياء إبراهيم حامد جودة) لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات 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 الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بشأن إقتراح التعامل مع قطعة الأرض التي تم الغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمراني وذلك على النحو الموضوع تفصيلا بالقرار . والموافقة على أسلوب التعامل مع مقدمى الطلبات من السادة المتعاملين والمثبت عقودهم مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضي .

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 الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح 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 ٢٠٢٤/٣/٢٦ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة و (محمد أبو القاسم محمد أحمد / حسن أحمد السيد الخولى / سلامة عبدالمحسن حسين مبروك / فتحى عبدالمحسن حسين مبروك / لمياء إبراهيم حامد جودة) لقطعة الأرض رقم (١٣ ب) بمساحة (٢,٣٨٤ فدان) بما يعادل (٢م ١٠٠١٢,٨) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٤٢٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٣ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع .

وعلى الطلب المقدم من وكالة المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٢٥٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٩ المرفق به لوائح المشروع للمراجعة .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٩٥٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٤ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٦٨٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٩ .

وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من المخصص لهم قطعة الأرض .

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

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من: (محمد أبو القاسم محمد احمد / حسن احمد السيد الخولى / سلامة عبدالمحسن حسين مبروك / فتحى عبدالمحسن حسين مبروك / لمياء إبراهيم حامد جودة) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ ب) بمساحة (٢,٣٨٤ فدان) بما يعادل (١٠٠١٢,٨ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيشي (تنازل ٥٠٪). ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها 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 ٢٠٢٥/٨/٢٣ والمنتامية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

"قرار"

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ ب) بمساحة (٢,٣٨٤ فدان) بما يعادل (١٠٠١٢,٨ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لـ (محمد أبو القاسم محمد احمد / حسن احمد السيد الخولى / سلامة عبدالمحسن حسين مبروك / فتحى عبدالمحسن حسين مبروك / لمياء إبراهيم حامد جودة) لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيشي (تنازل عن ٥٠٪). وذلك طبقاً للحدود والاشتراطات الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٦، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) :** يلتزم المخصص لهم 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 الدعوى 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 جزء لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة .
- مادة (٣) :** يلتزم المخصص لهم 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 الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) 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 في هذا الشأن .
- مادة (٤) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن (وضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .
- مادة (٥) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع بالكامل .
- مادة (٦) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

- مادة (٧) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (٨) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة .
- مادة (٩) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً لاشتراطات المرفقة والفرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٠) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٢) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٣) :** يلتزم المخصص لهم 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



الشروط المرفقة

بالتفرار الوزاري المرفق بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم ١٣ بحوض ٩ بالحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٢,٣٨٤ فدان بما يعادل ١٠٠١٢,٨ م^٢ ، و المخصصة السيد / محمد أبو القاسم محمد احمد و السيد / حسن احمد السيد الخولى و السيد / سلامة عبد المحسن حسين مبروك و السيد / فتحى عبد المحسن حسين مبروك و السيدة / لمياء إبراهيم حامد جودة لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العنى ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٦ .

مساحة المشروع :

- إجمالى مساحة المشروع ١٠٠١٢,٨ م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٨٤ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٤٢٤٢,٠٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٠١٠ فدان وتمثل نسبة ٤٢,٣٧ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١٤٨٣,٩٢ م^٢ بما يعادل ٠,٣٥٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨٢ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الامن بمساحة ١٨ م^٢ f.p أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة ٠,١٨ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلى بمساحة ٣١٨٨,٣٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٥٩ فدان وتمثل نسبة ٣١,٨٤ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجى بمساحة ٢٨٩٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢١٣ فدان وتمثل نسبة ٨,٩٣ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٦٧٠,٣٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٩٨ فدان وتمثل نسبة ١٦,٦٨ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً: المساحة المخصصة للاسكان:-

- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٤٢٤٢,٠٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٠١٠ فدان وتمثل نسبة ٤٢,٣٧ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١٤٨٣,٩٢ م^٢ بما يعادل ٠,٣٥٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨٢ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- جدول قطع الاراضى السكنية :-

رقم القطعة	مساحة القطعة م ^٢	مساحة الدور الارضى f.p	النسبة البنائية لقطعة الارض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	١٣٤٦,٣	٤٦٨,٦١	٣٤,٨١%	فيلا متصلة	٦	ارضى+اول
٢	١٣٠٢,٩٧	٤٦٨,٦١	٣٥,٩٢%	فيلا متصلة	٦	ارضى+اول
٣	١٥٩٢,٨	٥٤٦,٧	٣٤,٣٢%	فيلا متصلة	٧	ارضى+اول
الاجمالي	٤٢٤٢,٠٧	١٤٨٣,٩٢			١٩	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم باراضى الحزام الاخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلستة رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :-

- نسبة الاراضى الاسكان لا تزيد عن ٥٠% من اجمالى مساحة المشروع.
- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥% من اجمالى مساحة المشروع.
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥% من مسطح الدور الارضى) 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 .
- الا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع ارضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) 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 .
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد ادنى.
- الردود : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي داخل قطع الاراضى السكنية و في حالة عرض واجهة القطعة اقل من ٢٢,٥ م يسمح بعمل الردود الجانبى ٢,٥ م بدلا من ٣ م .
- يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها بالهيئة.
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات وفقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يسمح بإقامة غرف امن و بوابات 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 %) .
- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - و الكثافة السكانية المحققة ٣٥ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :-

النسبة البنائية %FP	إجمالى مسطح الدور الارضى ٢م FP	الاستعمال
١٤,٨٢%	١٤٨٣,٩٢	سكنى
٠,١٨%	١٨	غرف امن و بوابات
١٥%	١٥٠١,٩٢	الاجمالي

الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع للفيلاات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (موافق انتظار سيارات) .
٢. يلتزم السيد / محمد أبو القاسم محمد احمد و السيد / حسن احمد السيد الخولى و السيد / سلامة عبد المحسن حسين مبروك و السيد / فتحى عبد المحسن حسين مبروك و السيدة / لمياء إبراهيم حامد جودة بقيود الإرتفاع 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 ايه منشآت فى مناطق الردود .
٥. غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار المسالام والخزانات والغرف الخدمية التى لاتكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من اى سطح الدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
٦. يتولى الملاك على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم الملاك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
٧. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
٨. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
٩. يتولى الملاك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
١٠. يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
١١. يتولى الملاك على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .

