

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٣٢ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٥/٨/٢٠١٥

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (١١، ١٤)

بمساحة (٥٦, ٢٨) فدان والسابق اعتمادها بالقرار الوزارى رقم ٩٥ لسنة ٢٠٠٧

والمخصصة للشركة السعودية للتطوير العمرانى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بالحي الثانى بالتوسعات الشرقية 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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ 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 وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٣/٣/١٩٩٧ بين الهيئة ومؤسسة

طلعت لأمى للتطوير العقارى لقطعة الأرض رقم (١١) ورقم (١٤) بمساحة (٥٦, ٧٧) فدان

تحت العجز والزيادة بالحي السكنى الأول بمنطقة الامتداد الشرقى السياحى لمدينة ٦ أكتوبر ،

لإقامة مشروع سكنى متميز ، واعتبر إبرام ذلك العقد تنازلاً من الشركة عن قطعة الأرض

رقم (١، ٢) بالحي السكنى الثانى بمنطقة الامتداد السياحى نظراً لتعديل التخصيص

من قبل الهيئة ويعتبر العقد السابق إبرامه بين الهيئة والشركة المحرر بتاريخ ١٤/١٢/١٩٩٥

ملغياً وكافة ما يترتب عليه من حقوق ؛

وعلى ملحق لعقد البيع الابتدائى وذلك بناءً على موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٣٥) بتاريخ ١٩٩٩/٤/٢٨ على تعديل الشكل القانونى لمشروع الشركة المذكورة ليصبح باسم الشركة السعودية للتطوير العمرانى "ش.م.م" بدلاً من مؤسسة طلعت لامي للتطوير العقارى ، وتضمن ملحق العقد تعديل التعاقد مع الطرف الثانى بالعقد الابتدائى المحرر فى ١٩٩٧/٣/٢٣ ليصبح باسم الشركة السعودية للتطوير العمرانى "ش.م.م" ، مع الالتزام بينود العقد المذكور ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ١٩٢ بتاريخ ١٩٩٩/٧/٢٧ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للشركة السعودية للتطوير العمرانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة إجمالية ٥٦, ٢٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٦٣٧٦م<sup>٢</sup> ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٩٥ بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٦ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (١١ ، ١٤) المخصصة للشركة السعودية للتطوير العمرانى - طلعت لامي ، لإقامة مشروع سكنى بالحى الثانى بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ، بمساحة (٥٦, ٢٨) فدان ، أى ما يعادل (٢٣٦٣٧٦)م<sup>٢</sup> ، وتضمنت المادة الثالثة من القرار أن : "تلتزم الشركة بسداد قيمة العلاوة المقررة نظير زيادة النسبة المحددة للخدمات وفقاً لما تقرره اللجان المختصة لتحديد قيمة العلاوة ، وفى حالة عدم الالتزام يعتبر القرار الوزارى ملغياً وتتخذ الإجراءات القانونية المتبعة" ، وقد ورد بديباجة القرار الوزارى سالف الذكر إلغاء القرار الوزارى رقم ١٩٢ بتاريخ ١٩٩٩/٧/٢٧ ، حيث لم تلتزم الشركة بما جاء بالمادة الثانية من القرار من تعهدا بزيادة رأس مالها المدفوع إلى عشرة ملايين جنيه فى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور القرار الوزارى ؛

وعلى محضر الاستلام بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٩ لقطعتى الأرض رقمى (١١ ، ١٤) بمساحة (٥٦, ٢٨) فدان الكائنة بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للشركة السعودية للتطوير العمرانى - طلعت لامي ، وذلك بناءً على القرار الوزارى رقم ٩٥ لسنة ٢٠٠٧ ؛

