

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١١ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٦) بمساحة ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ أنور وهبة إبراهيم باسليوس

لإقامة نشاط 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 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 الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها

مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة

المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على

النحو الموضح تفصيلا بالمذكرة ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٨/١٢/٢٠١٩ قطعة أرض بنشاط سكنى بمقابل عينى بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أنور وهبة إبراهيم باسليوس لقطعة الأرض رقم (٦ب/ ٢) بمساحة ١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الأراضى المملوكة تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢,٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر . وبمساحة ٣,١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بيندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١١٨٥٤) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٢٠ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع و الإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة ٢٨/٦/٢٠٢٠ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٣٠/٦/٢٠٢٠ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المقدمين من السيد/ أنور وهبة إبراهيم باسليوس بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٧ 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 و البيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من المخصص له باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٦) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠,٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى وفقاً للعقد المبرم بين "الهيئة والمخصص له بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ . 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 ٢٠٢٠/٧/١ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٦) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠,٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ أنور وهبة إبراهيم باسيلوس لإقامة نشاط سكنى بمقابل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم معه بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٧ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ ق وبذات أسنوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى وانتازل 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 له 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 له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بتقديم ائرسومات التنفيذ وائمصافات انفية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج انزمنى المعتمد ندراستها واعتمادها من الهيئة قبل انبدء في التنفيذ .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بائمصتندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء انصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بائمصادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بائمصادة (٦) من القرار ووفقاً لاشتراطات المرفقة وانغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج انزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق انرئيسية (مصدر مياه إنشائي – طريق ممهد) وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار لئسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

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

مادة ١٠- ينشر هذا القرار بالوقائع 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

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢/أ٨)
بمساحة ١٠٥٠٠م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢١)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،
والمخصصة للسيد/ مجدى توفيق عبد الحليم أحمد
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم
بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٧

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٢٠م^٢ أى ما يعادل ١,٢٤٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار للسيارات بمساحة ٢٥٩١م^٢ أى ما يعادل ٠,٦١٧ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٠٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٥٨٠م^٢ أى ما يعادل ٠,١٣٨ فدان وتمثل نسبة (٥,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٢٠م^٢ أى ما يعادل ١,٢٤٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٢ 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	٨٩٩	٢٤٠	٢٦,٧	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢	٦٩٦	٢٤٠	٣٤,٥	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	١٣٠٥	٣٦٦	٢٨	فيلات متصلة	٤	
٤	٨١٢	٢٤٠	٢٩,٦	فيلات منفصلة	١	
٥	٧٢٥	٢٤٠	٣٣,١	فيلات شبه متصلة	٢	
٦	٧٨٣	٢٤٠	٣٠,٧	فيلات شبه متصلة	٢	
الإجمالى	٥٢٢٠	١٥٦٦			١٣	

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 إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) 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 ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(د) ألا تزيد أطوال البنايات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن ٢٥٠ مقاسة من محور البنايات وفى حالة زيادة طول البنايات عن ٢٥٠

يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٤م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البوك لا تزيد عن ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) المسافة بين البوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(و) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

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

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

(ى) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٣ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٦٦	١٤,٩١٪
البوابات وغرف الأمن F.P	٩	٠,٠٩٪
الإجمالى	١٥٧٥	١٥٪

وكيلا عن المالك

السيد/ باسم نبيل بدوى البصيلى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور الدور بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور الدور ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور الدور (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- تلتزم الشركة 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 فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تولى السيد/ مجدى توفيق عبد الحليم أحمد على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ الدوريات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يتولى المالك بالسماح لمهندسى اأجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشش الفنى لاشتراطات البنائفة وأترخفص الصادر للمبائى وكذا التفشش الفنى واعتماد العففات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهفئة واهاز المافنة .

١٠- ففولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة فوزفك الكهرباء .

١١- ففولى المالك على نفقتها الخاصة صفاة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢- ففترم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهفئة لتنففذ مكونات المشروع .

١٣- ففم الاأترام بفوففر أماكن اأأظار سفارات بمناطق الإسكان بواقع سفارة / وحدة سكنفة ، وبما لا ففأارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٤- ففم الاأترام بقانون البناء الموحأ الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاأأته اأأففففة وتعففلاتهما ، والاشتراطات الوارأة بقرار مجلس إأارة الهفئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانف
وكفلا عن المالك

طرف أول
(إمضاء)

السفأ / باسم نبفل بأمى البصفلى

