

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٦٧١ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١١

باعتراض تعديل تخطيط وتقسيم جزء من قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٥٦٢٩,٢٢ ضمن مساحة (٤) أفدنة بما يعادل ١٦٨٠٠ م٢ الواقع بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ تامر محمد سمير عبده أحمد رمضان بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) لإقامة مشروع سكني والسابق صدور القرار الوزاري لها برقم ٣٢٨ لسنة ٢٠٢١

## وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في 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 المجتمعات العمرانية الجديدة،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٠٤ بتشكيل مجلس الوزراء،

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد المعاود والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٦٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم الغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأرضي في ضوء إمكانية تقدير ووضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني وذلك على نحو الموضع تفصيلاً بالمذكرة.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجولته رقم (١٢٨) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على اقرار بعض الضوابط الخاصة بإسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعيم الأرضي بالحزام الأخضر وبالغ مساحتها ١٢٤٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة ٦ أكتوبر، واستتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضي الحزام الأخضر.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ تامر محمد سمير عبده أحمد رمضان لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة (٤ فدان) بما يعادل ١٦٨٠٠ م٢ الواقع بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى شناطة سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪).

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣ بعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) الواقع بالحوض رقم (١٠) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة (٤ فدان) بما يعادل ١٦٨٠٠ م٢ تنازل عن ٥٠٪، والمخصصة للسيد/ تامر محمد سمير عبده أحمد رمضان لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني.

وعلى طلب المقدم من وكيلة المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٠٥) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ المرفق به بعض المستندات الالزامية لاستصدار القرار الوزاري المألف.

وعلى طلب المقدم من وكيلة المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٩٩٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢ المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد، وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٨٧١) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع.

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصروفات الإدارية المستحقة تغير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المألف الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٤٧٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٠.

وعلى التعهدات المقدمة من وكيل المخصص له قطعة الأرض.

وعلى جدول عدم المانحة من استصدار القرار الوزاري المفع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطعان التخطيط والمشروعات ب الهيئة للجمعيات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقيدة من السيد / تامر محمد سمير عبد احمد رمضان باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم جزء من قطعة الأرض رقم (١) بمساحة (٢٠٦٢٩,٢٢) م٢ ضمن مساحة (٤ فدان) بما يعادل (١٦٨٠٠) م٢ الواقعه بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة بمقابل عيني (تنازل عن ٣٠٠٪) لإقامة مشروع سكنى وأسماق صدور القرار الوزاري لها برقم (٣٢٨) لسنة (٢٠٢١). ووفقاً لحكم قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٢٩) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ (٢٠١٩/٨/٥) :

- وعلى مذكرة السيد المهنئ / نائب رئيس الهيئة لقطعان التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"....."

مادة (١) : يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم جزء من قطعة الأرض رقم (١) بمساحة (٢٠٦٢٩,٢٢) م٢ ضمن مساحة (٤ فدان) بما يعادل (١٦٨٠٠) م٢ الواقعه بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / تامر محمد سمير عبد احمد رمضان بمقابل عيني (تنازل عن ٣٠٪) لإقامة مشروع سكنى وأسماق صدور القرار الوزاري لها برقم (٣٢٨) لسنة (٢٠٢١)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٩، والتي تعتبر جميعها مكملاً 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 بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى رقم ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق، ٦٤٦٧ لسنة ٧٠ ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات إسلوب 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 بمسئوليته عن أي دعوى قضائية بشأن قطعة الأرض محل هذا القرار وذلك دون أدنى مسؤولية على هيئة للجمعيات العمرانية الجديدة في هذا الشأن.

مادة (٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم حرض وحدات المشروع للحجر أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجه ملحق العقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

مادة (٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمشات الغير متناسب (وضعها بقطعة الأرض قبل البدء في إصدار تراخيص البناء).

مادة (٦) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بينه وبين المالكين / القائمين بوحدات المشروع، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار الماثل كاًن لم يكن .

مادّة (٧) : يلتزم المخصوص له قطعة الأرض بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كان لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

مادّة (٨) : يلتزم المخصوص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

مادّة (٩) : يلتزم المخصوص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التفصيّة والمواصفات الفنية لـ“أعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقدة عليها” والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التشغيل.

مادّة (١٠) : يلتزم المخصوص له قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادّة (١١) : يلتزم المخصوص له قطعة الأرض بتقديم المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة وأغرض المخصوص له الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادّة (١٢) : يلتزم المخصوص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادّة (١٣) : يلتزم المخصوص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادّة (١٤) : يلتزم المخصوص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتشار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والقواعد المصري للجرارات وتعديلاته.

مادّة (١٥) : يلتزم المخصوص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به ب الهيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة.

مادّة (١٦) : ينشر هذا القرار في الواقع المصري، ويحمل به من اليوم التالي تاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/شريف الشربيني

**الشروط المرفقة**

بالقرار الوزاري المرفق يعتمد تعديل تنظيف وتقسيم قطعة الارض رقم ١ الواقعه بالحوض رقم ١٠ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة السادس من اكتوبر  
بمساحة ٤ فدان بما يعادل ١٦٨٠٠ م٢ مخصصة للسيد / تامر محمد سمير عيده احمد رمضان لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني  
(تنازل عن ٥٠٪) وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٨ والسابق صدور قرار وزير له برقم ٣٢٨ لسنة ٢٠٢١.

