

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٦٥ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٠/ب) بمساحة (٥) أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة/ فاطمة هانم رياض عبد الله 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 الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً 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 الأراضي 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 ٢ / ١٠ / ٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة / فاطمة هانم رياض عبد الله أبو حسين لقطعة الأرض رقم (٤٠/ب) بمساحة (٢١٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى :

وعلى كتاب المكتب الهندسى مكتب العمارة والتخطيط SKETCHES الوارد برقم (٤١٢١٣٠) بتاريخ ٢٤ / ٦ / ٢٠٢٠ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٤٠/ب) بمساحة (٢١٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر تمهيداً للمراجعة والاعتماد :

وعلى البرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٠ ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٣٣٣٥) بتاريخ ١١ / ٧ / ٢٠٢٠ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع لقطعة الأرض المخصصة للسيدة / فاطمة هانم رياض عبد الله أبو حسين :

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ١٠ / ٨ / ٢٠٢٠ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة من المخصص لها بتاريخ ١٧ / ٨ / ٢٠٢٠ بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١ / ١ / ٢٠٢٠ 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 السيدة/ فاطمة هانم رياض عبد الله أبو حسين باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٠/ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) 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 والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٠/ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ فاطمة هانم رياض عبد الله أبو حسين لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢/١٠/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢١ / ١ / ٢٠٢٠ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني 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 - تلتزم المخصص لها 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 - تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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

مادة ٧ - تلتزم المخصص لها 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 إنشائى - طريق ممهد) ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 (٤٠/ب) بمساحة (٢٢١٠٠٠ م^٢) بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة

للسيدة / فاطمة هاتم رياض عبد الله أبو حسين لإقامة مشروع سكنى

بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٢١٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٧٤,٤٩٨ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣٠٦٦ م^٢ بما يعادل ٠,٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ١٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٠,٧٠٧ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٥٧ فدان وتمثل نسبة (١٥,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٤,١٨٨١ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٤٨ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٧٥,٠٧٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٩١ فدان وتمثل نسبة (٢١,٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٠٤٩٨,٧٤ م^٢ أي ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣٠٦٦ م^٢ بما يعادل ٠,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٦,١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول قطع الأراضي التالي:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
٣	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
٤	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
٥	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
٦	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
٧	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
٨	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
٩	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
١٠	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
١١	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
١٢	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
١٣	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
١٤	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	
١٥	٣٠٨	٩٦	٣١,١٦	فيلا منفصلة	١	

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية (%)	مساحة البور الأرضي F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
	١	فيلا منفصلة	٣١,١٦	٩٦	٣٠٨	١٦
	١	فيلا منفصلة	٣١,١٦	٩٦	٣٠٨	١٧
	١	فيلا منفصلة	٢٥,٦٧	٩٦	٣٧٤	١٨
	١	فيلا منفصلة	٢٥,٦٧	٩٦	٣٧٤	١٩
	١	فيلا منفصلة	٢٥,٦٧	٩٦	٣٧٤	٢٠
	١	فيلا منفصلة	٢٥,٦٧	٩٦	٣٧٤	٢١
	١	فيلا منفصلة	٣٧,٥	١٥٠	٤٠٠	٢٢
	١	فيلا منفصلة	١٨,٩٥	١٥٠	٧٩١,٦٣	٢٣
	١	فيلا منفصلة	٣٧,٥	١٥٠	٤٠٠	٢٤
	١	فيلا منفصلة	١٨,٩٥	١٥٠	٧٩١,٦٣	٢٥
	١	فيلا منفصلة	٣٠,٦٢	١٥٠	٤٨٩,٧٧	٢٦
	١	فيلا منفصلة	٣٧,١٣	١٥٠	٤٠٣,٩٤	٢٧
	١	فيلا منفصلة	٣٠,٦٢	١٥٠	٤٨٩,٧٧	٢٨
	٢٨			٣,٦٦	١,٤٩٨,٧٤	الإجمالي

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

على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية للفيلات المنفصلة على (٤٠٪) من قطعة

أرض الفيلا وما 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 أراضى) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على 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 ولا تحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .
- (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 المظلة 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 على ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

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

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	٣٠٦٦	٪١٤.٦
غرف الأمن F.P	١٨	٪٠.٠٩
الإجمالي	٣٠٨٤	٪١٤.٦٩

المفوض عن المالك

السيد / محمد أحمد عبد الرحمن

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- تلتزم مالكة 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 فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٦- تتولى السيدة / فاطمة هانم رياض عبد الله أبو حسين على نفقتيهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى مالكة قطعة الأرض على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإضاءة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى مالكة قطعة الأرض على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية وورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم مالكة قطعة الأرض بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منهما والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - تلتزم مالكة قطعة الأرض باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تلتزم مالكة قطعة الأرض على نفقتها 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 ثان

طرف أول

المفوض عن المالك

(إمضاء)

السيد/ محمد أحمد عبد الرحمن

