

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢١/١/٢٠١٥

فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٧٧,٩ فدان

المخصصة لشركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمنطقة حدائق أكتوبر

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

طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٨٦) بتاريخ ٣/٢/٢٠١٤ المتضمن إسناد بيع قطعة الأرض

رقم (٢١) بمساحة ٧٧,٩ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر إلى شركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى

والتشييد والبناء لإقامة نشاط مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر استلام الأرض المؤرخ ١٠/٣/٢٠١٤ والمتضمن تسليم شركة حدائق بلازا

للاستثمار العقارى والتشييد والبناء (ش.م.م) قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٧٧,٩ فدان

بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩/٦/٢٠١٤ بين الهيئة وشركة حدائق بلازا

للاستثمار العقارى والتشييد والبناء المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢١)

بمساحة ٧٧,٩ فدان ، تعادل ١١,٤٢,٤١م^٢ تحت العجز والزيادة بمنطقة حدائق أكتوبر

بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى طلب الشركة المقدم برقم (٨٧٥٤) بتاريخ ٢٤/٧/٢٠١٤ والمرفق به لوحات المخطط العام للمشروع ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٤ المتضمن أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيد من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتاب الشركة رقم (٤١٠٢٩٩) بتاريخ ١٠/١١/٢٠١٤ المرفق به البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٤ ولوحات المشروع النهائية ؛

وعلى ما يدل على سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير اعتماد المخطط العام للمشروع بتاريخ ١٢/١١/٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٢٦٨٨٦) بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٤ المتضمن الموقف العقارى والمالى واللوحات بعد المراجعة والاعتماد لقطعة الأرض رقم (٢١) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء والمتضمن استحقاق قسط على الشركة بتاريخ ٣/١١/٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٣١٧٩١) بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٤ بأن الشركة تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المشروع والمنتهى بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة طبقاً للقواعد ؛ 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 حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) على قطعة الأرض رقم (٢١) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٧/١٢/٢٠١٤ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٩,٧٧ فدان ، أى ما يعادل ١١,٤٢,١٠٤م^٢ (فقط واحد وأربعون ألفاً واثنان وأربعون متراً مربعاً و١١/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء لإقامة مشروع عمرانى (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٩ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٨ 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 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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء (ش.م.م)

لقطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٩,٧٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٤١٠٤٢,١١ م^٢

بمنطقة حدائق أكتوبر - مدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩,٧٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤١٠٤٢,١١ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤,٣٩ فدان ، أى ما يعادل ٢١٨٤٣٩ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٩٣,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٠,٩٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٩٥٢ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٦٣,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١,٥٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢٦٦٠٥,٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٦,٠٩٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢,٣٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢٩٨٦٠,١١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٤,٠٢٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٥٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٢١٨٥,٥ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٥,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للمنطقة السكنية :

إجمالى الأراضى المخصصة للإسكان بالمشروع بمساحة ٣٩,٤ فدان ، أى ما يعادل ٢١٨٤٣٩ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٩٣,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية .
عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٤ نماذج) .

جدول النماذج المعمارية :

ملاحظات	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى (م ^٢)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات			التكرار	مساحة النموذج بالدور الأرضى (م ^٢)	الارتفاع	الرمز
				متكرر	أول	أرضى				
النماذج	١٢٠	٤١٦٤	٣٠	٦	٣	٣	٤	١٠٤١	دور أرضى +	A
مصممة	٨٨	٢٩٦٠	٢٢	٤	٣	٣	٤	٧٤٠	خمسة	B
من	٤٤	١٤١٧	٢٢	٤	٣	٣	٢	٧٠٨,٥	أدوار	C
١ الفين	٢٠	٦٧٨,٥	٢٠	٤	٢	٢	١	٦٧٨,٥	متكررة	D
	٢٧٢	٩٢١٩,٥					١١		الإجمالى	

الاشتراطات البنائية لمبنى الإسكان (عمارات) :

