

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٣٦ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٧

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ١, ٩٠ فدان

بالمطقة السياحية الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

لشركة لاند مارك للاستثمار العقارى والسياحى

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات - عمارات)

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (٢٩٤) بتاريخ ٩/٧/٢٠٠٧

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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى التعاقد المبرم بين الهيئة وشركة المهندسون المصريون للاستثمار العقارى العربى

بتاريخ ٢٧/٧/١٩٩٤ لمساحة ٣٧٨٠٠٠م^٢ بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٩٤) بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٩ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض عاليه بعد التنازل عنها للبنك العقاري المصري العربي من شركة المهندسون المصريون ،
وموافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة على هذا التنازل بجلستها رقم (٦٠) بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٣١ ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٧ على التعديلات المقدمة
من شركة دار المغربي للبناء والتجارة (وقد تضمنت اللوحة المرفقة الصادرة برقم « ١٢٧٤ »
في ٢٠٠٨/٢/١٨ وجود نماذج عمارات بارتفاع أرضي + ٣ أدوار بعدد « ١٧ » عمارة سكنية)
مع الفيلات بارتفاع (أرضي + دور) ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٨ على التعامل
مع شركة لاند مارك للاستثمار العقاري والسياحي على قطعة الأرض عاليه ؛
وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٦ على تحويل جزء من أراضي الفيلات
بالمشروع إلى عمارات سكنية نماذج (B. A) بارتفاع (أرضي + ٣ أدوار) ونموذج (C)
بارتفاع (أرضي + دورين) لتصبح الكثافة السكانية بالمشروع ٤٥ ش/ف (طبقاً للكثافة المسموح بها)
مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المستحقة للتعديل الموضح
وذلك تمهيداً لاستصدار القرار الوزاري المعدل ، وتم تحويل صورة الموافقة للجنة المختصة
بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة ؛

وعلى ما يفيد أنه تم إنهاء إجراءات القرار الوزاري بتاريخ ٢٠١٠/٦/٢١
وتم إعداد المذكرة المرفقة بالقرار الوزاري وعرضها على السلطة المختصة وتم الموافقة عليها
ولم يتم صدور القرار الوزاري للمشروع نتيجة عدم سداد الشركة للعلاوة المقررة حتى تاريخه ،
علمًا بأن اللوحات موقع عليها بالعلم بوجود علاوة من قِبَل المفوض من الشركة ؛

وعلى قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بتاريخ ٢٠١٤/٥/٤ بإلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر باعتماد المخطط العام المعدل المقدم من الشركة وفقاً للحد الأقصى للكثافة المسموح بها بالمنطقة الكائن بها الأرض محل النزاع وهى ٤٥ ش/ف ووفقاً لقيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة من قبل وزارة الدفاع لتصل إلى ١٥ م مع سداد العلاوة المقررة وقد تم اعتماد القرار من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٨ ، وتم مخاطبة الشركة بالكتاب رقم (١٥٣٣٠) فى ٢٠١٤/٧/٣ بالقرار لموافقتنا بالمخطط المعدل المطلوب اعتماده والتنسيق مع الجهاز لسداد العلاوة المقررة عن المشروع ، إلا أنها لم تلتزم بأعمال المراجعة أو سداد العلاوة المقدرة ولجأت مرة أخرى إلى اللجنة الوزارية عاليه للتظلم من العلاوة ؛

وعلى كتاب السيد رئيس هيئة الرقابة الإدارية الموجه للسيد أ. د. م. وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٧ والمرفق به مذكرة بشأن شكوى السيد/ محمد حسان مغربى - رئيس مجلس إدارة شركة لاند مارك للاستثمار السياحى والعقارى - ضد المسئولين بجهاز مدينة ٦ أكتوبر والمنتهية بالتوصية بجدولة العلاوات المستحقة تيسيراً على المستثمر وأفاد الخطاب أنه بالعرض على السيد رئيس الجمهورية وافق سيادته على تنفيذ التوصية ووجه بالإحالة للسيد أ. د. م. الوزير ؛

وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة رقم (٤٢٤٧٠) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٩ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر وقطاع التخطيط والمشروعات بشأن تفسير قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (٤٧) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢١ ليكون على النحو التالى : «إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر باعتماد المخطط العام المعدل المقدم من الشركة وفقاً للحد الأقصى للكثافة المسموح بها فى المنطقة الكائن بها الأرض محل النزاع وهى ٤٥ ش/ف ووفقاً لقيود الارتفاع المحددة بالمنطقة من قبل وزارة الدفاع لتصل إلى ١٥ م ، مع سداد العلاوات المقررة على الدور الزائد الذى صدر بالتراخيص التى سبق صدورها للعمارات» ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٣٢٩٧) بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٦ بعدم الاعتداد بالقرارات الواردة بكتاب العقارية السابق واعتبارها كأن لم تكن ، والالتزام بتنفيذ القرارات الواردة بكتاب السيدة الدكتورة وزيرة الاستثمار رقم (٤٨٠٩) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٦ ، والمعتمدة من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢١/٩/٢٠١٦ وعدم الالتفات إلى ما دون ذلك من قرارات ؛

وعلى كتاب السيد/ محمد حسان مغربي - رئيس مجلس إدارة شركة لاند مارك للاستثمار العقاري والسياحي - الوارد برقم (٤١٥١٥٣) بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٦ لاعتماد المخطط العام المعدل للشركة لقطعة أرض بالمنطقة السياحية الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر الصادر لها القرار الوزاري رقم (٢٩٤) بتاريخ ٩/٧/٢٠٠٧ ، وذلك في ضوء تفسير قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (٤٧) بتاريخ ٢١/٩/٢٠١٦ المشار إليه بعاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٨٢٣٩) بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٦ لقطاع الشؤون التجارية والعقارية للإفادة عن المهلة الممنوحة للمشروع والتنسيق مع جهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن العلاوات المالية المقررة عن عمارات المشروع (مرخص - مستجد) مع العلم بأنه يستلزم لإمكانية استصدار قرار وزاري لمشروع الشركة عاليه سلامة الموقف كاملاً (مالي وعقاري وتنفيذي) والمهلة الممنوحة لتنفيذ كامل المشروع لكي يتم إنهاء كافة إجراءات المراجعة الفنية للمشروع واستصدار القرار الوزاري المعدل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٢١٢) بتاريخ ١/١٢/٢٠١٦ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر وإفادته بالملاحظات الفنية للمخطط المعدل للمشروع عاليه وكذلك طلب الآتي :

التنسيق مع الشركة بشأن الموقف التنفيذي للمشروع ومخالفات المخطط العام وكما سبق بخطابتنا بذات الشأن واتخاذ اللازم في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٣/٦/٢٠١٤ وذلك لمساحة المنطقة المخالفة بالمشروع وكما هو موضح بالصورة الجوية ، على أن يتم تدقيق تلك المساحة .

التنسيق مع الشركة لاستيفاء الملاحظات الموضحة ، مع موافقتنا بكارث وصف أرض المشروع .
التنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة بشأن المهلة الممنوحة لتنفيذ كامل المشروع وفي ضوء كتابهم الصادر بتاريخ ٢٣/١١/٢٠١٦ وكذا بشأن العلاوات المالية المقررة عن عمارات المشروع (مرخص - مستجد) في ضوء قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها في ٣٠/٨/٢٠١٦ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١/١/٢٠١٧ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر - وصورة للعقارية - المرفق به محضر الاجتماع رقم (٣) بخصوص الملاحظات الفنية للمشروع عاليه وكذلك لموافقتنا بالتالي :

