

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٥٠ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة (٤) أفدنة بما يعادل ٢م١٦٨٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ عبد الرزاق بن داود ابن إبراهيم بن داود لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (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 المجمعات العمرانية الجديدة .

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية 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 الأراضي التي تم الغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع الساده 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 إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الأراضي الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢١٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢ 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 ٢٠٢٠/٩/٢٨ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة / السيد / عبد الرزاق بن داود بن إبراهيم بن داود لقطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة (٤) فدان) بما يعادل (٢م ١٦٨٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪) .

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٤٥١٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٥ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار المائل .

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٣٨٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٠ المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد .

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٩٧٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٧ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ . وعلى التعمدات المقدمة 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 الاستئذان والرسومات المقدمة من السيد / عبد الرزاق بن داود بن إبراهيم بن داود باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة (٤ فدان) بما يعادل (١٦٨٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪). 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 ٢٠٢٥/١١/٢٦ والمنتمة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض

### "قرار"

**مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة (٤ فدان) بما يعادل (١٦٨٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / عبد الرزاق بن داود بن إبراهيم بن داود لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪). وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٨ ، 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 الدعوى أرقام 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 في هذا الشأن ، مع الالتزام 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 له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن (وضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في 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 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 له قطعة الأرض بموافاة 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 الزمنى ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك 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 اعمال 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

بالمقرر الوزاري المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢م) بمساحة (٢م١٦٤٠٤٠٧) بما يعادل (٣,٩) فدان الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة للسيد/ عبد الرزاق بن داود بن إبراهيم بن داود، لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني، وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/٠٩/٢٨م.

## مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٢م١٦٤٠٤٠٧،٧ أى ما يعادل ٣,٩ فدان.

## مكونات المشروع:

- ١- الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢م٨١٥٧,٤٥ أى ما يعادل ١,٩٤٢ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٧٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢م٢٤٥٤ بما يعادل ٠,٥٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- المساحة المخصصة لفرش الأمن بمساحة ٦,٧١م أى ما يعادل ٠,٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٣٥٠٠,٠٤ أى ما يعادل ٠,٨٣٣ فدان وتمثل نسبة ٢١,٣٧١% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضي المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢م٢٢٢٤,٤٠ أى ما يعادل ٠,٥٣ فدان وتمثل نسبة ١٣,٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٢٥١٦,١ أى ما يعادل ٠,٥٩٩ فدان وتمثل نسبة ١٥,٣٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

## أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

- الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢م٨١٥٧,٤٥ أى ما يعادل ١,٩٤٢ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٧٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢م٢٤٥٤ بما يعادل ٠,٥٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالي:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة النسبية %	مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) F.P	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٦٥٤,١١	٢٥,٨٤	١٦٩	شبه مُتصلة	٢	
٢	٢٩٧	٣٠,٣٠	٩٠	مُنفصلة	١	
٣	٢٩٥,٢٤	٣٠,٤٨	٩٠			
٤	٢٩٥,٢٤	٣٠,٤٨	٩٠			
٥	٢٩٥,٢٤	٣٠,٤٨	٩٠			
٦	٢٩٥,٢٤	٣٠,٤٨	٩٠			
٧	٥٤٥,٠٦	٣١,٠١	١٦٩		شبه مُتصلة	٢
٨	٣٤٣,٧٥	٢٦,١٨	٩٠	مُنفصلة	١	
٩	٢٩٢,١٥	٣٠,٨١	٩٠			
١٠	٢٩٠,٢٧	٣١,٠١	٩٠			
١١	٤٧٦,٧٨	٣٥,٤٥	١٦٩	شبه مُتصلة	٢	أرضي + اول
١٢	٤٧٦,٧٨	٣٥,٤٥	١٦٩		٢	
١٣	٢٩٠,٢٩	٣١,٠٠	٩٠	مُنفصلة	١	
١٤	٢٩٢,١٤	٣٠,٨١	٩٠			
١٥	٣٤٣,٧٥	٢٦,١٨	٩٠			
١٦	٥٣٩,٦٨	٣١,٣١	١٦٩		شبه مُتصلة	٢
١٧	٢٩٥,٢٤	٣٠,٤٨	٩٠	مُنفصلة	١	
١٨	٢٩٥,٢٤	٣٠,٤٨	٩٠			
١٩	٢٩٥,٢٤	٣٠,٤٨	٩٠			
٢٠	٢٩٤,٨٢	٣٠,٥٣	٩٠			
٢١	٢٩٧,٢٣	٣٠,٢٨	٩٠			
٢٢	٦٥٦,٩٦	٢٥,٧٢	١٦٩		شبه مُتصلة	٢
الإجمالي	٨١٥٧,٤٥	-	٢٤٥٤	-	٢٨	-

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

النسبة المئوية من اجمالى ارض المشروع	المساحة المبنية بالفدان	المساحة المبنية بالمتر المربع P.P	النسبة
١٤,٩٦%	٠,٥٨	٢٤٥٤	السكنى
٠,٠٤%	٠,٠٠٢	٦,٧١	غرف الأمن
١٥,٠٠%	٠,٥٨٢	٢٤٦٠,٧١	الإجمالى

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

- النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد عن ١٥% من اجمالى مساحة المشروع (اسكان+ خدمات).
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضى + اول ، بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة.
- يُسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع ارضى) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠م) ، يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) ، وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) ، وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- النسبة البنائية داخل قطعة الارض السكنية الصغيرة لا تزيد عن ٤٠% من للفيلات المنفصلة ، ٤٥% للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من اجمالى مساحة قطعة الارض وبما لا يتجاوز في الاجمالي عن ١٥% .
- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد ادنى.
- الردود للفيلات : ٤م امامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي ، وفي حال كان طول واجهة قطعة الأرض أقل من (٢٢,٥م) فيسمح بعمل الردود الجانبي (٢,٥م).
- يُسمح بإقامة دور يدوم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها ( انتظار سيارات).
- ط. يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- ي. يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية ( كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجرجات وتعديلاته.
- ك. الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / الفدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣١ شخص / فدان.





