

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧١ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٥

باعتتماد تخطيط وتقسيم مساحة ١٤,٣٠ فدان من قطعة الأرض رقم (٤٠)

بمساحة ١٩,٠٧ فدان بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى

لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 كتاب السيد المهندس رئيس الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان رقم (٢٦٥٤)

بتاريخ ٢٨/٥/٢٠٠٨ بالموافقة على طلب شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى

حجز قطعة أرض بمساحة ١٩ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر للبناء عليها بنسبة (١٠٠٪)

من المساحة المبنية ضمن المشروع القومى للإسكان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٤ بين الهيئة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى بشأن بيع جزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (٤٠) بالمنطقة بين طريقى الفيوم - الواحات بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٤,٧٥ فدان فقط من مساحة الأرض الكلية البالغة ١٩ فداناً ووعدهم بالبيع لباقي المساحة على مراحل لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان ؛

وعلى كتاب شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى المؤرخ ٢٠٠٩/٣/١٨ المتضمن سداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لكامل مساحة الأرض ؛

وعلى محضر الاستلام بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٤ والمتضمن استلام الشركة مساحة ٤,٧٥ فدان بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٤٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى بمساحة ٤,٧٧ فدان ضمن مسطح أكبر بمساحة ١٩,٠٧ فدان لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «١٠٠٪» للمشروع القومى للإسكان) بقطعة الأرض رقم (٤٠) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم/الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٠/١٠/٣ بتسليم الربع الثانى بمساحة ٤,٧٥ فدان ؛ وعلى موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١١/٩/١٤ 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 ٢٠١٣/٩/٣٠ 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 ٢٠١٢/١١/٢١ على مد المهلة للشركات والنقابات والجمعيات لتنفيذ مشروعات الإسكان القومى ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢٠١٤/١١/٢١ ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠١٣/٣/١٣ بين الهيئة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى بشأن بيع مساحة ٤,٧٥ فدان جزء من الأرض البالغ مساحتها ١٩ فداناً ؛ وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٣/٣/١٨ بتسليم الشركة المرحلة الأخيرة بمساحة ٣٧,٣٧٢,٢١٢ م^٢ وهى تمثل كامل باقى المساحة المخصصة للشركة ؛

وعلى ملحق عقدى البيع المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٦/٩ المتضمن بيع باقى قطعة الأرض بمساحة ٩,٥٧ فدان ، أى ما يعادل ٣٧,٣٧٢,٢١٢ م^٢ باقى قطعة رقم (٤٠) بمدينة ٦ أكتوبر إلى شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى كمرحلة أخيرة ضمن قطعة الأرض رقم (٤٠) بمساحة ١٩,٠٨ فدان لإقامة مشروع (إسكان بنسبة «١٠٠٪» قومى) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٥١٢٥) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٩ الخاص بطلب شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى اعتماد المرحلة الثانية لقطعة الأرض رقم (٤٠) بمنطقة حدائق أكتوبر والمتضمن قيام الشركة بتنفيذ أعمال أساسات وهيكل خرسانى لعدد (٨) عمارات بمراحل مختلفة بدون ترخيص وخارج منطقة الاعتماد للمرحلة الأولى وعليه تم تحرير قرار بإيقاف الأعمال ؛

وعلى كتاب الشركة رقم (٨٤٥٦) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣ لاعتماد المشروع ؛

وعلى كتاب الجهاز رقم (٢٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٩ بموقف الأرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٣ والخاص بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ بالموافقة على استكمال الإجراءات لشركات الاستثمار العقارى التى قامت بتنفيذ المنشآت سواء السكنية أو الخدمية بالمخالفة للمخططات المعتمدة واعتماد القرارات الوزارية المعدلة بالشروط والضوابط الآتية :

أن تكون هذه الأعمال قد تمت مطابقة مع التراخيص الصادرة من جهاز المدينة .

أن تتحقق كافة الاشتراطات البنائية والتخطيطية المعمول بها (قبل وبعد التعديل) .

ألا يكون قد تم التنفيذ الكلى للأعمال محل القرار الوزارى المطلوب اعتماده .

