

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٣٠ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لكل من/ أشرف وهيب فهى المنياوى وشيرين وهيب فهى المنياوى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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 ٢٠١٩/١٢/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكل من/ أشرف وهيب فهمى المنياوى وشيرين وهيب فهمى المنياوى لقطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لقطعة أرض بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى كتاب المكتب الهندسى مكتب العمارة والتخطيط SKETCHES الوارد برقم (٤١٢١٢٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٤ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٤) 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 (٤١٣٣٢٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة ٢٠٢٠/٨/١٧ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى التعهدين المقدمين بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٧ من السيد/ أشرف وهيب فهمى المنياوى عن نفسه وبصفته وكيلاً عن السيدة / شيرين وهيب فهمى المنياوى بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة 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 أعمال 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 / أشرف وهيب فهمى المنياوى وشيرين وهيب فهمى المنياوى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، 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 ؛

قرار:

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لكل من/ أشرف وهيب فهمى المنياوى وشيرين وهيب فهمى المنياوى وذلك لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٠/١٢/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص لهما بالتعهد الموقع منه 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 ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 منه بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى 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 المصرى 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

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١٦)
بمساحة ٢م٢١٠٠٠ بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٤)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛
والمخصصة لكل من السيد/ أشرف وهيب فهمى المنياوى
والسيدة / شيرين وهيب فهمى المنياوى
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم
بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ١٠/١٢/٢٠١٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٢١٠٠٠ أى ما يعادل ٥,٠٠ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٢٩٩٨٥,٥٦ أى ما يعادل ٢,٣٧٨ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٣١٣٢ بما يعادل ٠,٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢م١٨ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٤٣٤٠,٨٥ أى ما يعادل ١,٠٣٤ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٦٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٥٢٥١,٢١ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٢٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢م١٤٠٤,٣٨ أى ما يعادل ٠,٣٣٤ فدان وتمثل نسبة (٦,٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٩٨٥,٥٦ م أى ما يعادل ٢,٣٧٨ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣١٣٢ م بما يعادل ٠,٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١%) 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	٤٢٣,٠٧	١٢٠	٢٨,٣٦	فيلا منفصلة	١	
٢	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٣	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٤	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٥	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٦	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٧	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٨	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٩	٥٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
١٠	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
١١	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
١٢	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٣	٣٥٠	١٢٠	٣٤,٢٨	فيلا منفصلة	١	
١٤	٥٤٨,٠٧	١٢٠	٢١,٨٩	فيلا منفصلة	١	
١٥	٤٥١	١٢٠	٢٦,٦	فيلا منفصلة	١	
١٦	٤٥١	١٢٠	٢٦,٦	فيلا منفصلة	١	
١٧	٤٨٨,١٤	١٢٠	٢٤,٥٨	فيلا منفصلة	١	
١٨	٤٨٢,٦٨	١٨٢	٣٧,٧	فيلا منفصلة	١	
١٩	٤٨٤,٥٠	١٨٢	٣٧,٥٦	فيلا منفصلة	١	
٢٠	٤٨٤,٥٠	١٨٢	٣٧,٥٦	فيلا منفصلة	١	
٢١	٤٨٤,٥٠	١٨٢	٣٧,٥٦	فيلا منفصلة	١	
٢٢	٤٨٤,٥٠	١٨٢	٣٧,٥٦	فيلا منفصلة	١	
٢٣	٨٠٣,٦٠	١٨٢	٢٢,٦٤	فيلا منفصلة	١	
الإجمالى	٩٩٨٥,٥٦	٣١٣٢			٢٣	

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 إجمالي 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 الأرضى) بما لا يشكل فى 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 السكنى (قطع أراضي) عن 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 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 أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (مواقف انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع ؛ بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدانا - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٠ شخصاً / فدانا .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيــان
٪١٤,٩١	٣١٣٢	الإسكان F.P
٪٠,٠٩	١٨	غرف الأمن F.P
٪١٥	٣١٥٠	الإجمالى

المفوض عن المالك
السيد/ محمد أحمد عبد الرحمن

المطابــق الأصيل
طوره الكبريه للإسكان والخدمات
شركة تطوير الإسكان والخدمات
شركة تطوير الإسكان والخدمات

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 مالكو قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (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 السلالم 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 عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٦- يتولى السادة/ أشرف وهيب فهمى المنيأوى وشيرين وهيب فهمى المنيأوى 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 تسويق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

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

٩- يلتزم الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشيكات 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 وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

المفوض عن المالك

السيد/ محمد أحمد عبد الرحمن

طرف أول

(إمضاء)



كلية الهندسة
الهندسة المدنية



