

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٩ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/١

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة ٨ أفدنة بما يعادل ٢٣٣٦٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة/ عزت فتحي عبد الرحمن محمد عمر أحمد علي أحمد ، بهاء الدين محمد علي محمد ، عبد المنعم صابر رسلان علي

لإقامة مشروع سكني بنظام السداد النقدي والسابق لها صدور القرار الوزاري رقم ٥٣٠ لسنة ٢٠٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة ، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء ، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد اللوائح والأشترطات البنائية الخاصة بالمناطق المخططة للتصنيفية بالحد والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا 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 للعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم التنازل تخصيصها وتسليمها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة وإدراة 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 المتعاملين على الأراضي المنقولة لتخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعديل الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢١٩١ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٢١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، وشملت تلك الضوابط بيدها العناصر على الأشرطات البنائية بمشروعات التخطيط والتقسيم بالأراضي الحزام الأخضر ، وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١/١٥ لقطعة أرض منشأة سكني بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وبين السادة/ عزت فتحي عبد الرحمن محمد عمر أحمد علي ، بهاء الدين محمد علي محمد ، عبد المنعم صابر رسلان علي لإقامة نشاط سكني - خدماتي بمقابل نقدي ، وعلى القرار الوزاري الصادر برقم (٥٣٠) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإستبعاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) حوض (٢) بمدينة ٦ أكتوبر - بإرض الحزام الأخضر بمساحة ٨ فدان بما يعادل ٢٣٣٦٠٠ م^٢ المخصصة للسادة/ عزت فتحي عبد الرحمن محمد ، عمر أحمد علي ، بهاء الدين محمد علي محمد ، عبد المنعم صابر رسلان لإقامة نشاط سكني - خدماتي بمقابل نقدي ، وعلى الطلب المقدم من السيد عمرو أحمد سيد وكيل عن ملاك قطعة الأرض بعاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٧٢٢٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٧ تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) حوض (٢) بمدينة ٦ أكتوبر - بمنطقة الحزام الأخضر ، وعلى الطلب المقدم من السيد عمرو أحمد سيد وكيل عن ملاك قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٢٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٥ والرفق به عدد (٧) لوحات البنائية للمشروع عاليه ، وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (١٢٠٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٢ مرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والتوقيع والإفادة بوقف قطعة الأرض ، وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٠٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢ والرفق عليه اللوحات بعد المراجعة والتوقيع ، وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة لتغيير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الملل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٢٩١٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١ ، وعلى التعهدات المقدمة والوفاة من المخصص له قطعة الأرض .

- وعلى جدول عدم المرافعة من استصدار القرار الوزاري المؤرخ من ١٢/١٠/٢٠١٩.
- وعلى الموافقة الكلية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / عزت قنحي عبد الرحمن محمد - عمر احمد علي احمد - بهاء الدين محمد علي محمد - عبد المنعم صابر رسلان علي بإعتناء تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ١٢) بمساحة (٨ فدان) بما يعادل (٣٣٦٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالقرم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بنظام السداد النقدي والسابق لها صدور القرار الوزاري رقم (٥٢٠) لسنة ٢٠٢٠، ووفقاً لحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وللأحكام التنفيذية والقرار الوزاري رقم (١٢٣٢) 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 ٢٠٢٦/١/١٩ والمستحقة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

قـ يـ ر

مادة (١) : يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ١٢) بمساحة (٨ فدان) بما يعادل (٣٣٦٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالقرم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة / عزت قنحي عبد الرحمن محمد - عمر احمد علي احمد - بهاء الدين محمد علي محمد - عبد المنعم صابر رسلان علي لإقامة مشروع سكنى بنظام السداد النقدي والسابق لها صدور القرار الوزاري رقم (٥٢٠) لسنة ٢٠٢٠، وذلك طبقاً للشروط الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٥، والتي تعتبر جميعها مكملات لهذا القرار.

مادة (٢) : يلتزم المخصص لهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعوى (رقم ١٢٢٥ لسنة ٦٧ ق. ٦١٦٥٧ لسنة ٧٠ ق. ٦١٢٣١ لسنة ٧١ ق. وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاطها سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة.

مادة (٣) : يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً لتقويم والضوابط المتبعة في هذا الشأن - مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري وإعداد 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 لهم بإزالة كافة المعوقات والإنشآت والمنشآت الغير مقرر وضعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء.

مادة (٥) : يلتزم المخصص لهم بعدم تعارض التعديلات محل الإعتماد مع العقود المبرمة بينهم وبين المالكين / القاطنين لوحدات المشروع - وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار باطل كإن لم يكن.

