

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٢ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٥/٨/٢٠١٦

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٤٣,١٦ فدان

والمخصصة للسادة شركة التعمير والاستشارات الهندسية

بالمطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٣ لسنة ١٩٩٩

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى محضر التسليم المؤرخ ٢٠/٥/١٩٩٦ المتضمن تسليم قطعتى الأرض

رقمى (١٦ ، ٢٢) بمساحة ١١٥٣٦٥,٧م^٢ و ١٨١١٥٢,٢٨م^٢ على الترتيب للسادة

مندوبى شركة التعمير والمساكن الشعبية إحدى شركات الشركة القابضة للإسكان

والسياحة والسينما ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠/١٠/١٩٩٧ بين الهيئة (طرف أول) وعدد (١٣) شركة تابعة للشركة القومية للتشييد والتعمير والشركة القومية للتشييد والتعمير والشركة القومية للإسكان والسياحة والسينما (الطرف الثانى) والتي من بينها شركة التعمير والاستشارات الهندسية فى هذا العقد وقد تضمن العقد بيع مساحة ٧٧١,٧٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً للجدول الوارد بالعقد وقد اختصت الشركة (الطرف الثانى) فى العقد المائل مساحة ٩٢,٦ فدان بسعر ٦٠ ج/م^٢ ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠/١٠/١٩٩٧ بتعديل البند العاشر (المخاص بتنفيذ كافة مكونات المشروع) وكذا تعديل البند الثالث عشر المخاص بموافقة الطرف الأول لكل من شركات الطرف الثانى على تخصيص مساحة لا تزيد عن (٢٥٪) من صافى المساحة المخصصة للاستخدامات من كل مرحلة من مراحل مشروع كل شركة للبيع كقطع أراضى فضاء مرفقة وبشرط سداد كامل ثمن المساحة المطلوب بيعها كقطع أراضى فضاء مرفقة ، تنفيذ جميع المرافق الداخلية للمشروع وفقاً للرسومات المعتمدة من الطرف الأول ، تنفيذ كافة عناصر مشروع المرحلة التى تشمل المساحة المطلوب بيعها كأراضى فضاء مرفقة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٣) بتاريخ ٢٤/١/١٩٩٩ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض المخصصتين لشركة التعمير والاستشارات الهندسية رقمى (١٦ ، ٢٢) بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة إجمالية ٧٠,٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٩٦٥٢٠ م^٢ ؛

