

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٨٨ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٢/٩/٢٠٢٤

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب/١)

بمساحة ٤,٩ فدان بما يعادل ٢٠٥٨٦,٦٧ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ ياسر أنور محمد محمد ريان

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل)

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 ٢٥٨ لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 ٢٦/٢/٢٠١٧

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تسم إغساء

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 الملغى 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 بنبذها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسي
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٠ بين هيئة المجتمعات
العمرائية الجديدة والسيد/ ياسر أنور محمد محمد ريان لقطعة الأرض رقم (٨/ب/١)
بمساحة ٤,٩٩ فدان بما يعادل ٢٠٩٨٦,٦٧م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح
زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيى (بموقع بديل) ؛

وعلى ملحق عقد التخصيص المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١١ بين هيئة المجتمعات
العمرائية الجديدة والسيد/ ياسر أنور محمد محمد ريان لقطعة الأرض رقم (٨ / ب / ١)
بمساحة ٤,٩ فدان بما يعادل ٢٠٥٨٦,٦٧م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المتضمن تحديد المساحة المخصصة للنشاط التجارى
والسكنى وان يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ التعاقد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٧٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ باعتماد تخطيط ونقسي
قطعة الأرض رقم (٨ / ب / ١) بمساحة ٤,٩ فدان بما يعادل ٢٠٥٨٦,٦٧م^٢ الواقعة
بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل
عيى (بموقع بديل) ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٩٧٧) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٢٤ لاستصدار هذا القرار مرفقاً به لوحات المشروع المعدلة لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٠١٤) بتاريخ ٣٠/٧/٢٠٢٤ المرفق به اللوحات النهائية المعدلة للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٣٠٣) بتاريخ ١٢/٨/٢٠٢٤ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من 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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ ياسر أنور محمد محمد ريان باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب / ١) بمساحة ٤,٩ فدان بما يعادل ٢٠٥٨٦,٦٧م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل) 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د مهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٥/٩/٢٠٢٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

مادة ٥ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بينه وبين المالكين / القاطنين لوحدات المشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

مادة ٦ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالتعهد الموقع منه بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل . وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ التعاقد طبقا للوارد بالبند الثالث من ملحق عقد التخصيص المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١١

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 فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى 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 بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

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

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

للمخطط التفصيلى المعدل لمشروع قطعة الأرض رقم (٨ ب / ١)

حوض ٦ بمساحة ٢٠٥٨٦,٦٧ م^٢ بما يعادل ٤,٩٠ فدان

الواقعة بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصص للسيد/ ياسر أنور محمد محمد ريان

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ،

وفقاً للمتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٠

بملحق العقد بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١١

والسابق صدور قرار وزارى لها رقم (١٧٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦

مساحه المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٠٥٨٦,٦٧ م^٢ أى ما يعادل ٤,٩٠ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحه ٢٠١٦٢,٨٧ م^٢ أى ما يعادل ٢,٤٢ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٣٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمشروع F.P ٢٣٠٧٣,٣٥ م^٢ بما يعادل ٥,٧٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للتبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٧٥٩٦,٢٣ م^٢ أى ما يعادل ١,٨٠٨ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٢٥٩,٢٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٩٩ فدان وتمثل نسبة (٦,١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٥٦٠,٣٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٧١ فدان وتمثل نسبة (٧,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحه ٢٠١٦٢,٨٧ م^٢ أى ما يعادل

٢,٤٢ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٣٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع F.P ٣٠٧٣,٣٥ م^٢ بما يعادل ٠,٧٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣%) من إجمالى مساحة ارض المشروع وطبقا لجدول قطع الأراضى التالي :

جدول قطع الأراضى السكنية ونسبتها البنائية :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢)	نسبة البنائية لقطعة الارض (%)	النسبة (أولا)	عدد الوحدات	الارتفاع
1	1456.92	420	28.8%	منفصلة	1	أرضى+أول
2	1295.1	500	38.6%	متصلة	5	أرضى+أول
3	309	90	29.1%	منفصلة	1	أرضى+أول
4	290	85	29.3%	منفصلة	1	أرضى+أول
5	290	85	29.3%	منفصلة	1	أرضى+أول
6	310	90	29%	منفصلة	1	أرضى+أول
7	309	90	29.1%	منفصلة	1	أرضى+أول
8	290	85	29.3%	منفصلة	1	أرضى+أول
9	290	85	29.3%	منفصلة	1	أرضى+أول
10	310	90	29%	منفصلة	1	أرضى+أول
11	309	90	29.1%	منفصلة	1	أرضى+أول
12	290	85	29.3%	منفصلة	1	أرضى+أول
13	290	85	29.3%	منفصلة	1	أرضى+أول
14	310	90	29%	منفصلة	1	أرضى+أول
15	309	90	29.1%	منفصلة	1	أرضى+أول
16	290	85	29.3%	منفصلة	1	أرضى+أول
17	290	85	29.3%	منفصلة	1	أرضى+أول
18	310	90	29%	منفصلة	1	أرضى+أول
19	366.85	90.35	24.6%	منفصلة	1	أرضى+أول
20	299	91	30.4%	منفصلة	1	أرضى+أول
21	299	91	30.4%	منفصلة	1	أرضى+أول
22	299	91	30.4%	منفصلة	1	أرضى+أول
23	299	91	30.4%	منفصلة	1	أرضى+أول
24	368	91	24.9%	منفصلة	1	أرضى+أول
25	342	104	30.4%	منفصلة	1	أرضى+أول
26	342	104	30.4%	منفصلة	1	أرضى+أول
الإجمالى	10162.87	3073.35	30			

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة	إجمالي المسطحات المبنية بالدور الأرضى (FP)	فدان	مساحة %
سكنى	3073.35	0.732	14.93%
بوابات وغرف أمن	8	0.002	0.04%
الإجمالى	3081.35	0.734	14.97%

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .
(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح (٢٥%) من مسطح الدور (الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً 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 .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض و(٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ (١٥%) المسموح بها للمشروع .

- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي داخل حدود قطعه الأرض السكنية .
- (ح) في حال واجهة القطعة أقل من ٢٠ م ممكن أن يصل الردود الجانبي لـ ٢,٥ م .
- (ط) يسمح بإقامة دور بديوم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (ي) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٧ شخص / فدان .



الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات .
- ٢- تلتزم الشركة 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- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ ياسر أنور محمد محمد ريان على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة ، وتنفيذ البردورات والأرصافة والتبليطيات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .

١١- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٢- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٤- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ؛ ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .

١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٦- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٧- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٨- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان
وكيلاً عن المالك
سيد محمد سيد إسماعيل كزاره

طرف أول
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