يتم سداد ضعف المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى على أساس سعر

التر الحالى ويحدد عن طريق اللجنة المختصة بالهيئة وذلك بخلاف المصاريف الإدارية

المقررة لاعتماد المخطط المعدل ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٩٦٣٩) بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٤ برسم الشركة والمتضمن أنه نظراً لقيام الشركة ببناء عدد (٨) عمارات بدون ترخيص خارج منطقة الاعتماد وفى مراحل تنفيذية مختلفة وفى ضوء الموقف التنفيذى الحالى للشركة والذى تبين منه تصفية القرار الإدارى وتبين وجود عدد (١١) رخصة صادرة لعدد (١١) عمارة والذى تبين منه وجود عمارة واحدة خارج منطقة الاعتماد ضمن (١١) عمارة لذا يتم موافاة الجهاز بشيك لإمكانية التصالح مع تلك العمارة وذلك تحت حساب تصفية القرار ولحين ورود المعاملة المالية من اللجان المختصة مع تقديم تعهد بسداد الرسوم فور ورود المعاملة النهائية ؛
وعلى كتاب الجهاز رقم (٢٠١٢٧) بتاريخ ١/٩/٢٠١٤ والمرفق به صورة ما تم سداده من قبل الشركة من تحت حساب التصالح على العمارة التى تم تنفيذها خارج منطقة الاعتماد الخاصة بالشركة وكذا التعهد المقدم ؛

وعلى كتاب الشركة رقم (٣٤٥٦) بتاريخ ٣/١٠/٢٠١٣ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢١٨٠٩) بتاريخ ١٨/٩/٢٠١٤ المرفق به لوحات المخطط العام بعد المراجعة والاعتماد والمتضمن الإشارة إلى ما تم سداده من الشركة تحت حساب التصالح على العمارة التى تم تنفيذها خارج منطقة الاعتماد وتم مخاطبة لجنة التسعير لتحديد سعر اليوم لأرض المشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤١٠٤٥) بتاريخ ١/٢/٢٠١٥ الخاص بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٩) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٤ والذى تم الموافقة عليه من مجلس الوزراء بالاجتماع رقم (٢٧) بتاريخ ١٥/١/٢٠١٥ والخاص بالجهات المخصص لها أراضٍ ضمن المشروع القومى للإسكان (قومى - حر) ؛

وعلى ملحق منح مهلة المبرم بين الهيئة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى بتاريخ ٥/٣/٢٠١٥ المتضمن أن مدة تنفيذ المشروع تنتهى فى ٣٠/٦/٢٠١٦ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٨/٣/٢٠١٥ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة الجهات 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 عربية للتنمية والتطوير العمرانى لاعتماد تخطيط وتقسيم مساحة ١٤,٣ فدان ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة «١٠٠٪» إسكان قومى) ضمن مساحة ١٩,٠٧ فدان المخصصة لها بالقطعة رقم (١) 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 ٢٠١٥/٣/١٠ المعروضة علينا بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛
وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٧٨١٠) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٨ المتضمن أنه فى ضوء وجود قرار إدارى لعدد (٨) عمارات بناء بدون ترخيص بمراحل تنفيذ مختلفة ، فقد تم تسوية القرار ليصبح عدد العمارات المنقذة يساوى عدد الرخص الصادرة إلا أن إحدى تلك العمارات بالمخالفات لمخطط منطقة الاعتماد وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٥) فى ٢٠١٤/٦/٣ وفى ضوء وجود رخصة صادرة لتلك العمارات تم تسوية القرار الإدارى وقامت الشركة بسداد مبلغ تحت الحساب وتقديم تعهد بالالتزام بالسعر الذى سيرد وذلك لحين ورود المعاملة المالية وجارى تحديد المعاملة المالية سالفه الذكر ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم مساحة ١٤,٣ فدان ، أى ما يعادل ٣٧,٢١٢ م^٢ (فقط أربعون ألفاً ومائتان واثنان عشر متراً مربعاً و٣٧/١٠٠ من المتر المربع لا غير) من قطعة الأرض رقم (٤٠) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم/الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ، وتمثل المساحة المتبقية من قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٩,٠٧ فدان والمخصصة لشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «١٠٠٪» إسكان قومى) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقود المبرمة بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٤ ، ٢٠١٣/٣/١٣ ، ٢٠١٣/٦/٩ ، ٢٠١٥/٣/٥ وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٧) فى ٢٠١٥/١/٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى 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 واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم تجاوز الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى المحددة من اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠١١ بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١١ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بإنهاء تنفيذ الأعمال على إجمالى مساحة المشروع فى موعد غايته ٢٠١٦/٦/٣٠ وذلك وفقاً للتيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء فى جلسته رقم (٢٧) المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/١/٥ .

