

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٦٤ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٤

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (A 15)

بمساحة ١٩,٥٤ فدان ، تعادل ٢٠٤٢م^٢

المخصصة لشركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 أمر الإسناد رقم (١١٣) بتاريخ ١٩/٢/٢٠١٤ المتضمن إسناد بيع قطعة الأرض

رقم (A 15) بمساحة ١٩,٦٣ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر إلى شركة بيتا إيجيبت

للتنمية العمرانية لإقامة نشاط مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر استلام الأرض المؤرخ ١١/٣/٢٠١٤ والمتضمن تسليم شركة بيتا إيجيبت

للتنمية العمرانية قطعة الأرض رقم (A 15) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٠ بين الهيئة وشركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (A 15) بمساحة ١٩,٥٤ فدان ، تعادل ٢٢,٤٢,٨٢٠م^٢ تحت العجز والزيادة بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٦/١ المتضمن أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٢٩١) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ المتضمن طلب اعتماد التخطيط العام لمشروع الشركة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٥٤٨٦) بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٠ المرفق به البرنامج الزمنى للمشروع ؛

وعلى ما يدل على سداد المصاريف الإدارية المستحقة بموجب الشيك رقم (٥٥٢٩٦٨١) بمبلغ ٨٢٠,٨٤٣ جنيهاً نظير اعتماد المخطط العام للمشروع بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٤ ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (١٩١٠٠) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٤ بأن الشركة تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والمنتهى بالتنبيه باتخاذ اللازم طبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٢٢٤٧٩) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٥ المتضمن الموقف العقارى والمالى واللوحات بعد المراجعة والاعتماد لقطعة الأرض رقم (A 15) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية والمتضمن قيام الشركة بسداد القسطين الأول والثانى ؛

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 من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) على قطعة الأرض رقم (A 15) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛ وعلى مذكرة كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٨ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (A 15) بمساحة ١٩,٥٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٢٠٤٢م^٢ (فقط اثنان وثمانون ألفاً واثنان وأربعون متراً مربعاً لا غير) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٠ والتعهد الموقع من الممثل القانونى للشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٢٠١٤/٦/١ بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة 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 داخلها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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 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 بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - 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 الوزاري

الصادر لشركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل بمساحة ١٩,٥٤ فدان

على قطعة الأرض رقم (A 15) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,٥٤ فدان ، أى ما يعادل ٢م٨٢.٤٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٩,٧٤ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤.٩٠٠ .

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١,٥٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م٦٥٧٦ .

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

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٣ أفدنة ،

أى ما يعادل ٢م١٢٥٧٨ ، وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٩٥ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤.١٢ .

وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمشاة بمساحة ٤,٢٨ فدان ،

أى ما يعادل ٢م١٧٩٧٦ ، وتمثل نسبة (٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٩,٧٤ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤.٩٠٠ .

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .

جدول النماذج المعمارية :

النموذج	عدد العمارات	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي F.P.	الإجمالي
A	١	أرضي + خمسة متكررة	٤٨	٤٨	١٢٨٠	١٢٨٠
B	٤		٤٨	١٩٢	١٢١٠	٥٢٤٠
C	١		٧٢	٧٢	٢٠٠٠	٢٠٠٠
D	٦		٤٨	٢٨٨	١٢٢٠	٧٢٨٠
E	٥		٤٨	٢٤٠	٨٩٠	٤٤٥٠
الإجمالي	١٧		٨٤٠	-	-	٢٠٤٥٠

الاشتراطات البنائية (عمارات) :

النسبة البنائية : لا تزيد مساحة المباني F.P عن (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض المخصصة للإسكان .

الارتفاع : (أرضي + ٥ أدوار) بما لا يتعارض مع الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة .

الردود : يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠م بين البلوكات السكنية ، و٨م في حالة الواجهات الجانبية على الصامت .

المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦م .

الكثافة السكانية لا تزيد عن ٢٠٠ شخص / فدان على مستوى كامل المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٥٧ فدان ، أي ما يعادل ٦٥٧٦م^٢ ،

وقمثل نسبة (٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالي :

المنطقة	النشاط	المساحة الإجمالية	الاشتراطات البنائية للخدمات	
			النسبة	الارتفاع
منطقة خدمات (١)	تجاري - إداري	٢٢٩٢	٢٠٪	أرضي + دورين
منطقة خدمات (٢)		٢٢٨٤		الاتجاهات
الإجمالي		٦٥٧٦		

ثالثا - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الارتفاع : للخدمات التجارية والإدارية (أرضى + دورين) ، بما لا يتعارض مع الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة .

الردود : يترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار من جميع الاتجاهات .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع سيارة / ٢٥م^٢ من المباني المغلقة .

يسمح بإقامة دور للبيروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال -

مخازن غير تجارية للنشاط وذلك بعد استيفاء بند الجراجات) .

