

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٢

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠

الصادر فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠٠٧/١/٣٠

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى

لإقامة منطقة عمرانية بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠٠٧/١/٣٠ باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض المخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى

لمشروع إقامة منطقة عمرانية بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة حوالى ٨٩٧ فداناً

أى ما يعادل ٢٣٧٦٧٤٠٠ م^٢ ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٥٩) بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٠ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ مضافاً إليه مساحة ٢٥,٠٤ فدان لمشروع إقامة منطقة عمرانية بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة إجمالية حوالى ٩٢٢,٠٤ فدان أى ما يعادل ٢٣٨٧٢٥٦٨ م^٢؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٧/١١/٢٠٠٥ على تخصيص قطعة الأرض الفضاء بمساحة ٨٩٧ فداناً بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢/١/٢٠٠٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بشأن بيع قطعة الأرض الفضاء بمساحة ٨٩٧ فداناً تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ويقع على عاتق الشركة توصيل المرافق الرئيسية من مياه وصرف صحى وطرق وكهرباء إلى حدود قطعة الأرض المباعة على نفقتها دون تحمل الهيئة لأية أعباء مالية فى هذا الشأن طبقاً للبند السابع عشر من العقد؛

وعلى كتاب السيد المهندس وكيل أول الوزارة المشرف على مكتب الوزير رقم (١٧٦) بتاريخ ٥/٢/٢٠٠٧ المتضمن موافقة السلطة المختصة على التعامل بالمادة رقم (١٣) من التعاقد بدلاً من المادة الثانية من القرار الوزارى رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٦١٠٦) بتاريخ ٩/٥/٢٠١٠ بشأن إضافة مساحة ٢٥,٠٤ فدان لمساحة قطعة الأرض كنتيجة لتحميل المساحة نصيبها من الطرق الخارجية المزمع إقامتها لتصبح بإجمالى مساحة ٩٢٢,٠٤ فدان وبقيمة مالية ٩٠,٠٠٠ ج/فدان للمساحة المضافة وتم سداد قيمة المبلغ بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٠؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦) فى ٢٠١١/٦/١٩ بشأن تحديد سعر الفدان لمساحة ٢٥,٠٤ فدان المضافة مع زيادة النسبة البنائية من (٢٪) إلى (١٥٪) لمساحة ٨٩٧ فداناً لتكون بواقع ٩٢٣.٠٠٠ ج/فدان للسداد الفورى وعدم التزام الهيئة بتوصيل المرافق ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٧٩٨٤) بتاريخ ٢٠١١/٣/٩ للمطالبة المالية بقيمة ٢٥,٠٤ فدان المضافة للمساحة بسعر ٩٢٣.٠٠٠ ج/فدان ؛

