

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٤٠ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٣

في شأن تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة جرين هيل للتعهير
الخاص لها قطعة الأرض رقم ١٤ بمساحة ٤٧,١٦ فدان

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر
لإنشاء مشروع سكني متميّز متكمّل التخطيط والتقسيم

وال الصادر لها القرار الوزاري رقم ٦٨ لسنة ١٩٩٨ ، ٧٨١ لسنة ١٤١٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة :

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تتحمّل التنفيذية :

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة :

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء :

وعلى القرار الوزاري 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 ولا تتحمّل التنفيذية :

وعلى عقد البيع الابتدائي المحرر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة جرين هيل للتعمير لقطعة الأرض رقم (١٤) بالحي السكنى الثامن بمنطقة الامتداد السياحى شرق مدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٠٨٠٥ فدان تحت العجز والزيادة لإنشاء مشروع سكنى متميز متكمال التخطيط والتقسيم :

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٦٨) بتاريخ ١٩٩٨/٣/١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة جرين هيل للتعمير والواقعة بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة إجمالية ١٦٤٧ فدان ، بما يعادل ١٩٨٠٧٢ م² :

وعلى محضر التسلیم المحرر بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٤ لقطعة الأرض بمساحة ١٦٤٧ فدان ، أي بما يعادل ١٤١١١ م² المخصصة لشركة جرين هيل للتعمير بمدينة ٦ أكتوبر :

وعلى كتاب السيد لوا، أ.ح. أمين عام مجلس الوزراء، الصادر بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ موجهاً للسيد المهندس وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية متضمناً اعتماد مجلس الوزراء، بجلسته المنعقدة في ٢٠١٣/١١/١٣ لقرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بالموافقة على إلغاء قرار السحب الصادر لمنطقة الخدمات والقطعة رقم (٨٧) من مشروع شركة جرين هيل للتعمير مع منح الشركة مهلة قدرها ستة أشهر لإنها، المشروع بعد اعتماد المخطط العام المعديل وإصدار التراخيص اللازمـة لمنطقة الخدمات والقطعة رقم (٨٧) السكنية من مشروع الشركة مع إلزام المستثمر بسداد الفائدة وفقاً للسعر الذى يتعامل به البنك المركبـى على قطعة الأرض التـى تم سحبـها ويكون الاحتساب على أساس القيمة الأصلـية ويبـدأ الاحتساب بعد ثلاث سنوات من تاريخ الاستلام الفعلى حتى السداد :

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٧٨١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣ بتعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة جرين هيل للتعمير المخصص لها قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١٦,٤٧ فدان بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر :

وعلى الطلب المقدم من شركة جرين هيل الوارد برقم (٤٧٦٥٠) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢١ المخصص لها القطعة رقم (١٤) بالحى السكنى الثامن بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بشأن طلب ضم قطعتى الأرض المخصصتين للخدمات رقم (١) بنشاط ترفيهى (ملاعب) بمساحة ٠٢٢١م^٢ ورقم (٢) بنشاط مبنى تجاري إدارى يشتمل على مصلى بمساحة ١٤١٠,٩٥م^٢ والطريق الفاصل بينهما لتصبحاً قطعة واحدة بنشاط تجاري إدارى + مصلى بإجمالي مساحة ٢١٨١,٦م^٢ :

وعلى ما تقدمت به الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٧ بما يفيد سداد المصروف الإدارية نظير تعديل المخطط عاليه :

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣١٥١٥) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٢ متضمناً الموقف المالى للشركة موضحاً به أنه تم سداد ثمن الأرض بالكامل وأن المهلة المنوحة للشركة عام بدون مقابل تنتهي في ٢٠١٦/١٢/١٨ عملاً بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ بلوغ نسبة إنجاز المشروع (%٨٥,٣٥) : وعلى تعهد الشركة بعدم قيام الشركة بالبيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل :

وعلى التعهد الوارد بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٤ من شركة جرين هيل للتعمير المخصص لها قطعة الأرض رقم (١٤) الحى السكنى الثامن - التوسعات الشرقية - مدينة ٦ أكتوبر بأن التعديلات المقدمة بتعديل القرار الوزارى لقطعة الأرض لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بيننا وبين مالكى الوحدات وفي حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن :

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع عاليه المقدم بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٦ من شركة جرين هيل للتعمير :

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادس من أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة جرين هيل للتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١٦،٤٧ فدان بالحي السكنى الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر 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 ٢٠١٦/٢/١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض :

قرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١٦،٤٧ فدان أي ما يعادل ١٩٨،٧٢م^٢ (فقط مائة وثمانية وتسعون ألفاً واثنان وسبعون متراً مربعاً لا غير) بالحي السكنى الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر والمخصصة لشركة جرين هيل للتعمير لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكمال التخطيط والتقسيم وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٧ والقرار الوزارى رقم ٦٨ لسنة ١٩٩٨ والقرار الوزارى رقم ٧٨١ لسنة ٢٠١٤ والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلي لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها بعدم قيامها بالبيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وبأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفي حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن وفي حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات وفي حالة مخالفه الشركة لذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