- ١ - تسليم الشركة كارت وصف لأرض المشروع موضحاً به المساحة النهائية .
- ٢ - تصحيح كافة المخالفات بالمشروع وسلامة الموقف التنفيذي في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٣/٦/٢٠١٤ وكما جاء بكتابنا الصادر برقم (٤٩٢١٢) بتاريخ ١/١٢/٢٠١٦
- ٣ - الإفادة بما يتم بشأن المخالفات والمهلة الممنوحة للمشروع لإمكان الشركة القيام بتقديم برنامج زمني ضمن مستندات ملف القرار الوزاري ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٦٣٨) بتاريخ ١١/١/٢٠١٧ رداً على خطاباتنا المشار إليها بعاليه والمرفق به التالي :

- ١ - ملاحظات الجهاز على المخطط المعدل المقدم من الشركة .
- ٢ - بيان المخالفات بالمشروع لعدد (١٧) عمارة والمحور بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١٦
- ٣ - صورة خطاب الجهاز بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٦ متضمناً طلب عرض موقف المشروع على اللجنة العقارية الرئيسية .
- ٤ - فيما يخص موقف العلاوات وفقاً لقرار لجنة فض المنازعات ، فإن العمارات القائمة لا يستحق عنها أى علاوة ، أما العمارات المزمع تنفيذها فيتوقف استحقاق علاوة من عدمه على عدد الأدوار المقرر تنفيذها وعلاقتها بالحد الأقصى للارتفاع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٢٠٦٦) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٦ المرفق به لوحات المخطط المعدل بعد المراجعة والتوقيع والذي يفيد أنه تم تحديد المخالفات بالمشروع وفيما يتعلق بمخالفة التراخيص الصادرة للعمارات بعدد (١٧) عمارة يقترح الجهاز أن تكون خارج منطقة المراجعة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩ والذي يفيد بالموافقة على توصية اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بجلستها رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٦ بمنح الشركة عاليه مهلة (٢٥) شهراً تبدأ من تاريخ اعتماد المخطط المعدل ، وذلك في ضوء نسبة الإنجاز الحالية والبالغة (٣٠٪) مع إلزام الشركة بتقديم برنامج زمني لها طبقاً للمهلة الممنوحة ؛

وعلى كتاب الشركة رقم ٤٤٢٨١ بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ المرفق به اللوحات النهائية (عدد «٧» نسخ) وكذلك التعهدات المطلوبة (عدد «٦» تعهدات) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٣٣١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦

لجهاز مدينة ٦ أكتوبر لإرسال اللوحات النهائية للمراجعة والتوقيع مع سرعة موافقاتنا بالتالي :

١ - التنسيق مع الشركة بشأن موافقاتنا بالبرنامج الزمني لتنفيذ المشروع في ضوء المهلة الممنوحة للشركة طبقاً لما جاء بخطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩

٢ - الإفادة عن سلامة الموقف المالي والعقارى والتنفيذى للمشروع .

٣ - أما فيما يخص منطقة العمارات (١٧ عمارة نموذج A) السابق تنفيذها خارج المراجعة والاعتماد ، فعلى جهاز المدينة التنسيق مع الشركة لتسوية المخالفات طبقاً للقواعد المعمول بها وفي ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٤٨٥٢) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٧ المرفق به لوحات المخطط المعدل بعد المراجعة والتوقيع، والذي يفيد بالتالي :