مادة ٥ - 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 ٦ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة والتعهد المقدم بسداد الرسوم المقررة والتي يتم تحديدها من الهيئة وفقاً لقرار مجلس الإدارة بالجلسة رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ طبقاً للقواعد المعمول بها وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - 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 ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند الرابع من عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٦/٩ ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع ٧٠ موقف / وحدة سكنية .

مادة ١٠ - 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المراحل (الثانية والثالثة والرابعة)

لمشروع شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى بقطعة الأرض رقم (٤٠)

بمساحة ١٩,٠٧ فدان لإقامة وحدات سكنية بنسبة (١٠٠٪)

ضمن المشروع القومى للإسكان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم - الواحات

(حداق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,٠٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢٨٠١١٢,٣٧ م^٢ .

مساحة مرحلة الاعتماد المراحل (الثانية والثالثة والرابعة) ١٤,٣ فدان ،

أى ما يعادل ٢٦٠٠٧٣,٩٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

(أ) على مستوى إجمالى مساحة قطعة الأرض :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٦,٣٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٦٥٨٧,٥٦ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٣٣,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٨٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٦٦٨,٩٥ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٩,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف السيارات بمساحة ٢,٠٦ فدان ،

أى ما يعادل ٢٨٦٨٢,٣٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠,٨٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٧ فدان ، أى ما يعادل ١٥٥٣٦,٩٤ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٩,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٥,١٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢٢١٦٣٦,٦٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٧,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان لكامل المشروع :

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان ٦,٣٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٦٥٨٧,٥٦ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٣٣,١٩ %) من إجمالي مساحة الأرض طبقاً للجدول التالى :

جدول النماذج المعمارية لكامل المشروع :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى	إجمالى مساحة F. P. لنموذج م ^٢	عدد الوحدات بالدور		إجمالى عدد الوحدات بالنموذج
				الأرضى	المتكرر	
النموذج (T١)	٢٤	٢٨٨,٦٢	٩٨١٢,٤٢	٤	٤	٨١٦
النموذج (T٢)	١٢	٢٩٠,٠٢	٣٤٨٠,٢٦	٤	٤	٢٨٨
الإجمالى	٤٦	-	١٣٢٩٢,٧٨	-	-	١١٠٤

ثانياً - مساحة منطقة الخدمات لكامل المشروع :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ١,٨٣ فدان ، أى ما يعادل ٧٦٦٨,٩٥ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٩,٥٧ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

م	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان	الاشتراطات	
				النسبة البنائية	الارتفاع
١	مول تجارى	٢٣١٠,١٩	٠,٧٩	%٢٠	أرضى +
٢	مول تجارى	٤٣٥٨,٧٦	١,٠٤	%٢٠	دورين من جميع الجهات
	الإجمالى	٧٦٦٨,٩٥	١,٨٣	-	-

(ب) على مستوى مرحلة الاعتماد المراحل « الثانية والثالثة والرابعة » (الأخيرة) :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٤,٨١ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٠٢١٨,١ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٣٣,٦٣ %) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد .

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٨ فدان ، أى ما يعادل ٧٥٥٥,٩٨ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (١٢,٥٨ %) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد .

الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ٧٥٤٦,١٢ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (١٢,٥١ %) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد .

الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢, ٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٢٨٨, ٩٥ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (١٥, ٤٥٪) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد .

الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ومواقف السيارات بمساحة ٣, ٦٩ فدان ،
 أى ما يعادل ٢١٥٤٦٤, ٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٥, ٨٪) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد .
 المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٤, ٨١ فدان ، أى ما يعادل ٢٠٢١٨, ١ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٣٣, ٦٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية
 بنسبة (« ١٠٠٪ » إسكان قومي) .

جدول النماذج المعمارية لمرحلة الاعتماد :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى F. P.	إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضى بالنموذج م ^٢	عدد الوحدات بالدور		إجمالي عدد الوحدات بالنموذج
				الأرضى	المتكرر	
النموذج (T١)	٣٠	٢٨٨, ٦٢	٨٦٥٨, ٩	٦	٤	٧٢٠
النموذج (T٢)	٥	٢٩٠, ٠٢	١٤٥٠, ١٥	٦	٤	١٢٠
الإجمالي	٣٥	-	١٠١٠٩, ٠٥	-	-	٨٤٠

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومى بمسطح لا يتعدى ٢٦٣ م^٢
 صافى شاملة الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب
 البلكونات بنصف مسطحها .

النسبة البنائية (F. P.) بالنسبة لعمارات الإسكان القومى لا تزيد عن (٥٠٪)
 من المساحة المخصصة للإسكان القومى .