وعلى ملحق العقد المؤرخ بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٥ المتضمن تعديل البندين الثالث والرابع من عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠/١٠/١٩٩٧ مع بقاء باقى التزامات الطرفين كما هى بالعقد إذ تم تعديل المساحة والمعاملة المالية حيث بلغت مساحة القطعتين رقم (١٦) مساحة ٢٧,٨ فدان ورقم (٢٢) مساحة ٤٣,١٦ فدان بإجمالى مساحة القطعتين ٧٠,٩٦ فدان على أن تسترد باقى المساحة لجهاز مدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٣ باستقطاع القطعة رقم (٢٢) بمساحة ٤٣,١٦ فدان من إجمالى مساحة المشروع ومنح الشركة مهلة ستة شهور لاستكمال تنفيذ المشروع على القطعة رقم (١٦) ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ بالموافقة على إعادة التعامل على المساحات من المشروعات الاستثمارية التى سبق صدور قرارات استقطاع لها من الجهات المختصة بإعطاء مهلة قدرها سنة من تاريخ الموافقة لاستخراج التراخيص وإثبات الجدية فى التنفيذ على تلك المساحات ، وذلك شريطة أن يكون قد تم سداد كافة المستحقات المالية للهيئة حتى تاريخ الموافقة ، وإعادة تقييم القيمة الكلية لسعر الأرض بمعرفة اللجان المختصة فى ضوء الأسعار السائدة والسعر المخصص به الأرض وفقاً للمعادلة الآتية : (سعر المتر السائد - سعر المتر وفقاً للتعاقد) × المساحة الكلية للمشروع × (١ - نسبة الإنجاز الكلية للمشروع × ٥/١) وذلك من تاريخ بدء الموافقة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ بتعديل القرار السابق اتخاذه بالجلسة رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ ليصبح الموافقة على إعادة التعامل على المساحات من المشروعات الاستثمارية التى سبق صدور قرارات استقطاع لها من اللجان المختصة بإعطاء مهلة قدرها سنة من تاريخ الموافقة لاستخراج التراخيص وإثبات الجدية فى التنفيذ على تلك المساحات ، وذلك شريطة أن يكون قد تم سداد كافة المستحقات المالية للهيئة حتى تاريخ الموافقة ، وإعادة تقييم القيمة الكلية لسعر الأرض بمعرفة اللجان المختصة فى ضوء الأسعار السائدة وقت الاستقطاع ونسبة المباني وقت الاستقطاع والسعر المخصص به الأرض وفقاً للمعادلة الآتية : (سعر المتر السائد وقت الاستقطاع ونسبة المباني وقت الاستقطاع - سعر المتر وفقاً للتعاقد) × المساحة الكلية للمشروع × (١ - نسبة الإنجاز الكلية للمشروع) × ٥/١ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٦ بتحديد سعر المتر المربع السائد وقت الاستقطاع فى ٢٠١٠/٩/١٣ من قطعتى الأرض رقمى (١٦ ، ٢٢) بمساحة ٩٦ ، ٧٠ فدان بالمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والسابق تخصيصها لشركة التعمير والاستشارات الهندسية بواقع (٦٦٠ ج/م^٢) ولا يتم التعامل بهذا السعر إلا فى حالة انطباق الشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ وأن يتم استكمال الإجراءات بهذا الخصوص طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٣٥) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٣ والذي يشير إلى قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها رقم ٢٠١٤/٨/٣ بإلغاء قرار الاستقطاع الصادر لقطعة الأرض رقم (٢٢) محل النزاع مع إعادة التقدير لسعر الأرض وفقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة والمعتمد من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٤/٩/١٠ والمنتهى إلى طلب صورة من المذكرة المعروضة على المجموعة الوزارية بشأن الموضوع عليه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٩٩٩) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٦ لجميع المدن بشأن اعتبار تاريخ بدء مهلة السنة المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ للمشروعات الاستثمارية التى سبق صدور قرارات استقطاع لها من اللجان المختصة من تاريخ مخاطبة الشركة بقرار التسعير ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (١٦٩١٥) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٣ للشركة يشير إلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٣ باستقطاع قطعة الأرض المذكورة بعاليه وإلى الطلب المقدم من الشركة لتقسيم المبلغ المطلوب نظير إعادة التعامل على الأرض المستقطعة - ويفيد بأنه وفقاً لكتاب السيد المستشار القانونى للهيئة فإنه يتعين استيفاء الآتى كى يتم العرض على اللجنة العقارية الرئيسية :

- ١ - سداد كافة المستحقات المالية المطلوبة .
- ٢ - التنازل عن أية دعاوى مقامة من الشركة أمام القضاء .
- ٣ - إبرام ملحق للعقد الأسمى بخصوص التعامل على قطع الأراضى الصادر بشأنها قرارات استقطاع ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد قيمة المستحقات المالية بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢ والبالغة ٩٦, ١٨٤٦٨٠, ٣٠٠ ج (ثلاثون مليوناً ومائة وأربعة وثمانون ألفاً وستمئة وثمانون جنيهاً وستة وتسعون قرشاً) المطلوبة بموجب الشيك رقم (١٨٥٠٥٠٣) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١ ، وذلك لإعادة التعامل على قطعة الأرض المستقطعة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٠٤٦١) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١١ للشركة بمنحها مهلة لمدة عام لتنفيذ الأعمال على قطعة الأرض رقم (٢٢) على ألا تفعل المهلة إلا بعد تنازل الشركة عن أية دعاوى مقامة منها أمام القضاء وإبرام ملحق للعقد الأسمى بخصوص التعامل على قطعة الأرض يحدد مدة تنفيذ وتاريخ النهو المقررة ؛