وعلى الشكوى المقدمة من شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بتاريخ ٢٠١١/١١/٢٢ والمخاص بالتظلم من المطالبة المالية ولم يتم السداد حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣١٤٤٤) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٨ ببيان الموقف المالى والتنفيذى لكامل قطعة الأرض المخصصة للشركة سالفه البيان ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٤٠٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٢ بشأن موافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ على توصية مجلس إدارة الهيئة بشأن موقف الأراضى المخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى على منح الشركة مهلة لمدة عام قابلة للتجديد حال إثبات الجدوية للأراضى المخصصة للنشاط الزراعى ولمدة عامين قابلة للتجديد حال إثبات الجدوية بالنسبة لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٩٢٢ فداناً والمخصصة للنشاط السكنى مع ضرورة إعادة التوازن المالى للعقود المبرمة وتلغى الأراضى الفضاء التى لم يتم إصدار القرارات الوزارية لها ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى الوارد برقم (١٩) بتاريخ ٢٠١٣/١/١٩ لمراجعة المخطط العام المعدل للمشروع المقدم من الشركة والتوقيع على اللوحات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٤٠١) بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٣ بشأن مراجعة المخطط العام المعدل لمشروع الشركة والتوقيع على اللوحات بعد تدقيق الرفع المساحى لتصبح المساحة ٥٩, ٩٢١ فدان بما يعادل ٦٧٨.٦٧٨م^٢ والمرفق به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لمشروع الشركة والذي يفيد بوجود مستحقات مالية على الشركة للمساحة المضافة ٠٤, ٢٥ فدان وأن نسبة الإنجاز بالمشروع (٢٠٪) لشبكة المرافق و(٠٠١, ٠٪) للإسكان ؛ وعلى التعهدات المقدمة بتاريخ ٥/٢/٢٠١٣ من شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى المؤرخة ٥/١٢/٢٠١٢ بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وإنه فى حالة تضرر أحد قاطنى أو مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من الهيئة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن 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 ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة مستندات ورسومات المخطط العام والتعديلات المقدمة من شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة على قطعة الأرض بمساحة ٥٩, ٩٢١ فدان بما يعادل ٦٧٨.٦٧٨م^٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/٢/٢٠١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة والمقدمة من شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى فى ضوء قرار مجلس الوزراء بجلسته فى ٢١/١١/٢٠١٢ وأن هذه الموافقة تمت فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى للمشروع السابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ، ورقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ لإقامة منطقة عمرانية بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان بما يعادل ٢٣٨٧.٦٧٨ م^٢ (فقط ثلاثة ملايين وثمانمائة وسبعون ألفاً وستمائة وثمانية وسبعون متراً مربعاً لاغير) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة وجداول حصر مساحات قطع الأراضى والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٦/١/٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بما نصت عليه المواد الثالثة والرابعة والخامسة والسادسة من القرار الوزارى رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠٠٧/١/٣٠ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها وبمراعاة الأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرارين الوزاريين رقمى ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ، ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ المساس بأى مراكز قانونية اكتسبت قبل صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها المؤرخة ٢٠١٢/١٢/٥ المشار إليها وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٥ - تتعهد الشركة بتنفيذ محطة المعالجة الثلاثية على بعد لا يقل عن ٦٥٠ م من أقرب تجمع عمرانى وعلى نفقتها الخاصة وأن يتم استيعاب المياه المعالجة للمشروع داخل حدود قطعة الأرض المخصصة للمشروع وليس الحزام الأخضر لمدينة ٦ أكتوبر .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال مدة عامين من تاريخ موافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢١/١١/٢٠١٢ بشرط تقديم برنامج زمنى مكثف لإنجاز المشروع خلال تلك المدة طبقًا للقواعد المتبعة بالهيئة وفى حالة عدم الالتزام بذلك يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بسداد المبالغ المالية المستحقة عن فرق سعر الفدان للمساحة المضافة لمشروع الشركة من محور الطريق جنوب شرق المشروع حتى حدود أرض المشروع بمساحة ٠,٤ ٢٥ فدان وطبقًا للقواعد المتبعة فى الهيئة، وفى حالة عدم السداد يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بما تسفر عنه نتيجة إعادة التوازن المالى للعقود المبرمة ، تنفيذًا لموافقة مجلس الوزراء بجلسته بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ وسداد المبالغ المالية المترتبة على إعادة التوازن المالى ، وحال عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

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

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د.م/ طارق وفيق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠

والمعدل للقرار الوزارى رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧

لقطعة الأرض المخصصة بمنطقة الحزام الأخضر

لشركة تميمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى

بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٢١,٥٩ فدان ،
أى ما يعادل ٢٣٨٧.٦٧٨ م^٢ .

إجمالى مساحة قطعة الأرض الصافية للمشروع ٨٩٧ فداناً ،
أى ما يعادل ٢٣٧٦٧٤٠٠ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٧,٠٦ فدان ، أى ما يعادل
٣٤,٣٤١٣,٦٣١٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠,٨٠,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١١٠,٠٣ فدان ، أى ما يعادل
١١,٤٦٢١١٧,١١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٢٦,١٠ فدان ، أى ما يعادل
٢٨٩٤٩٦٢٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٤,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥,١٤ فدان ، أى ما يعادل
٦٣,١٠٥٥٨٨,٦٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٥٢,٩٤ فدان ،
أى ما يعادل ٢٦٤٢٣٨٠,٩٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٦,٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للمرافق العامة (Z) بمساحة ١,١١ فدان ، أى ما يعادل
٤٦٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٧ - الكثافة السكانية للمشروع ١٩ شخصاً / فدان .

