

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٥

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم مساحة ٤٥,٥ فدان جزءاً من قطعة الأرض رقم (٤١)

بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪)

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 ٢٠٠٩/٦/٧ 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 محضر الاستلام بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٣ والمتضمن استلام شركة مدينة نصر

للإسكان والتعمير مساحة ٤٣,٧٥ فدان ، وبما يعادل ١٨٣٧٥٠ م^٢ بمنطقة جنوب طريق الواحات

بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٨/١/٢٠٠٨ بين الهيئة وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بشأن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٤١) بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٤٣,٧٥ فدان فقط من مساحة الأرض الكلية البالغة ١٧٥ فداناً ووعده بتحرير ملاحق للعقد للمساحة المتبقية من الأرض لكل مرحلة بذات الشروط الواردة بالعقد ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٢٥٨) بتاريخ ١٤/٧/٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بمساحة ٤٢,٧٥ فدان ضمن مسطح أكبر بمساحة ١٧١,٠٧ فدان لإقامة مشروع سكنى (بنسبة « ٥٠٪ ») للمشروع القومى للإسكان) بقطعة الأرض رقم (٤١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى المخطط العام المعدل والذى تم اعتماده من نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية برقم (٤٠٥١) بتاريخ ٦/٥/٢٠١٠ ؛

وعلى ما تأشربه على محضر الاستلام فى ٢٢/١١/٢٠١٠ باستلام المرحلة الثانية بمساحة ٣٤,٢٢ فدان بناءً على الخطاب الوارد من الجهاز التنفيذى للمشروع القومى برقم (٨٤١٩) فى ٤/١١/٢٠١٠ ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المحرر فى ١٦/١/٢٠١١ بين الهيئة وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتعديل بعض البنود من عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٨/١/٢٠٠٨ بتعديل النسبة المخصصة لبناء وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان لتكون (١٠٠٪) للإسكان القومى ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ١٤/٩/٢٠١١ بالجلسة رقم (٢٧) على مقترحات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بضوابط استمرار التعامل على أراضى المشروع القومى للإسكان بديلاً عن سحب الأراضى بمنح الجمعيات والنقابات والشركات مهلة نهائية ٢٤ شهراً تنتهى فى ٣٠/٩/٢٠١٣ لاستكمال تنفيذ مشروعاتها ، وأنه لا يتم تسليم المساحات المتبقية إلا فى حدود ما يمكن إتمام التنفيذ عليه خلال المهلة المقررة وبما لا يجاوز المائة فدان من المساحة المخصصة إذا كانت تزيد عن ذلك ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١) بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ على مد المهلة للشركات والنقابات والجمعيات لتنفيذ مشروعات الإسكان القومى ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢١/١١/٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بتاريخ ٢١/١/٢٠١٤ برسم السيد المهندس الوزير بطلب الاكتفاء بالمرحلة الأولى فقط وإجراء التسويات المالية عن المرحلة الثانية لصالح المرحلة الأولى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١١٥٥٧) المؤرخ ١٥/٥/٢٠١٤ المتضمن أنه بمراجعة الموقف التنفيذى لقطعة الأرض المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير تبين الآتى :

عدم تعارض ما تم تنفيذه على الطبيعة بالحدود المعدلة للمرحلة الأولى .

وجود مسافة غير قابلة للاستغلال محصورة بين حدود المرحلة الأولى المعدلة وحدود محطة الرفع (٣) المنفذة ، وانتهى الكتاب إلى إمكانية ضم مساحة ٣.٨٦ م^٣ الملاصقة لمحطة الرفع للمرحلة الأولى والنظر فى كيفية استغلال باقى المساحة السابق حجزها للشركة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٣١٠) بتاريخ ٤/٦/٢٠١٤ المرسل لجهاز مدينة ٦ أكتوبر المتضمن الإشارة إلى أنه تم الاكتفاء بالمرحلة الأولى للمشروع ، الأمر الذى تطلب إعادة تحديد مساحة تلك المرحلة وبما يتفق مع الموقف التنفيذى والمساحة النهائية المحددة للمرحلة الأولى وتدقيق الإحداثيات بعمل كارت وصف نهائى واتخاذ اللازم ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٥٢٨٧) بتاريخ ٣/٦/٢٠١٤ المرفق به المستندات الخاصة بالمخطط العام المعدل والمطلوب اعتماده لأرض المرحلة الأولى بالقطعة رقم (٤١) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٣٨٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٢ برسم جهاز مدينة ٦ أكتوبر لحساب المساحة النهائية «المرحلة الأولى» وتدقيق الإحداثيات بعمل كارت وصف نهائى واتخاذ اللازم نحو إجراء التسوية المالية للمساحات الزائدة ؛
وعلى كارت وصف المساحة المعدلة المؤرخ ٢٠١٤/٦/١٥ بمساحة إجمالية ١,٨٢,١٩١١م^٢ ،
أى ما يعادل ٥,٤٥ فدان ؛