- ١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) (F. P.) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٢ - الارتفاع : (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الشركة بقيود الارتفاع (١٨ متراً) للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بالمدينة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك فى حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع .
- ٣ - الردود : يتم ترك ردود ٨ أمتار بين البلوكات السكنية فى حالة البناء على الصامت ، وفى حالة وجود فتحات يتم ترك ١٠ أمتار بين البلوكات السكنية .
- ٤ - أماكن انتظار السيارات : الالتزام بتوفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية) وبما يعادل ٢٥م^٢/سيارة أسفل المبنى بدور البدرومات وطبقاً للكود المصرى للجراجات ووفقاً للمعدلات التخطيطية .
- ٥ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المبنى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال) .
- ٦ - الكثافة السكانية بحد أقصى ١٢٠ ش/فدان لكامل المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٩٤ . فدان ، أى ما يعادل ٢٣٩٥٢ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٩,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

المساحة البنائية بالدور الأرضى F.P(م ^٢)	الاشتراطات البنائية			مساحة الأرض		النشاط	المنطقة
	النسبة البنائية	الارتفاعات	الارتفاع	فدان	م ^٢		
٢١١٨٥,٦ م ^٢	٢٠٪	٦ أمتار من جميع الجهات	أرضى + ٢ متكرر	٠,٩٤	٢٩٥٢	مبنى تجارى وإدارى	S

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

أرض الخدمات .

الارتفاع : أرضى + دورين .

الردود : لا يقل الردود بين الحدود الخارجية للأرض وحد المباني عن ٦ م

من جميع الجهات .

يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات

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

وبعد استيفاء بند الجراجات) لكامل المساحات البنائية للخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/٢٥ م^٢ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود

المصرى للجراجات .

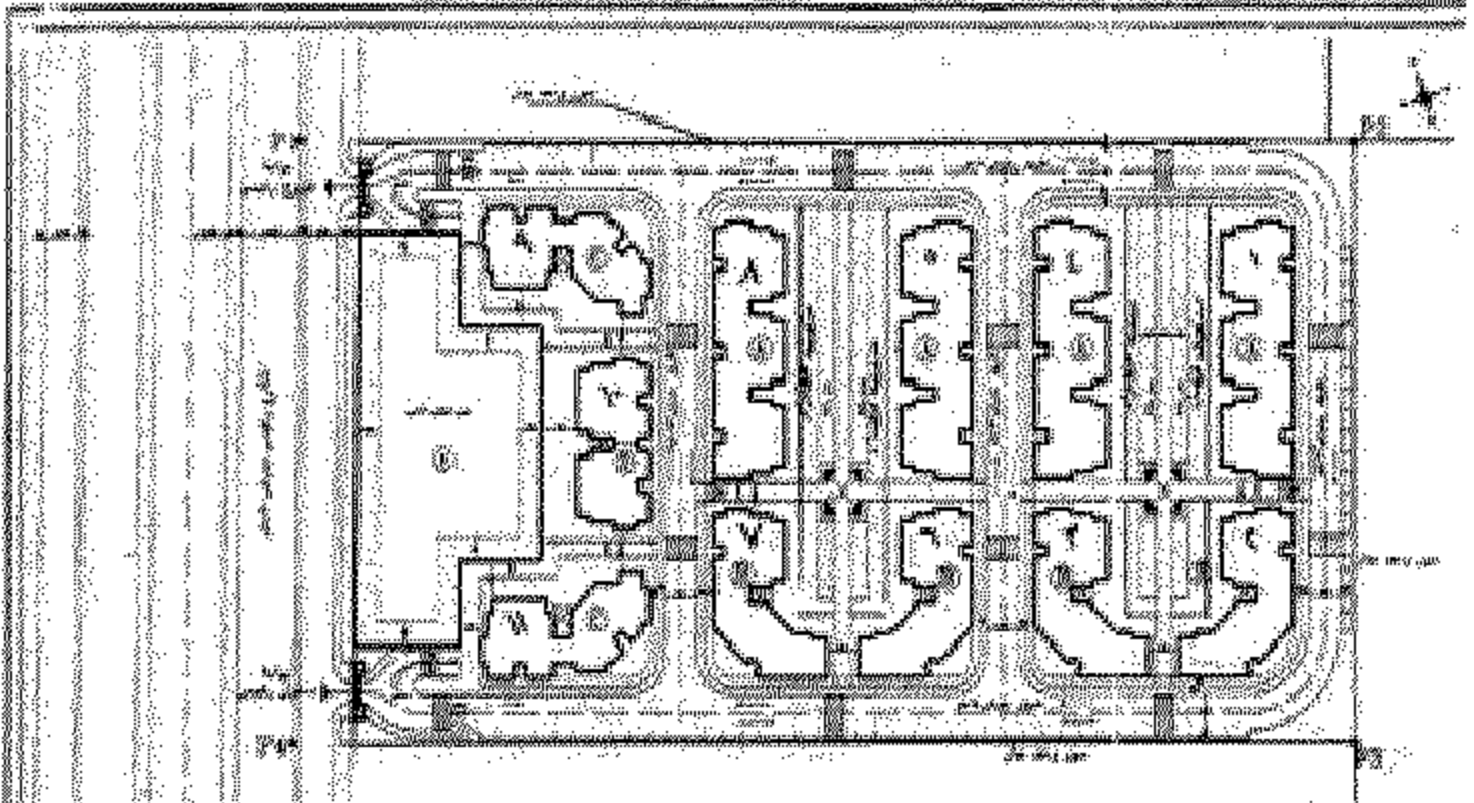
بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)