- ١ - تم مكاتبة الشركة بتاريخ ٦/٢/٢٠١٧ ، ١٣/٢/٢٠١٧ ، ٥/٣/٢٠١٧ لتقديم البرنامج الزمني ولم يتم تقديمه حتى تاريخه .
- ٢ - تم سداد قيمة الأرض بالكامل وفقاً للمساحة المدرجة بلوحات المخطط المتطابقة مع تلك الواردة بعقد البيع المشهر .
- ٣ - الشركة حاصلة على مهلة (٢٥) شهراً تبدأ من تاريخ اعتماد المخطط المعدل المقدم طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧) بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٧
- ٤ - أما فيما يتعلق بموقف مخالفات التراخيص ، فقد صدر قرار إداري برقم ٦٥ لسنة ٢٠١٧ بمخالفات التراخيص القائمة لعدد سبع عشرة عمارة وتم إخطار الشركة بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٧ بقيمة المخالفات ١٢٦٦١.٨٠ جنيهاً (اثنا عشر مليوناً وستمائة وواحد وستون ألفاً وثمانون جنيهاً لاغير) بخلاف الموافقة على تعديل المخطط العام وإزالة الجزء المخالف بالبدروم ؛ وعلى صورة كتاب السيد المهندس نائب رئيس قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٤٩٩٠) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١٧ الموجه للسيد المستشار مقرر الأمانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار - وذلك لموافقاتنا بالصيغة المعتمدة من مجلس الوزراء لقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (١٥) بشأن الشركة - وذلك لإمكانية استكمال إجراءات استصدار القرار الوزاري ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٥٥٠٣) بتاريخ ٦/٤/٢٠١٧ المرفق به التالي :

- ١ - صورة كتاب السيد المستشار/ محمد عبد الوهاب - المستشار القانوني لوزارة الاستثمار والتعاون الدولي - المؤرخ في ٣/٢٠١٧ في هذا الخصوص والمتضمن أن اللجنة قد أصدرت قرارها في هذا الشأن ، واعتمد من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢١/٩/٢٠١٦
- ٢ - جدول عدم الممانعة لاعتماد المشروع المقدم من الشركة بعد توقيعه ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بتاريخ ١٦/٣/٢٠١٧ («٦» تعهدات) لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل كالتالى :

١ - تعهد بالتنسيق مع الجهاز لتسوية موقف منطقة ال ١٧ عمارة نموذج (A) (خارج منطقة الاعتماد) وذلك فى ضوء القواعد والقوانين المنظمة .

٢ - تعهد بأن تلتزم الشركة بقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٦ وسداد العلاوة المقررة على الدور الزائد عن الحد الذى صدر بالتراخيص التى سبق صدورها للعمارات .

٣ - تعهد بأنه 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 .

٤ - تعهد الشركة بأن المباني المتعارضة مع المخطط العام المقدم والصادر لها قرار هدم بناءً على طلب الشركة لم يتم التصرف فيها بالبيع .

٥ - تعهد الشركة 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 .

٦ - تعهد الشركة بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى ما يفيد اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لاستكمال تنفيذ باقى المشروع ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٧ نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عليه ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانوني للهيئة رقم (٢٩٣٥٩) بتاريخ ٢١/٦/٢٠١٧ بطلب تحرير ملحق لعقد الأرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (١٤٥٣٤) بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٧ المرفق به ملحق عقد مبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٧ ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة لاند مارك للاستثمار العقاري والسياحي عن قطعة أرض بمساحة ١ , ٩٠ فدان ، بما يعادل ٢٣٧٨٤٢م^٢ بالمنطقة السياحية الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل (فيلات - عمارات) ، والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٢٩٤) بتاريخ ٩/٧/٢٠٠٧ والمخطط المعدل بتاريخ ١٧/٢/٢٠١٦ ، وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٢/١٠/٢٠١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة لاند مارك للاستثمار العقاري والسياحي على قطعة أرض بمساحة ١ , ٩٠ فدان ، بما يعادل ٢٣٧٨٤٢م^٢ (فقط ثلاثمائة وثمانية وسبعون ألفاً وأربعمائة وعشرون متراً مربعاً لا غير) بالمنطقة السياحية الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل (فيلات - عمارات) ، الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٢٩٤) بتاريخ ٩/٧/٢٠٠٧ ، والمعدل بتاريخ ١٧/٢/٢٠٠٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، 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 كالتالى :

تعهد بالتنسيق مع الجهاز لتسوية موقف منطقة الـ (١٧) عمارة نموذج (A) (خارج منطقة الاعتماد) وذلك فى ضوء القواعد والقوانين المنظمة .