وعلى طلب السادة شركة التعمير والاستشارات الهندسية بكتابها رقم (٤١٠١٧٠) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣١ لتعديل المشروع عاليه مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه ؛

وعلى بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية من قبل الإدارة المختصة بالجهاز بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١ والمتضمن الاشتراطات البنائية للمشروع بقطعة الأرض عاليه ومنها الردود الأمامى والخلفى ٤م ، والجانبى ٣م لقطع الأراضى السكنية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٤) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٤ بالموافقة على منح القطعة رقم (٢٢) بمساحة (٤٣, ١٦) فدان والمخصصة للسادة شركة التعمير والاستشارات الهندسية مهلة قدرها عام من تاريخ تحرير ملحق العقد متضمناً شرطاً صريحاً بتنازل الشركة عن الحق الموضوعى فى الدعاوى أرقام ٣٧٢٧ لسنة ٦٥ق (٧١٨١) لسنة ٦٥ق ، (١٥١٢٨) لسنة ٦٩ وأى نزاع قضائى آخر لاحق لتحرير الملحق عن ذات موضوع الالتزامات المتنازل عنها وذلك طبقاً لكتاب السيد مدير عام الشؤون القانونية رقم (٧٤٦٧) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٨ (على أن يتم التوقيع على ملحق العقد من قبل الشركة فى موعد غايته شهر من تاريخ إخطارها ، وفى حالة عدم الالتزام يعتبر قرار اللجنة كأن لم يكن) وعلى جهاز المدينة عرض الموقف التنفيذى محدد به نسبة الإنجاز لقطعة الأرض فور انتهاء المهلة مباشرة وطبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى عقد التسوية المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣٠ فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٤ وقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلسته رقم (١٤) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٤ والمحضر لها عقد البيع الابتدائى فى ١٩٩٧/١٠/٢٠ وملحقين آخرها بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٧ ؛

وعلى طلب السادة شركة التعمير والاستشارات الهندسية رقم (٤٩٣٥٧) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٣ لتعديل المشروع عاليه مرفقاً به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط العام للمشروع واللازمة لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٦ لاستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٧٤٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٩ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى ما يفيد استكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٦/٨/٤ لاستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة واللازمة لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة التعمير والاستشارات الهندسية تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ١٦, ٤٣ فدان بالمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ١٣ لسنة ١٩٩٩ بتخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٤٣,١٦ فدان ، أى ما يعادل ٢١٨١٢٨٣,٧٠١ م^٢ (فقط مائة وواحد وثمانون ألفاً ومائتان وثلاثة وثمانون متراً مربعاً و٧٠١/١٠٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة للسادة شركة التعمير والاستشارات الهندسية بالمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار في ضوء قرار مجلس الإدارة بجلسته رقم ٧٤ لسنة ٢٠١٤ لقطعة الأرض المخصصة للشركة والمحزر لها عقد بيع ابتدائي في ١٩٩٧/١٠/٢٠ وملاحقه بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٠ ، ٢٠٠٥/٦/٧ ، ٢٠١٦/٣/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء في تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها بعدم قيامها بالبيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وبأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطني / مالكي المشروع وفي حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن ، وفي حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد وخلال عام يبدأ من تاريخ تحرير العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣٠ ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة والجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 الوزارى المعدل

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع شركة التعمير والاستشارات الهندسية

بقطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٤٣,١٦ فدان

بالمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٣,١٦ فدان ،
أى ما يعادل ٢١٨١٢٨٣,٧٠١ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٧٣٧٦٠ م^٢ ، بما يعادل ١٧,٥٦١ فدان ،
وتمثل نسبة (٦٨٨ , ٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٦٦٢١ م^٢ ، بما يعادل ٣,٩٥٧ فدان ،
وتمثل نسبة (١٦٨ , ٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف السيارات ٣٨٩١٥,٧٠١ م^٢ ،
بما يعادل ٩,٢٦٦ فدان ، وتمثل نسبة (٤٦٧ , ٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٣٨٧٤ م^٢ ، بما يعادل ٥,٦٨٣ فدان ،
وتمثل نسبة (١٦٩ , ١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والممرات ٢٨١١٣ م^٢ ،
بما يعادل ٦,٦٩٣ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٨ , ١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :
- تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٧٣٧٦٠ م^٢ ، بما يعادل ١٧,٥٦١ فدان ،
وتمثل نسبة (٦٨٨ , ٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يبلغ عدد قطع أراضي العمارات (٧٥) قطعة أرض بمساحات تتراوح من ٢٦٤٤ م^٢ إلى مساحة ١٩٨٣ م^٢ طبقاً لجدول مساحات قطع الأراضي والنماذج المعمارية التالي :

رقم البلوك	رقم القطعة	نموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية المصرح بها (%٥٠)	عدد الوحدات بالقطعة	ملاحظات	
بلوك (١)	١	ب//	١٣٠٥	٦٥٢,٥	١٦		
	٢	ج١	١٩٠٧	٩٥٣,٥	١٦	أساسات	
	٤	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	جارى التنفيذ	
	٥	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨		
	٦	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨		
		٧	ج	١٦٨١	٨٤٠,٥	١٦	أساسات
		٨	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	جارى التنفيذ
		٩	د	١٠٣٨	٥١٩	١٢	
		١٠	د	١٠٣٨	٥١٩	١٢	
		١١	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	جارى التنفيذ
		١٢	ج	١٧٠٠	٨٥٠	١٦	أساسات
		١٣	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
بلوك (٢)	١٤	أ	٨٧٨	٤٣٩	١٢		
	١٥	ب//	١٣٧٢	٦٨٦	١٦		
	١٦	ب	١٥٨٥	٧٩٢,٥	١٦	أساسات	
	١٧	أ/	٦٤٤	٣٢٢	٨		
	١٨	ب//	١٣٧٢	٦٨٦	١٦		
	١٩	أ	٨٧٨	٤٣٩	١٢		
	٢٩	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨		
	٣٠	أ	٦٩٤	٣٤٧	٨	أساسات	
	٣١	أ	٧٥٠	٣٧٥	٨	جارى التنفيذ	
	٣٢	أ	٧٥١	٣٧٥,٥	٨		
	٣٣	أ	٨٧٨	٤٣٩	١٢		

جميع العمارات (بدرج + أرض + ٣ أدوار سكنية) بإجمالي ارتفاع ١٣,٥ م

رقم البلوك	رقم القطعة	نموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية المصرح بها (٪٥٠)	عدد الوحدات بالقطعة	ملاحظات
	٣٤	ب	١٤٨١	٧٤٠,٥	١٦	أساسات
	٣٥	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	جارى التنفيذ
	٣٦	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٣٧	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٣٨	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٣٩	ج	١٧٢٣	٨٦١,٥	١٦	
	٤٠	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٤١	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٤٢	ج	١٥٤٥	٧٧٢,٥	١٦	
	٤٣	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	بلوك (٣)	٢٠	ب	١٤٩٧	٧٤٨,٥	١٦
٢١		ب/ب	١٣٠٥	٦٥٢,٥	١٦	
٢٢		ب/ب	١٣٠٥	٦٥٢,٥	١٦	
٢٣		ج	١٩٨٣	٩٩١,٥	١٦	أساسات
٢٤		أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
٢٥		د	٩٦٠	٤٨٠	١٢	
٢٦		ب	١٥٧٨	٧٨٩	١٦	أساسات
٢٧		د	٩٥٨	٤٧٩	١٢	
٢٨		أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	جارى التنفيذ
٤٤		ج	١٦٢٨	٨١٤	١٦	أساسات
بلوك (٤)	٤٥	ب/ب	١٦٢٦	٨١٣	١٦	مخصصة للبيع
	٤٦	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	ضمن (٢٥٪)
	٤٧	ج	١٦٥٦	٨٢٨	١٧	أساسات
	٤٨	ب	١٤٦٨	٧٣٤	١٦	
	٤٩	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	مخصصة للبيع
	٥٠	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	ضمن (٢٥٪)
	٥١	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٥٢	ب	١٦١٩	٨٠٩,٥	١٦	أساسات

