

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٩٤ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٠

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦)

بمساحة ٢٨,٦٩ فدان ، تعادل ١٢٠٤٩٨ م^٢

المخصصة لشركة بشير مصطفى محمد وشريكه أشرف محمد منصور وشركائهم

« فرست للإنشاء والتعمير »

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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٥٣) بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٤ المتضمن إسناد بيع قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٢٨,٦٩ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر إلى شركة بشير مصطفى محمد وشريكه أشرف محمد منصور وشركائهم (فرست للإتشاء والتعمير «ش. ت. ب») لإقامة نشاط مشروع عمراني متكامل (عمارات) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر استلام الأرض المؤرخ ٣/٣/٢٠١٤ والمتضمن تسليم الشركة قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٢٨,٦٩ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٤ بين الهيئة وشركة بشير مصطفى محمد وشريكه أشرف محمد منصور وشركائهم «فرست للإتشاء والتعمير» المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (١٦) بمساحة ٢٨,٦٩ فدان ، تعادل ١٢٠.٥٢١,٨٢ م^٢ تحت العجز والزيادة بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط مشروع عمراني متكامل (عمارات) ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٤٨٥) بتاريخ ١٠/٦/٢٠١٤ المتضمن طلب اعتماد التخطيط العام لمشروع الشركة والمرفق به مستندات المشروع والجدول الزمني وتعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (١٦٨١٦) بتاريخ ١٩/٧/٢٠١٤ المرفق به كارت الوصف لقطعة الأرض رقم (١٦) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ما يدل على قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير اعتماد المخطط العام للمشروع بتاريخ ٦/٨/٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢ المرفق به لوحات المخطط العام بعد استيفاء جميع الملاحظات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٢٢٧٨) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٤ المتضمن موقف الأرض والمرفق به لوحات المخطط العام بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٨١٠) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٣ المتضمن أن الشركة تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والمنتهى بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة طبقاً للقواعد ؛

وعلى صورة إيصال سداد الشركة القسط المستحق فى ٢٠١٤/١٠/٢٣ ؛

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 بشير مصطفى محمد وشريكه أشرف محمد منصور وشركائهم «فرست للإنشاء والتعمير» لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) على قطعة الأرض رقم (١٦) 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 ٢٠١٤/١١/٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٢٨, ٦٩ فدان ، أى ما يعادل ١٢٠.٤٩٨ م^٢ (فقط مائة وعشرون ألفاً وأربعمائة وثمانية وتسعون متراً مربعاً لا غير) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة بشير مصطفى محمد وشريكه أشرف محمد منصور وشركائهم (فرست للإنشاء والتعمير «ش. ت. ب») لإقامة مشروع عمرانى (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٤ والتعهد الموقع من الممثل القانونى للشركة والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بتاريخ ١٠/٦/٢٠١٤ 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 يلغى 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 عليها ، 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 ، كما تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال أربع سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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 بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) 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 بشير مصطفى محمد وشريكه أشرف محمد منصور وشركائهم

(فرست للإنشاء والتعمير «ش.ت.ب»)

لقطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٢٨,٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٢م^٢ ١٢٠٤٩٨

بمنطقة حدائق أكتوبر - مدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٨,٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٢م^٢ ١٢٠٤٩٨ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٤,٣٤٥ فدان ، أى ما يعادل ٢م^٢ ٦٠٢٤٨ ،

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

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٣,٤٤٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م^٢ ١٤٤٥٩,٧٦ ،

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

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢,٩٩٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢م^٢ ١٢٥٧٣,٢٧ ، وتمثل نسبة (١٠,٤ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٤,٣٨٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢م^٢ ١٨٤١٨,٣٨ ، وتمثل نسبة (١٥,٣ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٥٢٣ فدان ، أى ما يعادل ٢م^٢ ١٤٧٩٨,٥٩ ،

وتمثل نسبة (١٢,٣ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة لمبنى الإسكان (عمارات) :

إجمالى الأراضى المخصصة للإسكان بالمشروع بمساحة ١٤,٣٤٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢م^٢ ٦٠٢٤٨ ، وتمثل نسبة (٥٠ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

لإقامة عمارات سكنية .

