

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٥٩ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٦٣, ١٩ فدان

بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة السادس من أكتوبر

والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى والتعمير

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (عمارات)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (١٧٧) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٢ بإسناد بيع قطعة الأرض

رقم (٢١) بمساحة ٦٤٧, ١٩ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية لشركة مبانى للاستثمار

العقارى والتعمير بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٠ لقطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ١٩,٦٣ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية المخصصة للسادة شركة مبانى للاستثمار العقارى والتعمير ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٣ لاعتماد المخطط العام للمشروع ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٩ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مبانى للاستثمار العقارى والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بقطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ١٩,٦٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٩,٨٢٤٦٢م^٢ بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الصادر برقم (٢٣٥٤٨) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٥ متضمناً الموقف المالى والعقارى للمشروع والمرفق به كارت وصف لقطعة الأرض واستيفاء المشروع لمسافة الـ ٥٠م اللازمة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المحيطة طبقاً لكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١١ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الصادر برقم (٢٥٢٣٧) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٣ متضمناً الموقف المالى والعقارى لمشروع الشركة والموضح به وجود قسط مستحق على الشركة فى ٢٠١٥/١٠/١٢ ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون المالية والإدارية الصادر برقم (٣٧١٥٣) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١ بشأن الدراسة الاقتصادية لمشروع الشركة والمنتهى إلى التنبيه بما يلزم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢ ؛

وعلى النماذج والتعهدات اللازمة المقدمة من الشركة موقعة ومختومة
وهى (تعهد منطقة الخدمات - نموذج تفويض للتوقيع على الشروط المرفقة - نموذج تفويض
للمراجعة الفنية) ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة
والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مبانى
للاستثمار العقارى والتعمير لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة
١٩, ٦٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٩, ٨٢٤٦٢ متر مربع بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية
بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات) وفقاً لأحكام قانون البناء
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧
وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١١/٩
المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ١٩, ٦٣ فدان ،
بما يعادل ٢٩, ٨٢٤٦٢ م^٢ (فقط اثنان وثمانون ألفاً وأربعمائة واثان وستون متراً مربعاً
و٢٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة السادس من أكتوبر
والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى والتعمير ، لإقامة مشروع عمرانى متكامل
(عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم
بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٩ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيد من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال (ثلاث سنوات) من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٩/٧/٢٠١٥ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية قبل استخراج تراخيص البناء وفى حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

- مادة ٨ -** تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة مباني للاستثمار العقاري والتعمير

بقطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ١٩,٦٣ فدان

بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية

بغرض إقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,٦٣ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٨٢٤٢٩,٢٩ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢,٤١١٧٨,٦٠ م^٢ ، بما يعادل ٩,٨٠ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٩,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٧٠,٢٣,٥٣ م^٢ ، بما يعادل ١,٦٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٨,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والفراغات العامة وممرات المشاة ٣٤,٣٤ م^٢ ،

بما يعادل ٠,٠٣ فدان ، وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٧٣٩٨,٠٧ م^٢ ، بما يعادل ٤,١٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٢١,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٦٧٥٣,٧٥ م^٢ ، بما يعادل ٣,٩٩ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٠,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٦٠,٦٨١,١٧٨ م^٢ ، بما يعادل ٩,٨٠ فدان ،
وتمثل نسبة (٩٦,٤٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	التكرار	النموذج
واجهات جانبية مصمتة	٦٤	٤	أرضي +	٢٧٤٠,٨٠	٦٨٥,٢٠	٤	A
واجهات جانبية مصمتة	١٩٢	٨	٣ أدوار متكررة	٨٢٢٢,٤٠	١٢٧٠,٤٠	٦	B
واجهات جانبية مصمتة	٢٦ (*)	٨	بحد أقصى	٢٧٤٠,٨٠	١٢٧٠,٤٠	٢	F
واجهات جانبية مصمتة	٦٤	٤	للاارتفاع	٢٧٢٢,٢٠	٦٨٠,٥٥	٤	C
واجهات جانبية مصمتة	٦٤	٨	(١٥م)	٢٧٢٢,٢٠	١٢٦١,١٠	٢	D
واجهات جانبية مصمتة	٢٢	٤		١٤٤٠,٩٠	٧٢٠,٤٥	٢	E
	٤٨٢			٢٠٥٨٩,٢٠		٢٠	الإجمالي

(* ملاحظة : إحدى العمارات بالنموذج (F) يكون بها عدد الوحدات بالدور الثالث

(١٠) وحدات فقط .

الكثافة السكانية للمشروع : ١٠٦ أشخاص / فدان .

أولاً - مناطق الإسكان :

أولاً - مساحة الإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٦٠,٦٨١,١٧٨ م^٢ ، بما يعادل ٩,٨٠ فدان ،
وتمثل نسبة (٩٦,٤٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ثانياً - الاشتراطات البنائية :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

النسبة البنائية للعمارات (f. P.) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي المسطح المخصص للإسكان .

الردود :

يتم ترك مسافة ٦م بين العمارات وحد الجار .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور إن وجد لا تقل عن ٥٠ م .
 المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م ، وحال عدم وجود فتحات جانبية تكون المسافة
 بين العمارات لا تقل عن ٦ م ، وذلك طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات
 بجلستها رقم (٧) لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧
الارتفاع المسموح به : (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويحد أقصى للارتفاع ١٥ م
 طبقاً لكراسة شروط المزايدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .
 يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات وأعمال كهروميكانيكال
 خاصة بالمبنى فقط ، ودون أدنى مسئولية على جهاز المدينة .
 يسمح بعمل غرف مراقب الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح
 الدور الأرضى بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية
 وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
 (راجع الشروط العامة) .

الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ فرداً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض
 مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - مناطق الخدمات :

أولاً - مساحة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٥٣,٢٣٠,٢٣ م^٢ ، بما يعادل ٦٧,٦٧ فدان ،
 وتمثل نسبة (٨,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة (م ^٢)	المساحة (فدان)	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية	الارتفاع
(١)	تجارى إدارى	٢٥٨٢,٤٧	٠,٨٥	٤٠٪	بدروم + أرضى + دورين متكررين فقط
(٢)	تجارى إدارى	١٣٣٩,٥٧	٠,٣٢		
(٣)	تجارى إدارى	١٠٠٤,٨٤	٠,٢٤		
(٤)	إدارى يشتمل على مصلى	١٠٧٥,٦٦	٠,٣٦		
(٥)	غرف الأمن	٢٠	٠,٠٠٥		
	الإجمالى	٧٠٢٣,٥٢	١,٦٧		دور واحد فقط بدون بدروم

ثانياً - الاشتراطات البنائية :

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع يخصص للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع فقط .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين / ٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم وسطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثالثاً - الاشتراطات العامة :

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويحد أقصى للارتفاع ١٥م طبقاً لكراسة شروط المزايدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها فى ٢٥/١١/٢٠١٤ وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكتملة لها للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .
- ٦ - تتولى شركة مبانى للاستثمار العقارى والتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل (٢) موقف سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

(إِمضاء)

طرف أول

(إِمضاء)