جميع العمارات (بدروم + أرضى + ٣ أدوار سكنية) بإجمالي ارتفاع ١٣,٥ م

رقم البلوك	رقم القطعة	نموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية المصرح بها (٪٥٠)	عدد الوحدات بالقطعة	ملاحظات
بلوك (٥)	٥٣	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	مخصصة للبيع ضمن (٢٥٪)
	٥٤	أ	٦٩٧	٣٤٨,٥	٨	أساسات
	٥٥	ب//	١٣٠,٥	٦٥٢,٥	١٦	مخصصة للبيع ضمن (٢٥٪)
	٥٦	أ	٨٧٨	٤٣٩	١٢	
	٥٧	أ/	٨٠,٥	٤٠٢,٥	١٢	
	٥٨	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٥٩	أ	٦٩١	٣٤٥,٥	٨	أساسات
	٦٠	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	مخصصة للبيع ضمن (٢٥٪)
	٦١	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٦٢	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٦٣	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٦٤	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٦٥	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٦٦	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٦٧	أ	٦٩٠	٣٤٥	٨	
	٦٨	أ	٨٨١	٤٤٠,٥	١٢	
	٦٩	أ/	٨٠,٧	٤٠٣,٥	١٢	
	٧٠	أ/	٦٤٤	٣٢٢	٨	
	٧١	أ/	٦٤٤	٣٢٢	٨	
	٧٢	أ/	٦٤٤	٣٢٢	٨	
٧٣	أ/	٦٤٤	٣٢٢	٨		
بلوك (٦)	٧٤	د	١١٢٤	٥٦٢	١٢	
	٧٥	ب///	١٣٧٢	٦٨٦	١٦	
	٧٦	د	١١٢١	٥٦٠,٥	١٢	
	الإجمالي	٧٥ قطعة	٢٧٣٧٦,٠ م ^٢	-	٨٢٩ وحدة	

جميع العمارات (بدروم + أرض + ٣ أدوار سكنية) بإجمالي ارتفاع ١٣,٥ م

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان (عمارات) :

- مساحة أرض الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- النسبة البنائية لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
- الارتفاع المسموح به أرضى + ٣ أدوار متكررة .
- أقصى ارتفاع لمبنى المشروع ١٥ متراً طبقاً لقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .
- الكثافة السكانية الإجمالية للمشروع لا تزيد عن ١٢٠ شخصاً / فدان كحد أقصى .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الردود :

٤م أمامى وخلفى ، ٣م جانبى (طبقاً للاشتراطات البنائية المسلمة من جهاز مدينة ٦ أكتوبر) .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٦٦٢١م^٢ ، بما يعادل ٣,٩٥٧ فدان ، وتمثل نسبة (١,٦٨ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

م	المنطقة	مساحة الأرض (م ^٢)	النسبة البنائية (٪)	الارتفاع	الردود
١	مسجد	٢٢٢٥	٣٠	أرضى + ميزانين طبقاً لاشتراطات المباني الدينية	٦ أمتار من جميع الجهات
٢	مركز تجارى إدارى	١٣٣٢٥	٣٠	بدروم (جراج) أرضى + دورين	
٣	حضانة	١٠٢٦	٣٠	أرضى	
٤	غرف أمن	٤٥	-	أرضى فقط (٢م ^٢ للغرفة الواحدة)	-
	الإجمالى	١٦٦٢١			

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق 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 منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .

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

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بمعدل (موقف سيارة / ٢٢٥م^٢) من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات ، بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بحد أقصى ١٥ م طبقاً لقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور بدروم بدون 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 - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها ، على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى شركة التعمير والاستشارات الهندسية على نفقتها الخاصة 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 شركة التعمير والاستشارات الهندسية 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع وفقاً للتعاقد المبرم .
- ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل (سيارة/ ٢م٢٥) مبانٍ مغلقة .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

إجراءات ترميم إسكناية الترميم

رقم الوحدة	مساحة الوحدة	رقم الوحدة	مساحة الوحدة
1	50	11	50
2	50	12	50
3	50	13	50
4	50	14	50
5	50	15	50
6	50	16	50
7	50	17	50
8	50	18	50
9	50	19	50
10	50	20	50

إجراءات ترميم إسكناية الترميم

إجراءات ترميم إسكناية الترميم

الهدف من هذه الإجراءات هو...

١- تحديد الوحدات المراد ترميمها...

٢- إجراء تقييم للواقع القائم...

٣- إعداد خطة ترميم تفصيلية...

٤- تنفيذ الأعمال الترميمية...

٥- مراقبة سير العمل...

٦- تسليم الوحدات المرممة...

إجراءات ترميم إسكناية الترميم

الهدف من هذه الإجراءات هو...

١- تحديد الوحدات المراد ترميمها...

٢- إجراء تقييم للواقع القائم...

٣- إعداد خطة ترميم تفصيلية...

٤- تنفيذ الأعمال الترميمية...

٥- مراقبة سير العمل...

٦- تسليم الوحدات المرممة...

إجراءات ترميم إسكناية الترميم

الهدف من هذه الإجراءات هو...

١- تحديد الوحدات المراد ترميمها...

٢- إجراء تقييم للواقع القائم...

٣- إعداد خطة ترميم تفصيلية...

٤- تنفيذ الأعمال الترميمية...

٥- مراقبة سير العمل...

٦- تسليم الوحدات المرممة...

إجراءات ترميم إسكناية الترميم

الهدف من هذه الإجراءات هو...

١- تحديد الوحدات المراد ترميمها...

٢- إجراء تقييم للواقع القائم...

٣- إعداد خطة ترميم تفصيلية...