٨ - النسبة البنائية لاتزيد عن (١٥٪) (إسكان + خدمات) من مساحة المشروع .

ميزانية استعمالات الأراضي للمشروع :

النسبة المئوية	المساحة بالفدان	المساحة بالمتر المربع	البيان
٪٤٤,٠٨	٤٠٦,٢٧	١٧٠٦٣١٣,٣٤	إجمالي المساحة المخصصة للسكنى
٪١١,٩٤	١١٠,٠٣	٤٦٢١١٧,١١	إجمالي المساحة المخصصة للخدمات
٪١٦,٦٠	١٥٢,٩٤	٦٤٢٣٨٠,٩٢	إجمالي المناطق الخضراء وممرات المشاة
٪٢,٧٣	٢٥,١٤	١٠٥٥٨٨,٦٣	الطرق الخارجية
٪٢٤,٥٣	٢٢٦,١٠	٩٤٩٦٢٨,٠٠	الطرق الداخلية
٪٠,١٢	١,١١	٤٦٥٠,٠٠	مرافق عامة (Z)
٪١٠٠	٩٢١,٥٩	٣٨٧٠٦٧٨	المساحة الكلية

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات وتاون هاوس) :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٤٠٦,٢٧ فدان ، أى ما يعادل ١٧٠٦٣١٣,٣٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٤,٠٨ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات وتاون هاوس وطبقاً لجدول بيانات قطع الأراضي والنموذج المعماري لكل قطعة وعلى النحو التالي :

جدول النماذج المعمارية للمباني السكنية :

نوعية الإسكان	النموذج	المساحة الكلية (م ^٢)	المساحة الكلية (ف)	مساحة الدور الأرضي للنموذج (م ^٢) F.P.	عدد القطع	إجمالي مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P.	عدد الوحدات لكل قطعة	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار
فيلا	T1-A	٥٨٦١٠,١٩	١٣,٩٥	١٣٨	١٠٨	١٤٩٠٤	١	١٠٨	١
	T1-B	٣٧٧١٠,١٢	٨,٩٨	١٣٨	٦٢	٨٥٥٦	١	٦٢	١
	T1-C	١٤٧٧٢٢,٥٤	٣٥,١٧	١٣٨	٢٢١	٣٠٤٩٨	١	٢٢١	١
	T٢	٥٠٨٣٩٤,٣٥	١٢١,٠٥	١٥٥	٩٠٦	١٤٠٤٣٠	١	٩٠٦	١
	T٣	٢٠٩٨٥٥,٦٩	٤٩,٩٧	٢٠٧	٢٩٨	٦١٦٨٦	١	٢٩٨	١
	Type٢	٨١٣١٢,٤١	١٩,٣٦	٧٥	٢٠٧	١٥٥٢٥	١	٢٠٧	١

نوعية الإسكان	النموذج	المساحة الكلية (م ^٢)	المساحة الكلية (ف)	مساحة الدور الأرضي للنموذج (م ^٢) F.P.	عدد القطع	إجمالي مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P.	عدد الوحدات لكل قطعة	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار
تاون هاوس	Type ١	٢٨.٢٤٦,٨٣	٦٦,٧٣	١٥٠	٤٧٨	٧١٧٠٠	٢	٩٥٦	
	Type ٤	٨٣.١,٣٧	١,٩٨	٩٠	٢١	١٨٩٠	٢	٤٢	
	T ٤	٨٤٧٦٢,٠٤	٢٠,١٨	٢٣٠	١١٠	٢٥٣٠٠	٢	٢٢٠	
	T ٧	١٣٢٥٧٨,٧٥	٣١,٥٧	٢٤٦	١٥٦	٣٨٣٧٦	٢	٣١٢	
	Type ٣	٣٥١٦٥,٥٣	٨,٣٧	٣٠٠	٣٩	١١٧٠٠	٤	١٥٦	
	T ٥	٤١٧٩,٧٧	١,٠٠	٤٢٠	٣	١٢٦٠	٤	١٢	
	T ٨	٩١٤٧,٨١	٢,١٨	٤٦٠	٦	٢٧٦٠	٤	٢٤	
	T ٦	٦١٥٩٠,٠٩	١٤,٦٦	٦٣٠	٣٤	٢١٤٢٠	٦	٢٠٤	
	T ٩	١٧٣٩٥,٧٤	٤,١٤	٦٩٠	٨	٥٥٢٠	٦	٤٨	
	Type ٥	٢٩٣٣٩,٣٠	٦,٩٩	٣٩٠	٣٠	١١٧٠٠	٦	١٨٠	
الإجمالي		١٧٠.٦٣١٣,٣٤	٤٠٦,٢٧	-	٢٦٨٧	٤٦٣٢٢٥	-	٣٩٥٦	

