

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٧ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٣

باعتماد تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢/ب٨) بمساحة ٢١٠٤٤,١٩ م^٢ بما يعادل ٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / يحيى فتحى عثمان أبو النجا والسيد / أشرف عبد الستار عبد الحق عبد الحى الحلوجى ومقابل عيني لجزء من قطعة (٢/ب٨) و(٤/ب٨)

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 للواقعة لمناطق المخططات التوسعية 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 بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الاراضي التي تم الفناء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الاراضي في ضوء إمكانية لتقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلا بالمذكرة . وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على القرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الاراضي الملمى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر لزراعية لاستصلاح وتعمير الاراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديدية بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بالاراضي الحزام الأخضر . وعلى عقد التخصيص للبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٥ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسيد / اشرف عبدالستار عبدالحق عبد الحى الحلوجي لقطعة الارض رقم (٢/ب٨) بمساحة (٢١٠٠٠ م^٢) بما يعادل ٥.٥ فدان شاملة حصتها من الطريق الرئيسي والطبقات المملوكة بالهوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيشي . مع تغيير نشاط قطعة الارض من زراعي الى سكني . وعلى عقد التخصيص للبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسيد / اشرف عبدالستار عبدالحق عبد الحى الحلوجي لقطعة الارض رقم ٣ جزء من قطعة الارض (٢/ب٨) بمساحة ٧١٠ م^٢ ٢١٠٠٠ م^٢ حصتها من الطريق) بما يعادل ٠.٢ فدان الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل تفدي . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الارض من زراعي الى سكني . وعلى عقد التخصيص للبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٠ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسيد / يحيى فتحى عثمان ابو النجا لقطعة الارض رقم (٤/ب٨) بمساحة (٢١٨٥١٨,٩) بما يعادل ٤.٤ فدان الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيشي بمواقع بديل بالتنازل عن القطعة رقم (٦ م) حوض (٤٨) بمساحة ٤٩٨ فدان . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الارض من زراعي الى سكني . وعلى ملحق العقد للبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٧ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسادة/ يحيى فتحى عثمان ابو النجا . اشرف عبدالستار عبدالحق عبدالحى الحلوجي بضم قطع الاراضي (٤/ب٨) ٤٠١٠ جزء من (٤/ب٨) ٣٠٢٠ جزء من (٢/ب٨) - حوض (٥) لتصبح القطعة رقم (٢/ب٨) حوض (٥) بمساحة (٥) فدان بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الارض من زراعي الى سكني . وعلى الطلب للقدم من وكيل المخصص لهما قطعة الارض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٣٤٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٠ للرفق به لوجه للمخطط التوسيعي وعقد التخصيص للقطع الارضي و ملحق عقد الضم ومناجج التصالح للفيئات المتصالح عليها محل القرار . وعلى الطلب للقدم من وكيل المخصص لهما قطعة الارض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢١٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ للرفق به عدد (٧) لوحات النهائية للمخطط التوسيعي لقطعة الارض محل القرار بعد ثلاثي الملاحظات .

- مادة (٤) :** يلتزم المخصص لهما بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن اوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في إستصدار تراخيص البناء.
- مادة (٥) :** يلتزم المخصص لهما بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ كامل المشروع .
- مادة (٦) :** يلتزم المخصص لهما بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٧) :** يلتزم المخصص لهما 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 لهما بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة (٩) :** يلتزم المخصص لهما بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرض 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 لهما بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص لهما 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 لهما 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 لإعداد التخطيط والتقسيم لمشروع قطعة الأرض رقم (٢/ب٨) بمساحة (٢١٠٤٤,١٩ م^٢) بما يعادل ٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة للسيد/ يحيى فحتي عثمان أبو النجا والسيد/ اشرف عبدالستار عبد الحق عبد الحى الحلوجي لإقامة نشاط سكني بمقابل نقدي للقطعة ٣ جزء من قطعة ب٨/٢ ومقابل عيني لجزء من قطعة ب٨/٢ و ب٨/٢/٤ عيني وفقا للعقد المبرمة بين الهولبة و سياعتهم بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٥ و ٢٠٢٣/٣/٢١ و ٢٠٢٤/١١/٢٠ و ملحق العقد بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٧.

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٢١٠٤٤,١٩ م^٢ أي ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع:

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٠٠٣٤,١٦ م^٢ أي ما يعادل ٢,٣٨٩ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٦٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣١٤٧,٥ م^٢ وتمثل نسبة ١٤,٩٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لغرف الامن والبوابات F.P بمساحة ٨ م^٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٠٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٢٠١,٢٨ م^٢ أي ما يعادل ١,٤٧٦ فدان وتمثل نسبة ٢٩,٤٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٠٤,٧٥ م^٢ أي ما يعادل ٠,٥٠١ فدان وتمثل نسبة ١٠,٠٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء و معمرات العشاء بمساحة ٢١٩٦ م^٢ أي ما يعادل ٠,٥٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٠,٤٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة للخدمات (مسجد) بمساحة ٥٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٠,١١٩ فدان وتمثل نسبة ٢,٣٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.(خارج النسبة البنائية)

