

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٣ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٩ جزء من قطعة ٢/١٠ ، ١/١٠) بمساحة فدان واحد بما يعادل ٢م٤٢٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لطارق بن عبد الله بن عبد الرحمن العمر لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى

### 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 (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات 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 إقتراح التعامل مع الأراضي التي تم الفاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة 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 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 العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السيد / محمود الفخر الرازي محمود بركة لقطعة الأرض رقم (٧٩ جزء من قطعة ٢/١٠ ، ١/١٠) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٢م ٤٢٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى نشاط سكنى .

وعلى ملحق عقد التنازل المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السيد / طارق بن عبد الله بن عبد الرحمن العمر لقطعة الأرض رقم (٧٩ جزء من قطعة ٢/١٠ ، ١/١٠) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٢م ٤٢٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٤٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٣ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار المائل .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٤٨٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٠ المرفق به بعض النسخ النهائية من لوحات المخطط التفصيلي لقطعة الأرض محل القرار بعد استيفاء الملاحظات الفنية .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٦٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٠ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٦٩١) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٩ .

- وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقَّع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من طارق بن عبد الله بن عبد الرحمن العمر بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٩ جزء من قطعة ١٠/٢/١٠/١) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٢٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى ، ووفقاً لإحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢٢) 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 ٢٠٢٥/٨/٢٧ والتمتية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف

## "قرار"

**مادة (١):** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ( ٧٩ جزء من قطعة ١٠/٢/١٠/١) بمساحة (١ فدان) بما يعادل (٢٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لطارق بن عبد الله بن عبد الرحمن العمر لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى . وذلك طبقاً للحدود والاشتراطات الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٠ وملحق العقد بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٨ ، 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 ، ٦١٦٥٧ 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 الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات 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 له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير ممتن أو ضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

**مادة (٥):** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للإعتماد 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 وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٧) :** يلتزم المخصص له 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 المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة .
- 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 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



## الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم ( ٧٩ جزء من قطعة ٢/١٠ ، ١/١٠ ) بمساحة ( ٢م ٤٢٠٠ ) بما يعادل ١ فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، و المخصصة للسيد طارق بن عبد الله بن عبد الرحمن العمر لإقامة نشاط سكني بمقابل نقدي وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٧/١٢/١٠ و ملحق عقد التنازل بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٨

## مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع ٤٢٠٠ م أى ما يعادل ١ فدان .

## مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢١٠٠ م أى ما يعادل ٠٠,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٦٣٠ م و تمثل نسبة ١٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٠٨٦,٩ م أى ما يعادل ٠,٢٥٩ فدان وتمثل نسبة ٢٥,٨٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية (على المشاع) بمساحة ٣٣٩,٦٨ م أى ما يعادل ٠,٠٨١ فدان وتمثل نسبة ٨,٠٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٦٧٣,٤٢ م أى ما يعادل ٠,١٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٠٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## أولاً: المساحة المخصصة للاسكان:-

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢١٠٠ م أى ما يعادل ٠٠,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٦٣٠ م و تمثل نسبة ١٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضي F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢٧١,٥٥	٧٨,٧٥	٢٩ %	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول غرف سطح
٢	٢٧٩,٨٩	٧٨,٧٥	٢٨,١٤ %	فيلا منفصلة	١	
٣	٣٢١,٨٨	٨١,٧٥	٢٥,٤ %	فيلا منفصلة	١	
٤	٤٢٤,١٦	١٥٤,٥	٣٦,٤٢ %	فيلا شبه متصلة	٢	
٥	٢٦٤,٩٧	٧٨,٧٥	٢٩,٧٢ %	فيلا منفصلة	١	
٦	٢٦٤,٩٧	٧٨,٧٥	٢٩,٧٢ %	فيلا منفصلة	١	
٧	٢٧٢,٥٨	٧٨,٧٥	٢٨,٩ %	فيلا منفصلة	١	
الإجمالي	٢١٠٠	٦٣٠			٨	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :-

- أ. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع ( إسكان + خدمات ) .
- ب. لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٥ % للفيلا شبه متصلة ( الرباعي ) و بما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقرر للمشروع ( ١٥ % ) ..
- ج. الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- د. يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح ( ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً 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 .
- هـ. 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 (٣م) 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 .
- و. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .

الردود : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي .  
بالإضافة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها ( جراجات انتظار سيارات ) .



## الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول) (ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات.
- (٢) يلتزم المالك بقبود 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 السلالم 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 المساحة المبنية بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
- (٦) يتولى السيد/ طارق بن عبد الله بن عبد الرحمن العمر 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 وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- (٧) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٨) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
- (٩) يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١٠) يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- (١١) يلتزم المالك على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .
- (١٢) يلتزم المالك بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ مكونات المشروع للاعتماد من جهاز المدينة قبل استصدار تراخيص البناء .
- (١٣) يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات و تعديلاته .
- (١٤) يتم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (١٥) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

(١٦) يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .

طرف ثان

م/رامد لطا من يس  
 على بيمين توكيارم ٧٨ ز  
 ٢٠٥  
 ٢١٠٠٠٧٨٨١٤٥٨٨  
 حلى

طرف أول

م/رامد  
 ٧٨  
 المرسى

تصويره طبق الأصل



الجمهورية العربية السورية  
 وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
 المجلس الأعلى للجامعات