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

(أ) النسبة البنائية لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P. عن (٤٠٪)

لكل قطعة أرض للفيلات ، (٤٥٪) لكل قطعة أرض للتاون هاوس .

(ب) الارتفاع : (دور أرضي + أول) .

(ج) الارتدادات : أمامي ٤ م ، الجانبي ٣ م ، الخلفي ٦ م .

(د) قطع الأراضي التي تزيد نسبة العمق إلى العرض عن (١:٢) يتم احتساب النسبة

البنائية بها بجزء من الأرض بنسبة عمق إلى عرض (٢ : ١) وباقي الأرض

مساحة خضراء .

(هـ) الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضي للتاون هاوس لا تزيد عن ٢٥٠ م

لقطع الأراضي السكنية ، وفي حالة زيادة طول البلوك عن ذلك يتم عمل ممر

مشاة كل ١٥٠ م .

(و) لا تقل عروض محرمات المشاة عن ٦ م ، وعن ٤ م للممرات على الأسوار ويتم مراعاة الفصل بممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ م بين مناطق الخدمات والمناطق السكنية .
(ز) توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وطبقا للكود المصرى للجراجات .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ١١٠,٠٣ فدان ، أى ما يعادل ١١,١٧٢١١٧,١١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع والاستخدامات طبقاً للجدول التالى :

الخدمات	رقم القطعة	المساحة		مساحة الدور الأرضى F.P.	
		بالمتر المربع	بالفدان	بالمتر المربع	٪
الخدمات التجارية	T ١	٤٢٩١٦,١٨٠	١٠,٢١٨	٨٥٨٣,٢٤٠	٪٢٠
	T ٢	٥٠٢١,١٥٧	١,١٩٦	١٠٠٤,٢٣١	٪٢٠
	Y ١	٣٤٢٠,٨٨٠	٠,٨١٤	٦٨٤,١٨٠	٪٢٠
	T ٣	٥٠٣٥,٤٧٧	١,١٩٩	١٠٠٧,٠٩٥	٪٢٠
الإجمالي		٥٦٣٩٣,٦٩٤	١٣,٤٢٧	١١٢٧٨,٧٤٦	-
متعدد الاستخدام تجارى وسكنى	M ١	١٢٦١٤,٧٥٢	٣,٠٠٥	٣٧٨٤,٤٣٠	٪٣٠
	M ٢	١٤٢١٨,١٣٠	٣,٣٨٥	٤٢٦٥,٤٤٠	٪٣٠
	M ٣	٢٦٩٥٧,٨٧٦	٦,٤١٩	٨٠٨٧,٣٦٠	٪٣٠
	M ٤	٩٤٧١,٩٧٠	٢,٢٥٥	٢٨٤١,٥٩٠	٪٣٠
	F	٩١٤٩٦,٣٢٠	٢١,٧٨٥	٢٧٤٤٨,٩٠٠	٪٣٠
	T	٨٤٥٥٨,٩٧٠	٢٠,١٣٣	٢٥٣٦٧,٦٩٠	٪٣٠
الإجمالي		٢٣٩٣١٨,٠١٨	٥٦,٩٨١	٧١٧٩٥,٤١٠	-
الخدمات التعليمية مبارس متكاملة ومضائق مساحه الملاهي ٪٢٤ = ٣٧٨٩ طابق	C ١	١٧٨١٦,٤٢٠	٤,٢٤٢	٥٣٤٤,٩٢٦	٪٣٠
	C ٢	١٦٣٤٧,٥٥٠	٣,٨٩٢	٤٩٠٤,٢٦٥	٪٣٠
	C ٣	١٩٨١٧,٦٨٠	٤,٧١٨	٥٩٤٥,٣٠٤	٪٣٠
الإجمالي		٥٣٩٨١,٦٥٠	١٢,٨٥٢	١٦١٩٤,٤٩٥	

