

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٨١ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣

فى شأن تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة جرين هيل للتعمير

المخصص لها قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ٤٧,١٦ فدان

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٦٨ لسنة ١٩٩٨

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

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٧ بين الهيئة وشركة جرين هيل للتعمير بشأن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (١٤) بالحى السكنى الثامن بمنطقة الامتداد السياحى شرق مدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٥٣,٠٨ فدان ، بما يعادل ٢٢٢٩٣٦م^٢ (فقط مائتان واثنان وعشرون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون متراً مربعاً) تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٨) بتاريخ ١٩٩٨/٣/١٠ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة جرين هيل للتعمير بمساحة إجمالية ٤٧,١٦ فدان ، بما يعادل ٢١٩٨٠٧٢م^٢ (فقط مائة وثمانية وتسعون ألفاً واثنان وسبعون متراً مربعاً) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر تسليم الأرض المؤرخ ١٩٩٨/٣/٢٤ المتضمن استلام شركة جرين هيل للتعمير قطعة الأرض بمساحة ٤٧,١٦ فدان ، بما يعادل ٢١٩٨١١١,١٤م^٢ (فقط مائة وثمانية وتسعون ألفاً ومائة وأحد عشر متراً مربعاً و١٤/١٠٠ من المتر المربع) ؛

وعلى كتاب السيد د. مهندس مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٢٦٢٠) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٢ الخاص بموافقة السلطة المختصة على تعديل مشروع الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/٤/١٧ ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٤٦٥) بتاريخ ٢٠١١/٤/١٧ المرفق به المخطط العام المعدل وشيك بالمصاريف الإدارية المستحقة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٠٧) بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٥ والخاص بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٧ بالموافقة على استقطاع جميع الأراضى الشاغرة (خدمية - سكنية «قطعة ٨٧») وتحت بند حفر والبالغ مساحتها ١٦٧, ٤ فدان لقطعة الأرض رقم (١٤) بمنطقة التوسعات الشرقية بمساحة ١٦, ٤٧ فدان والمخصصة لشركة جريرن هيل للتعمير مع منح الشركة مهلة ثلاثة أشهر لاستكمال التنفيذ على كامل المشروع بعد الاستقطاع على المساحة المتبقية ويعاد العرض فور انتهاء المهلة بمعاينة حديثة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٢٤٤) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٣ فى شأن التظلم المقدم من الشركة والخاص بقرار استقطاع الأراضى الشاغرة والمنتهى أنه بعرض الموضوع على الأمانة الفنية للجنة بحث التظلمات بتاريخ ٢٠١٣/٢/٧ أوصت بإحالة الموضوع لقطاع التخطيط والمشروعات لدراسة مدى إمكانية تنفيذ الاستقطاع من عدمه ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح. أمين عام مجلس الوزراء رقم (٣-١٧٠٠٦) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ فى شأن قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ بالموافقة على إلغاء قرار السحب الصادر لمنطقة الخدمات والقطعة رقم (٨٧) من مشروع الشركة مع منح الشركة مهلة ٦ شهور لإنهاء المشروع بعد اعتماد المخطط العام المعدل وإصدار التراخيص اللازمة لمنطقة الخدمات والقطعة رقم (٨٧) السكنية من مشروع الشركة ، مع إلزام المستثمر بسداد الفائدة وفقاً للسعر الذى يتعامل به البنك المركزى على قطعة الأرض التى تم سحبها ويكون الاحتساب على أساس القيمة الأصلية ويبدأ الاحتساب بعد ٣ سنوات من تاريخ الاستلام الفعلى حتى السداد وتم اعتماد القرار من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٣ ؛

وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٩ المرفق به المخطط العام المعدل بعد عمل التعديلات المطلوبة والمرفق به تعهد الشركة بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وتعهد بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من الهيئة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية كأن لم تكن ، وتعهد بأنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية أو الإدارية بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من الهيئة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية كأن لم تكن ؛

وعلى كتابى السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقمى (١١٤٨٧) و(١٩٢٨٧) بتاريخى ٢٠١٤/٥/١٩ و ٢٠١٤/٨/٢٤ بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى للأرض ؛
وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٢٠٢٨) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢ المرفق به شيك رقم (٤٢٤٠٥٣٠٠) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١ بمبلغ ٣٠,٠٠٠ جنيه نظير استكمال قيمة المصاريف الإدارية المستحقة لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة على اعتماد المشروع المقدم من الشركة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة جرين هيل للتعمير بشأن تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة جرين هيل للتعمير المخصص لها قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ٤٧,١٦ فدان بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والصادر لها القرار الوزارى رقم ٦٨ لسنة ١٩٩٨ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٤ بشأن الموافقة على الاشتراطات البنائية وعلى الرسومات من الناحية الفنية وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض :

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بالحى السكنى الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة جرين هيل للتعمير بمساحة ١٦, ٤٧ فدان ، بما يعادل ١٤, ١١١, ١٩٨ م^٢ (فقط مائة وثمانية وتسعون ألفاً ومائة وأحد عشر متراً مربعاً و١٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٧/٥/١٩٩٦ والتعهدات الموقعة من الممثل القانونى للشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ، وتعهد بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من الهيئة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية كأن لم تكن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات الخاصة بوحدة المشروع 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 - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بإنهاء المشروع محل القرار فى خلال ستة أشهر تبدأ اعتباراً من اعتماد المخطط العام المعدل وإصدار التراخيص اللازمة لمنطقة الخدمات والقطعة رقم (٨٧) السكنية من مشروع الشركة طبقاً لما ورد بقرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ والمعتمد بقرار مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٣/١١/١٣

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والواردة بالبند (٣) من العقد المبرم بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٧ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٣) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة والجدول الزمنى المعتمد للمشروع وطبقاً لما ورد بقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار المشار إليه .

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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام المعدل لمشروع شركة جرين هيل للتعمير

بقطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ٤٧,١٦ فدان

بالحي السكنى الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩٨٠٧٢م^٢ ، أى ما يعادل ٢٢,٣٤ فدان ،
٤٧,١٦ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٦٢,٠٩٣٨٢٧م^٢ ، أى ما يعادل ٢٢,٣٤ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٧,٣٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩٥,١٦٣١٥م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٨٨٥ فدان ،
وتمثل نسبة (٢٣٧,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٠,٤١٧م^٢ ، أى ما يعادل
٢,٤٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢٥٩,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٩٢,٥٨٧٥٧م^٢ ، أى ما يعادل
١٣,٩٩ فدان ، وتمثل نسبة (٦٦٥,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٨٦٨,١٨٧٥٣م^٢ ،
أى ما يعادل ٤,٤٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (٩,٤٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات متصلة - فيلات ثنائية -
فيلات منفصلة) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٦٢,٠٩٣٨٢٧م^٢ ، أى ما يعادل ٢٢,٣٤ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٧,٣٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

إجمالي عدد قطع الأراضي (فيلات متصلة - فيلات ثنائية - فيلات منفصلة)
(١٢٨) قطعة تتراوح مساحتها من (٢٤٨٢,٠٥٤) إلى (٢٢٠٥٥) م^٢ ، وبيانها كالتالي :

م	النموذج	رقم قطعة الأرض	العدد	عدد وحدات النموذج	إجمالي عدد الوحدات
١	فيلات متصلة	٢٩-٤٠-٤٢	٣	٦	١٨
		٤٣	١	٥	٥
		٤١-٤٤	٢	٤	٨
		٨٧	١	٣	٣
٢	فيلات ثنائية	من ١ إلى ١٠	٦٠	٢	١٢٠
		من ١٢ إلى ٢٧			
		من ٢٨ إلى ٧٧			
		من ٧٩ إلى ٨٦			
		من ٤٥ إلى ٤٩			
		قطعة ٣٤			
		قطعة ٢٧ / إلى ٢٩			
قطعة ٥٥					
٣	فيلات منفصلة	باقي الأراضي	٦١	١	٦١
الإجمالي	-	-	١٢٨	-	٢١٥

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان (فيلات متصلة - فيلات ثنائية - فيلات منفصلة) :

النسبة البنائية (F. P.) : لا تتعدى (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

أقصى ارتفاع مسموح به (دور أرضي + أول) .

الردود : أمامي ٤ م ، جانبي ٣ م ، خلفي ٦ م .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة لكل وحدة سكنية)

وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٩٥,١٦٣١٥ م^٢ ، بما يعادل ٣,٨٨٥ فدان ،
وتمثل نسبة (٢٣٧,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالى :

م	المنطقة	النشاط	مساحة الأرض	مساحة المبنى	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
١	رقم (١)	منطقة ترفيهية (ملاعب)	٢٢١٠	-	-	-	-
٢	رقم (٢)	مبنى تجارى إدارى يشتمل على مصلى	١٤١٠٥,٩٥	٤٢٢١,٨	٣٠٪	بدروم + أرضى + دورين	م٦ من جميع الاتجاهات
	الإجمالى		١٦٣١٥,٩٥	٤٢٢١,٨	-	-	-

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها
تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها
من غير قاطنى المشروع ، يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة بعد موافقة
قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها
بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بمعدل (موقف سيارة/ ٥٠م^٢)
من المباني المغلقة وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار
سيارات طبقاً للمعدلات .

بالتفويض عن الشركة

مهندس/ أحمد عبد الفتاح الزيات

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول) ، ويسمح بإقامة دور بدروم دون مسئولية جهاز مدينة ٦ أكتوبر عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها فقط .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - النسبة البنائية (F. P.) بالنسبة للسكنى لا تتعدى (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحققات التى بنيت أعلى أسطح 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 ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى للمباني السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - تتولى شركة جرين هيل للتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى 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 .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات 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 (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٢ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى وفقاً للمهلة الممنوحة من المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار .
- ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمعدل (سيارة/٢٥٠) مبانٍ مغلقة .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
(إمضاء)
بالتفويض عن الشركة