وعلى كتاب السيد د. مهندس مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية برقم (٧٠٥٥) بتاريخ ٢٠٠٧/١١/١٣ موجهًا إلى السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر متضمنًا موافقة السلطة المختصة على تعديل نسبة الخدمات بمشروع الشركة السعودية للتطوير العمرانى ، لتصل إلى (٥٠٪) بدلاً من (٢٥٪) السابق الموافقة عليها والمعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٩٥ لسنة ٢٠٠٧ ، على أن يتم التعامل بأسعار اليوم أو سعر آخر مزيدةً أيهما أعلى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٩١٩) بتاريخ ٢٠١٠/٧/٢٢ متضمنًا أن الشركة السعودية للتطوير العمرانى قامت بسداد كامل ثمن الأرض المخصصة لها بمساحة (٥٦) فدانًا بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ، كما قامت الشركة بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير تعديل نسبة الخدمات بمشروع الشركة ، وأنه تم عرض موقف قطعة الأرض المذكورة على اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بجلستها المؤرخة ٢٠١٠/٦/١٠ والتي أوصت بمنح الشركة مهلة ٣ شهور لتعديل القرار الوزارى والبدء فى استخراج تراخيص منطقة الخدمات ، وجرى اعتماد القرار من اللجنة العقارية الرئيسية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٤٥٢١) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٥ المتضمن الموقف (المالى - العقارى - التنفيذى) لقطعتى الأرض رقمى (١١ ، ١٤) المخصصة للشركة عالىه ، وتضمن الموقف التنفيذى قيام الجهاز بتحرير قرارات إدارية خاصة بالمخالفات وأنه تم سداد المخالفات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٥٣٥٦) بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ بشأن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للشركة المذكورة ، وتضمن الموقف التنفيذى أنه "يبلغ متوسط نسبة إنجاز المشروع (٥٥٪)" ، والمنتهى بأنه سيتم عرض موقف المشروع على اللجنة (٥٢١) بجلستها القادمة لانتهاء المهلة فى ٢٠١١/٣ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الجهاز التنفيذى لمشروع وادى الراحة - ورئيس اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ الصادر برقم (٨) بتاريخ ٢٠١١/٧/١٠ للسيد المهندس رئيس جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المتضمن قرار اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بجلستها رقم (٥) بتاريخ ٢٠١١/٦/١٥ بالموافقة على قيام جهاز المدينة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات بشأن دراسة استقطاع المساحات الشاغرة من قطعة الأرض رقم (١٤-١١ح٢) بمنطقة التوسعات الشرقية السياحية بمساحة (٥٦,٧٧) فدان والمخصصة للشركة السعودية للتطوير العمرانى (لامى سابقاً)، على أن يعاد العرض فور انتهاء الدراسة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٩٩) بتاريخ ٢٠١١/٨/١ إلى السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر المتضمن "الموافقة الفنية على استقطاع جميع الأراضى الشاغرة بقطعة الأرض رقم (١٤-١١ح٢) بمنطقة التوسعات الشرقية والمخصصة للشركة السعودية للتطوير العمرانى ، (خدمية - سكنية) وتحت بند حفر وبالتنسيق مع الجهة المالكة بشأن المرافق وتخصيم باقى الأراضى مع اتخاذ اللازم طبقاً للقواعد لإمكان تحقيق ذلك الاستقطاع مع العرض على اللجان المختصة" ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٧٦٢٣) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٤ للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بشأن بحث موضوع الشركة السعودية للتطوير العمرانى (طلعت لامى سابقاً) بمقر الأمانة العامة لوزارة الدفاع ، ومتضمنًا إحاطته علمًا ببعض النقاط منها :

القرار الوزارى الصادر برقم ١٩٢ لسنة ١٩٩٩ تضمن أن نسبة الخدمات للمشروع (١٣,٨٦٪) .

القرار الوزارى المعدل للمشروع والصادر برقم ٩٥ لسنة ٢٠٠٧ تضمن أن نسبة الخدمات للمشروع (٢٥٪) نظير علاوة يتم سدادها (وتم السداد) .

بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١٧ تقدمت الشركة بمخطط معدل بزيادة نسبة الخدمات (٥٠٪) نظير علاوة وتم سداد العلاوة ولم يتم اعتماد القرار الوزارى .  
بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٥ الموقف التنفيذى للقطعة هو (٥٥٪) .  
فى ٢٠١٠/٥/١٩ ورد تقرير مركز بحوث البناء والإسكان بأن جميع المباني لعدد ٢٤ فيلا تم بناؤها قبل مايو ٢٠٠٨  
بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٠ ورد تقرير معاينة بأن نسبة الإنجاز (٤٠,٨٪) .  
بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٦ صدر قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥٤)  
بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٣ بإلغاء التخصيص وفسخ التعاقد وسحب الأرض - إزالة المباني بدون ترخيص ، و صدر قرار السيد المهندس رئيس الجهاز رقم (٧٩٩) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥ لتنفيذ القرار .