وعلى ما تأشر على محضر الاستلام بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٨ بأن المساحة الإجمالية أصبحت ١,٨٢,١٩١١م^٢ بعد التدقيق ؛

وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٠ بسداد المصاريف المستحقة نظير تعديل المشروع بموجب الشيك المحرر فى ٢٠١٤/٧/١٥ بمبلغ مائة وخمسة وعشرين ألف جنيه ؛

وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢١ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط العام المعدل للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد فى ٢٠١٤/٨/١٨ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٩٢٩٨) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٤ بالموقف المالى والعقارى للشركة والمنتهى بأنه ليس على الشركة أى مديونية حتى تاريخه وقام سداد المقابل المالى لكامل المساحة محل القرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٩) فى ٢٠١٤/١٢/٣٠ والمعتمد من مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥ بشأن المهل الممنوحة للجهات المخصص لها أراضٍ بمشروع الإسكان القومى ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ؛

وعلى ملحق منح مهلة المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالتزام الشركة بتنفيذ كامل المشروع فى موعد غايته ٢٠١٦/٦/٣٠ وذلك فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بالجلسة رقم (٧٩) فى ٢٠١٤/١٢/٣٠ ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٤/٥ بأنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية أو الإدارية بالمشروع أو أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط المعتمد تعتبر هذه التعديلات ملغية كأن لم تكن ، وتعهد 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 واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من الجهات المختصة بالهيئة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مساحة ٤٥,٥ فدان ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة « ١٠٠٪ » إسكان قومى) المخصصة لها بالقطعة رقم (٤١) بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٤/٦ المعروضة علينا بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض المتضمنة أن التعديل اشتمل على تعديل الحدود الخارجية للمرحلة الأولى وضم المساحة المحصورة بين محطة الرفع وحدود الأرض لتصبح المساحة النهائية ٤٥,٥ فدان وإضافة بعض العمارات داخل الحدود المسموح بها ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم مساحة ٤٥,٥ فدان ، أى ما يعادل ١,٨٢,١١١م^٢ (فقط مائة وواحد وتسعون ألفاً ومائة ومتر واحد مربع و٨٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير) من قطعة الأرض رقم (٤١) بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «١٠٠٪» إسكان قومى) ، على النحو الوارد تفصيلاً بمذكرة العرض المؤرخة فى ٢٨/٣/٢٠١٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقود المبرمة بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٨/١/٢٠٠٨ ، ١٦/١/٢٠١١ وملحق منح مهلة للشركة المحرر فى ١٩/٣/٢٠١٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير 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 داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واعتباره كأن لم يكن واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بإنهاء تنفيذ الأعمال على إجمالى مساحة المشروع فى موعد غايته ٣٠/٦/٢٠١٦ وذلك وفقاً للتيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء فى جلسته رقم (٢٧) المنعقدة بتاريخ ١٥/١/٢٠١٥ وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تقوم 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 ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها فى ٢٠١٥/٤/٥ بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط المعتمد للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن وبأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع ٧,٠ موقف / وحدة سكنية .

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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم

لقطعة الأرض بمساحة ٤٥,٥٠ فدان

بمشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

بجزء من قطعة الأرض رقم (٤١)

لإقامة وحدات سكنية (بنسبة «١٠٠٪» إسكان قومى)

ضمن المشروع القومى للإسكان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١,٨٢,٠١,٩١١ م^٢ ،

أى ما يعادل ٤٥,٥٠ فدان .

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان ٢,٥٣٥١١ م^٢ ، بما يعادل ١٢,٧٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٧,٣٧,٥٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٤,٠٦ فدان ،

وتمثل نسبة (٨,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣,٨٨٦٣,٢٢ م^٢ ،

أى ما يعادل ٩,٢٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٥,٨٢٩٦ م^٢ ،

أى ما يعادل ١٣,٨٨ فدان ، وتمثل نسبة (٣٠,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢,٣٣٣٩٤,١٠ م^٢ ، بما يعادل ٥,٥٧ فدان ،

