

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٧٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب/١٠) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠

الواقعة بالحوض رقم (١٥) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ هشام ربيع عبد النبى عباس لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل ٥٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لحكم 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 الغاء

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تفنين 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 الملقى 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 العائز على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم

بالأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبين السيد / هشام ربيع عبد النبى عباس لقطعة أرض بشاطل سكنى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني تنازل ٥٠٪.

وعلى الطلب المقدم من السيد / احمد سيد معروف وكيل عن المالك السيد / هشام ربيع عبد النبى عباس الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم

(٤١٥١٨٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٨ بشأن طلب استصدار القرار الوزاري واعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (ب / ١٠ / ٢) حوض (١٥) بمساحة (٢,٥)

فدان بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر .

وعلى الطلب المقدم من السيد / احمد سيد معروف وكيل عن المالك السيد / هشام ربيع عبد النبى عباس الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم

(٤١٦٧٠٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٧ والمرفق طيه عدد (٧) لوائح للمشروع المقدم بعاليه .

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠١٨٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢ والمرفق طيه اللوحات بعد المراجعة والتوقيع .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلي قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٨ .

وعلى التعهدات الفنية والموقعة من المخصص له قطعة الأرض .

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

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بميئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / هشام ربيع عبد النبي عباس باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ ب / ٢ / ٢٠٥) بمساحة (٢٠٥) الواقعة بالحوض رقم (١٥) بمنطقة بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪)، ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الميئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ،
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الميئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٢ والمتمنية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

" قرار "

- مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ ب / ٢ / ٢٠٥) الواقعة بالحوض رقم (١٥) بمنطقة بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / هشام ربيع عبد النبي عباس لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٠، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة 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 جزء 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 اوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .
- مادة (٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ كامل المشروع .
- مادة (٦) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته 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 للإشراطات 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 للجرادات 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 والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني

+ ارضى + بدروم + اول	فييلات منفصلة	١	%٢٩,٩٣	٨٧,٢٢	291.39
		١	%٢٩,٩٣	٨٧,٢٢	291.39
		١	%٢٩,٩٣	٨٧,٢٢	291.39
		١	%٢٩,٩٣	٨٧,٢٢	291.39
		١	%٢٩,٩٣	٨٧,٢٢	291.38
		١٨		1570	5245

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

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من اجمالى مساحة المشروع
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان (ارضى + اول + غرف سطح) و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح تمثل ٢٥% (من مسطح الدور الارضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، 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) مقياساً من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) 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 وتعديلاتها.
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد ادنى.
- الردود : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي داخل قطعة الارض السكنية و بالنسبة للفييلات المنفصلة يتم عمل الردود الجانبي لقطع الاراضى التي نقل واجهتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٣م طبقاً للائسراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و بالنسبة للفييلات المتصلة و شبة المتصلة و الرياعى يسمح بعمل الردود الجانبي لقطع الاراضى التي نقل واجهتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٣م من جانب واحد فقط و في حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم او توفير اماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الاعداد المطلوبة لاماكن انتظار السيارات
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية و تستخدم طبقاً للائسطة المقررة للبدروم و المصرح بها فى الهيئة
- النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠ % للفييلات المنفصلة و ٥٥ % للفييلات المتصلة و شبة المتصلة و النماذج السكنية بكل قطعة ارض سكنية و بما لا يتجاوز النسبة البنائية الاجمالية ١٥ % من اجمالى مساحة المشروع
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية لارض المشروع حتى حد المباني المطلة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار.
- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود ارض المشروع.
- 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 ٥٥ شخص / فدان و الكثافة السكانية المحققة ٣١ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :-

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع F.P	النسبة المئوية من اجمالى ارض المشروع
سكنى	١٥٧٠	% ١٤,٩٥
غرف امن	٥	% ٠,٠٥
الاجمالي	١٥٧٥	% ١٥

الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (بدروم + أرضى + أول + غرف سطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات.
- (٢) يلتزم السيد / هشام ربيع عبد النبي عباس 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) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لاتكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المغفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، و بما لا يتعارض مع قيود الإرتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (٦) يتولى السيد / هشام ربيع عبد النبي عباس على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- (٧) يتولى السيد / هشام ربيع عبد النبي عباس على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيبات وخلافه.
- (٨) يتولى السيد / هشام ربيع عبد النبي عباس على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- (٩) يتولى السيد / هشام ربيع عبد النبي عباس على نفقته بتنفيذ مكونات المشروع وفقا للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعد من الهيئة .
- (١٠) يلتزم المالك على نفقته بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١١) يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- (١٢) يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
- (١٣) يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقا للكود المصرى للجرافات وتعديلاته
- (١٤) يتم الإلتزام بتوفير امكن شحن للسيارات الكهربائيه فى حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

