

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٣٩ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣١

باعتقاد تخطيط وتقسيم مساحة ٢٤,٥٤ فدان

بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة النصر للإسكان والتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

وزير الإسكان والمرافق 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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٣٥٤) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٢٤, ٤٨ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر إلى شركة النصر للإسكان والتعمير لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٤/٨/١٩ المتضمن استلام شركة النصر للإسكان والتعمير لقطعة الأرض رقم (١٧) بمنطقة حدائق أكتوبر والبالغ مساحتها الفعلية المقيسة من الطبيعة ٢٤, ٥٤ فدان ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٧ والمرفق به لوحة لمشروع المخطط العام لقطعة الأرض لإقامة نشاط عمرانى متكامل وكذلك تعهد بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات والتفويض بالتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى لقطعة الأرض المخصصة للشركة وتفويض من الشركة فى المراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٢/٣ بين الهيئة وشركة النصر للإسكان والتعمير على قطعة الأرض رقم (١٧) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٢٤, ٥٤ فدان ، أى ما يعادل ٢١٠٣٠٨٨ م^٢ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٩١٢٣) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٩ والمتضمن الموقف المالى والعقارى ومرفق به كارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض ؛

وعلى تقديم الشركة بما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض المنوه عنها بعاليه بتاريخ ٢٠١٥/٦/١١ ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٧٣٩١) بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٥ ومرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٦٨٥٨) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والمتضمن عدم وجود مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية بتاريخ ٢٠١٥/٧/١ متضمناً قيام الشركة المذكورة بتقديم المستندات المؤيدة للملاءة المالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٣ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٠٦٨٠) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٦ المرفق به الموقف المالى للشركة المتضمن أنه لا توجد مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه ؛

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 النصر للإسكان والتعمير على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ٥٤ , ٢٤ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة (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 ٢٠١٥/٨/٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٢٤,٥٤ فدان ، أى ما يعادل ١٣,٧١.٣٠م^٢ (فقط مائة وثلاثة آلاف وواحد وسبعون متراً مربعاً و١٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة النصر للإسكان والتعمير لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٢/٣ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم 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 أربع 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 وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

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

مادة ٩ - 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 الوزارى

الصادر لشركة النصر للإسكان والتعمير

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٢٤,٥٤ فدان

لإقامة مشروع عمرانى (عمارات)

بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٥,٧١,٣٠٧١ م^٢ ،
أى ما يعادل ٢٤,٥٤ فدان .

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان ٢٥١٥٣٤ م^٢ ، بما يعادل ١٢,٢٧ فدان ،
وتمثل نسبة (٥٠ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٦,٩٤٤١ م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٢٥ فدان ،
وتمثل نسبة (٩,١٦ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء والفراغات العامة وممرات المشاة
بمساحة ١٤٩٤٥,٥٣٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٥٦ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٥ ٪)
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٨١٨٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٤,٣٣ فدان ،
وتمثل نسبة (١٧,٦٤ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٨٩٦٦ م^٢ ، بما يعادل ٢,١٣ فدان ،
وتمثل نسبة (٨,٧ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان عمارات :

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان ١٥٣٤م^٢ ، بما يعادل ١٢,٢٧ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة الأرض طبقاً للمجدول التالى :

الرمز	التصنيف	الحد الأدنى	المجموع المجموع الأرض	التكرار	المجموع المجموع الحد الأدنى	المجموع المجموع الأرض	المجموع المجموع الأرض	المجموع المجموع الأرض	المجموع المجموع الأرض
أ	١٨٧٢م ^٢	٥	٧٢	١٨٧٢م ^٢	٣٦٠	١٨٧٢م ^٢	١٨٧٢م ^٢	١٨٧٢م ^٢	١٨٧٢م ^٢
ب	١٢٤٨م ^٢	١	٤٨	١٢٤٨م ^٢	٤٨	١٢٤٨م ^٢	١٢٤٨م ^٢	١٢٤٨م ^٢	١٢٤٨م ^٢
ج	١٥١٥,٩م ^٢	٥	٢٤	١٥١٥,٩م ^٢	١٢٠	١٥١٥,٩م ^٢	١٥١٥,٩م ^٢	١٥١٥,٩م ^٢	١٥١٥,٩م ^٢
د	٧٥٧,٩٥م ^٢	١	١٢	٧٥٧,٩٥م ^٢	١٢	٧٥٧,٩٥م ^٢	٧٥٧,٩٥م ^٢	٧٥٧,٩٥م ^٢	٧٥٧,٩٥م ^٢
هـ	١٥١٥,٩م ^٢	٤	٢٢	١٥١٥,٩م ^٢	١٢٨	١٥١٥,٩م ^٢	١٥١٥,٩م ^٢	١٥١٥,٩م ^٢	١٥١٥,٩م ^٢
و	٧٥٧,٩٥م ^٢	١	١٦	٧٥٧,٩٥م ^٢	١٦	٧٥٧,٩٥م ^٢	٧٥٧,٩٥م ^٢	٧٥٧,٩٥م ^٢	٧٥٧,٩٥م ^٢
الإجمالى					٦٨٤	٢٢٥٧٦٧م ^٢			

الاشتراطات البنائية لمباني الإسكان (عمارات) :

١ - النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

٢ - الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦م .

بالنسبة للعمارات الواقعة على شوارع خارجية يكون الردود ٤م بعد حد الرصيف ،

و ٢م بالنسبة للشوارع الداخلية بعد حد الرصيف .

المسافة بين العمارات (أرضى + ٥ أدوار) لا تقل عن ٦ أمتار - إذا كانت مصممة

من الجانبين .