وتمثل نسبة (١٢,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان ٢٥٣٥١١ م^٢ ، بما يعادل ١٢,٧٤ فدان ،
 وتمثل نسبة (٢٨٪) من إجمالى مساحة الأرض لإقامة عمارات سكنية («١٠٠٪»
 إسكان قومى) طبقاً للجدول التالى :

النموذج	تكرار النموذج	مساحة النموذج (F.P.) م ^٢	إجمالى مساحة الدور الأراضى (F.P.) م ^٢	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	إجمالى الوحدات
(٢-١)	٢٧	٥٤٦,٥٠٠	١٤٧٥٥,٥٠٠	الأراضى ٧ المتكررة ٨	أرضى +٥ أدوار	١٢٦٩
(١-ب)	٢٢	١٥٠,٠٠٠	٤٨٠٠	٢	أرضى +٥ دورين	١٩٢
(٢-ب)	٤٨	١٥٠,٠٠٠	٧٢٠٠	٢	أرضى +٥ أدوار	٥٧٦
الإجمالى	١٠٧		٢٦٧٥٥,٥٠٠			٢٠٢٧

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها 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 .
 يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع (سيارة/٢٥٠ م^٢) من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

مفوض عن شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

م/ فوزى محمد توفيق على

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد أ. د. م. الوزير

بشأن تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٤٥,٥٠ فدان

لمشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

على جزء من قطعة الأرض رقم (٤١)

بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات (حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر

ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى

١ - الموضوع :

استصدار قرار وزارى بتعديل التخطيط والتقسيم لجزء من قطعة الأرض رقم (٤١) بمساحة ٤٥,٥ فدان والمخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات (حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة « ١٠٠٪ » إسكان قومى) .

٢ - العرض :

١ - بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٣ تم تحرير محضر استلام للمرحلة الأولى بمساحة ٤٣,٧٥ فدان ، أى ما يعادل ١٨٣٧٥ م^٢ جزءاً من قطعة الأرض رقم (٤١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات (حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر . (مرفق ١)

٢ - بتاريخ ٢٠٠٨/١/٢٨ تم إبرام عقد بيع ابتدائى بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لمساحة ٤٣,٧٥ فدان ضمن مساحة ١٧٥ فدانا لقطعة الأرض رقم (٤١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات (حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة « ٥٠٪ » إسكان قومى ، « ٥٠٪ » إسكان حر) . (مرفق ٢)

٣ - بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٤ صدر القرار الوزارى رقم (٢٥٨) باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركة مدينة نصر للإسكان بمساحة ٤٢,٧٥ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٧٩٥٥٠ لإقامة مشروع سكنى (بنسبة « ٥٠٪ » إسكان قومى ، « ٥٠٪ » إسكان حر) ضمن مسطح أكبر ١٧١,٠٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م٧١٨٨٤٩٤ على قطعة الأرض رقم (٤١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمدينة السادس من أكتوبر . (مرفق ٣)

٤ - بتاريخ ٢٠١٠/٥/٦ تم اعتماد المخطط العام المعدل لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لمساحة ٤٢,٧٥ فدان ضمن مساحة ١٧١,٠٧ فدان لقطعة الأرض رقم (٤١) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع إسكان قومى (بنسبة « ٥٠٪ » إسكان قومى ، « ٥٠٪ » إسكان حر) . (مرفق ٤)

٥ - بتاريخ ٢٠١٠/١١/٢٢ تم استلام المرحلة الثانية بمساحة ٣٤,٢٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٤٣٧٢١ . (مرفق ٥)

٦ - بتاريخ ٢٠١١/١/١٦ تم عمل ملحق لعقد البيع الابتدائى المؤرخ بتاريخ ٢٠٠٨/١/٢٨ وتم تعديل نسب الإسكان من « ٥٠٪ » إسكان قومى ، « ٥٠٪ » إسكان حر (إلى « ١٠٠٪ » إسكان قومى) . (مرفق ٦)

٧ - بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٣ تقدمت شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير والمخصص لها قطعة الأرض رقم (٤١) بمساحة ١٧٥ فداناً بمنطقة حدائق أكتوبر بطلب بالاكتماء بالمرحلة الأولى فقط وإجراء التسويات المالية عن المرحلة الثانية لصالح المرحلة الأولى . (مرفق ٧)

٨ - بتاريخ ٢٠١٤/٥/١٥ صدر برقم (١١٥٥٧) خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر

والمتضمن لما يلى :

عدم تعارض ما تم تنفيذه على الطبيعة بالحدود المعدلة للمرحلة الأولى وحدود محطة الرفع (٣) المنفذة .