**مساحة المشروع:**

[اجمالى مساحة المشروع = ١٦٨٠٠ م٢ اي ما يعادل ٤ فدان .]

**مكونات المشروع:**

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكاني بمساحة ٧٠٤٥,٦٨ م٢ م اي ما يعادل ١,٦٧٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٩٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢٥١١ م٢ بما يعادل ٥٩٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٥ % من إجمالي مساحة ارض المشروع .
- الأراضي المخصصة لنفوف الامان [مساحة ٩٠٠ م٢ (F.P) اي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠٠٠٥ % من إجمالي مساحة ارض المشروع .
- الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء بمساحة ٢٩٤١,٤ م٢ م اي ما يعادل ٦٣٠ فدان وتمثل نسبة ١٥,٧٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٥٧٨,٩٢ م٢ م اي ما يعادل ١,٠٩٠ فدان وتمثل نسبة ٢٧,٢٦ % من إجمالي مساحة ارض المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥٢٠ م٢ م اي ما يعادل ٠٦٠ فدان وتمثل نسبة ١٥ % من إجمالي مساحة ارض المشروع .

**أولاً: المساحة المخصصة للسكنى:**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكاني بمساحة ٧٠٤٥,٦٨ م٢ م اي ما يعادل ١,٦٧٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٩٤ % من إجمالي مساحة ارض المشروع ، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢٥١١ م٢ بما يعادل ٥٩٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٥ % من إجمالي مساحة ارض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي:

نقطة التفصيل

**جدول قطع الاراضي السكنية و النماذج المعمارية**

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	مساحة الارضي f.p	مساحة الدور	النسبة البنائية لقطعة الارض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
1	1029.90	399.00	38.74%	نعموج سكنى	١٢	أرضي+أول	
2	1327.89	456.00	34.34%	فيلات متصلة	٤	أرضي+أول	
3	520.00	170.00	32.69%	فيلات شبه متصلة	٢	أرضي+أول	
4	460.00	170.00	36.96%	فيلات شبه متصلة	٢	أرضي+أول	
5	460.00	170.00	36.96%	فيلات شبه متصلة	٢	أرضي+أول	
6	480.00	180.00	37.50%	فيلات شبه متصلة	٢	أرضي+أول	
7	460.00	170.00	36.96%	فيلات شبه متصلة	٢	أرضي+أول	
8	460.00	170.00	36.96%	فيلات شبه متصلة	٢	أرضي+أول	
9	520.00	170.00	32.69%	فيلات شبه متصلة	٢	أرضي+أول	
10	1327.89	456.00	34.34%	فيلات متصلة	٤	أرضي+أول	
الاجمالى		2511.00	7045.68		34		



الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والت分区 براضي الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

- ١- نسبة الارضي الاسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- بـ. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- جـ. الارتفاع المسموح به لمناطق الأسكان الرضي + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة.
- دـ. لا تتعدي المساحة البنائية بالدور الأرضي داخل قطعة الأرض ٤٠٪ الفيلات المنفصلة و٤٥٪ الفيلات المتصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي ١٥٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض.
- هـ. يسمح بإقامة غرف مراافق خدمات بالسطح ٢٥٪ من المسطح المسموح بينه بالدور الأرضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للملاء رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- وـ. لا تزيد اطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع ارضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤٤ م) و تكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و اللائحة التنفيذية .
- زـ. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤ م كحد ادنى.
- حـ. الردود : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي داخل قطع الارضي السكنية وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢.٥ م فيمكن أن يصبح الردود الجانبى ٢.٥ فقط .
- طـ. يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة (جراجات انتظار سيارات) .
- يـ. يتم ترك ردود (٦م) كحد ادنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المجاورة أو حدود الجار.
- كـ. يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- لـ. يسمح بإقامة غرف أمن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع ارضي فقط وعلى ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- مـ. الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - و الكثافة السكانية المحددة ٣٧ شخص / فدان .

جدول المساحات البنائية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

الاستعمال	الدور الأرضي (م) f.p	اجمالي مساحة الدور الأرضي (م) f.p	النسبة البنائية f.p
سكنى	2511.00	14.95%	
غرف أمن و بوابات	9.00	0.05%	
الاجمالي	2520.00	15.00%	

ثامناً: التعهدات

- ١- يتعهد المالك بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين المالك وعملائه وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن

### الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع للقيارات السكنية (أرضي + أول) ويسمح بعمل غرف مراقب خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرف بها بدور البدروم (موافق انتظار سيارات) .
٢. يتلزم السيد / تامر محمد سمير عبد احمد رمضان بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
٣. النسبة البنائية المسموح بها للكامل المشروع لا تزيد عن ١٥ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع.
٤. لاجوز إقامة أيه منشآت في مناطق الردود .
٥. غرف مراقب الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقة التي بنيت أعلى سطح البناء مثل إبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرف بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من المسطح المسموح ببنائه بدور الأرضي ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
٦. يتولى المالك على نفقته تصميم وتتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها .
٧. يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البدورات والأرصدة والتلبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .
٨. يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
٩. يتولى المالك المسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذلك التفتيش الفنى واعتبار العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
١٠. يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
١١. يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٨، ٧، ٦) .
١٢. يتلزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو موافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
١٣. يتلزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
١٤. يتم المالك بتوفير أماكن لانتظار 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 .