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٧ نماذج) .

جدول النماذج المعمارية :

م	المساح السكنى لكل نموذج للدور الأرضى (م ^٢)	التكرار	إجمالى المساح السكنى للدور الأرضى (م ^٢)	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج الواحد	عدد الأدوار	إجمالى عدد الوحدات	ملاحظات
١	٤٨٤	٢٨	١٢٥٥٢	٤	٢٤	(أرضى + ٥ أدوار) بحد أقصى ١٨ متراً	٦٧٢	النماذج مصممة من الجانبين
٢	٥٩٨	١١	٦٥٧٨	٤	٢٤		٢٦٤	
٣	٤٦٢	٨	٣٦٩٦	٢	١٨		١٤٤	
٤	٤٨٢	٢	١٤٤٦	٢	١٨		٥٤	
٥	٦٥٤	٢	١٩٦٢	٥	٢٠		٩٠	
٦	٦٥٤	٢	١٩٦٢	٤	٢٤		٧٢	
٧	٤٦٤	٢	٩٢٨	٢	١٨		٣٦	
الإجمالى			٢٠١٢٤	-	-		١٢٣٢	

الاشتراطات البنائية (لمبنى الإسكان) :

الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الشركة بقيد الارتفاع (١٨ متراً) للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بالمدينة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .

الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٠٠ شخص / فدان لكامل المشروع .

المسافة بين حد المباني للعمارات وحد الجار لا تقل عن ٦ م .

المسافة بين البلوكات فى حالة البناء على الصامت ٨م وفى حالة وجود فتحات ١٠ م .

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

وطبقاً للكمود المصرى للجراجات .

يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم للأنشطة المصرح بها

(انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية وذلك بعد استيفاء

بند الجراجات) .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٣,٤٤٢ فدان ، أى ما يعادل ١٤٤٥٩,٧٦ م^٢

وتمثل نسبة (١٢٪) طبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة		النسبة البنائية	المساحة المبنية	الارتفاع	الردود من الطريق
		م ^٢	فدان				
خدمات (١)	تجارى إدارى	١١٨٣٧	٢,٨١٨	٣٠ ٪	٢٥٥١,١	بدروم (جراج) + أرضى + دورين متكررين	٦ أمتار من جميع الاتجاهات
خدمات (٢)		٢٦٢٢,٧٦	٠,٦٢٤		٧٨٦,٨٢٨		
الإجمالى		١٤٤٥٩,٧٦	٣,٤٤٢		٤٣٣٧,٩٢٨	-	-

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة

أرض الخدمة .

الارتفاع : أرضى + دورين .

الردود : لا يقل الردود بين الحدود الخارجية للأرض وحد المباني عن ٦ م من جميع الجهات .

يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم للأنشطة المصرح بها بدور البدرومات

(جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لخدمة أنشطة المبنى

وبعد استيفاء بند الجراجات) لكامل مسطح أرض الخدمات (خدمات ١ + خدمات ٢) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكرد

المصرى للجراجات .

بشير مصطفى محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة 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 - مرافق الخدمات بدور السطح : 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 للمباني السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة بشير مصطفى محمد وشريكه أشرف محمد منصور وشركائهم «فرست للإنشاء والتعمير» (ش. ت. ب) على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري 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 الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع ويعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٤ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول) (طرف ثانٍ)
- (إمضاء) بشير مصطفى محمد

١- خريطة إقليمية

٢- خريطة تفصيلية

٣- جدول بيانات

رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
١	أرض زراعية	١٠٠٠	
٢	أرض سكنية	٢٠٠	
٣	أرض تجارية	٣٠٠	
٤	أرض صناعية	٤٠٠	
٥	أرض خضراء	٥٠٠	