تعهد بأن تلتزم الشركة بقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣٠ وسداد العلاوة المقررة على الدور الزائد الذى صدر بالتراخيص التى سبق صدورها للعمارات .

تعهد بأنه 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 .

تعهد الشركة بأن المبنى المتعارضة مع المخطط العام المقدم والصادر لها قرار هدم بناءً على طلب الشركة لم يتم التصرف فيها بالبيع .

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 .

تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بسداد أية التزامات مالية مستحقة للهيئة قبل إصدار التراخيص .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) منه طبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المهلة الممنوحة للشركة .

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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل المخطط العام

المقدم من شركة لاند مارك للاستثمار العقاري والسياحي
لإقامة مشروع سكني عمراني متكامل (فيلات - عمارات)
على قطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ٩٠,١ فدان
بالمنطقة السياحية الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٧٨٤٢٠ م^٢ ،
أى ما يعادل ٩٠,١ فدان .

مكونات المشروع:

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ١٧٧٤٥٤,٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٤٢,٣ فدان ، وتمثل نسبة (٤٦,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٤٥٣٩٧ م^٢ ، أى ما يعادل ١٠,٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٣ - الأراضى المخصصة لمساحات خضراء وممرات للمشاة بمساحة ٥٠٨٣٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١٢,١ فدان ، وتمثل نسبة (١٣,٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٦٨٥١٤ م^٢ ، أى ما يعادل ١٦,٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٨,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٦٢٢٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٨,٦ فدان ، وتمثل نسبة (٩,٥٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ٤٥ شخصاً / فدان .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٥,٥٤٥,١٧٧م^٢ ، أى ما يعادل ٤٢,٣ فدان ، وتمثل نسبة (٤٦,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وذلك طبقاً للتالى :

الأراضي المخصصة لإقامة (فيلات منفصلة - مزدوجة - تاون - رباعى) بمساحة إجمالية ١٤,٦٨٠م^٢ ، أى ما يعادل ١٦,٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٧,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة لإقامة (عمارات) بمساحة إجمالية ٥,٩٤٤,٠١٠م^٢ ، أى ما يعادل ٢٦,١ فدان ، وتمثل نسبة (٢٨,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع . إجمالى المساحة المخصصة للإسكان (فيلات - عمارات) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(أ) الفيلات (فيلات منفصلة - مزدوجة - تاون هاوس - رباعى) :

نوع النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	الارتفاع	إجمالى عدد الوحدات
متفصل	٦٣	١	أرضى + أول	٦٣
توين	٢٧	٢		٥٤
تاون هاوس	٢	٦		١٢
رباعى	٢	٤		٨
الإجمالى	٩٤			١٣٧

يبلغ عدد قطع الأراضي (٩٤) قطعة أرض تتراوح مساحتها من ٣٩٦,٨م^٢ إلى ١١٨٧,٦٥م^٢ .

الاشتراطات البنائية لقطع أراضي الفيلات :

١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى F. P عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .

٢ - الردود : أمامى ٤ م ، جانبى ٣ م ، خلفى ٦ م .

- ٣ - الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) .
- ٤ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية .
- ٥ - لا يقل عرض ممر المشاة عن ٦ أمتار .
- ٦ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .

(ب) العمارات :

