

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧٤ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩)

بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة وورثة المرحومة / سعاد عبد السميع محمود الكريجي

وهم رضا عبد السلام محمود فرج - إسلام رضا عبد السلام محمود -

محمد رضا عبد السلام محمود

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 المجمعات 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 اللوائح والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التصحيحية بالمدن والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بولسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن إقتراح التعامل مع الأراضي التي تم الشراء

تخصيصاً وفتح صفها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع الصفات للمتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بولسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إبراز بعض الضوابط الخاصة بإستئجار الصفات مع المساحة /

للمتعاملين على الأراضي المملوكة لتخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعوير 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 لشروعات التخطيط والتقسيم

بأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وورثة المرحومة / سعاد عبد السميع محمود الكريجي ( طبقاً لسلام

الورثة الشرعي) وهم (رضاعيد السلام محمود فرج - سلام رضا عبد السلام محمود - محمد رضا عبد السلام محمود) لقطعة الأرض رقم (١٩) حوض رقم (١٩)

أرض الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر - بمساحة ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٥ فدان نشاط سكنى بمقابل عيني تنازل عن ٥٠٪ مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة

الأرض من زراعى إلى سكنى.

وعلى كتاب السيد/ شريف محمد محمود الوارث إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤٦٧٦٠ بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦ بخصوص قطعة الأرض رقم ١٩ حوض رقم

(١٩) بأرض الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> المخصصة لورثة سعاد عبد السميع محمود الكريجي بشأن طلب اعتماد الخطة واستخراج

القرار الوزاري للمشروع على قطعة الأرض بعاليه .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر إلى جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم ٣٧٣٧٤ بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع لصناعة

مواظفاتنا بها بعد التدقيق والتوقيع والإذابة بوقف المشروع.

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارث إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤٦١٩١٧ بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع و

الإذابة بوقف المشروع .

وعلى الإذابة بسند المصاريق الإدارية للمستطعة نظير للرجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الوارث إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٥٢١) بتاريخ

٢٠٢٥/١٠/٧ .

وعلى التعمدات لتقديم والموقعة من المخصص له قطعة الأرض .

وعلى جدول عم الملائمة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الحسنة ورثة المرحومة / سعاد عبد السميع محمود الكريجي وهم رضا عبد السلام محمود فرج - اسلام رضا عبد السلام محمود - محمد رضا عبد السلام محمود باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة (٢.٥) فدان، بما يعادل (٢م١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عميتي (تنازل ٥٠٪). ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) 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 ٢٠٢٦/١/٢٥ والمنتصية بطلب استصدار القرار الوزاري للعروض.

### "تفسير"

- مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة (٢.٥) فدان، بما يعادل (٢م١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة ورثة المرحومة / سعاد عبد السميع محمود الكريجي وهم رضا عبد السلام محمود فرج - اسلام رضا عبد السلام محمود - محمد رضا عبد السلام محمود لإقامة مشروع سكنى بمقابل عميتي (تنازل ٥٠٪). وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢. 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 ٢٠٢٠/١١/٢١ في الدعوى أرقام ١٢٢٥ لسنة ٦٧ ق. ٦١٦٥٧ 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 التعمد 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 مقني (وضعاها 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 والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المهيمن والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.
- مادة (٨) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بموافقة 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 وبمراعاة البرنامج الزمني ، وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٠) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموازنة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاعتماد 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 له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بعملة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادة (١٤) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
مهندس / شريف الشربيني



**الشروط المرفقة**

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩) حوض رقم (١٩) بارض الحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر- بمساحة ٢م١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان ، و المخصصة للسادة ورثة المرحومة / سعاد عبد السميع محمود الكريهجي وهم رضا عبد السلام محمود فرج ، اسلام رضا عبد السلام محمود ، محمد رضا عبد السلام محمود - لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني تنازل عن ٥٠% ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢ .  
*مصنفات كتابية بوزارة حرب كروم قاض مخرج فقط*

**ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات :-**

الأراضي المخصصة للخدمات (بنشاط تجارى) بمساحة ١٢٥٧,٩٦م٢ اى ما يعادل ٠,٢٩٩٥ فدان وتمثل نسبة ١١,٩٨ % من اجمالى مساحة أرض المشروع ، باجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P تبلغ ٣٧٦ م٢ وتمثل نسبة ٣,٥٨ % من اجمالى مساحة أرض المشروع ، والأراضي المخصصة لغرفة الامن باجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢م٩ اى مايعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٨٥ % من اجمالى مساحة أرض المشروع . و طبقاً للجدول التالي :

| الاستعمال     | مساحة قطعة الأرض |        | الاشتراطات البنائية المسموحة |                     |
|---------------|------------------|--------|------------------------------|---------------------|
|               | ٢م               | فدان   | مساحة الدور الأرضي F.P ٢م    | النسبة البنائية %٣٠ |
| خدمات (تجاري) | ١٢٥٧,٩٦          | ٠,٢٩٩٥ | ٣٧٦                          |                     |
| غرفة امن      | ٩,٠٠             | ٠,٠٠٢  | ٩,٠٠                         |                     |
| الاجملى       | ١٢٦٦,٩٦          | ٠,٣٠١٥ | ٣٨٥                          |                     |

- يتعهد المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمي " تجاري " بالمشروع طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات .
- يتعهد المالك بان منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة تخديمها من الخارج او استخدامها من غير قاطنى المشروع يلتزم المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير ذلك وفقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة .

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :-**

- أ. يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م٩ و بارتفاع ارضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع ( ١٥,٠٠ % ) .
- ب. يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % كالتالي ( ١٠ % مطلق ، 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 .
- ج. يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود ارض الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- د. الالتزام بترك ريدو ٦م من جميع الجهات داخل قطعة ارض الخدمات .
- هـ. الالتزام بترك مسافة ٦ م بين حد ارض الاسكان وحد ارض الخدمات بالمشروع

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

| الاستعمال        | إجمالى مسطح الدور الأرضي ٢م FP | المساحة بالفدان | النسبة البنائية %FP |
|------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------|
| سكني             | ١١٩٠                           | ٠,٢٨٢           | %١١,٣٣              |
| خدمات (تجاري)    | ٣٧٦                            | ٠,٠٠٩           | %٣,٥٨               |
| غرف امن و بوابات | ٩,٠٠                           | ٠,٠٠٢           | %٠,٠٨٥              |
| الاجملى          | ١٥٧٥                           | ٠,٣٧٥           | %١٥                 |

### الاشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسنولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات.
٢. يلتزم الملاك 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 في مناطق الردود .
٥. مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استئصالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
٦. يتولى السادة الملاك (ورثة المرحومة / سعاد عبد السميع محمود الكريجي وهم رضا عبد السلام محمود فرج ، اسلام رضا عبد السلام محمود ، محمد رضا عبد السلام محمود ) على نفقتهم الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسمومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم الملاك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها .
٧. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من مرعات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لمرعات المشاه وتنفيذ البيدورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
٨. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقا للرسمومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
٩. يلتزم الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسمومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
١٠. يتولى الملاك اعتماد رسمومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
١١. يتولى الملاك على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة ( ٦ ، ٧ ، ٨ ) .
١٢. يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بقطع الاراضى طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
١٣. يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الوارده بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .
١٤. يلتزم الملاك بقيود الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .





وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية  
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

| اسم المشروع   | مساحة الأتوم | المساحة المبنية | عدد الوحدات |
|---------------|--------------|-----------------|-------------|
| القطعة رقم ١٩ | ١٩           | ١٩              | ١٩          |

التفاصيل الفنية الخاصة بمساحات الإسكان

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مزايا استثمارات القرية

| الاسم         | الرقم | المساحة | الارتفاع |
|---------------|-------|---------|----------|
| القطعة رقم ١٩ | ١٩    | ١٩      | ١٩       |

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

جدول التكلفة المبدئية للمشروع

| الاسم         | الرقم | المساحة | الارتفاع |
|---------------|-------|---------|----------|
| القطعة رقم ١٩ | ١٩    | ١٩      | ١٩       |

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

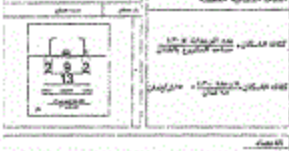
مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

جدول الخصائص

| الاسم         | الرقم | المساحة | الارتفاع |
|---------------|-------|---------|----------|
| القطعة رقم ١٩ | ١٩    | ١٩      | ١٩       |



اسم المشروع / مشروع التطوير والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ١٩ فدان بقطعة رقم ١٩ بالجيزة - منطقة ٦ أكتوبر

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

وزارة المشروعات استحداث عهد التسع مسموح أكتوبر ٢٠٢٠م

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠

مخطط الموقع المرفق بالمشروع لا يحدد من مساحة المساحات المخصصة للمشروع

مخطط المساحة ١:١٠٠٠



١٧/٣