رأى جهاز المدينة فى النظر فى إمكانية ضم مساحة ٣,٨٦م٣١٠ الملاصقة لمحطة الرفع طبقاً للكروكى المرفق للمرحلة الأولى والنظر فى كيفية استغلال باقى المساحة السابق حجزها للشركة . (مرفق ٨)

٩ - بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ورد برقم (٤٥٢٨٧) خطاب شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

والمتضمن ما يلى :

(أ) تفويضاً بالمراجعة للمكتب الاستشارى .

(ب) خطاباً موضحاً به التعديل المطلوب .

(ج) تعهداً بعدم تضرر مالكى وحدات المشروع من التغييرات المطلوبة .

(د) تعهداً بعدم بيع أى من وحدات المشروع بمنطقة التعديل .

(هـ) نسخة من القرار الوزارى رقم (٢٥٨) بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٤ واللوحه المعتمده

بالقرار الوزارى .

(و) نسخة العقد المبرم بين الهيئة والشركة للمرحلة الأولى .

(ز) تفويضاً من الشركة للسيد المهندس/ فوزى محمد توفيق للتوقيع على الشروط

المرفقة بالقرار الوزارى . (مرفق ٩)

١٠ - بتاريخ ٢٠١٤/٦/٤ صدر برقم (١٣٣١٠) خطابنا لجهاز مدينة ٦ أكتوبر

لموافقتنا بكارث وصف نهائى والمساحة النهائية للمرحلة الأولى فقط والموقف التنفيذى

للمرحلة الأولى حتى يتسنى لنا استكمال الإجراءات طبقاً للقواعد . (مرفق ١٠)

١١ - فى ٢٠١٤/٦/١٥ تم عمل كارت وصف للمساحة المعدلة بإجمالى ١,٨٢,١٩١١,٠٢م^٢ ،

تعادل ٤٥,٥ فدان متضمنة المساحة المحصورة بين المرحلة ومحطة الرفع . (مرفق ١١)

١٢ - بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٦ ورد برقم (٤٥٦٧٥) خطاب الشئون العقارية والتجارية

والصادر لجهاز مدينة ٦ أكتوبر لحساب المساحة النهائية للمرحلة الأولى وتدقيق الإحداثيات

وعمل كارت وصف نهائى واتخاذ اللازم نحو إجراء التسوية المالية للمساحات الزائدة

وعلى أن يتم المطابقة أولاً مع العمارات المنفذة بالمرحلة الأولى وموافاة قطاع التخطيط

والمشروعات به للمراجعة . (مرفق ١٢)

١٣ - بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٨ تأشر على محضر الاستلام أن المساحة الإجمالية

أصبحت ١,٨٢,١٩١١,٠٢م^٢ ، أى ما يعادل ٤٥,٥٠ فدان بعد تدقيق المساحة . (مرفق ١٣)

- ١٤ - بتاريخ ٢٠/٧/٢٠١٤ تم سداد المصاريف الإدارية نظير تعديل جزء من المخطط العام . (مرفق ١٤)
- ١٥ - بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٤ ورد برقم (٤٦٩١١) خطاب الشركة والمتضمن النسخ النهائية للمخطط العام النهائى للاعتماد واستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى . (مرفق ١٥)
- ١٦ - بتاريخ ١٩/٨/٢٠١٤ صدر كتابنا بشأن طلب الإفادة عن موقف إجراء التسوية المالية على المساحة الزائدة عن مساحة المرحلة الأولى المعتمدة . (مرفق ١٦)
- ١٧ - بتاريخ ١٨/٨/٢٠١٤ تم اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير والمخصص لها جزء من قطعة الأرض رقم (٤١) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر . (مرفق ١٧)
- ١٨ - بتاريخ ١٦/٩/٢٠١٤ صدر خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٢١٦١١) والمتضمن الموقف المالى والعقارى وإجراء التسوية المالية عن المساحة الزائدة ٨٦,٣٠٣م^٢ وأنه لا يوجد على الشركة أى مديونيات :
- (أ) تعديل الحدود الخارجية للمرحلة الأولى لتحقيق مدخل للمشروع جنوباً واستبدال الحد يسار العمارات المنفذة .
- (ب) ضم مساحة ٨٦,٣٠٣م^٢ طبقاً لرأى الجهاز والمحصورة بين محطة الرفع السابق وحدود أرض المشروع احتسابها حرماً للمحطة ووفقاً لرأى الجهاز لا يوجد احتياج لحرم المحطة ويمكن ضمها لمساحة المشروع وحيث إن المساحة يمكن الاستفادة منها للمشروع لتصبح المساحة النهائية ٥,٤٥ فدان .
- (ج) سبق طلب الشركة عمل التسويات المالية عن المساحة النهائية للمشروع والسابق تسديدها لصالح المرحلة الثانية .
- (د) تم إضافة بعض العمارات بعد استبدال الحدود وبعيها يتحقق معها الاشتراطات البنائية والحد الأقصى للكثافة المسموح بها وتصل بالمشروع المعدل إلى ١٥٧ شخصاً/فدان . (مرفق ١٨)