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي عدد الوحدات بالتموج	عدد وحدات الدوبلكس (وحدة)	إجمالي مياتى الدور الأرضى	التكرار (عمارة)	مسطح مياتى الدور الأرضى F.P	النموذج
* منطقة خارج المراجعة والاعتماد لحين قيام الشركة بتسوية المخالفات مع جهاز المدينة	بدروم + أرضى ٣+ أدوار	٢٧٢	١٦	٦	١٥٢٠٠	١٧	٩٠٠	عمارة (A)
	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٥٧	١٩	٦	٢٧٠٠	٢	٩٠٠	عمارة (A)
		٢٢٢	٣٧	١٣	١٢٥٧١,٤	٦	٢٢٦١,٩	عمارة (B1)
		٥٤	٢٧	١٠	٣٨٩١,٠٨	٢	١٩٤٥,٥٤	عمارة (B2)
		١٢٢	٤٤	١٦	٩١٨٧,١٤	٢	٢٠٦٢,٢٨	عمارة (C1)
		٤٠	٤٠	١٤	٣٠١٠,٢٥	١	٢٠١٠,٢٥	عمارة (C2)
		٢٨	٢٨	٨	١٥٨٨,٣٤	١	١٥٨٨,٣٤	عمارة (D)
		٨٠٥			٤٩٢٤٨,٢١	٢٣		الإجمالي

يبليغ عدد العمارات بالمشروع (٣٣) عمارة وإجمالي عدد الوحدات (٨٠٥) وحدات .
الاشتراطات البنائية للعمارات :

- ١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة لأرض العمارات .
- ٢ - الردود : المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ أمتار ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية ومسافة ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

٣ - الحد الأقصى للارتفاع المسموح به ١٥ متراً مقيساً من منسوب الأرض الطبيعية وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع القوات المسلحة .

٤ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل العمارات يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .

٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية .

٦ - يراعى أن تكون مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع قطاعات الطرق الداخلية والمرافق .

* منطقة عمارات (١٧ عمارة نموذج A) السابق تنفيذها خارج المراجعة والاعتماد لحين قيام الشركة بتسوية المخالفات مع جهاز المدينة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وفي ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣

ثانياً - الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٤٥٣٩٧ م^٢ ، أى ما يعادل ٨ , ١٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

الاشتراطات البنائية			المساحة م ^٢	نوع النشاط	النشاط
الردود	ارتفاع	النسبة البنائية			
٦ أمتار من كل الاتجاهات	بدروم + أرضى + دور	%٢٠	٧٩١٨,٨٢	ناد اجتماعى	منطقة خدمات (١)
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة للمباني الدينية			١١٢٢,٠٦٧	مسجد	منطقة خدمات (٢)
٦ أمتار من كل الاتجاهات	بدروم + أرضى + دورين	%٢٠	٦٧٩٢	تجارى - إدارى	منطقة خدمات (٣)
٦ أمتار من كل الاتجاهات	بدروم + أرضى + دورين	%٢٠	٢٣٢٠٨,٥	تجارى - إدارى	منطقة خدمات (٤)
٦ أمتار من كل الاتجاهات	بدروم + أرضى + دورين	%٢٠	٦٢٥٥,٦	تجارى - إدارى	منطقة خدمات (٥)
			٤٥٢٩٧	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية (بوابات المباني على الطرق الداخلية للمشروع) وفي حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير مالكي وحدات المشروع يتم تسعير أراضي مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- ٢ - نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة في هذا الشأن .
- ٤ - يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين حد قطع الأراضي السكنية وأراضي الخدمات .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل موقف سيارة / ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة وبالنسبة للنادي الاجتماعي يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية ولللكود المصرى .
- ٦ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م من جميع الاتجاهات بين المباني وحدود قطع أراضي الخدمات .
- ٧ - يسمح بعمل بدروم يستغل وفقاً للأنشطة المصرح بها ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم مثل : (أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية - جراجات للسيارات طبقاً لللكود المصرى للجراجات) .

