

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٥ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤/ج٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لورثة السيدة/ نبيلة محمد أحمد الدماصي (طبقاً لإعلام الوراثة الشرعى) وهم : (باهى حسن حامد أبو زيد ، رامى ، سمر باهى حسن أبو زيد ، ورثة المرحوم/ باهى حسن حامد أبو زيد وهم : رامى ، سمر باهى حسن أبو زيد) لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني 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 بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) 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 بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة لهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الاراضي التي تم الغاء

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الاراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير

النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة .

وعلى قرار مجلس إدارة لهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة /

المتعاملين على الاراضي الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية 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

بأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٠ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة و السادة السيدة / نبيلة محمد احمد الدماصي (طبقاً لإعلام الوراثة

الشرعى) وهم : (باهى حسن حامد أبو زيد . رامى . سمر باهى حسن أبو زيد . ورثة المرحوم / باهى حسن حامد أبو زيد وهم (رامى . سمر باهى حسن أبو زيد) مع

الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى.

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٢٣٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٨ مرفقاً به المستندات

اللازمة لاستصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع عاليه .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٢٤٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٨ المرفق به لوحات

المشروع للمرجعة والاعتماد .

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٠٩٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المرجعة

والاعتماد وموقف قطعة أرض المشروع عاليه .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٣٧)

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٠ .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الصادر لهم القرار .

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 السادة ورثة المرحومة / بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤ ج / ٢) بمساحة ٢.٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لورثة السيدة / نبيلة محمد احمد الدماصي (طبقاً لإعلام الورثة الشرعي) وهم : (باهي حسن حامد ابوزيد ، رامي ، سمر باهي حسن ابوزيد ، ورثة المرحوم / باهي حسن حامد ابوزيد وهم (رامي ، سمر باهي حسن ابوزيد) لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني تنازل عن ٥٠٪ ، ووفقاً لأحكام قانون المياه 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 ٢٠٢٦/٢/٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

تقرير

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤ ج / ٢) بمساحة ٢.٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لورثة السيدة / نبيلة محمد احمد الدماصي (طبقاً لإعلام الورثة الشرعي) وهم : (باهي حسن حامد ابوزيد ، رامي ، سمر باهي حسن ابوزيد ، ورثة المرحوم / باهي حسن حامد ابوزيد وهم (رامي ، سمر باهي حسن ابوزيد) لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص لهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى (رقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٦٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة (٣) : يلتزم المخصص لهم 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٤) : يلتزم المخصص لهم بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن (وضعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص لهم بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ كامل المشروع .

- مادة (٦): يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٧): يلتزم المخصص لهم 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 بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- مادة (٩): يلتزم المخصص لهم 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 لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١١): يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٢): يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- مادة (١٣): يلتزم المخصص لهم 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



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤ ج/٢) بحوض (٢) بمنطقة الحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٢,٥٠ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢، والمخصصة للسادة ورثة السيدة / نبيلة محمد احمد الدماصي (طبقاً لإعلام الورثة الشرعي وهم (باهي حسن حامد أبوزيد، رامي ، سمر باهي حسن أبوزيد ورثة المرحوم / باهي حسن حامد أبوزيد وهم رامي ، سمر باهي حسن أبوزيد) لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٠٣/١٠ م.

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٢,٥٠ فدان.

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٥٢٥٠,٠٠ م^٢ أي ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٦٦,٠٠ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٢- الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٩,٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٥٨,٤٢ م^٢ أي ما يعادل ٠,٥١٤ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٥٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٠١٥,٠٥ م^٢ أي ما يعادل ٠,٤٨٠ فدان وتمثل نسبة ١٩,١٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٠٦٧,٥٣ م^٢ أي ما يعادل ٠,٢٥٤ فدان وتمثل نسبة ١٠,١٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- أولاً: المساحة المخصصة للإسكان:-**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٥٢٥٠,٠٠ م^٢ أي ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٦٦,٠٠ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول مساحات قطع الأراضي التالي:-

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة البنائية %	عدد الوحدات	التمودج	الارتفاع	ملاحظات
١	٢٥٨,٦٣	٧٢,٢٠	٢٧,٩٢	١	قبلا منفصلا	٢,٧	
٢	٢٥٨,٥٦	٧٦,٢٠	٢٩,٤٧	١			
٣	٢٥٨,٥٦	٧٦,٢٠	٢٩,٤٧	١			
٤	٢٥٨,٥٦	٧٦,٢٠	٢٩,٤٧	١			
٥	٢٥٨,٥٦	٧٦,٢٠	٢٩,٤٧	١			
٦	٢٥٨,٥٦	٧٦,٢٠	٢٩,٤٧	١			
٧	٢٥٨,٥٦	٧٦,٢٠	٢٩,٤٧	١			
٨	٢٥٨,٥٦	٧٦,٢٠	٢٩,٤٧	١			
٩	٢٥٧,٦٨	٧٦,٢٠	٢٩,٥٧	١			
١٠	٢٤٨,٤٦	٧٢,٢٠	٢٩,٠٦	١			
١١	٢٤٨,٤٦	٧٢,٢٠	٢٩,٠٦	١	تحت اتصال	٢,٧	
١٢	٣٩٥,٩٦	١٤٤,٤٠	٣٦,٤٧	٢			
١٣	٤٧٤,٦٨	١٤٤,٤٠	٣٠,٤٢	٢			
١٤	٢٥٢,٤٧	٧٤,٣٠	٢٩,٤٣	١			
١٥	٢٥٢,٤٧	٧٤,٣٠	٢٩,٤٣	١			
١٦	٢٥٢,٤٧	٧٤,٣٠	٢٩,٤٣	١			
١٧	٢٥٢,٤٧	٧٤,٣٠	٢٩,٤٣	١			
١٨	٢٥٢,٤٧	٧٤,٣٠	٢٩,٤٣	١			
١٩	٢٩٣,٨٦	٧٩,٥٠	٢٧,٠٥	١			
الإجمالي	٥٢٥٠,٠٠	١٥٦٦,٠٠	-	٢١			

الإشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بإراضى الحزام الاخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة
بجلسنة رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ م:-

• أولاً: أراضى الإسكان:-

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع.
- النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠% للفيلات المنفصلة، ٤٥% والفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها (١٥ % من إجمالي مساحة المشروع).
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول وبما لا يتجاوز قيد الإرتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥ % من مسطح الدور ارضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع ارضي) عن (٢٥٠ م) مقياسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤ م) و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لانحته التنفيذية.
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤ م كحد ادنى.
- الردود بقطع الاراضى السكنية الفيلات: ٤ م امامي - 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 للفيلات المنفصلة فقط، و ٢,٥ م من جانب واحد فقط للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعية، و في حالة طلب عمل ردود ٢,٥ م من الجانبين فيمكن ذلك في حالة إقامة دور البدروم بقطعة الأرض، وذلك طبقاً لكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٢٢٤٨ في ٢٠٢٢/١/١١ م
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها.
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع.
- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الكثافة السكانية لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان، والكثافة السكانية المحققة ٣٧ شخص / فدان.
- الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لإشتراطات الهيئة وجهاز المدينة.

ثانياً:- جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع:-

النسبة من مساحة المشروع %	إجمالي مساحة الدور الأرضي م (F.P)	المبسان
١٤,٩١	١٥٦٦,٠٠	سكني
٠,٠٩	٩,٠٠	فرف الامن (F.P)
١٥,٠٠	١٥٧٥,٠٠	الإجمالي