مفوض عن الشركة

م/ تامر سحاب

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود بين العمارات .
- ٤ - غرف مرافق السطح هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والمخزانات 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 للنشاط السكنى و(١٠٪) للنشاط التجارى والإدارى وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة 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 ورسفها 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 (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/ وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/ ٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٤ - الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

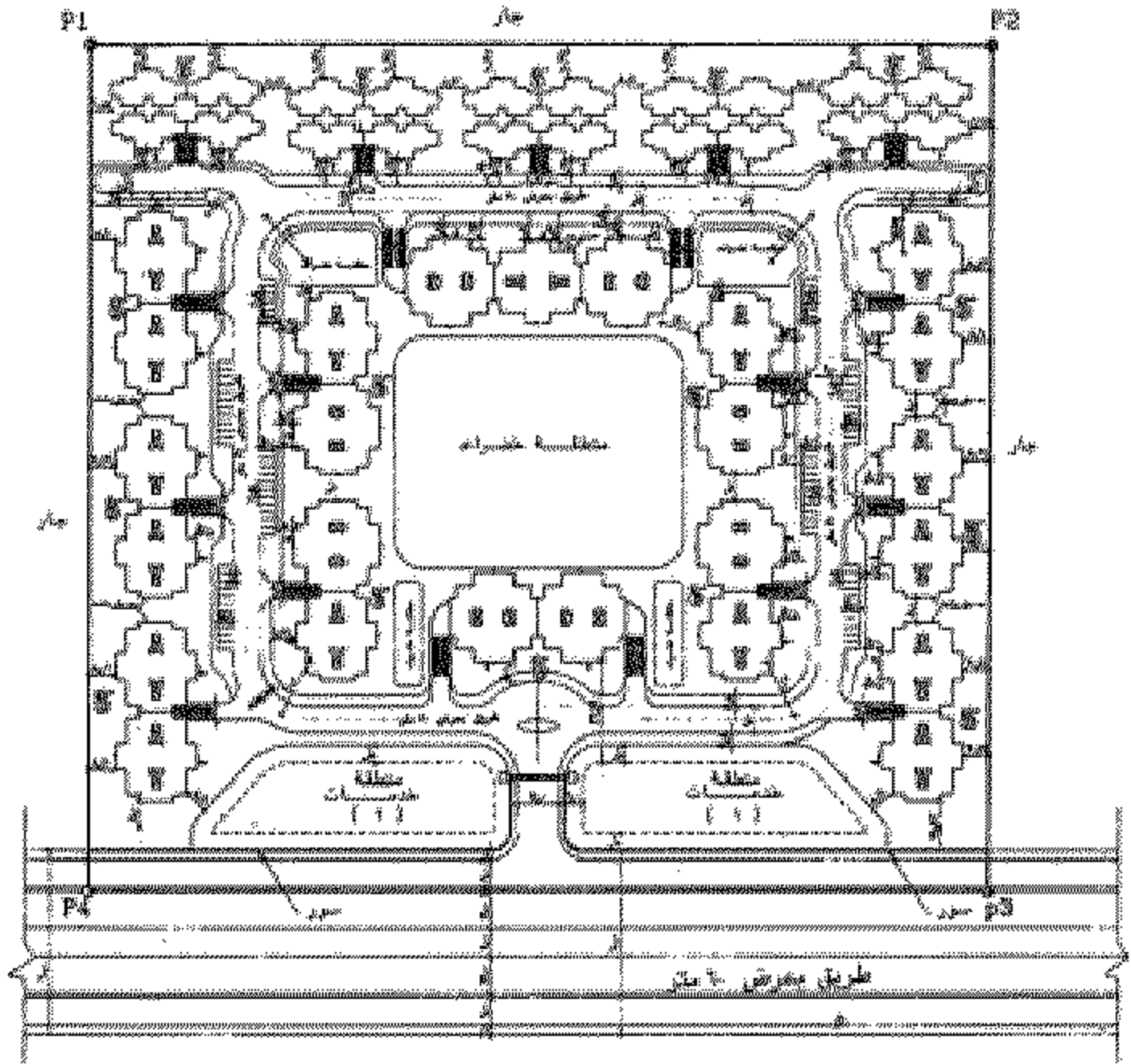
(طرف أول)

(إمضاء)

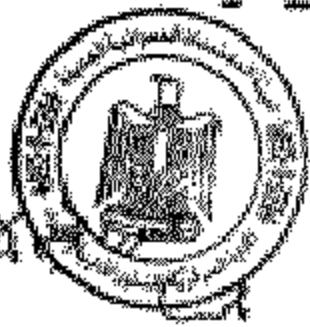
م/ تامر سحاب

(طرف ثانٍ)

مفوض عن الشركة



الطابق الأول للطريق الممرضة ٢٠ م



Handwritten signature and stamp of an official, likely a member of the Council of Ministers, located at the bottom left of the page.