

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٣٤٦ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٢٠) فداناً بما يعادل ٢٨٤٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ محسن بدر على خلف الله لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) بموقع بديل ونشاط تجاري وتخليه من الخارج بعلاوة سعرية

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في 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 والأشراط البنائية الملزمة 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 الغاء 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 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 لإستصلاح 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 بالأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٣١ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة و السيد / محسن بدر على خلف الله لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٢٠) فداناً بما يعادل (٢٨٤٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر. مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى نشاط سكني بمقابل عيني (موقع بديل) .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٩١) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٧ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٩٩٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٦ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي للمشروع محل الاعتماد .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٥٦١٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٨ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والتوقيع على والإفادة بموقف قطعة الأرض عليه . و صورة من الخطاب للجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المقررة نظير إقامة نشاط تجاري وتخليه من الخارج . وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٣٦٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وموقف كامل المشروع .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٥٩٥) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٨ .

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٤ .

- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لهما 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 / محسن بدر على خلف الله باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٢٠ فدان) بما يعادل (٨٤٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيىنى (تنازل عن ٧٥٠٪) بموقع بديل ونشاط تجاري وتذييمه من الخارج بعلاوة سعرية . ووفقا لاحكام 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 ٢٠٢٥/١١/٢٣ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض

" قرار "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٢٠ فدان) بما يعادل (٨٤٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / محسن بدر على خلف الله لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيىنى (تنازل عن ٧٥٠٪) بموقع بديل ونشاط تجاري وتذييمه من الخارج بعلاوة سعرية . وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٣١ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة 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 سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزءا لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة (٣) : يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الضاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير 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 له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن (وضامها بقطعة الأرض قبل البدء في إستصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجاري وتذييمه من الخارج بعلاوة سعرية وفقا لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن . ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

مادة (٦) : يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ كامل المشروع .

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

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

مادة (٩) : يلتزم المخصص له 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 (١٠) : يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرهقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٢) : يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٣) : يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرهقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٤) : يلتزم المخصص له 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



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

• أولاً: أراضي الإسكان :-

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع .
- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان والكثافة السكانية المحققة ٣١ شخص / فدان.
- النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠ % للفيلات المنفصلة، ٤٥ % للفيلات المتصلة وشبه المتصلة.
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضي + أول وبما لا يتجاوز الإرتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بسطح ٢٥ % من مسطح الدور الارضي بحد أقصى) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع ارضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر عرض لا يقل عن (٤ م) ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهاية البلوك عن (١٥٠ م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤ م كحد أدنى.
- الردود داخل قطع الأراضي السكنية: ٤ م أمامي، ٣ م جانبي، ٦ م خلفي وفي حالة ان طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن ان يصل الردود الجانبي ٢,٥ م من جانب واحد فقط وفي حالة النموذج السكني يتم ترك ٤ متر من جميع الجهات.
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية والخدمات يستخدم بالانشطة المصرح بها فقط.
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع.
- يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لإشرطات الهيئة وجهاز المدينة.

• ثانياً: أراضي الخدمات :-

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على قطعة الأرض التجاري عن ٣٠ % من إجمالي مساحة القطعة وعلى مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع.
- يُنظَّم المخصص له الأرض بسداد العلاوة المستحقة لإضافة نشاط تجاري بقطعة الأرض وتخصيمه من الخارج قبل إستصدار التراخيص للنشاط التجاري من قبل جهاز المدينة.
- لا يقل الردود عن ٦ م من جميع الجهات داخل قطعة أرض التجاري.
- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م^٢ وبارتفاع ارضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠ %).
- الارتفاع المسموح به لأرض التجاري ارضي + أول فقط وبما لا يتجاوز الإرتفاع المسموح به من القوات المسلحة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % كالتالي: (١٠ % منق، ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الارضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات طبقاً للكود المصري لمعدلات انتظار السيارات.
- الالتزام بترك ممر عرض لا يقل عن ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات.
- الالتزام بترك بقيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة بالمنطقة.

ثالثاً:- جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع:-

النسبة البنائية	المساحة المبنية (FP) 2٠	النسبة
15%	11143.00	سكني
	1451.00	الخدمات
	6.00	غرف الامن
	12600.00	الاجمالي

محمد عبد الحليم
 الاسم: محمد عبد الحليم
 رقم الترخيص: ١٦٤

الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات.
- (٢) يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة.
- (٣) النسبة البنائية المسموح بها لكامل مباني المشروع لا تزيد عن ١٥,٠٠ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع.
- (٤) الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان.
- (٥) لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود.
- (٦) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلاالم 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 مسطح الدور الارضى طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقا لإشتراطات الهيئة.
- (٧) يتولى السيد / محسن بدر علي خلف الله على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم مالك المشروع بتسفير وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها.
- (٨) يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٩) يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- (١٠) يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة منهم والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (١١) يتولى مالك المشروع على نفقتهم الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩).
- (١٢) يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- (١٣) يلتزم مالك المشروع بتنفيذ المشروع طبقا لمهل المشروع ويلتزم الملاك بتقديم برنامج زمنى للمشروع لاعتماده من جهاز المدينة

- (١٤) يلتزم مالك المشروع بقتون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩.
- (١٥) يلتزم مالك مالكة المشروع بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (١٦) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات
- (١٧) يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار السيارات بالمشروع طبقا للكود المصري لمعدلات إنتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع.

طسرف ثاني
 الاسم : محمد عبد الفتاح عبد العزيز محمد
 الصفة : مدير عام الأعمال - سويحلي - ٦٦٢ -
 التوقيع : محمد عبد الفتاح
 الرقم القومي
 ع ٥٦٦١٢٨٥١٠٩٤٤



طسرف اول
 نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط
 والمشروعات



الهيئة العامة للتخطيط
 الاقتصادي والاجتماعي
 م/ أحمد إبراهيم محمد