الردود	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي F.P.		المساحة		رقم القطعة	الخدمات
		بالمتر المربع	%	بالقدان	بالمتر المربع		
م٦ من كل الجهات	أرضي + دورين	٧٦٦٨,٧٣	%٣	٦,٠٨٦	٢٥٥٦٢,٤٣٨	C ٤	الخدمات الصحية
		٥٨٥٣,٦٥٤	%٣	٤,٦٤٦	١٩٥١٢,١٨٠	B	
		١٣٥٢٢,٣٨٤	-	١٠,٧٣٢	٤٥٠٧٤,٦١٨		الإجمالي
م١٠ من كل الجهات	المبنى الاجتماعي والمخمس أرضي + أول	٣.٤٠,١٩٦	%٥	١٤,٤٧٧	٦.٨٠٣,٩١٠	V	التراخي الرياضية
م٦ من كل الجهات	المبنى م٩	٨٨٥,٠٢٣	%٢	١,٠٥٤	٤٤٢٥,١١٧	U ١	الخدمات الدينية (جامع)
		٤٢٤,٠٢٠	%٢	٠,٥٠٥	٢١٢٠,١٠٠	U ٢	
		١٣٠٩,٠٤٣	-	١,٥٥٩	٦٥٤٥,٢١٧		الإجمالي
		١١٧١٤٠,٢٧٤	-	١١٠,٠٢٧	٤٦٢١١٧,١٠٧		إجمالي الخدمات

جدول مساحات مناطق الاستخدام المتعدد:

رقم القطعة	مسطح الأرض (م٢)	عدد الأدوار	النشاط للأرضي	النسبة البنائية	مسطح الدور (م٢)	النشاط للأدوار المتكررة	مسطح الأدوار المتكررة
M ١	١٢٦١٤,٧٥٢	٤	تجاري + مداخل السكني	%٣	٣٧٨٤,٤٣	سكني	١٤٩٦٣,٦
M ٢	١٤٢١٨,١٣	٤	تجاري + مداخل السكني	%٣	٤٢٦٥,٤٤	سكني	١٦٥٥١
M ٣	٢٦٩٥٧,٨٧٦	٤	تجاري + مداخل السكني	%٣	٨.٨٧,٣٦	سكني	٣١٦٣٨,٣
M ٤	٩٤٧١,٩٧	٤	تجاري + مداخل السكني	%٣	٢٨٤١,٥٩	سكني	١١.٢٧,٣
F	٩١٤٩٦,٣٢	٤	تجاري + مداخل السكني	%٣	٢٧٤٤٨,٩٠	سكني + تجاري	٩٩٨٢١,٤
T	٨٤٥٥٨,٩٧	٤	تجاري	%٣	٢٥٣٦٧,٦٩	تجاري	٨٣٧١٣,٤
	الإجمالي	-	-	-	٧١٧٩٥,٤١	-	-

ثالثا - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

(أ) يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير مالكي وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

(ب) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

(ج) يبلغ ارتفاع مباني منطقة الاستخدام المتعدد (أرضى + ٣ أدوار) .

(د) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .

(هـ) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للمعدلات والكود المصرى للجراجات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان	٤٦٣٢٢٥,٠٠	٪ ١١,٩٦
الخدمات	١١٧١٤٠,٢٧٤	٪ ٣,٠٣
الإجمالى	٥٨٠٣٦٥,٢٧٤	٪ ١٤,٩٩

المفوض بالتوقيع

حسانين حسانين محمد أبو زيد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الفيلات والتاون هاوس (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور البدروم أسفل مناطق الخدمات وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣ - تتحمل الشركة تكاليف المرافق الرئيسية الخارجية وكذا النفقات والتكاليف الناتجة عن أعمال البنية الأساسية لهذه المساحة دون أن تتحمل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أعباء توصيل المرافق السيادية .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .
- ٥ - الالتزام بالارتفاعات الواردة بالقرار الوزارى بعد موافقة القوات المسلحة على الارتفاعات عاليه (إسكان + خدمات) .
- ٦ - النسبة البنائية لكامل المشروع (إسكان + خدمات) (١٥٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٧ - لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحققات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل (آبار السلالم والمخزانات والغرف الخدمية) التى لاتكون 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 .
- ٩ - تتولى شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) توصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ١٠ - 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 .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه 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 .
- ١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٦ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة /وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٧ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة /٥٠م^٢ من المباني المغلقة ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفيرمواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى .
- ١٨ - الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
- المفوض بالتوقيع
- (إمضاء)
/ / حساين حساين محمد أبو زيد

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة

للعرض على السيد أ. د. م. الوزير

الموضوع :

الطلب المقدم من السادة شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للشركة والمعتمد بالقرار الوزارى المعدل رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ بمساحة ٠.٤ ٩٢٢ فدان لمشروع إقامة منطقة عمرانية بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر .

العرض :

فى ٢/١/٢٠٠٦ تم إبرام عقد البيع الابتدائى بين الهيئة وبين شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لقطعة الأرض بمساحة ٨٩٧ فداناً تحت العجز والزيادة بنشاط مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل وطبقاً للبند السابع عشر من العقد بأن يقع على عاتق الطرف الثانى توصيل المرافق الرئيسية من (مياه وصرف صحى وطرق وكهرباء) إلى حدود الأرض المباعة على نفقته ودون تحمل الهيئة لأية أعباء مالية فى هذا الشأن .

بتاريخ ٣٠/١/٢٠٠٧ صدر القرار الوزارى رقم (٢٢) وذلك باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لمشروع إقامة منطقة عمرانية بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٨٩٧ فداناً أى ما يعادل ٢٣٧٦٧٤٠٠ م^٢ .

بتاريخ ٥/٢/٢٠٠٧ صدر خطاب السيد المهندس وكيل أول الوزارة المشرف على مكتب الوزير رقم ١٧٦ بموافقة السلطة المختصة على التعامل بالمادة رقم (١٣) من التعاقد بدلاً من المادة الثانية من القرار الوزارى رقم (٢٢) بتاريخ ٣٠/١/٢٠٠٧ بمشروع الشركة بمساحة ٨٩٧ فداناً .

(مرفق ٣)

فى ٢٠١٠/٥/٩ صدر كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن إضافة مساحة ٠.٤ , ٢٥ فدان لأرض المشروع كنتيجة لتحميل القطعة نصيبها من الطريق المزمع إقامته على الحدود الخارجية لتصبح إجمالى المساحة المخصصة ٠.٤ , ٩٢٢ فدان والمطالبة بسداد قيمة الأرض المضافة بواقع ٩٠٠٠٠ جنيه / فدان . (مرفق ٤)

بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٠ صدر القرار الوزارى رقم (٢٥٩) بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى مضافا إليها مساحة ٠.٤ , ٢٥ فدان للمشروع موضحاً بالبند (٧) التزام الشركة بسداد قيمة المساحة المضافة للمشروع من محور الطريق جنوب شرق المشروع حتى حدود أرض المشروع لتصبح المساحة الإجمالية ٠.٤ , ٩٢٢ فدان وبما يعادل ٢٣٨٧٢٥٦٨م . (مرفق ٥)

فى ٢٠١٠/٥/٢٤ تم سداد قيمة العلاوة المقررة للمساحة المضافة . (مرفق ٦)

فى ٢٠١١/٢/١٠ صدر خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية - بقرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٦) فى ٢٠١١/١/١٩ بشأن تحديد سعر الفدان لمساحة ٠.٤ , ٢٥ فدان المضافة لمساحة ٩٨٧ فداناً لتكون بواقع ٩٢٣٠٠٠ ج/ فدان للسداد الفورى مع عدم التزام الهيئة بتوصيل المرافق . (مرفق ٧)