مادة (٦) : يلتزم المخصص لهم بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل - وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

- مادة (٧) : يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية للعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٨) : يلتزم المخصص لهم بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط القدم والمسلحة المتعلق عليها والبرنامج الزمني لاستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.
- مادة (٩) : يلتزم المخصص لهم بموافقة جهاز الهيئة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- مادة (١٠) : يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والقرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني للعتد . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١١) : يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٢) : يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتعميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٣) : يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن التوقف للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري لتجديدات وتعديلاته.
- مادة (١٤) : يلتزم المخصص لهم 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 بتنفيذ كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/شريف الشربيني



الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (ارضي + أول + غرف سطح) و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح تمثل ٢٥ % (من المسطح المبنى بالدور الأرضي) بما لا يشكل أي مجسوها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ألا تزيد أطوال الباوكت المخصصة للاستعمال السكني (قطع ارضي) عن (٢٥٠ م) مقارنة من محور الباوكت و في حالة زيادة طول البلوكت عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر يعرض لا يقل عن (٤ م) و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوكت لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- المسافة بين الباوكت لا تقل عن ٤ م كحد أدنى .
- الردود : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي داخل قطعة الأرض السكنية و بالنسبة للفلوات المنفصلة يتم عمل الردود الجانبي لقطع الأرضي التي تقل واجهتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢٠,٥ م بدلا من ٣ م طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ١٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و بالنسبة للفلوات المنفصلة وشبة المنفصلة والرباعي يسمح بعمل الردود الجانبي لقطع الأرضي التي تقل واجهتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢٠,٥ م بدلا من ٣ م من جانب واحد فقط و في حالة طلب تعديل الردود من الجانبيين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لتمكن انتظار السيارات
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية و مستخدم طبقا للأنشطة المقررة للبدروم و المصرح بها في الهيئة
- النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠ % للفلوات المنفصلة و ٤٥ % للفلوات المنفصلة وشبة المنفصلة والمعالج السكنية بكل قطعة أرض سكنية و بما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع
- يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني المطلة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للعدد المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع .
- يسمح بإقامة غرف أمن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع أرضي فقط و على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .
- التكلفة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان و التكلفة السكنية المعققة ١١ شخص / فدان .

ثانياً: جدول الخدمات :-

الاشتراطات البنائية	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود	الخدمة	المساحة	
					فدان	م ٢
تجاري	٣٠ %	أرضي + دور بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة	٦ م من جميع الجهات	تجاري	٠,٩٥٢	٤٠٠٠,٣٣
تجاري		أرضي فقط	لا يزيد مساحة غرفة الواحد عن ٩ م ٢	تجاري	٠,٠٠٤	١٧,٥
الإجمالي					٠,٩٥٦	٤٠١٧,٨٣

الاشتراطات البنائية بالنسبة لمناطق الخدمات :

- لا يقل الردود عن ٦ م من جميع الجهات داخل قطعة أرض تجاري .
- يسمح بإقامة غرف أمن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة غرفة واحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع أرضي فقط و على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .
- الارتفاع المسموح به لأرض تجاري أرضي + أول فقط و بما لا يتجاوز الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % ككثالي (١٠ % مقلق ، ١٠ % مقلق) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمعماريات بالهيئة رقم ٢٠١٧/٣/٨ ، و بما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للعدد المصري لمعدلات انتظار السيارات .
- الالتزام بترك ممر يعرض لا يقل عن ٦ م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- الالتزام بارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .
- يتعهد المالك بإعداد عتلة نظير إقامة نشاط تجاري بقطعة الأرض وتقديمه من الخارج طبقا لما يتم تحديده من الجهات المختصة بالتسوير في الهيئة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء وسحب التراخيص .



الإشتراطات العامة

- يبلغ أقصى ارتفاع للقبيلات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة الدور بدور مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور الدور و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور الدور (مواقف انتظار سيارات) .
- يلتزم : السادة عزت فتحى عبد الرحمن محمد ، عمر احمد علي ، بهاء الدين محمد علي محمد ، عبد المنعم صابر رسلان بقبود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المسطح المسموح ببنائه بدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
- يتولى المالك على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم بالتركيب وتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأصدة الاثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاصصال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية وربطها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- يتولى المالك السماح لمهندسى الجهاز بمنابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات اصصال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة صيانة الاعمال الموضوعة فى الفقرة (٨ ، ٧ ، ٦) .
- يلتزم المالك بالبرنامج الزمني المقدم منهم والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- يتم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكمود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم المالك بقبود البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .

طرف ثاني

المفوض عن المالك



طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /

" أحمد إبراهيم محمد "