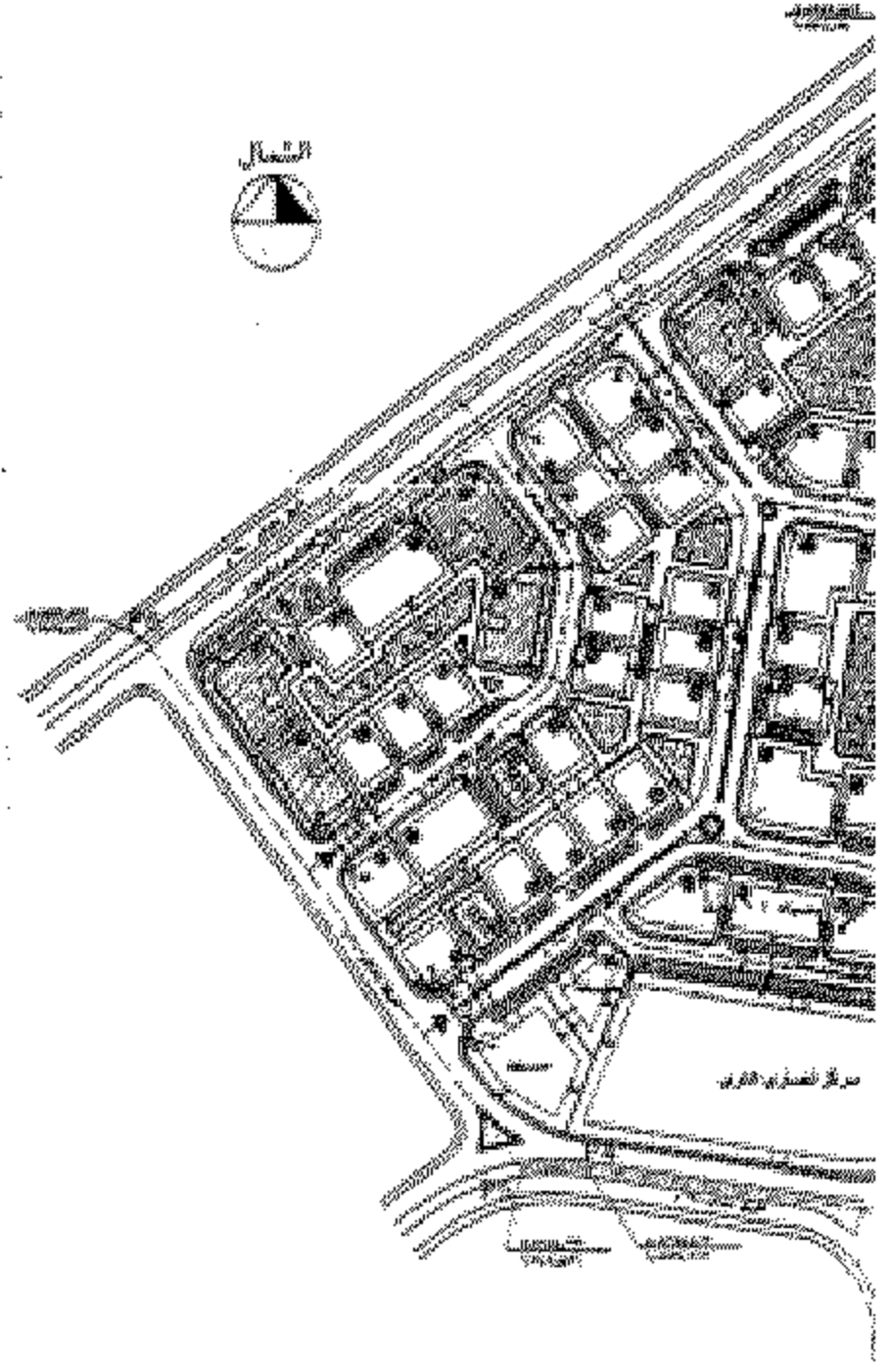
٤- تنفيذ الأعمال الترميمية...

٥- مراقبة سير العمل...

٦- تسليم الوحدات المرممة...