٣ - الكثافة السكانية :

لا تزيد عن ١٢٠ شخصاً / فدان .

٤ - أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع (سيارة - لكل وحدة سكنية) ووفقاً للمعدلات التخطيطية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٥ - الارتفاع :

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٥ أدوار) بحيث لا يتعارض مع قيود الارتفاعات فى المنطقة .

٦ - البدروم :

يستغل كجراج لانتظار السيارات .

الأراضى المخصصة للخدمات بكامل المشروع :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٦,٩٤٤١ م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٢٥ فدان ، وتمثل نسبة (٩,١٦ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع على النحو التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	المساحة بالضدان	مساحة قطع الأراضى م ^٢	النشاط	المنطقة	منطقة
١ ٢ ٣ ٤ ٥ ٦ ٧ ٨ ٩ ١٠ ١١ ١٢ ١٣ ١٤ ١٥ ١٦ ١٧ ١٨ ١٩ ٢٠ ٢١ ٢٢ ٢٣ ٢٤ ٢٥ ٢٦ ٢٧ ٢٨ ٢٩ ٣٠ ٣١ ٣٢ ٣٣ ٣٤ ٣٥ ٣٦ ٣٧ ٣٨ ٣٩ ٤٠ ٤١ ٤٢ ٤٣ ٤٤ ٤٥ ٤٦ ٤٧ ٤٨ ٤٩ ٥٠ ٥١ ٥٢ ٥٣ ٥٤ ٥٥ ٥٦ ٥٧ ٥٨ ٥٩ ٦٠ ٦١ ٦٢ ٦٣ ٦٤ ٦٥ ٦٦ ٦٧ ٦٨ ٦٩ ٧٠ ٧١ ٧٢ ٧٣ ٧٤ ٧٥ ٧٦ ٧٧ ٧٨ ٧٩ ٨٠ ٨١ ٨٢ ٨٣ ٨٤ ٨٥ ٨٦ ٨٧ ٨٨ ٨٩ ٩٠ ٩١ ٩٢ ٩٣ ٩٤ ٩٥ ٩٦ ٩٧ ٩٨ ٩٩ ١٠٠	أرضى فقط	٢٠ ٪	٠,١٤ فدان	٥٩٦,٦٢	حضانة	١	١ ٢ ٣ ٤ ٥ ٦ ٧ ٨ ٩ ١٠ ١١ ١٢ ١٣ ١٤ ١٥ ١٦ ١٧ ١٨ ١٩ ٢٠ ٢١ ٢٢ ٢٣ ٢٤ ٢٥ ٢٦ ٢٧ ٢٨ ٢٩ ٣٠ ٣١ ٣٢ ٣٣ ٣٤ ٣٥ ٣٦ ٣٧ ٣٨ ٣٩ ٤٠ ٤١ ٤٢ ٤٣ ٤٤ ٤٥ ٤٦ ٤٧ ٤٨ ٤٩ ٥٠ ٥١ ٥٢ ٥٣ ٥٤ ٥٥ ٥٦ ٥٧ ٥٨ ٥٩ ٦٠ ٦١ ٦٢ ٦٣ ٦٤ ٦٥ ٦٦ ٦٧ ٦٨ ٦٩ ٧٠ ٧١ ٧٢ ٧٣ ٧٤ ٧٥ ٧٦ ٧٧ ٧٨ ٧٩ ٨٠ ٨١ ٨٢ ٨٣ ٨٤ ٨٥ ٨٦ ٨٧ ٨٨ ٨٩ ٩٠ ٩١ ٩٢ ٩٣ ٩٤ ٩٥ ٩٦ ٩٧ ٩٨ ٩٩ ١٠٠
	أرضى + دور	٢٠ ٪	٠,١٤ فدان	٥٩٥,٨٩	ناد اجتماعى	٢	
	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	٢٠ ٪	٠,٦٠ فدان	٢٥٠٥,٥٤	دينى	٣	
	بدروم + أرضى + دورات	٢٠ ٪	١,٣٧ فدان	٥٧٤٢,٥٤	تجارى	٤	
			٢,٢٥ فدان	٢٩٤٤١,٦٠ م ^٢		إجمالى الخدمات	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامهما من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

الردود : ٦م من جميع الجهات بين المباني وحدود قطعة الأرض .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع (سيارة/ ٢٢٥م^٢) من المباني المغلقة للأنشطة التجارية ووفقاً للمعدلات التخطيطية لأنشطة النوادي الاجتماعية والأنشطة الدينية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

المفوض عن شركة النصر للإسكان والتعمير

(إِمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية «عمارات» (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ، كما يسمح بإقامة بدروم بدون مسئولية جهاز مدينة السادس من أكتوبر عن توصيل المرافق لدور البدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحققات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون 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 المسموح ببنائها بالدور الأرضى ، طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى شركة النصر للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى 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 شركة النصر للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧ - تتولى شركة النصر للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم شركة النصر للإسكان والتعمير 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 شركة النصر للإسكان والتعمير باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى شركة النصر للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) وطبقاً للقواعد المعمول بها .

١١ - تلتزم شركة النصر للإسكان والتعمير بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للمناطق السكنية بواقع سيارة / وحدة سكنية ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير موقف انتظار للسيارات بواقع (سيارة/ ٢م^٢) من المباني المغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة (الصحية - التعليمية - النوادي الرياضية والاجتماعية - الترفيهية) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته .

طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض عن شركة النصر للإسكان والتعمير

(إمضاء)

(إمضاء)

