

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٥

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٣)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠

الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ مقبول إبراهيم مصطفى أحمد عبدالله

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى (تنازل عن ٥٠%)

السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ( ٨٤٧ ) الصادر بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٨

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة 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 الأراضى التى تسم إلغاء

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى 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 الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥  
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين  
على الأراضى المملوكة تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير  
الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر  
وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط  
بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى  
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٦ بين هيئة المجتمعات  
العمرائية الجديدة والسيد/ مقبول إبراهيم مصطفى أحمد عبد الله لقطعة الأرض  
رقم (٣ / ١) بمساحة (٢,٥) فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ الموقعة بالحوض رقم (١١)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح  
زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٤٧) الصادر بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٨ باعتماد  
تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠  
الموقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى  
بمقابل عيني وكذا إقامة مصلى لخدمة قاطنى المشروع ؛

وعلى الطلب الموقع من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤١١٣٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٧ بشأن طلب استصدار القرار  
الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٩٩٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢  
لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر للإفادة بكامل موقف قطعة الأرض وكافة المستندات  
الخاصة بها ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (١٥٤٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٨ المتضمن الإفادة بموقف قطعة  
الأرض عاليه والمرفق به عقد التخصيص لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات  
برقم (٤١٩٠١٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٥ المرفق به لوحات المشروع عاليه والتعهدات  
اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٣٢٠) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٥ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٣٠) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٤ ؛  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ مقبول إبراهيم مصطفى أحمد عبد الله باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٣) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٨٤٧) الصادر بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٨ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٤ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قـسـر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٣) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ مقبول إبراهيم مصطفى أحمد عبد الله لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٨٤٧) الصادر بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٨، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٦ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى 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 فى هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالانتهاء من التنفيذ خلال المدة المقررة لذلك .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٦ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بينه وبين المالكين / القاطنين لوحدات المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

**مادة ٧ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٨ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٩** - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ١٠** - 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 ١١** - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٢** - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٣** - يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٤** - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٥** - يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٦** - 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

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المرفق

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب/٣)  
الواقعة بالحوض رقم (١١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠  
والمخصصة للسيد/ مقبول إبراهيم مصطفى أحمد عبد الله  
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العيني  
وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٩  
والصادر بشأته القرار الوزارى رقم (٨٤٧) بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٢١

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٥٠٩٨,٢١ أى ما يعادل  
١,٢١٤ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،  
بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٤٧٢ بما يعادل ٠,٣٥٠ فدان  
وتمثل نسبة (١٤,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
الأراضى المخصصة للمسجد بمساحة ٢م٤١٠,٢٧ أى ما يعادل ٠,٠٩٨ فدان  
وتمثل (٣,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور  
الأرضى (F.P) ٢م٩٧ بما يعادل ٠,٠٢٣ فدان وتمثل (٠,٩٢%) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .  
الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م٦ (F.P) أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان  
وتمثل نسبة (٠,٠٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م١٨٨٥,٥١  
أى ما يعادل ٠,٤٤٩ فدان وتمثل نسبة (١٧,٩٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٢١٦٢,٥١ أى ما يعادل  
٠,٥١٥ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٩٣٧,٥ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان  
وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٠٩٨,٢١ م أى ما يعادل ١,٢١٤ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٤٧٢ م بما يعادل ٠,٣٥٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**جدول قطع الأراضي السكنية :**

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى F.P (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية لقطعة الأرض	التمودج	عدد الوحدات	الارتفاع المسموح به
١	٣٠٩,٣٧	٩٢	٪٢٩,٧٤	فيلات منفصلة	١	بدرج + أرضى + نزل
٢	٣٠٩,٣٧	٩٢	٪٢٩,٧٤		١	
٣	٣٠٩,٣٧	٩٢	٪٢٩,٧٤		١	
٤	٣٠٩,٣٧	٩٢	٪٢٩,٧٤		١	
٥	٣٠٩,٣٧	٩٢	٪٢٩,٧٤		١	
٦	٣٠٩,٣٧	٩٢	٪٢٩,٧٤		١	
٧	٣٠٩,٣٧	٩٢	٪٢٩,٧٤		١	
٨	٣٠٧,٦٢	٩٢	٪٢٩,٩١		١	
٩	٣٢٩,٤٩	٩٢	٪٢٧,٩٢		١	
١٠	٣٢٧,٩٣	٩٢	٪٢٨,٠٥		١	
١١	٣٢٧,٩٣	٩٢	٪٢٨,٠٥		١	
١٢	٣٢٧,٩٣	٩٢	٪٢٨,٠٥		١	
١٣	٣٢٧,٩٣	٩٢	٪٢٨,٠٥		١	
١٤	٣٢٧,٩٣	٩٢	٪٢٨,٠٥		١	
١٥	٣٢٧,٩٣	٩٢	٪٢٨,٠٥		١	
١٦	٣٢٧,٩٣	٩٢	٪٢٨,٠٥		١	
الإجمالى	٥٠٩٨,٢١	١٤٧٢			١٦	

**ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :**

الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢م٤١٦,٢٧ أى ما يعادل ٠,٠٩٨ فدان وتمثل نسبة (٣,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٠٣ بما يعادل ٠,٠٢٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**جدول قطع الأراضى الخدمية :**

النشاط	رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	الارتفاع	الردود
مسجد	A	٤١٠,٢٧	٩٧	%٢٣,٦٤	أرضى + ميزانين	٦م من جميع الجهات
ع. أمن		٦	٦		أرضى	
الإجمالى		٤١٦,٢٧	١٠٣			

طرف ثانٍ

**المفوض/ وانل صلاح الدين بهلول**



### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلا السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القويات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (أماكن انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية) وطبقاً للمعمول به باشتراطات الهيئة .
- ٢ - يلتزم السيد/ مقبول إبراهيم مصطفى أحمد عبد الله بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / مقبول إبراهيم مصطفى أحمد عبد الله ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٦ ، ٧ ، ٨ ) .
- ١٢- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣ - يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤ - يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- ١٥ - يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
المفوض

**وانل صلاح الدين بهلول**

طرف أول

معان وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**