تم تنفيذ القرار وسحب الأرض وأصبحت فى حوزة الجهاز .  
تظلمت الشركة من القرار وتم موافاة الهيئة بنموذج بحث التظلمات متضمناً الموقف التنفيذى كالسابق (٤٠,٨٪) .

الموضوع حالياً محل تحقيق فى نيابة الأموال العامة بالقاهرة الجديدة ؛  
وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح أمين عام مجلس الوزراء الوارد برقم (١١٤٨)  
بتاريخ ٢٠١٤/٦/٥ برسم أ.د.م الوزير متضمناً قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٤/٥/٤ والذي جاء على النحو التالى :  
إعادة التعامل على قطعتى الأرض رقمى (١١ ، ١٤) بالمحى الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ونسبة خدمات لا تزيد عن (١٢٪)  
وذلك للشركة السعودية للتطوير العمرانى ، وذلك طبقاً لسعر المتر المربع الحالى والبالغ قيمته ١٢٥٧ ج/م<sup>٢</sup> من إجمالى مساحة الأرض .

إرجاء البت فى مسألة (خصم قيمة ما تم سداده لحساب المتر المربع طبقاً للتعاقد بواقع ١٢٥ ج/م<sup>٢</sup>، وكذا ما تم سداده تحت حساب علاوة تغيير النشاط وبدون احتساب فوائد على ما سبق سداده) وذلك لحين عرض هذا الأمر على مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

تنازل الشركة عن كافة الدعاوى القضائية المقامة منها الخاصة بقطعة الأرض محل التصالح .

منح الشركة مهلة لمدة عامين وستة أشهر لنهوا تنفيذ كامل المشروع ، تبدأ من اليوم التالى لتوقيع عقد الصلح على أقساط ربع سنوية متساوية وذلك بدون احتساب عائد على التقسيط ، يبدأ أول قسط خلال شهر من توقيع عقد الصلح مع تقديم خطاب ضمان بكامل القيمة ويتم تخفيضها بما سيتم سداده .

وأنه قد تم اعتماد هذا القرار من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨/٥/٢٠١٤ ؛ وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٤٤٧١) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٤ للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن إحاطة مجلس إدارة الهيئة علماً فى جلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٣/٦/٢٠١٤ بخصوص مقترح التسوية لقطعتى الأرض رقمى (١١ ، ١٤) بالمحى الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ، وذلك بنسبة خدمات لا تزيد عن (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع ؛ وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٥٠٧٠) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٤ للسيد المهندس رئيس جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بشأن كتاب السيد اللواء أ.ح أمين عام مجلس الوزراء رقم (٨٨١٣٨) بتاريخ ١٢/١٠/٢٠١٤ والمتضمن تصحيح البند الرابع من قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة بتاريخ ٣/٨/٢٠١٤ ليصبح :

منح الشركة مهلة لمدة عامين وستة أشهر لنهوا تنفيذ كامل المشروع ، تبدأ من اليوم التالى لتوقيع عقد الصلح مع التزام الشركة بسداد المستحقات المالية الناتجة عن التسوية خلال عامين من توقيع عقد الصلح على أقساط ربع سنوية متساوية وذلك بدون احتساب عائد على التقسيط ، يبدأ أول قسط خلال شهر من توقيع عقد الصلح مع تقديم خطاب ضمان بكامل القيمة ويتم تخفيضها بما سيتم سداده ؛