فى ٢٠١١/٣/١٠ صدر كتاب الجهاز رقم ٧٩٨٤ الموجه للشركة لسداد قيمة فرق القيمة المالية للفدان بالمساحة المضافة حيث تقرر أن تكون المعاملة المالية وفقاً لسعر الفدان ٩٢٣٠٠٠ جنيه . (مرفق ٨)

فى ٢٠١١/١١/٢٢ تظلمت الشركة من سداد قيمة الفرق المالى حيث تم سداد القيمة على أساس ٩٠٠٠٠ جنيه/ فدان . (مرفق ٩)

فى ٢٠١١/١٢/٨ ورد بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى للأراضى المخصصة للشركة والجمعية (عمرانى - زراعى) . (مرفق ١٠)

بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٢ صدر خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم ٨٤٠٤ بشأن موافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٢/١/٢١ على توصية مجلس إدارة الهيئة بشأن موقف الأراضى المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى على : (مرفق ١١)

١ - منح الشركة مهلة لمدة عام قابلة للتجديد حال إثبات الجدية للأراضى المخصصة للنشاط الزراعى ولمدة عامين قابلة للتجديد حال إثبات الجدية بالنسبة لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٩٢٢ فداناً والمخصصة للنشاط السكنى مع ضرورة إعادة التوازن المالى للعقود المبرمة .

٢ - تلغى الأراضى الفضاء التى لم يتم إصدار القرارات الوزارية لها ولم يتم أى أعمال بها .

بتاريخ ٢٠١٣/١/١ ورد الطلب المقدم من السادة شركة تعميم وادى النيل لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى رقم ١٩ وذلك لاعتماد تعديل المخطط العام لمشروع الشركة الصادر بالقرار الوزارى المعدل رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ بمساحة ٩٢٢,٠٤ فدان بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر طبقاً لموافقة مجلس الوزراء عليه . (مرفق ١٢)

بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٩ صدر خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم ٢٤٠١ مرفقاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لمشروعات الحزام الأخضر لشركة وجمعية وادى النيل الذى يفيد بوجود مستحقات مالية على الشركة بشأن المساحة المضافة ٢٥,٠٤ فدان والعلاوات المقررة لها وأن نسبة الإنجاز بالمشروع (٢٠٪) لشبكة المرافق و (٠,٠٠١٪) للإسكان . (مرفق ١٣)

بتاريخ ٢٠١٣/٢/٧ ورد كتاب الشركة لسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار تعديل القرار الوزارى المطلوب . (مرفق ١٤)

مرفق تعهدات الشركة والمستندات التالية :

(مرفق ١٥) بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

أنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من الهيئة تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن مع حفظ حق الهيئة باتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
مرفق السجل التجارى للشركة .

بدراسة التعديل المقدم يتضح قيام الشركة بتعديل كامل المشروع طبقا لمتطلبات واحتياج الشركة وفى ضوء شبكة المرافق المنفذة والطرق وتم تدقيق الرفع المساحى للمشروع لتصبح المساحة النهائية ٩٢١,٥٩ فدان بما يعادل ٢٣٨٧.٦٧٨ م^٢ .

تمت المراجعة والموافقة من الناحية الفنية على الرسومات والتعديل المقدم فى ظل قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكذا القرارات الوزارية أرقام ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ و ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ .

الرأى:

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على استصدار القرار الوزارى المرفق بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ والصادر بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ والصادر لشركة تعمير وادى النيل لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لقطعة الأرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان بما يعادل ٢٣٨٧.٦٧٨ م^٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر وبعد إعادة التوازن المالى للعقود المبرمة طبقاً لقرار مجلس الوزراء بجلسته بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ والتنبه بما يلزم .
والأمر معروض .

مساعد نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

رأى السيد المهندس النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة :

مرفوع لمعالى الوزير برجاء التكرم بالموافقة .

نائب أول رئيس مجلس الإدارة

مهندس / نبيل عباس

موافق عن الرأى المقترح .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

أ. د. م / طارق وفيق محمد