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان:-

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٠٠٣٤,١٦ م^٢ أي ما يعادل ٢,٣٨٩ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٦٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣١٤٧,٥ م^٢ وتمثل نسبة ١٤,٩٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا لجدول قطع الأراضي التالي:

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضي	النسبة	عدد	أرضي + أول	ملاحظات
A	1147.2	249	21.71%	2	أرضي + أول	فيلات قائمة خارج الاعتماد لحين انتهاء إجراءات التصالح عليها (رقم اذن التصالح ٨٤٠٤١٨ بتاريخ ٨٤٠٤٠٩ /٢٠٢٤)
B	995.6	249	25.01%	2	أرضي + أول	فيلا متصلة
C	1140	249	21.84%	2	أرضي + أول	فيلا متصلة
D	922.6	270.5	29.32%	3	أرضي + أول	فيلا متصلة
E	826.8	267	32.29%	3	أرضي + أول	فيلا متصلة
F	943.2	310	32.87%	3	أرضي + أول	فيلا متصلة
G	811.2	310	38.21%	3	أرضي + أول	فيلا متصلة
H	480	214	44.58%	2	أرضي + أول	فيلا متصلة
I	816	366	44.85%	4	أرضي + أول	فيلا متصلة
J	486.72	111.5	22.91%	1	أرضي + أول	فيلا منفصلة
K	486.84	111.5	22.90%	1	أرضي + أول	فيلا منفصلة
L	978	440	44.99%	5	أرضي + أول	فيلا متصلة
الإجمالي	10034.16	3147.5				

ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات:-

- الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي (مسجد) بمساحة ٥٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٠,١١٩ فدان وتمثل نسبة ٢,٣٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع (خارج النسبة البنائية) وبإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ١٥٠ م^٢ ،
- الأراضي المخصصة لغرف الأمن و البوابات F.P بمساحة ٨ م^٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان و تمثل نسبة ٠,٠٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي:

جدول قطع الأراضي المخصصة للخدمات					
رقم القطعة	مساحة القطعة (متر مربع)	النسبة المئوية (%)	الاستعمال	رقم	
1	500	30.00%	مسجد	1	أرضي فقط
2	8	0.04%	بوابات وغرف الأمن	2	أرضي فقط

- يتعهد المالك بتسليم مبني وأرض المسجد لوزارة الأوقاف لتشغيله وإدارته فور الانتهاء من تنفيذ أعماله بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٤٤) لشهر نوفمبر لسنة ٢٠٢٥



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

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الامن).
 - لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠ % للفيلات المنفصلة و ٤٥ % للفيلات المتصلة والشبه متصلة، وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥ %).
 - الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
 - يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الارضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
 - الا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضى) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادرة برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
 - الردود بقطع الاراضى السكنية الفيلات : ٤ م امسى - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي - و في حالة ان طول واجهة القطعة اقل من ٢٢,٥ م فيمكن ان يصل الردود الجانبي ٢,٥ م من جانب واحد فقط ، او من الجانبين حال إقامة بدروم او توفير أماكن انتظار سطحية داخل ارض المشروع .
 - يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها .
 - يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المظنة على الطرق المحيطة او حدود الجار .
 - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً 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 السكنية المحققة ٢٧ شخص / فدان .
- جدول المساحات المبينة للدور الأرضى على مستوى المشروع :-

البيسان	المساحة المبينة بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالي ارض المشروع
الإسكان F.P	٣١٤٧,٥	١٤,٩٦%
غرف الامن F.P	٨	٠,٠٤%
الإجمالي	٣١٥٥,٥	١٥%
المسجد	١٥٠	خارج النسبة البنائية

وكيل عن المالك :

٣/سيد محمد سيد اسماعيل كبر

توكيل رقم (٤١٢١) - حزن (د) ل٤٤٠٤

٢٤٠٤٥٥/١٩/١١

مصلحة تسجيل الأصيل

الم

الاشتراطات 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 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 لا تكون 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 لاشتراطات الهيئة .
- (٦) يتولى السيد/ يحيى فتحى عثمان أبو النجا والسيد/أشرف عبدالستار عبد الحق عبد الحى الحلوجي على نفقتهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيله بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- (٧) يتولى المالك على نفقته الخاصة تسقيع الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٨) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
- (٩) يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١٠) يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- (١١) يلتزم المالك على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
- (١٢) يلتزم المالك بتقديم برنامج زمني 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 القومي لتنظيم الاتصالات.
- ١٦) يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .

طرف ثان

طرف أول

وكيل عن العلاء :

م/ سيد محمد سيد اسماعيل كراه
توكيل رقم (٤١٤١) - حرف (د) ٤٠٤٤

٢٤٠٥ / ٩/١١

نايب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والدراسات

م/ احمد ابراهيم محمد

صورة طبق الاصل



الهيئة الوطنية للإعلام والتكنولوجيا
القومية لتنظيم الاتصالات
م/ احمد ابراهيم محمد