٤- مخطط تقسيم

٥- مخطط هندسي

٦- مخطط بيئي

٧- مخطط اقتصادي

٨- مخطط اجتماعي

٩- مخطط ثقافي

١٠- مخطط تعليمي

١١- مخطط صحي

١٢- مخطط ترفيهي

١٣- مخطط سياحي

١٤- مخطط استثماري

١٥- مخطط تجاري

١٦- مخطط صناعي

١٧- مخطط زراعي

١٨- مخطط سياحي

١٩- مخطط استثماري

٢٠- مخطط تجاري

٢١- مخطط صناعي

٢٢- مخطط زراعي

٢٣- مخطط سياحي

٢٤- مخطط استثماري

٢٥- مخطط تجاري

٢٦- مخطط صناعي

٢٧- مخطط زراعي

٢٨- مخطط سياحي

٢٩- مخطط استثماري

٣٠- مخطط تجاري

٣١- مخطط صناعي

٣٢- مخطط زراعي

٣٣- مخطط سياحي

٣٤- مخطط استثماري

٣٥- مخطط تجاري

٣٦- مخطط صناعي

٣٧- مخطط زراعي

٣٨- مخطط سياحي

٣٩- مخطط استثماري

٤٠- مخطط تجاري

٤١- مخطط صناعي

٤٢- مخطط زراعي

٤٣- مخطط سياحي

٤٤- مخطط استثماري

٤٥- مخطط تجاري

٤٦- مخطط صناعي

٤٧- مخطط زراعي

٤٨- مخطط سياحي

٤٩- مخطط استثماري

٥٠- مخطط تجاري

٥١- مخطط صناعي

٥٢- مخطط زراعي

٥٣- مخطط سياحي

٥٤- مخطط استثماري

٥٥- مخطط تجاري

٥٦- مخطط صناعي