وعلى عقد الصلح والتسوية المبرم بتاريخ ٢٠١٤/٨/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة السعودية للتطوير العمرانى "طلعت لامي" لإعادة التعامل على قطعتى الأرض رقمى (١١، ١٤) بالحى الثانى بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤٤٧٦) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٤ للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رداً على طلب الشركة البدء فى تنفيذ الأعمال على أرض المشروع فى أسرع وقت بعد تطبيق الاشتراطات بنسبة إسكان (٥٠٪) وخدمات تصل إلى (٢٥٪)، والمنتهى بإفادة سيادته بضرورة التزام الشركة بقرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار وعقد الاتفاق ، وتقديم المخطط العام للمشروع بالاشتراطات البنائية الجارى تطبيقها ، وعدم الموافقة على طلب الشركة زيادة نسبة الخدمات ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٢٤٩٧٣ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٠ للشركة السعودية للتطوير العمرانى بشأن الطلب المقدم من السيد/ سامى كمال ، بخصوص طلب اعتماد المخطط المعدل لمشروع الشركة بقطعتى الأرض رقمى (١١، ١٤) والمنتهى بطلب موافقتنا بـ(مستندات استصدار القرار الوزارى المعدل ، ما يفيد قيام الشركة بالتنازل عن كافة الدعاوى القضائية) مع طلب الإفادة عن صفة مقدم الطلب وأن المدة الزمنية لا تحسب إلا بعد اكتمال كافة المستندات الخاصة بالقرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٧٢٣٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض (محل الطلب) وأنه فيما يخص موقف الدعاوى القضائية المرفوعة من قِبل الشركة ، فإنه تم ضم عريضتى الدعويين رقمى (٥٢٨٧٩) لسنة ٦٦ق، (١١٨٤٣٢) لسنة ٦٧ق، المنظورتين أمام محكمة القضاء الإدارى وإحالتها لهيئة مفوضى الدولة ، ولم يوافق الجهاز حتى تاريخه بأى إقرار موثق من الشهر العقارى بما يفيد تنازلها عن الدعويين سالفتى الذكر ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٨٣٣) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٨ للشركة السعودية للتطوير العمرانى - طلعت لامى - رداً على طلب الشركة احتساب المهلة الممنوحة لها لتنفيذ المشروع لتصبح عامين من تاريخ صدور القرار الوزارى بدلاً من عامين من تاريخ تحرير عقد الصلح ، وانتهى الرد بعدم الموافقة على طلب الشركة المذكورة والالتزام بالمهلة المحددة طبقاً لعقد الصلح مع تحمل الشركة مسئولية عدم الجدية فى تنفيذ عقد الاتفاق وأن الفترة الزمنية من تاريخ العقد فى ٢٠١٤/٨/٦ وحتى تاريخه تتحملها الشركة بالكامل ، وكذا انتهى الكتاب بطلب سرعة موافاتنا بكافة المستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزارى المعدل متضمناً مريثات الشركة الخاصة بنسبة الخدمات بالمشروع (٢٥٪ أم ١٢٪) وذلك بعد إجراء المطابقات اللازمة بين المخطط العام المطلوب اعتماده :

وعلى الطلب المقدم من السيد / سامى كمال - مفوضاً عن الشركة السعودية للتطوير العمرانى برقم (٨٧٤٣٨) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢١ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى المعدل باعتماد التخطيط والتقسيم المعدل لقطعتى الأرض رقمى (١١ ، ١٤) وأرفق بالطلب التالى :

تفويض السيد / طلعت إبراهيم محمد سعيد لامى ، بصفته رئيس مجلس إدارة الشركة السعودية للتطوير العمرانى (ش.م.م) السيد / سامى كمال عثمان ، وذلك فى التعامل مع جميع إدارات جهاز مدينة ٦ أكتوبر وهيئة المجتمعات العمرانية وتسليم واستلام مخاطبات الشركة واستخراج تراخيص المباني ومراجعة القرار الوزارى للمشروع .

تعهد الشركة بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

التعهد الذى يفيد أنه فى حالة تضرر أى من ساكنى / قاطنى المشروع من أى من تعديلات المخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأنها لم تكن .

التعهد الذى يفيد أنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية والإدارية بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .



التعهد الذى يفيد 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 ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

صورة من السجل التجارى للشركة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٥٩) بتاريخ ٢٠١٥/١/٨ للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً طيه لوحة A3 للمخطط العام المعدل المقدم من الشركة ، للمراجعة ومطابقتها بالموقف التنفيذى ، وموافقتنا بموقف تنفيذى دقيق أصلاً ومديلاً بختم الجهاز موضحاً عليه ما تم بناؤه (بتراخيص - بدون تراخيص) ، مع الإفادة عما تم من إجراءات تفصيلاً حىال ما تم بناؤه بدون ترخيص ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٤٥) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٥ للشركة السعودية للتطوير العمرانى رداً على طلب إفادتها عن المزايدات التى تم بناءً عليها تحديد قيمة العلاوة المبدئية نظير زيادة نسبة الخدمات من (١٢٪ إلى ٢٥٪) وتضمن الرد أن القطاع سيضطر أسفاً إلى تأجيل المراجعة الفنية للمخطط لحين قيام الشركة بإفادة القطاع بمرئياتها لنسبة الخدمات نظراً لكونها مكوناً رئيسياً فى المراجعة الفنية ، وأن الفترات الزمنية لتعطيل إجراءات المراجعة واستصدار القرار الوزارى تقع جميعها على عاتق الشركة دون أدنى مسئولية على الهيئة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٢/٨ والمتضمن نهُو مدة تنفيذ المشروع فى مدة عامين وستة أشهر من تاريخ توقيع عقد الصلح والتسوية ؛

وعلى التعهد المقدم من المفوض من الشركة المذكورة الوارد برقم (٤١٨٣٤) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٢ وجاء نص التعهد على النحو التالى : "نتعهد لسيادتكم بأن المخطط العام المعدل والمقدم منا لاستصدار القرار الوزارى مطابق للموقف التنفيذى للمشروع على الطبيعة وأنه فى حالة إثبات غير ذلك يتم استصدار تراخيص هدم للمباني غير المطابقة للمخطط المعدل المقدم منا" ؛

وعلى كتاب السيد / طلعت إبراهيم لامي - رئيس مجلس إدارة الشركة السعودية للتطوير العمرانى الوارد برقم (٨١٥٤٤) بتاريخ ٢٣/٢/٢٠١٥، متضمناً أن الشركة قررت أن تكون نسبة الخدمات بالمشروع لا تزيد عن (١٢٪)، طبقاً للوحات المقدمة والتي يتم مراجعتها ؛

وعلى ما يفيد سداد المصرفات الإدارية المستحقة بتاريخ ٤/٣/٢٠١٥ نظير استصدار القرار الوزارى المعدل باعتماد التخطيط والتقسيم المعدل لمشروع الشركة عالىه ؛  
وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة السعودية للتطوير العمرانى الوارد برقم (٤٣٣٧٥) بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٥ (مرفقاً به عدد ٦ لوحات نهائية) ، بشأن طلب اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع الشركة بقطعتى الأرض رقمى (١١ ، ١٤) الكائنة بالحى الثانى بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١١٧٦٤) بتاريخ ٦/٤/٢٠١٥ للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام المعدل المقدم من المفوض عن الشركة المذكورة ، للمراجعة والتدقيق والتوقيع وموافقاتنا بما ورد بكتابنا الموجه للجهاز تحت رقم (٢٠١٥/٧٥٩) ، وكذا الإفادة عن الموقف (المالى - العقارى) الحالى لأرض المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٥٥٧) بتاريخ ١٣/٥/٢٠١٥ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر متضمناً استعجال الجهاز للرد على مكاتبات القطاع الموجهة للجهاز بأرقام (٧٥٩ فى ٨/١/٢٠١٥) ، (١١٧٦٤ فى ٦/٤/٢٠١٥) ضمن إجراءات اعتماد المخطط المعدل لمشروع الشركة المذكورة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٤٩٢٢) بتاريخ ٣/٦/٢٠١٥ متضمناً بالموقف

المالى والعقارى استحقاق قسط بتاريخ ٦/٦/٢٠١٥، ومتضمناً بالموقف التنفيذى التالى :

يوجد عدد قطعتين ضمن المرخص بتنفيذها وفقاً لمخطط عام ٢٠٠٧ بنفس الموضع

بمخططى عام ٢٠١٠ (الذى لم يتم اعتماده) والمخطط الحالى .