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان القومى (أرضى + ٥ أدوار)
 ويحد أقصى ١٨ متراً طبقاً لقيود الارتفاعات المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة .
 الكثافة المسموح بها للإسكان القومى تتراوح بين ٢٠٠ - ٢٤٠ شخصاً / فدان .

الردود :

لا تقل عن ٦ أمتار بين حدود العمارة وحدود أرض الجار .

بالنسبة للعمارات على الشوارع الخارجية تكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف ،

وبالنسبة للشوارع الداخلية تكون الردود مترين بعد الرصيف .

المسافة بين عمارات الإسكان القومى لا تقل عن ١٠ أمتار .

أماكن انتظار السيارات :

بالنسبة للإسكان القومى يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بحد أدنى (٧٠٪)

من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى 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 بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط

طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة/ ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة .

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد أ.د.م. الوزير

الموضوع :

بشأن استصدار القرار الوزارى باعتماد المراحل « الثانية والثالثة والرابعة » (الأخيرة) بمساحة ١٤,٣ فدان لشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى من ضمن مساحة ١٩,٠٧ فدان على قطعة الأرض رقم (٤٠) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٤٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ بمدينة ٦ أكتوبر .

العرض :

بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٨ صدر كتاب الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان برقم (٢٦٥٤) بشأن الموافقة على طلب الشركة حجز قطعة أرض بمساحة حوالى ١٩ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣م^٢ على نسبة (١٠٠٪) ضمن المشروع القومى للإسكان .
(مرفق ١)

بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٤ تم إبرام عقد البيع الابتدائى بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى بمساحة ٤,٧٥ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات ضمن القطعة رقم (٤٠) بمساحة ١٩ فداناً لبناء وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) للمرحلة الأولى للمشروع .
(مرفق ٢)

بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٨ ورد كتاب شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى مرفقاً به شيك المصاريف الإدارية نظير استصدار القرار الوزارى .

بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٤ تم تسليم الربع الأول لمشروع الشركة .
(مرفق ٣)
بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ صدر القرار الوزارى رقم (٢٤٤) باعتماد التخطيط والتقسيم للمرحلة الأولى لمشروع شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى بمساحة ٤,٧٧ فدان ضمن مساحة أكبر بمساحة ١٩,٠٧ فدان للأرض المخصصة للشركة لإقامة وحدات سكنية للمشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى وفقاً للوحة المرفقة .

بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٣ تم تسليم الربع الثانى بمساحة ٤,٧٥ فدان إلى الشركة .
(مرفق ٤)

بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٣ تم إبرام ملحق عقد البيع الابتدائى لشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى للمرحلة الثانية من قطعة الأرض رقم (٤٠) بمساحة ٤,٧٥ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر ضمن المشروع القومى للإسكان .

(مرفق ٥)

بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٨ تم تسليم باقى المساحة وهى ٣٧, ٢١٢, ٢٤٠ م^٢ وهى تمثل كامل باقى المساحة المرحتين (الثالثة والرابعة) من الأرض المخصصة للشركة . (مرفق ٦)

بتاريخ ٢٠١٣/٦/٩ تم إبرام ملحق لعقد البيع الابتدائى للشركة لباقى قطعة الأرض المخصصة للشركة رقم (٤٠) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمساحة ٣٧, ٢١٢, ٢٤٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٩, ٥٧ فدان ، بنسبة (١٠٠٪) ضمن المشروع القومى للإسكان بمدينة ٦ أكتوبر . (مرفق ٧)

بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٦ تقدمت الشركة بتعهد يفيد أن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة . (مرفق ٨)

بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣ ورد كتاب الشركة إلى قطاع التخطيط والمشروعات مرفقاً به البرنامج الزمنى الخاص بالمشروع . (مرفق ٩)

بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣١ صدر كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٤) إلى جهاز مدينة ٦ أكتوبر لتدقيق الإحداثيات لحدود قطعة الأرض للمشروع والتوقيع على اللوحات المرفقة للمخطط العام للمشروع ومراجعة الموقف التنفيذى أولاً على اللوحة المعتمدة للمرحلة الأولى . (مرفق ١٠)

بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٩ صدر كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٥١٢٥) بأن الشركة قامت بتنفيذ أعمال أساسات وهيكل خرسانى لعدد (٨) عمارات بمراحل مختلفة بدون ترخيص وخارج منطقة الاعتماد للمرحلة الأولى وعليه تم تحرير قرار بإيقاف الأعمال وإعادة اللوحات النهائية (٦) نسخ من لوحات المخطط العام بعد المراجعة . (مرفق ١١)

بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٤ صدر كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٦١) إلى جهاز مدينة ٦ أكتوبر وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى لتصحيح أعمال المخالفات واتخاذ اللازم طبقاً للقواعد . (مرفق ١٢)

بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ ورد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦١٤) كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر للتنبيه بالدراسة والإفادة فى طلب شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى الموافقة على استصدار القرار الوزارى باعتماد المشروع لاستصدار التراخيص اللازمة .

بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ صدر قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بالموافقة على استكمال الإجراءات لحالات قيام الشركات الاستثمارية العقارية بتنفيذ المنشآت سواء السكنية أو الخدمية بالمخالفة للمخططات المعتمدة واعتماد القرارات الإدارية المعدلة وطبقاً للشروط والضوابط المذكورة به . (مرفق ١٣)

بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦ صدر كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٩٦٣٩) إلى الشركة وقطاع التخطيط والمشروعات أنه فى ضوء الموقف التنفيذى الحالى للشركة تبين منه تصفية القرار الإدارى وتبين وجود عدد (١١) رخصة صادرة لعدد (١١) عمارة والذى تبين فيه وجود عمارة واحدة خارج منطقة الاعتماد ضمن (١١) عمارة وأنه تم سداد شيك مقبول الدفع لإمكانية التصالح على تلك العمارة وذلك تحت حساب تصفية القرار وذلك لحين ورود المعاملة المالية من اللجان المختصة بالهيئة مع تقديم تعهد بسداد الرسوم فور ورود المعاملة النهائية . (مرفق ١٤)

بتاريخ ٢٠١٤/٩/١ صدر كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٠١٢٧) إلى قطاع التخطيط والمشروعات بأنه تم سداد مبلغ تحت حساب التصالح من قبل الشركة على العمارة التى تم تنفيذها خارج منطقة الاعتماد الخاصة بالشركة وكذا التعهد الخاص بالشركة بسداد الرسوم المقررة والمحددة من الهيئة فور ورودها . (مرفق ١٥)

بتاريخ ٢٠١٤/٩/٩ صدر كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٠٨٤٧) إلى جهاز مدينة ٦ أكتوبر للمراجعة والتوقيع على اللوحات المرفقة بالخطاب مع موافقتنا بالموقف المالى والعقارى النهائى ومطابقة الموقف التنفيذى على لوحة المخطط المرفق المزمع اعتماده وذلك حتى يتسنى استكمال الإجراءات طبقاً للقواعد . (مرفق ١٦)

تم التوقيع على جدول عدم ممانعة من استصدار القرار الوزارى من كافة الجهات المختصة بالهيئة .

بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٨ وبرقم (٢١٨٠٩) صدر كتاب جهاز المدينة المرفق به عدد (٦) لوحات بعد المراجعة والتوقيع عليها ومفاده بأنه قامت الشركة بسداد مبلغ تحت حساب التصالح على العمارة المنفذة خارج منطقة الاعتماد الخاصة بالشركة وتم مخاطبة لجنة التسعير لتحديد سعر اليوم لأرض المشروع .

تم إبرام ملحق مهلة للشركة فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ (مرفق ١٧)

بتاريخ ٢٠١٥/٢/١ ورد كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية برقم (٤١٠٤٥) والذي مفاده أنه بالعرض على مجلس الوزراء بالاجتماع رقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥ قرر الموافقة بمنح الجهات المخصص لها أراضٍ ضمن المشروع القومى للإسكان (قومى - حر) مهلة لاستكمال تنفيذ المشروعات واتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأنها .

بتاريخ ٢٠١٥/٣/٨ ورد البرنامج الزمنى من الشركة . (مرفق ١٩)
تمت المراجعة والموافقة من الناحية الفنية واعتماد الرسومات المرفقة لاستصدار القرار الوزارى فى ضوء قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
الرأى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على اعتماد المراحل «الثانية والثالثة والرابعة» (الأخيرة) بمساحة ٣, ١٤ فدان لمشروع شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى من ضمن مساحة ٧, ١٩ فدان على قطعة الأرض رقم (٤٠) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى بمدينة ٦ أكتوبر .