م جدول التعديلات المتوقعة على القانون

الرقم	النوع	التعديل	الملاحظات
١	مادة ١	تعديل	إضافة
٢	مادة ٢	تعديل	إضافة
٣	مادة ٣	تعديل	إضافة
٤	مادة ٤	تعديل	إضافة
٥	مادة ٥	تعديل	إضافة
٦	مادة ٦	تعديل	إضافة
٧	مادة ٧	تعديل	إضافة
٨	مادة ٨	تعديل	إضافة
٩	مادة ٩	تعديل	إضافة
١٠	مادة ١٠	تعديل	إضافة
١١	مادة ١١	تعديل	إضافة
١٢	مادة ١٢	تعديل	إضافة
١٣	مادة ١٣	تعديل	إضافة
١٤	مادة ١٤	تعديل	إضافة
١٥	مادة ١٥	تعديل	إضافة
١٦	مادة ١٦	تعديل	إضافة
١٧	مادة ١٧	تعديل	إضافة
١٨	مادة ١٨	تعديل	إضافة
١٩	مادة ١٩	تعديل	إضافة
٢٠	مادة ٢٠	تعديل	إضافة
٢١	مادة ٢١	تعديل	إضافة
٢٢	مادة ٢٢	تعديل	إضافة
٢٣	مادة ٢٣	تعديل	إضافة
٢٤	مادة ٢٤	تعديل	إضافة
٢٥	مادة ٢٥	تعديل	إضافة
٢٦	مادة ٢٦	تعديل	إضافة
٢٧	مادة ٢٧	تعديل	إضافة
٢٨	مادة ٢٨	تعديل	إضافة
٢٩	مادة ٢٩	تعديل	إضافة
٣٠	مادة ٣٠	تعديل	إضافة
٣١	مادة ٣١	تعديل	إضافة
٣٢	مادة ٣٢	تعديل	إضافة
٣٣	مادة ٣٣	تعديل	إضافة
٣٤	مادة ٣٤	تعديل	إضافة
٣٥	مادة ٣٥	تعديل	إضافة
٣٦	مادة ٣٦	تعديل	إضافة
٣٧	مادة ٣٧	تعديل	إضافة
٣٨	مادة ٣٨	تعديل	إضافة
٣٩	مادة ٣٩	تعديل	إضافة
٤٠	مادة ٤٠	تعديل	إضافة
٤١	مادة ٤١	تعديل	إضافة
٤٢	مادة ٤٢	تعديل	إضافة
٤٣	مادة ٤٣	تعديل	إضافة
٤٤	مادة ٤٤	تعديل	إضافة
٤٥	مادة ٤٥	تعديل	إضافة
٤٦	مادة ٤٦	تعديل	إضافة
٤٧	مادة ٤٧	تعديل	إضافة
٤٨	مادة ٤٨	تعديل	إضافة
٤٩	مادة ٤٩	تعديل	إضافة
٥٠	مادة ٥٠	تعديل	إضافة



بسم الله الرحمن الرحيم
 في ١٢ ديسمبر سنة ٢٠١٦
 أنا وزير العدل
 محمد الوكيل



مادة ١ - تعديل

مادة ٢ - تعديل

مادة ٣ - تعديل

مادة ٤ - تعديل

مادة ٥ - تعديل

مادة ٦ - تعديل

مادة ٧ - تعديل

مادة ٨ - تعديل

مادة ٩ - تعديل

مادة ١٠ - تعديل

مادة ١١ - تعديل

مادة ١٢ - تعديل

مادة ١٣ - تعديل

مادة ١٤ - تعديل

مادة ١٥ - تعديل

مادة ١٦ - تعديل

مادة ١٧ - تعديل

مادة ١٨ - تعديل

مادة ١٩ - تعديل

مادة ٢٠ - تعديل

مادة ٢١ - تعديل

مادة ٢٢ - تعديل

مادة ٢٣ - تعديل

مادة ٢٤ - تعديل

مادة ٢٥ - تعديل

مادة ٢٦ - تعديل

مادة ٢٧ - تعديل

مادة ٢٨ - تعديل

مادة ٢٩ - تعديل

مادة ٣٠ - تعديل

مادة ٣١ - تعديل

مادة ٣٢ - تعديل

مادة ٣٣ - تعديل

مادة ٣٤ - تعديل

مادة ٣٥ - تعديل

مادة ٣٦ - تعديل

مادة ٣٧ - تعديل

مادة ٣٨ - تعديل

مادة ٣٩ - تعديل

مادة ٤٠ - تعديل

مادة ٤١ - تعديل

مادة ٤٢ - تعديل

مادة ٤٣ - تعديل

مادة ٤٤ - تعديل

مادة ٤٥ - تعديل

مادة ٤٦ - تعديل

مادة ٤٧ - تعديل

مادة ٤٨ - تعديل

مادة ٤٩ - تعديل

مادة ٥٠ - تعديل