عدد (٧) قطع تم السير فى إجراءات التصالح عليها بنفس المواضع بمخططات ٢٠١٠، ٢٠١٥ (قيد الاعتماد) مع اختلاف التقييم ، منها عدد (٦) قطع ترغب الشركة فى إتمام التصالح عليها + عدد قطعة واحدة بموضع مختلف .

قدمت الشركة تعهداً للجهاز بإتمام إجراءات التصالح لقطع الأراضى أرقام (١، ٢، ٢٢، ٢٣، ٢٤، ٢٥، ٢٧) مع تعهدا بإزالة المباني القائمة دون ترخيص ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم ١٩٠٤٦ بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٥ والفاكس الوارد من الجهاز بتاريخ ١٦/٨/٢٠١٥ بالموقف التنفيذى والمالى للشركة ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٨/٨/٢٠١٥ فى شأن موقف الأرض ؛

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 الشركة السعودية للتطوير العمرانى لتعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (١١، ١٤) بمساحة ٢٨, ٥٦ فدان بالحى الثانى بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١/٧/٢٠١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (١١، ١٤) المخصصة للشركة السعودية للتطوير العمرانى بمساحة ٢٨, ٥٦ فدان بما يعادل ٢٣٦٣٧٦م<sup>٢</sup> (مائتان وستة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وستة وسبعون متراً مربعاً لا غير)

بالجى الثانى بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتمادها بالقرار الوزارى رقم ٩٥ لسنة ٢٠٠٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٩٩٧/٣/٢٣ وملحقه المؤرخ ١٩٩٧/٤/١٣ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالمواد (٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦) من القرار رقم ٩٥ لسنة ٢٠٠٧

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالمهل الممنوحة لتنفيذ المشروع وفقاً لعقد الصلح والتسوية

المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/٨/٦

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهدات التالية :

التعهد بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

التعهد الذى يفيد أنه فى حالة تضرر أى من ساكنى / قاطنى المشروع من أى

من تعديلات المخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأنها لم تكن .

التعهد الذى يفيد أنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية والإدارية

بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر

هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

التعهد الذى يفيد 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 ومن حق

الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج

التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولاتحتة التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والمتضمنة فى العقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٩٩٧/٧/٢٣ وملحقه المؤرخ ١٩٩٧/٤/١٣ وعقد الصلح والتسوية المؤرخ ٢٠١٤/٨/٦ بعد استخراج التراخيص الواردة فى المادة الخامسة من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به وذلك خلال المدة الواردة بالبند الخامس من عقد الصلح والتسوية المؤرخ ٢٠١٤/٨/٦

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوصيل وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية لقطعتى الأرض بعد اعتماد الرسومات المقدمة منها وفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بعدم التقدم لاستخراج تراخيص البناء قبل إزالة مخالفات البناء المقامة بدون ترخيص .

مادة ٩ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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 مدبولي

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٩٥ لسنة ٢٠٠٧

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعى الأرض رقمى (١١، ١٤)

المخصصة للشركة السعودية للتطوير العمرانى

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٦, ٢٨ فدان، أى ما يعادل

٢,٢٣٦٣٧٦,٠٠ م<sup>٢</sup>.

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٨٥, ٨٥ م<sup>٢</sup>, بما يعادل ٢٦, ٥٤ فدان،

وتمثل نسبة (٤٧, ١٦٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٨, ٤٨ م<sup>٢</sup>, بما يعادل ٦, ٧٤ فدان،

وتمثل نسبة (١١, ٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤٢, ٤٢ م<sup>٢</sup>,

بما يعادل ٨, ٤٦ فدان، وتمثل نسبة (١٥, ٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٤٠, ٤٠ م<sup>٢</sup>, بما يعادل ٦, ٢٩ فدان،

وتمثل نسبة (١١, ١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٨٥, ٨٥ م<sup>٢</sup>, بما يعادل ٨, ٢٥ فدان،

وتمثل نسبة (١٤, ٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات منفصلة - توين هاوس - تاون هاوس) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٨٥,٠٠٠ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٢٦,٥٤ فدان، وتمثل نسبة (٤٧,١٦٪) من إجمالي مساحة المشروع، لإقامة إسكان (فيلات منفصلة - توين هاوس - تاون هاوس) مقسمة كالتالي :