ماده ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردہ بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند الثالث من العقد المؤرخ ١٩٩٦/٥/٢٧ بعد استخراج التراخيص الواردہ بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

ماده ٨ - تلتزم الشركة بإ أنها ، المشروع محل القرار في موعد غايته ٢٠١٦/١٢/١٨ وفقاً للمهلة المنوحة للشركة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٨٥ بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥

ماده ٩ - ينشر هذا القرار في الواقع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
ورئيـس مجلس إدارة هـيئة المجتمعـات الـعمرانـية الجديدة
أ.د. مهندـس / مصطفـى كـمال مـدبولـي

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد الخطة العام المعجل المقدم من شركة جرين هيل للتعمير
الشخص لها القطعة رقم (١٤) بمساحة ١٦,٤٧ فدان بالحي السكنى الثامن
بالتسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩٨,٧٢ م٢ ،
أى ما يعادل ٤٧,١٦ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٦٢,٦٢ م٢ ، أى ما يعادل ٣٤ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٧,٣٧١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٠,٢٠ م٢ ، أى ما يعادل ٤,٣١١ فدان ،
وتمثل نسبة (١٤١,٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٠,٤١٧ م٢ ، أى ما يعادل
٤,٤٨ فدان ، وتمثل نسبة (٥,٢٥٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٦٧,٦٧ م٢ ، أى ما يعادل
١٣,٥٦٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٨,٧٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ومرات المشاة ٨٦٨,١٨٧٥٣ م٢ ،
أى ما يعادل ٤,٤٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (٩,٤٦٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات متصلة - فيلات ثنائية - فيلات منفصلة) :**
- إجمالي المساحة المخصصة للإسكان ٦٢,٦٢ م٢ ، أى ما يعادل ٣٤ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٧,٣٧١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي عدد قطع الأراضي (فيلات متصلة - فيلات ثنائية - فيلات منفصلة) ١٢٨ قطعة
تتراوح مساحاتها من ٥٤ م٢ إلى ٤٨٣ م٢ ، وبيانها كالتالى :

م	النموذج	رقم قطعة الأرض	تكرار	عدد وحدات النموذج	إجمالي عدد الوحدات
١	فيلات متصلة	٤٢ - ٤٠ - ٣٩	٣	٦	١٨
		٤٣	١	٥	٥
		٤٤ - ٤١	٢	٤	٨
		٨٧	١	٣	٣
٢	فيلات ثنائية	من ١ إلى ١٠			
		من ١٢ إلى ٢٧			
		من ٦٤ إلى ٧٧			
		من ٧٩ إلى ٨٦			
		من ٤٥ إلى ٤٩			
		قطعة ٣٤			
٣	فيلات منفصلة	قطعة ٣٧ إلى ٣٩			
		قطعة ٥٥			
٦١	باقي الأرضى	٦١	٦١	١	٦١
٢١٥	-	١٢٨	-	-	إجمالي

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

- . النسبة البنائية (F.P) لا تتعدي (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
- . أقصى ارتفاع مسموح به (دور أرضي + أول) مرافق خدمات بالسطح .
- . الردود : أمامي ٤م ، جانبي ٣م ، خلفي ٦م .
- . يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارة لكل وحدة سكنية) وطبقاً للكود المصري للجراجات .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ٣١١,٤ فدان ، وتمثل نسبة (٩,١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

الارتفاع	الرددود	النسبة البنائية F.P	مساحة قطعة الأرض بالفدان	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	النشاط	الخدمات
بدروم+أرض + دورين + غرف أسطح	٦٩ من جميع الاتجاهات	%٤٠	٤,٣١	١٨١٥,٢٠	مبني خدمي مجمع يحتوى على نشاط تجاري وإداري + مصلى	منطقة الخدمات

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات خدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدام من الطرق الخارجية وفي حالة التخدام 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 / ٥٠ م²) من المباني المغلقة .

المفوض عن الشركة

مهندس / أحمد عبد الفتاح محمد الزيات

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضي + أول) ، ويسمح بإقامة دور بدور دون مسؤولية جهاز مدينة ٦ أكتوبر عن توصيل المراافق لدور البدروم ويستغل بالأنشطة المصح 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 تتعدي (٤٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - **مرافق الخدمات بدور السطح :** هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء، مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء، المفيدة المصح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي للمباني السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - تتولى شركة جرين هيل للتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المراافق الداخلية من : (مياه وصرف صحي ورئي وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقتنات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المراافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧ - 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 .
- 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 المجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المعتمدة 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 في الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٢ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بـهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد .
- ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل موقف (سيارة/ ٢٥ م٢) مبانٍ مغلقة .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

طرف أول

(إمضاء)

مهندس / أحمد عبد الفتاح محمد الزيات



