

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/١/١٤

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢٥, ٦٧ فدان

بالخى الثالث - التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٩٧ لسنة ٢٠١٥

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 رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٤/٢/٣ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (٦)

بالخى الثالث بالتوسعات الشرقية بمساحة ٢٥, ٦٧ فدان لشركة مبانى للاستثمار العقارى

«ش. م. م» لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر استلام الأرض المؤرخ ٢٠١٤/٣/١ المتضمن استلام الشركة لقطعة الأرض رقم (٦) بالحى الثالث بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مبانى للاستثمار العقارى (ش.م.م) لقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان ، تعادل ٣٠, ٧٨٣٥ م^٢ تحت العجز والزيادة ، والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) بالحى السكنى الثالث بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٧) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بالحى الثالث بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى (ش.م.م) بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان ، أى ما يعادل ٣٠, ٧٨٢١ م^٢ لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة مبانى للاستثمار العقارى (ش.م.م) الوارد برقم (٤١٠٦١٠) فى ٢٤/٧/٢٠١٦ بشأن طلب اعتماد تعديل المخطط العام لمشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان بالحى الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية ، والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٩٧ لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٣٧٩٦) بتاريخ ٢٧/٩/٢٠١٦ بشأن الطلب المقدم من السادة شركة مبانى للاستثمار العقارى بخصوص طلب استصدار قرار وزارى معدل لقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان وأرفق بالكتاب مذكرة بالموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض وكذا صورة من الموقف التنفيذى لها ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة مبانى للاستثمار العقارى (ش.م.م) الوارد برقم (٤١٤٥٨٠) فى ١٦/١٠/٢٠١٦ مرفقاً به عدد (٦) لوحات للمخطط العام المعدل لمشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان بالحى الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٨١٥٠) بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٦ مرفقاً به عدد (٦) لوحات للمخطط العام المعدل لقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان بالحى الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى ، وذلك بعد المراجعة والتوقيع ، وأرفق بالكتاب مذكرة متضمنة كامل موقف الشركة (عقارى - مالى) والمبين به أنه مستحق على الشركة القسط الحادى عشر فى ٣/١١/٢٠١٦ ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٦ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم المعدل لقطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لنهو تنفيذ المشروع فى ٢٥/٢/٢٠١٩ والمعتمد بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٦ ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وأن «التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية» ، وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة 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 (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) على قطعة الأرض رقم (٦) بالحى الثالث بالتوسعات الشرقية بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١٦ المتضمنة أن التعديلات المقدمة من الشركة ضمن النسب والاشتراطات البنائية المسموح بها وانتهت المذكرة إلى طلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بالحى الثالث بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى (ش.م.م) بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان ، أى ما يعادل ٠,٣ ١٠٧٨٢١,٠ م^٢ (فقط مائة وسبعة آلاف وثمانمائة وواحد وعشرون متراً مربعاً و٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخلها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها وهى كالاتى :

تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
تعهد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ، ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن المختصة بالهيئة .
تعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم من المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال أربع سنوات من تاريخ القرار الوزارى رقم (٩٧) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٥ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل

الصادر لشركة مبانى للاستثمار العقارى (ش.م.م)

لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات) على قطعة الأرض رقم (٦)

بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان بالحي الثالث

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٧, ٢٥ فدان ،

أى ما يعادل ٠,٣ ٢١٠٧٨٢١ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٢, ٥٤ فدان ، أى ما يعادل ٣٣, ٢٥٢٦٦٩ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٤٨, ٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢, ٠٥ فدان ، أى ما يعادل ٥١, ٨٦٢٦ م^٢ ،

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

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥, ٥٨ فدان ، أى ما يعادل ٤٤, ٢٣٤٥٦ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٢١, ٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣, ٣٥ فدان ، أى ما يعادل ٥٩, ١٤٠٧٦ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٣, ١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢, ١٥ فدان ،

أى ما يعادل ١٦, ٨٩٩٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨, ٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان - فيلات شبه متصلة (توين هاوس) :

إجمالى الأراضى المخصصة للإسكان بالمشروع بمساحة ١٢,٥٤ فدان ، أى ما يعادل ٣٣,٣٣م^٢ ٥٢٦٦٩,٣٣ ، وتمثل نسبة (٤٨,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات) طبقاً لجدول النماذج التالى :

النموذج	نوع الإسكان	التكرار	مساحة الدور الأرضى	عدد الأدوار	عدد الوحدات بقطعة الأرض	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج
T١	فيلات شبه متصلة (توين هاوس)	٢٥	٢٧٢,٥٠	أرضى	٢	٥٠
T٢		٥٧	٢١٢,٩٢	+	٢	١١٤
T٣		٧	١٦٤,٥٠	أول	٢	١٤
الإجمالى	-	٨٩	-	-	-	١٧٨

يبلغ عدد قطع الأراضى (٨٩) قطعة أرض ، وتتراوح مساحات قطع الأراضى من ٢٤٦٣,٦م^٢ إلى ٢٨٠٠,٦٩م^٢ .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

- ١ - النسبة البنائية : للفيلات شبه المتصلة (التوين هاوس) لا تزيد عن (٤٠٪) (F. P) من مساحة قطعة الأرض السكنية الواحدة .
- ٢ - الارتفاع : لا يزيد عن (أرضى + أول) .
- ٣ - الردود : ٤ أمتار أمامى ، ٣ أمتار جانبى ، ٦ أمتار خلفى ، وفى حالة قطع الأراضى الذى يقل طول ضلع الواجهة الأمامية بها عن ٢٢م يسمح بعمل ردود جانبية ٢,٥ متر ، والأمامى ٤ أمتار ، والخلفى ٦ أمتار .
- ٤ - أماكن انتظار السيارات : يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية) على الأقل وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج - أعمال الكهروميكانيكال) .
- ٦ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ٤٥ شخصاً / فدان كحد أقصى ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣٠ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٢,٠٥ فدان ، أى ما يعادل ٨٦٢٦,٥١م^٢ ، وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية (%) بحد أقصى	المسطح		النشاط	المنطقة
			فدان	متر مربع		
٦ أمتار من جميع الجهات	أرضى + دورين	٢٠	٠,٨٧	٣٦٧٣,٠٢	تجارى إدارى	٢+١
	أرضى فقط	١٠	٠,٨٨	٣٧٠٣,٥١	ترفيهى	٣
			٠,٠٦	٢٧١,١٧	حديقة طفل	٤
			٠,٠٩	٣٦٧,٠٥		٥
			٠,١٥	٦١١,٧٦		٦
-	-	-	٢,٠٥	٨٦٢٦,٥١	الإجمالى	-

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- نسبة الأراضى المسموح بها لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من مساحة المشروع .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة .
- يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة/٢٥م^٢ من المباني المغلقة وطبقاً للمعدلات الجارى تطبيقها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني الخدمية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

عن الشركة

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - الفيلات شبه المتصلة (التوين هاوس) (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٥ - تتولى شركة مباني للاستثمار العقارى (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الشركة 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 من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من الهيئة .

١٢ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار للسيارات للخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥م^٢

من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة على الأقل / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة بأحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



مخطط الموقع المقترح رقم ١٠٠٠

بجوار

مهندس
عبدالله
عبدالله