- ١ - المساحة المخصصة لفيلات التوين هاوس ١ (A) ١١,٩٧ فدان، أى ما يعادل ١٢,٢٥٧,٢٥٧ م<sup>٢</sup>، وتمثل نسبة (٢٦,٢١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
  - ٢ - المساحة المخصصة لفيلات التوين هاوس ٢ (C) ٣,٨٧ فدان، أى ما يعادل ٤٤,١٦٢٧٦ م<sup>٢</sup>، وتمثل نسبة (٦,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
  - ٣ - المساحة المخصصة للفيلات المنفصلة (B) ٧,٤٣ فدان، أى ما يعادل ٦,٣١٢١٩ م<sup>٢</sup>، وتمثل نسبة (١٣,٢١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
  - ٤ - المساحة المخصصة للتاون هاوس (D) ٣,٢٧ فدان، أى ما يعادل ٦٩,١٣٧١٧ م<sup>٢</sup>، وتمثل نسبة (٨٠,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- نماذج الفيلات وعدد الوحدات :

النموذج	عدد قطع الأراضي	عدد الوحدات بالقطعة	إجمالي عدد الوحدات
فيلات التوين هاوس ١ (A)	٥٤	٢	١٠٨
الفيلات المنفصلة (B)	٤٥	١	٤٥
فيلات التوين هاوس ٢ (C)	٢٠	٢	٤٠
إجمالي إسكان الفيلات	١١٩	-	١٩٣
التاون هاوس (D)	١١	٤	٤٤
إجمالي الإسكان الكلي	١٣٠	-	٢٣٧

## الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- ( أ ) النسبة البنائية : لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P.) عن (٤٠٪) لكل قطعة أرض للفيلات (منفصلة ، توين هاوس) ، (٤٥٪) لكل قطعة أرض للتاون هاوس .
- (ب) الارتفاع : (دور أرضى + أول) .
- (ج) الارتدادات : أمامى ٤م ، الجانبي ٣م ، الخلفى ٦م .
- (د) قطع الأرضى التى تزيد فيها نسبة العمق إلى العرض عن ٢:١ يتم احتساب النسبة البنائية بها بجزء من الأرض بنسبة عمق إلى عرض ٢:١ وباقى الأرض مساحة خضراء .
- (هـ) الالتزام بطول البلوك لقطع الأرضى السكنية (الفيلات - التوين هاوس) بأن لا يزيد عن ٢٥٠م مقاساً من محور البلوك ، وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر مشاة ، وعلى أن لا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠م .
- (و) الالتزام بطول البلوك للتاون هاوس بحيث لا يزيد عن ٦٠م .
- (ز) لا تقل عروض ممرات المشاة عن ٦م .
- (ح) توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .



ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٨,٤٨٢,٢٨٣ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٦,٧٤ فدان، وتمثل نسبة (١١,٩٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع، طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			مساحة الأرض		المنطقة
الارتفاع	النسبة البنائية كحد أقصى	بالمتر المربع	بالفدان		
٦م من جميع الاتجاهات	أرضى + دورين	(٠.٣٠)	١٧٠٠٠,٥٩	٤,٠٥	منطقة خدمات (١) بنشاط تجارى إدارى
			١١٢٩٢,٨٩	٢,٦٩	منطقة خدمات (٢) بنشاط تجارى إدارى
-	-	-	٢٨٢٩٢,٤٨	٦,٧٤	الإجمالى

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

( أ ) تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم 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 لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

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

- (د) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة لكل ٢م٢٥ مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (هـ) تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتعدى الاشتراطات البنائية للمشروع .
- (و) تلتزم الشركة بقطاعات الطرق الخارجية .
- (ز) تلتزم الشركة بترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار من بين حد قطعة الأرض السكنية وحد أرض الخدمة .

