

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٢ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ( ٢٤ ) بمساحة ٣ أفدنة  
المخصصة لجمعية العشرة آلاف وحدة سكنية التعاونية للإسكان المتوسط  
بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

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 ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٤) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٩

بتحديد سعر المتر المربع من قطع الأراضى المخصصة لإقامة مشروعات سكنية

(عمارات للجمعيات التعاونية) بمدينة ٦ أكتوبر بواقع ٧٤٥ جنيهاً ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٣٣) بتاريخ ٢/٦/٢٠٠٩ بالموافقة

على تحديد أسعار البيع النهائية التى يتم التعامل عليها لقطع الأراضى المخصصة

لجمعيات الإسكان التعاونية ليكون بواقع (٧٥٪) من الأسعار التى يتم تحديدها بمعرفة

اللجنة المختصة بالهيئة تطبيقاً لأحكام المادة (٦٧) من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١

بشأن التعاون الإسكانى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧٨) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ بشأن اعتماد الاشتراطات البنائية المعدلة لاستعمالات الأراضى بالمخططات التفصيلية بالمدن الجديدة لأراضى إسكان الجمعيات ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٤٤٤٨) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢ بموافقة السلطة المختصة على تخصيص قطع أراضى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بمدينة ٦ أكتوبر ومنها جمعية الـ ١٠٠٠ وحدة سكنية التعاونية للإسكان المتوسط بمسطح ١٢ فداناً ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٠/١/٦ لمساحة ٢,٤ فدان والمدون عليه أنه تم تعديل المساحة لتصبح فقط ٤ أفدنة بناءً على خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٢١٩٣) بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٤ ومدون أيضاً أنه تم تعديل المساحة لتصبح ٣ أفدنة بناءً على خطاب رئيس قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٦١٧٤) بتاريخ ٢٠١٠/٧/٢٩ ؛

وعلى كتاب السيد رئيس الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى رقم (٤٦٦١) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢٩ برسم جمعية الـ ١٠٠٠ وحدة سكنية للإسكان المتوسط بالإحاطة علماً بتعديل التخصيص من ١٢ فداناً إلى ٤ أفدنة بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى المذكرة المؤشر عليها من السلطة المختصة فى ٢٠١٠/٧/٦ بعدم الممانعة وإحاطة مجلس الإدارة على استبدال موقع الأرض بمساحة ٣ أفدنة بمنطقة حدائق أكتوبر بالموقع الموضح بالكروكى المرفق ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٧١٥٨) بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٩ بموافقة السلطة المختصة على أن تصبح المساحة المخصصة للجمعية ٣ أفدنة ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية المؤرخ ٢٠١٢/١/١٨ المتضمن موافقة النائب الأول لوزير الإسكان فى ٢٠١٢/١/١٧ على استمرار التعامل على جميع قطع الأراضى التى سبق تخصيصها للجمعيات والنقابات وعلى طلبهم بالتسليم لباقى المساحات لاستكمال تنفيذ مشروعاتهم على كامل المساحة خلال المهلة المقررة التى تنتهى فى ٢٠١٣/٩/٣٠ عملاً بقرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٧) فى ٢٠١١/٩/١٤ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٨٥٧) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٥ للجمعية بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥) بتاريخ ٢٠١٣/١/٣١ بشأن منح مدد زمنية للجمعية للتعاقد واستلام وتقديم المستندات ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٥ بين الهيئة وجمعية العشرة آلاف وحدة سكنية التعاونية للإسكان المتوسط رقم (٢٤) بمنطقة حدائق أكتوبر بمساحة ٣ أفدنة بما يعادل ٢١٢٦٠٠م لإقامة مشروع إسكان لأعضاء الجمعية والمتضمن تحديد مدة التنفيذ بثلاث سنوات من تاريخ التعاقد ليكون النهو فى ٢٠١٦/٢/٢٥ ؛

وعلى خطاب الجمعية المؤرخ ٢٠١٣/٤/٩ والمرفق به الشيك المحرر فى ٢٠١٣/٣/٢١ قيمة مصروفات المراجعة الفنية ؛

وعلى البرنامج الزمنى والتعهد المقدمين من الجمعية بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ بتعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وذلك بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتاب استشارى الجمعية الوارد بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٤ والمرفق به لوحة المخطط العام بعد استيفاء الملاحظات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٧٠٠٧) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٦ المتضمن الموقف المالى والعقارى للأرض واللوحات النهائية بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٧٤٢) بتاريخ ٢٠١٣/٩/٤ للتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛ وعلى اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية بتاريخ ٢٠١٣/١١/٦ ؛ وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية العشرة آلاف وحدة سكنية التعاونية للإسكان المتوسط لاعتماد مشروع سكنى متكامل على قطعة الأرض رقم (٢٤) المخصصة للجمعية بمساحة ٣ أفدنة أى ما يعادل ٢١٢٦٠٠ م<sup>٢</sup> بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٢/٢ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من جمعية العشرة آلاف وحدة سكنية التعاونية للإسكان المتوسط وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٤) المخصصة لجمعية العشرة آلاف وحدة سكنية التعاونية للإسكان المتوسط بمساحة ٣ أفدنة ، أى ما يعادل ٢١٢٦٠٠ م<sup>٢</sup> (فقط اثنا عشر ألفاً وستمائة متر مربع لا غير) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٥ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم جمعية العشرة آلاف وحدة سكنية التعاونية للإسكان المتوسط بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الطرف الأول طبقاً للبند الخامس عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٣ ، وبأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع أو المرحلة المعلن عنها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بتاريخ ١٠/٤/٢٠١٣ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون الترخيم من الطرق الخارجية واستخدامها لغير قاطنى المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، مع التزام الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال المدة المحددة بالعقد .