والأمر معروض

نائب رئيس الهيئة

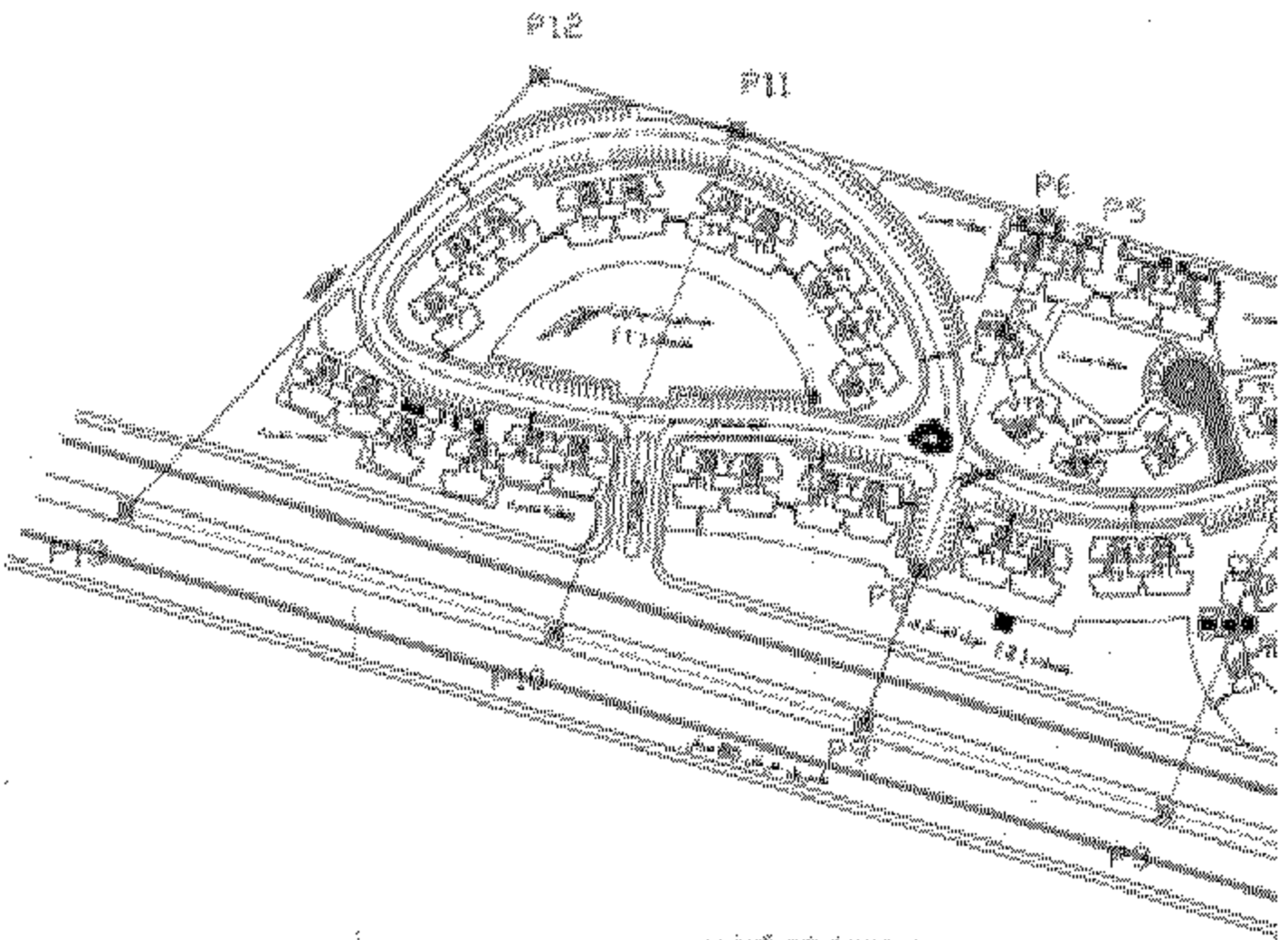
لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس / أمين عبد المنعم محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان قومى (أرضى + ٥ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم (ويحد أقصى ١٨ متراً طبقاً لقيود الارتفاعات المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة) .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الشركة 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 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 بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/٥٠م^٢ من المباني المغلقة) وبعدها أدنى (٧٠٪) من عدد مواقف السيارات الواجب توفيرها لوحدات الإسكان القومى ، وبواقع (سيارة/وحدة سكنية) لوحدات الإسكان الحر .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
(إمضاء)
(إمضاء)



مخطط تخطيطي للمبنى المقترح

الرقم	الوصف	المساحة (م ^٢)	الحجم (م ^٣)	الارتفاع (م)	ملاحظات
١	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	
٢	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	
٣	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	
٤	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	
٥	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	
٦	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	
٧	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	
٨	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	
٩	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	
١٠	البنية التحتية	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠	