المفوض عن الشركة

سامى كمال عثمان

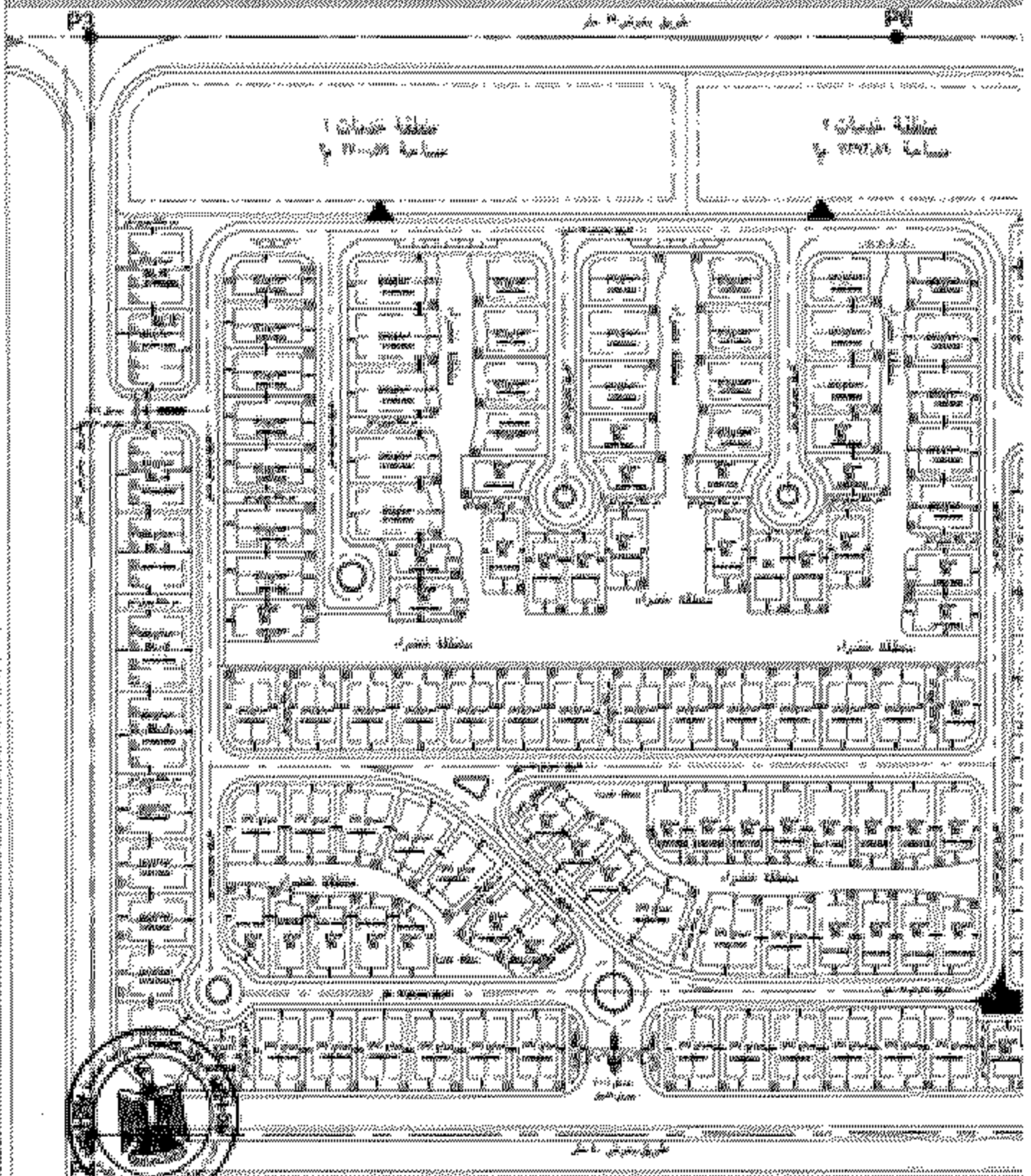
### الاشتراطات العامة

- 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 للبدروم أسفل مناطق الخدمات وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية لمنطقتى الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى الشركة السعودية للتطوير العمرانى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - 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 .
- ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٢٥ من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- طرف أول (إمضاء)
- طرف ثانٍ
- مفوض عن الشركة
- سامى كمال عثمان



PRODUCED BY AN AUTOGEN EDUCATIONAL PRODUCT



م. عبد الحليم الأحمدي  
 م. عبد الحليم الأحمدي

EDUCATIONAL PRODUCT