الاشتراطات العامة

- ١ - فى ضوء قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة فى ٤/٥/٢٠١٤ والمعتمد من مجلس الوزراء بجلستها المنعقدة فى ٢٨/٥/٢٠١٤ بشأن إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإعتماد المخطط العام المعدل المقدم من لاند مارك للاستثمار العقارى والسياحى وفقاً للحد الأقصى للكثافة المسموح بها بالمنطقة الكائن بها الأرض محل النزاع وهى ٤٥ ش/ف ووفقاً لقيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة من قبل وزارة الدفاع لتصل إلى ١٥م مع سداد العلاوة المقررة .
- ٢ - فى ضوء قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٦ بشأن تفسير قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة بتاريخ ٤/٥/٢٠١٤ ليكون على النحو التالى «إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر باعتماد المخطط العام المعدل المقدم من الشركة وفقاً للحد الأقصى للكثافة المسموح بها فى المنطقة الكائن بها الأرض محل النزاع وهى ٤٥ ش / ف ووفقاً لقيود الارتفاعات بالمنطقة من قبل وزارة الدفاع لتصل إلى ١٥م مع سداد العلاوات المقررة على الدور الزائد عن الحد الذى صدر بالتراخيص التى سبق صدورها للعمارات» .
- ٣ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى السكنية (فيلات منفصلة - توين هاوس - تاون هاوس - رباعى) (أرضى + أول) ، وبالنسبة للعمارات يبلغ الحد الأقصى للارتفاع المسموح به ١٥ متراً (أرضى + ٤ أدوار) على أن تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٤ - النسبة البنائية (F. P) بالنسبة للإسكان (فيلات منفصلة - توين هاوس - تاون هاوس - رباعى) لا تتعدى (٤٠٪) لكل قطعة أرض سكنية ، وبالنسبة للعمارات لا تتعدى (٤٥٪) من أراضي العمارات .
- ٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حدة .

٦ - تلتزم شركة لاند مارك للاستثمار العقاري والسياحي بسداد العلاوات المقررة وفقاً لقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار الموضح بعاليه وفي ضوء التعديلات التي تمت على المخطط العام المعدل المعتمد في ٢٠٠٨/٢/١٨ وهي كالتالي :

المخطط المعدل المقدم من الشركة	المخطط المعتمد في ٢٠٠٨
عدد قطع أراضي الفيلات (أرضي + أول) ٩٤ قطعة	عدد قطع أراضي الفيلات (أرضي + أول) ٢٢٨ قطعة
عدد العمارات (أرضي + ٢ أدوار) ١٧ عمارة	عدد العمارات (أرضي + ٢ أدوار) ١٧ عمارة
عدد العمارات (أرضي + ٤ أدوار) ١٦ عمارة	
الكثافة ٤٥ شخصاً / فدان	الكثافة ٤٠,٩ شخص / فدان

٧ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع جهاز مدينة ٦ أكتوبر لتصحيح الموقف كاملاً بمنطقة ال ١٧ عمارة المنفذة نموذج A (منطقة خارج المراجعة والاعتماد) والموضحة على المخطط العام المعدل المقدم من الشركة وذلك في ضوء القواعد والقوانين المنظمة وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ .

٨ - تتعهد الشركة أن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
٩ - تتعهد الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

١٠ - تتعهد الشركة بهدم المباني المتعارضة مع المخطط المعدل المقدم وطبقاً للقوانين واللوائح المتبعة في هذا الشأن وأن هذه المباني لم يتم التصرف بها بالبيع .
١١ - تتعهد الشركة بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي أو قاطني المشروع إن وجد وفي حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .

١٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .

١٣ - غرف مرافق الخدمات بالسطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي .

١٤ - تتولى شركة لاند مارك للاستثمار العقارى والسياحى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى 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 .

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

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

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

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

١٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (١٤ ، ١٥ ، ١٦) .

٢٠ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

٢١ - تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

٢٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ من المبانى المغلقة .

٢٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

The image contains several architectural drawings. At the top, there are two detailed floor plans of a building, one on the left and one on the right. Below these is a large site plan showing a semi-circular building complex with multiple internal courtyards and a central road. To the left of the site plan is a vertical grid plan. At the bottom, there is a horizontal grid plan, a circular official stamp, a rectangular stamp with Arabic text, and a circular stamp with the number 1967. There are also several handwritten signatures and notes in Arabic.