٥٧- مخطط زراعي

٥٨- مخطط سياحي

٥٩- مخطط استثماري

٦٠- مخطط تجاري

٦١- مخطط صناعي

٦٢- مخطط زراعي

٦٣- مخطط سياحي

٦٤- مخطط استثماري

٦٥- مخطط تجاري

٦٦- مخطط صناعي

٦٧- مخطط زراعي

٦٨- مخطط سياحي

٦٩- مخطط استثماري

٧٠- مخطط تجاري

٧١- مخطط صناعي

٧٢- مخطط زراعي

٧٣- مخطط سياحي

٧٤- مخطط استثماري

٧٥- مخطط تجاري

٧٦- مخطط صناعي

٧٧- مخطط زراعي

٧٨- مخطط سياحي

٧٩- مخطط استثماري

٨٠- مخطط تجاري

٨١- مخطط صناعي

٨٢- مخطط زراعي

٨٣- مخطط سياحي

٨٤- مخطط استثماري

٨٥- مخطط تجاري

٨٦- مخطط صناعي

٨٧- مخطط زراعي

٨٨- مخطط سياحي

٨٩- مخطط استثماري

٩٠- مخطط تجاري

٩١- مخطط صناعي

٩٢- مخطط زراعي

٩٣- مخطط سياحي

٩٤- مخطط استثماري

٩٥- مخطط تجاري

٩٦- مخطط صناعي

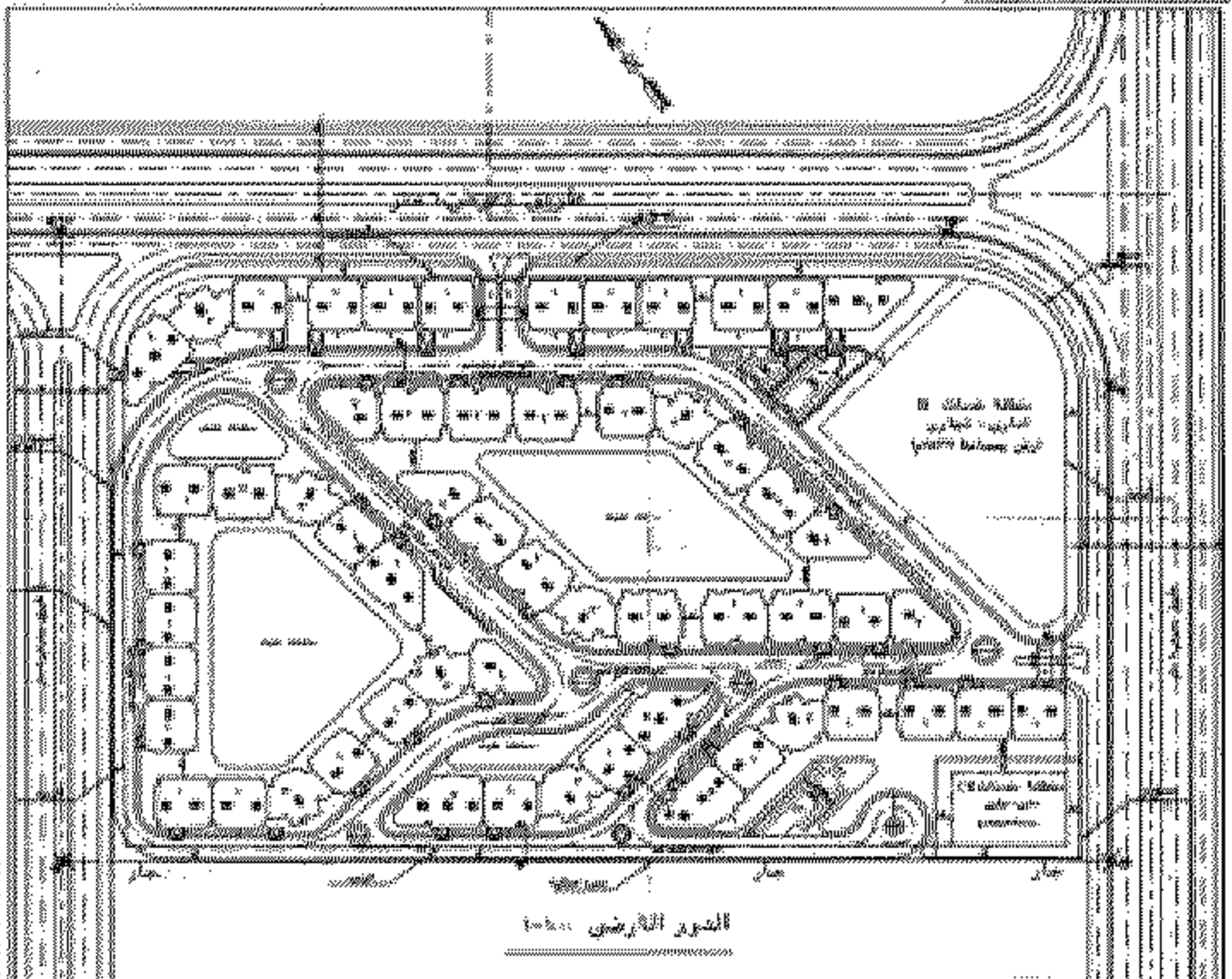
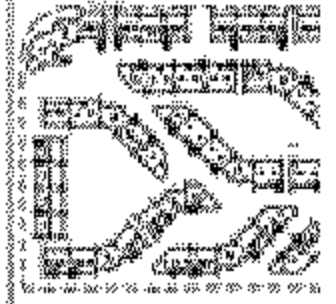
٩٧- مخطط زراعي

٩٨- مخطط سياحي

٩٩- مخطط استثماري

١٠٠- مخطط تجاري

رؤية التخطيط العمراني للمشروع: ١:٥٠٠



١:٥٠٠