مادة ٥ - تقوم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٤) من العقد المبرم منها وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا العقد وطبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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

مهندس / إبراهيم رشدى محلب

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لجمعية الـ ١٠٠٠٠ وحدة سكنية التعاونية للإسكان المتوسط

على قطعة الأرض رقم (٢٤) بمساحة ٣ أفدنة

بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الجمعية ٣ أفدنة ،  
أى ما يعادل ٢١٢٦٠٠ م<sup>٢</sup> .

أولاً - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بمساحة ٠,٨٥ فدان ،  
أى ما يعادل ٢٣٥٩١ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات (ببصمة الدور الأرضى جزء من العمارات)  
(F. P.) بمساحة ٠,٠٥ فدان ، أى ما يعادل ٢١٨٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١,٥٪) من إجمالى  
مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات السطحية  
بمساحة ٠,٤٣ فدان ، أى ما يعادل ٢١٨١٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤,٤٪) من إجمالى  
مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة بمساحة ١,٦٧ فدان ،  
أى ما يعادل ٢٧٠٠٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٥٥,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة لمبنى الإسكان (F. P.) بالمشروع ٠,٨٥ فدان ،  
أى ما يعادل ٢٣٥٩١ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٨,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع  
لإقامة عمارات سكنية .

## عدد النماذج المستخدمة (٣) نماذج طبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	إجمالي المساحات المبنية (F. P.) (م <sup>٢</sup> )	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	تكرار النموذج	الارتفاع	المساحة (م <sup>٢</sup> )	النموذج
	٢٨٢٥	١٢٠	٢٠	٦	دور أرضى +	٤٧٢,٥	أ
	٤٧٢,٥	٢٠	٢٠	١	٥ أدوار متكررة	٤٧٢,٥	ب ١
مساحة ١٨٩ م <sup>٢</sup> من الدور الأرضى تجارى	٤٧٢,٥	٢٠	٢٠	١	(الدور الأرضى انتظار سيارات)	٤٧٢,٥	ب ٢
	٢٢٨٠	١٦٠	-	٨			الإجمالي

## الاشتراطات البنائية (لمبنى الإسكان) :

الوحدة السكنية بمساحة لا تتعدى ١٢٠ متراً مربعاً (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .  
الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الجمعية  
بقيد الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بمدينة ٦ أكتوبر والمحدد من هيئة عمليات  
القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .

يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى لكل عمارة سكنية .

الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً / فدان .

يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية) .

يسمح بإقامة بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها

(انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

## ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالي المساحة المبنية (F. P.) لمبنى الخدمات ٠,٥ فدان ، أى ما يعادل ١٨٩ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٥,١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

المكان المخصص للخدمات	النشاط	المساحة المخصصة (م <sup>٢</sup> )	المساحة المخصصة (بالفدان)
الدور الأرضى (من النموذج ب ٢)	تجارى	١٨٩	٠,٥



**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

( أ ) تم توفير الخدمات بالوحدات بيصمة الدور الأرضى من النموذج (ب٢) بإجمالى مساحة الوحدات ٢م<sup>٢</sup>١٨٩ ، تمثل نسبة ( ١,٥ ٪ ) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة / ٢م<sup>٢</sup>٥٠ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

**النسبة البنائية المسموح بها بالمشروع :**

النسبة البنائية (F. P.) إسكان وخدمات لا تتعدى ( ٣٠ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مفوض عن جمعية الـ ١٠٠٠٠ وحدة سكنية

التعاونية للإسكان المتوسط

كريم قطب رضوان

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (بدروم «جراج» + أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، مع التزام الجمعية بقاء الارتفاع للمنطقة الواقع بها أرض المشروع وذلك فى حال تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 المسموح ببنائها الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى جمعية الـ ١٠٠٠٠ وحدة سكنية التعاونية للإسكان المتوسط على نفقتها 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الجمعية 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 الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الجمعية 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 الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

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

١١ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠ م

من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

مفوض عن جمعية الـ ١٠٠٠٠ وحدة سكنية

( إمضاء )

التعاونية للإسكان المتوسط

كريم قطب رضوان

### أخذ الغيانات الموقع

**موقع المشروع**

**الخدمات**

مستشفى ٥٠٠ م من المبنى الرئيسي  
سوق المشروع ٤٠٠ م  
بها ٤٠٠ كمنطقة الخضرة للشباب  
مستشفيات

**القطر للسيارات والموتور الأخرى**

**الخيار الثاني**

**الخيار الثالث**

**الخيار الرابع**

رقم	تاريخ	ملاحظات	ملاحظات
1	2013	1000	1000
2	2014	2000	2000
3	2015	3000	3000

**البيان التحليلي للموقع**

الموقع يقع في حي الخديوية، مدينة الجيزة، مصر. ويتميز بمناخ معتدل وبيئة آمنة. وتتمتع المنطقة بمرافق وخدمات متكاملة، مما يجعلها خياراً مثالياً للعيش. ويتضمن الموقع عدة وحدات سكنية مع كافة المرافق الأساسية.

**معلومات المشروع**

اسم المشروع: سكني (عقارات)

رقم التسجيل: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

تاريخ التسجيل: ١٠/١٠/٢٠١٤

ملاحظات: تم تعديل الخطة بناءً على طلب العميل.

**المقاس الرسم | اسم اللوحة**

