

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٩ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٨) بمساحة إجمالية ٥ أفدنة بما يعادل ٢م ٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة سيجال إيجيبت ويمثلها تامر محمد جميل عبد الله لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل) والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم ١٣٤ لسنة ٢٠٢٣

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 (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 اقتراح 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 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 بإسلوب 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 ٢٠٢١/١٠/٤ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة سيجال إيجيبت ويمثلها تامر محمد جميل عبد الله لقطعة

الأرض رقم (٢/ب٨) حوض رقم (٤) بمساحة (٥) فدان بما يعادل ٢م ٢١٠٠٠ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة

الأرض من زراعى الى سكنى بمقابل عينى تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل .

وعلى القرار الوزارى رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٩ بإعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٢/ب٨) حوض رقم (٤) بمساحة (٤) فدان بما يعادل

٢م ٢١٠٠٠ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصص للسادة / شركة سيجال إيجيبت لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل .

وعلى الطلب المقدم من المكتب الاستشارى عبد العزيز امين المحوض عن شركة سيجال إيجيبت ويمثلها تامر محمد جميل عبد الله الوارد إلى قطاع التخطيط

والمشروعات برقم (٤٩٤٧٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١١ لاستصدار القرار الوزارى بإعتماد المخطط التفصيلي المعدل لقطعة الأرض رقم (٢/ب٨) حوض رقم (٤)

بمساحة (٥) فدان بما يعادل ٢م ٢١٠٠٠ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر .

وعلى الطلب المقدم من المكتب الاستشارى المحوض عن المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٠٨٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٧

المرفق به عدد (٧) لوحات للمضروع عاليه .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٠٨٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة

والاعتماد والإفادة يكامل موقف المشروع .

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٠٤١)

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٥ .

وعلى التعهدات المقدمة من المخصص لها قطعة الأرض .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرص المخصص له الارض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة على نفقته الخاصة .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥) : 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



المعدل الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المزمع إقامته على قطعة الأرض رقم (٢/ب٨) حوض رقم (٤) بمساحة (٥) فدان بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر و المخصصة للسادة / شركة سيغال ايجيبت ويمثلها تامر محمد جميل عبد الله لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني تنازل عن ٥٠% بموقع بديل، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤ والسابق اعتماداً بالقرار الوزاري رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٥.

مساحة المشروع :-

إجمالي مساحة المشروع ٢م٢١٠٠٠ أي ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع :-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م٩٧٣٣,٣٦ أي ما يعادل ٢,٣١٧٥ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٣٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - الأراضي المخصصة غرف امن F.P بمساحة ٦,٠٠ م أي ما يعادل ٠,٠٠١٤ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٢٤٧,٨٩ م أي ما يعادل ١,٤٨٧٦ فدان وتمثل نسبة ٢٩,٧٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٢١٠٠,٠٠ أي ما يعادل ٠,٥٠٠٠ فدان وتمثل نسبة ١٠,٠٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات بمساحة ٢م٢٩١٢,٧٥ أي ما يعادل ٠,٦٩٣٥ فدان وتمثل نسبة ١٣,٨٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- أولاً: المساحة المخصصة للسكان :-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م٩٧٣٣,٣٦ أي ما يعادل ٢,٣١٧٥ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٣٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع من إجمالي مساحة أرض المشروع و طبقاً لجدول قطع الأراضي التالي:-

فيلا متصلة	بدروم + أرضي + أول	3	33.37	231.00	692.23
فيلا منفصلة		1	30.27	96.00	317.19
فيلا منفصلة		1	32.32	96.00	297.04
فيلا منفصلة		1	32.32	96.00	297.04
فيلا منفصلة		1	32.32	96.00	297.04
فيلا منفصلة		1	30.27	96.00	317.19
فيلا منفصلة		1	30.27	96.00	317.19
فيلا شبه متصلة	+ غرف سطح	2	32.88	170.00	517.00
فيلا شبه متصلة		2	32.88	170.00	517.00
فيلا شبه متصلة		2	32.64	170.00	520.76
فيلا شبه متصلة		2	31.70	170.00	536.34
فيلا شبه متصلة		2	35.32	170.00	481.32
فيلا شبه متصلة		2	31.70	170.00	536.34
فيلا شبه متصلة		2	32.64	170.00	520.76