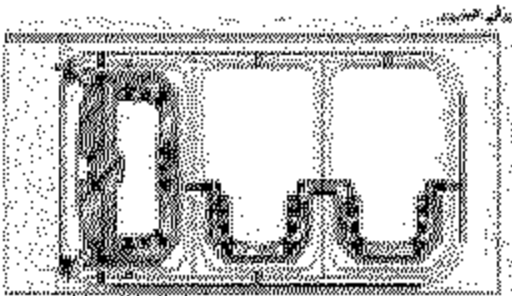
الاشتراطات العامة

- 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 السلاالم 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 بالدور الأرضى للمباني السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء (ش.م.م) على نفقتها 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 الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإتاارة 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 بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة/٢٥م من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
- (إمضاء)
المفوض عن الشركة
- (إمضاء)



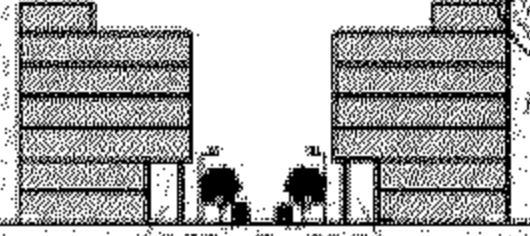
البيانات العامة



توزيع الطابقين

رقم	الغرض	المساحة (م ^٢)
١	مكتب	١٠٠
٢	مكتب	١٠٠
٣	مكتب	١٠٠
٤	مكتب	١٠٠
٥	مكتب	١٠٠
٦	مكتب	١٠٠
٧	مكتب	١٠٠
٨	مكتب	١٠٠
٩	مكتب	١٠٠
١٠	مكتب	١٠٠
١١	مكتب	١٠٠
١٢	مكتب	١٠٠
١٣	مكتب	١٠٠
١٤	مكتب	١٠٠
١٥	مكتب	١٠٠
١٦	مكتب	١٠٠
١٧	مكتب	١٠٠
١٨	مكتب	١٠٠
١٩	مكتب	١٠٠
٢٠	مكتب	١٠٠
٢١	مكتب	١٠٠
٢٢	مكتب	١٠٠
٢٣	مكتب	١٠٠
٢٤	مكتب	١٠٠
٢٥	مكتب	١٠٠
٢٦	مكتب	١٠٠
٢٧	مكتب	١٠٠
٢٨	مكتب	١٠٠
٢٩	مكتب	١٠٠
٣٠	مكتب	١٠٠
٣١	مكتب	١٠٠
٣٢	مكتب	١٠٠
٣٣	مكتب	١٠٠
٣٤	مكتب	١٠٠
٣٥	مكتب	١٠٠
٣٦	مكتب	١٠٠
٣٧	مكتب	١٠٠
٣٨	مكتب	١٠٠
٣٩	مكتب	١٠٠
٤٠	مكتب	١٠٠
٤١	مكتب	١٠٠
٤٢	مكتب	١٠٠
٤٣	مكتب	١٠٠
٤٤	مكتب	١٠٠
٤٥	مكتب	١٠٠
٤٦	مكتب	١٠٠
٤٧	مكتب	١٠٠
٤٨	مكتب	١٠٠
٤٩	مكتب	١٠٠
٥٠	مكتب	١٠٠

محمد طارق بيادرا



مقطع طولي