١٩ - بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ صدر قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٩) بشأن المهلة الممنوحة للجهات المخصص لها أراضٍ بمشروع الإسكان القومى (قومى - حر) لمنح مهلة نهائية تنتهى فى ٢٠١٥/١٢/٣١ وطبقًا للضوابط الواردة بقرارى مجلس الوزراء فى ٢٠١١/٩/٢٤ ، ٢٠١٢/١١/٢١ ، والضوابط الصادر بشأنها قرار مجلس الإدارة عليه .

(مرفق ١٩)

٢٠ - فى ٢٠١٥/٣/١٩ تم عمل ملحق عقد بمنح مهلة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير تنتهى فى ٢٠١٦/٦/٣٠ (مرفق ٢٠)

٢١ - تم اعتماد البرنامج الزمنى لنهـو المشروع فى ٢٠١٦/٦/٣٠ (مرفق ٢١)

٢٢ - بتاريخ ٢٠١٥/٤/٥ تم تقديم تعهدات الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وأنه فى حالة تضرر أى من مالكى أو قاطنى المشروع من التعديلات تعتبر ملغية وكأن لم تكن . (مرفق ٢٢)

تمت مراجعة المخطط العام المعدل للمرحلة الأولى السابق اعتمادها ٤٢,٧٥ فدان من المشروع .

تم التوقيع على جدول عدم الممانعة من كافة القطاعات المختصة بالهيئة .
تمت المراجعة والموافقة من الناحية الفنية من كل من قطاع التخطيط والمشروعات وجهاز مدينة ٦ أكتوبر للمشروع المقدم من السادة شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير على جزء من قطعة الأرض رقم (٤١) بمساحة ٤٥,٥٠ فدان بشأن طلب الموافقة على اعتماد تخطيط وتقسيم لجزء من قطعة الأرض رقم (٤١) بمساحة ٤٥,٥٠ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر .

تمت الموافقة وفقًا للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ بشأن اعتماد الاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المشروعات الاستثمارية العمرانية .

٣ - رأى :

فقد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على استصدار القرار الوزارى بتعديل واعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٤٥,٥٠ فدان على جزء من قطعة الأرض رقم (٤١) والمخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات (حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (٢٥٨) بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٤ والمتضمن التعديلات التالية :

١ - تعديل الحدود الخارجية للمرحلة الأولى لتحقيق مدخل للمشروع جنوباً واستبدال الحد يسار العمارات المنفذة .

٢ - ضم مساحة ٣١٠٣,٨٦ م^٢ طبقاً لرأى الجهاز والمحصورة بين محطة الرفع السابق وحدود أرض المشروع واحتسابها حرماً للمحطة ووفقاً لرأى الجهاز لا يوجد احتياج لحرم المحطة ويمكن ضمها لمساحة المشروع وحيث إن المساحة يمكن الاستفادة منها للمشروع لتصبح المساحة النهائية ٤٥,٥ فدان .

٣ - سبق طلب الشركة عمل التسويات المالية عن المساحة النهائية للمشروع والسابق تسديدها لصالح المرحلة الثانية .

٤ - تم إضافة بعض العمارات بعد استبدال الحدود وحيث يتحقق معها الاشتراطات البنائية والحد الأقصى للكثافة المسموح بها وتصل بالمشروع المعدل إلى ١٥٧ شخصاً/فدان .

والأمر معروض للتفضل بالموافقة أو التنبيه بما يلزم

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس / أمين عبد المنعم محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية «عمارات الإسكان القومى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل وزارة الدفاع» ١٨ م ، كما يسمح بإقامة دور بدروم بدون مسئولية جهاز مدينة السادس من أكتوبر عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات) .
- 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 الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن 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 بنائها بالدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٥ - تتولى شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير 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 الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - 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 .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قِبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع (٧ ، ٠ سيارة / وحدة سكنية) للإسكان القومى ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع (سيارة/٢٥٠م) من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته .

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

(إمضاء)

م/ فوزى محمد توفيق على