فيلا شبه متصلة	١٣١٠ + أرضي + أول + أول سطح	2	32.88	170.00	517.00	15
فيلا شبه متصلة		2	32.88	170.00	517.00	16
فيلا منفصلة		1	٣٠,٢٧	96.00	317.19	17
فيلا منفصلة		1	30.27	96.00	317.19	18
فيلا منفصلة		1	٣٢,٣٢	96.00	297.04	19
فيلا منفصلة		1	32.32	96.00	297.04	20
فيلا منفصلة		1	32.32	96.00	297.04	21
فيلا منفصلة		1	30.27	96.00	317.19	22
فيلا متصلة		3	33.37	231.00	692.23	23
			36		3144.00	9733.36

ثانياً:- الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 إجمالى مساحة المشروع
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان (ارضي + 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 وتعديلاتهما ، 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) مقياسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ 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 لائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤ م كحد اني.

• الردود : ٤ م امامى - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي داخل قطعة الارض السكنية وبالنسبة للفيلات المنفصلة يتم عمل الردود الجانبى لقطع الاراضى التى تقل واجهتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٣ م طبقا للائستراتات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعى يسمح بعمل الردود الجانبى لقطع الاراضى التى تقل واجهتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٣ م من جانب واحد فقط وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم اونوفير اماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الاعداد المطلوبة لاماكن انتظار السيارات

- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية وتستخدم طبقا للائسطة المقررة للبدروم والمصرح بها فى الهيئة
- النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠% للفيلات المنفصلة و ٤٥% للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة ارض سكنية وبما لا يتجاوز النسبة البنائية الاجمالية ١٥% من اجمالى مساحة المشروع
- يتم ترك ردود (م٦) كحد اثنى من الحدود الخارجية لارض المشروع حتى حد المباني المطلة على الطرق الخارجية المحيطة او حدود الجار.
- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى 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 ارضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .
- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان والكثافة السكنية المحققة ٣١ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :-

البيسان	المساحة المبنية بالمتر المربع	المساحة بالفدان	النسبة المئوية من اجمالى ارض المشروع
سكنى	٣١٤٤,٠٠	٠,٧٤٨٦	%١٤,٩٧
غرف امن	٦,٠٠	٠,٠٠١٤	%٠,٠٣
الاجملى	٣١٥٠,٠٠	٠,٧٥	%١٥,٠٠

الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (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 السادة / شركة سيجال ايجيبت ويمثلها تامر محمد جميل عبد الله 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 اقامة ايه منشآت فى مناطق الردود.
- (٥) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي 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 المقتلة 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 وتعديلاتها ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- (٦) يتولى السادة / شركة سيجال ايجيبت ويمثلها تامر محمد جميل عبد الله على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها.
- (٧) يتولى السادة / شركة سيجال ايجيبت ويمثلها تامر محمد جميل عبد الله على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٨) يتولى السادة / شركة سيجال ايجيبت ويمثلها تامر محمد جميل عبد الله على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسنها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- (٩) يتولى السادة / شركة سيجال ايجيبت ويمثلها تامر محمد جميل عبد الله على نفقته بتنفيذ مكونات المشروع وفقا للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة.
- (١٠) تلتزم الشركة على نفقتها بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (١١) تلتزم الشركة على نفقتها اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- (١٢) تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨).
- (١٣) يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته
- (١٤) يتم الالتزام بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة
- (١٥) تلتزم الشركة على نفقتها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

(١٦) تلتزم الشركة على نفقتها بتقديم برنامج زمني واعتماده من جهاز المدينة قبل الشروع في استصدار تراخيص البناء.
 (١٧) يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩.

طرف أول

إدارة تطبيق الأصل

نائب رئيس الهيئة
 لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /

أحمد إبراهيم محمد

طرف ثان
 الموقع: تار محمد عبد الله
 الصفة: ممثل شركة صيحات ايجت
 الرقم القومي: ٩١٥٠٠١٢٨٨٠٥٨١
 التوقيع: تار محمد عبد الله

٢٢٩



الهيئة العامة للتخطيط
 والبناء

