

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٤٥ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١١٠) بمساحة ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لكل من/ سميرة عمر عبد الرحمن أبو حسين

وأمانة عمر عبد الرحمن أبو حسين

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات 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

والمجتمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على
المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم 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 عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وكل من/ سميرة عمر عبد الرحمن أبو حسين وأمينة عمر عبد الرحمن أبو حسين
لقطعة الأرض رقم (١/١٠) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى كتاب المكتب الهندسى مكتب العمارة والتخطيط SKETCHES السوارد
برقم (٤١٢١١٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٤ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام
لقطعة الأرض رقم (١/١٠) بمساحة ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٣)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر تمهيداً للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى البرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٣٠ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٣٣٢٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١١
مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة ٢٠٢٠/٨/١٠ نظير المراجعة
الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى التعهدين المقدمين من السيدتين/ سميرة عمر عبد الرحمن أبو حسين وأمينة
عمر عبد الرحمن أبو حسين بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منهما فى تاريخ سابق على
صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام
٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب
التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه
سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة ،
وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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 كل من السيدتين/ سميرة عمر عبد الرحمن أبو حسين وأمينة عمر عبد الرحمن أبو حسين باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١/١٠) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٦/٨/٢٠٢٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـر :

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١٠) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لكل من/ سميرة عمر عبد الرحمن أبو حسين وأمينة عمر عبد الرحمن أبو حسين لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٨/١١/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص لهما بالتعهد الموقع منهما باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهما فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ 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 لهما بالتعهد الموقع منهما بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص لهما بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- يلتزم المخصص لهما 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 ٦- يلتزم المخصص لهما بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- يلتزم المخصص لهما بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهما بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات .

مادة ٩- يلتزم المخصص لهما باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٠- يُنشر 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

باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١/١٠)
بمساحة ٢م^{١٠٥٠٠} بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٣)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،
والمخصصة لكل من السيدة/ سميرة عمر عبد الرحمن أبو حسين
والسيدة/ أمينة عمر عبد الرحمن أبو حسين
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم
بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م^{١٠٥٠٠} أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م^{٥٢٢٠} أى ما يعادل ١,٢٤٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^{١٥٦٠} بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للنوابات وغرف الأمن بمساحة ٢م^٩ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^{١٩٠٩} أى ما يعادل ٠,٤٥٥ فدان وتمثل نسبة (١٨,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^{١٦٧١} أى ما يعادل ٠,٣٩٨ فدان وتمثل نسبة (١٥,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م^{١٦٩١} أى ما يعادل ٠,٤٠٢ فدان وتمثل نسبة (١٦,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٢٠م أى ما يعادل ١,٢٤٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٠م بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٨٠	١٥٠	٣١,٢٥	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٤٢٠	١٥٠	٣٥,٧١	فيلات منفصلة	١	
٣	٣٠٨	٩٦	٣١,١٧	فيلات منفصلة	١	
٤	٣٠٨	٩٦	٣١,١٧	فيلات منفصلة	١	
٥	٣٦٠	٩٦	٢٦,٦٦	فيلات منفصلة	١	
٦	٣٦٠	٩٦	٢٦,٦٦	فيلات منفصلة	١	
٧	٣٧٤	٩٦	٢٥,٦٦	فيلات منفصلة	١	
٨	٣٧٤	٩٦	٢٥,٦٦	فيلات منفصلة	١	
٩	٣٦٠	٩٦	٢٦,٦٦	فيلات منفصلة	١	
١٠	٣٦٠	٩٦	٢٦,٦٦	فيلات منفصلة	١	
١١	٣٠٨	٩٦	٣١,١٧	فيلات منفصلة	١	
١٢	٣٠٨	٩٦	٣١,١٧	فيلات منفصلة	١	
١٣	٤٢٠	١٥٠	٣٥,٧١	فيلات منفصلة	١	
١٤	٤٨٠	١٥٠	٣١,٢٥	فيلات منفصلة	١	
الإجمالى	٥٢٢٠	١٥٦٠			١٤	

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 عن (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية للفيلات المنفصلة عن (٤٠%) من قطعة أرض الفيلا وبما لا يجاوز النسبة البنائية المسموح بها على كامل المشروع (١٥%) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول بما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ١٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٤م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (مواقف انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٥ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيـان
٪١٤,٨٥	١٥٦٠	الإسكان F.P
٪٠,٠٩	٩	غرف الأمن F.P
٪١٤,٩٤	١٥٦٩	الإجمالي

المفوض عن المالك

السيد/ محمد أحمد عبد الرحمن

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 (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم مالكي قطعة الأرض 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 في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٦- يتولى السادة/ سميرة عمر عبد الرحمن أبو حسين وأمانة عمر عبد الرحمن أبو حسين على نفقتيهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوموا بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى الملاك على نفقتيهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى الملاك على نفقتيهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم 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 منهما والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يلتزم الملاك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يلتزم الملاك على نفقتيهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣- 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 عن المالك

السيد/ محمد أحمد عبد الرحمن

طرف أول

(إمضاء)

