

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٧ جزء من القطعة ١٢٧ ، ٢٧ب) بمساحة ٢٠٤٢٠٠ م^٢ بما يعادل فدان واحد الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ إبراهيم محمد إبراهيم أبو طالب لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد النقدى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجمعات 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 بالمدين والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام 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 الاراضى التي تم الفاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الاراضى في ضوء إمكانية تفتين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى 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 الاراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الاراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩١ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بالاراضى الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤ /٨/١ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسيد / ماجد مجدى ميخائيل لسحق لقطعة الأرض رقم (٢٧ جزء من القطعة ٢٧.١٢٧ب) بمساحة (٢م^٢٤٢٠٠) بما يعادل (١فدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى الى سكنى .

وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٥ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسيد / إبراهيم محمد إبراهيم أبو طالب لقطعة الأرض رقم (٢٧ جزء من القطعة ٢٧.١٢٧ب) بمساحة (٢م^٢٤٢٠٠) بما يعادل (١فدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى الى سكنى .

وعلى الطلب المقدم من السيد / نور الدين عبد العزيز وكيل عن السيد / إبراهيم محمد إبراهيم أبو طالب الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٧١٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٢٧ جزء من القطعة ٢٧.١٢٧ب) بمساحة (٢م^٢٤٢٠٠) بما يعادل (١فدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر .

وعلى الطلب المقدم من السيد / نور الدين عبد العزيز وكيل عن السيد / إبراهيم محمد إبراهيم أبو طالب الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥١٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٧ والرفق به اللوحات النهائية لقطعة الأرض رقم (٢٧ جزء من القطعة ٢٧.١٢٧ب) بمساحة (٢م^٢٤٢٠٠) بما يعادل (١فدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر .

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الصادر الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٢٧٨٩٠ بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٠ مرفقاً به نواتج المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف القطعة .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٣٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٠ .

وعلى التعهدات الملتزمة 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 بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / إبراهيم محمد إبراهيم أبو طالب بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٧ جزء من القطعة ٢٧.١٢٧ ب) بمساحة (٢م٢٠٠) بما يعادل (١١ أفدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل (السداد النقدى) . 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 ٢٠٢٥/١٢/٢٥ والمتنمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف .

القرار

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٧ جزء من القطعة ٢٧.١٢٧ ب) بمساحة (٢م٢٠٠) بما يعادل (١١ أفدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / إبراهيم محمد إبراهيم أبو طالب لإقامة مشروع سكنى بمقابل (السداد النقدى) . وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤ / ٨ / ١ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٥ / ٣ / ٥ . 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 (رقام 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 فى 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 فى هذا الشأن .

مادة (٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن (وضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى 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 وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

- مادة (٧) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها 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 يضاف لذلك 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 (٢٧ جزء من القطعة ١٢٧، ٢٧) بمساحة (٢٠٤٢٠ م^٢) بما يعادل (١ فدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ إبراهيم محمد إبراهيم أبو طالب ، لإقامة نشاط سكنى بالنظام السداد النقدي وفقا للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١م وملحق التعاقد بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٥.

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع (٢٠٤٢٠ م^٢) أى ما يعادل (١ فدان).

مكونات المشروع :

1. **الأراضي المخصصة للإستعمال السكنى** بمساحة ١٣٩٠ بما يعادل ٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٦,٧٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٦٢٥,٥ م^٢ بما يعادل ٠,١٤٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
2. **الأراضي المخصصة للبوابات وفرف الأمن (F.P)** بمساحة ٤,٥ م^٢ بما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ٠,١١% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
3. **الأراضي المخصصة للطرق الخارجية** بمساحة ٢٢٨٢,٢٤ م^٢ بما يعادل ٠,٠٦٧ فدان وتمثل نسبة ١١,١٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
4. **الأراضي المخصصة للطرق الداخلية** بمساحة ٨٥٩,٨٦ م^٢ بما يعادل ٠,٢٠٦ فدان وتمثل نسبة ٤,١٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
5. **الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء** بمساحة ١٦٦٣,٤ م^٢ بما يعادل ٠,٣٩٦ فدان وتمثل نسبة ٨,١٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان:-

الأراضي المخصصة للإستعمال السكنى بمساحة ١٣٩٠ بما يعادل ٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٦,٧٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) 625.5 م^٢ بما يعادل ٠,١٤٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع . وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية كالتالى

رقم النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي f.p	إجمالي مساحات الدور الأرضي f.p	النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	الارتفاع
A	4	90	360	نموذج سكنى	1	4	أرضى + أول
B	3	88.5	265.5	نموذج سكنى	1	3	أرضى + أول
الإجمالي	7		625.5			7	

الإشتراطات العامة

- 1) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الإرتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالإنتشطة المصرح بها بدور البدرومات والمعمول بها بالهيئة فى حينه .
- 2) يلتزم المالك السيد// إبراهيم محمد إبراهيم أبو طالب بقيود الإرتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة للمنطقة .
- 3) النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- 4) لايجوز إقامة أي منشآت فى مناطق الردود .
- 5) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
- 6) يتولى المالك السيد// إبراهيم محمد إبراهيم أبو طالب على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- 7) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- 8) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
- 9) يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- 10) يتولى المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- 11) يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
- 12) يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقا للبرنامج الزمنى المعتمد .
- 13) يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان  للكوادر المصرى للجراجات وتعديلاته .
- 14) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- 15) يتم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- 16) يتم الإلتزام بقاتون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨) ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والإشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩ لسنة ٢٠١٩) .

صورة ضيق الاصل

طرف ثان

طرف أول

الإسم : نور الدين عبد العزيز محمد عبد العزيز
الصفة : الموكل عن المالك

الرقم القومى : ٢٨٠١٢١٧٢٢٠٠٩١٩

التوقيع : نور الدين عبد العزيز

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات

م / أحمد إبراهيم محمد

