

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٤٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٢

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٠) بمساحة ١٩,٣٦ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

والمخصصة لشركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى (ش.م.م)

بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١٥

### 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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٣١٧) بتاريخ ٢٥/٦/٢٠١٤ بتخصيص قطعة الأرض رقم (٥٠) بمساحة ١٩,٣٦ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر لشركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات) ؛  
وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ١١/٨/٢٠١٤ لقطعة الأرض رقم (٥٠) بمساحة ١٩,٣٦ فدان المخصصة لشركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى (ش.م.م) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر ؛  
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٨/١٢/٢٠١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى (ش.م.م) لبيع قطعة الأرض رقم (٥٠) بمساحة ١٩,٣٦ فدان - منطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٨٢) بتاريخ ١٩/٥/٢٠١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٠) المخصصة للشركة بمساحة ١٩,٣٦ فدان ، بما يعادل ٢٨١٣.٣,٧٠م لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر ؛  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٧ بالموافقة على منح قطع الأراضى المخصصة للشركات والمستثمرين بالمدن الجديدة بنشاط (عمرانى متكامل أو خدمى) لكافة المساحات مهلة إضافية قدرها (٦) شهور بدون مقابل للمشروعات التى لم تنته مدة تنفيذها أو انتهت مدة تنفيذها وتم منحها مهلة بمقابل ولا تزال سارية ؛  
وعلى كتاب السادة شركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى الوارد برقم (٨١٩٣٣) بتاريخ ٥/٣/٢٠١٧ بخصوص طلب تعديل القرار الوزارى رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١٥ الخاص بتخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٠) بمساحة ١٩,٣٦ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بالمدينة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ، والمرفق به بعض المستندات اللازمة لتعديل القرار الوزارى عليه ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٦  
نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى كتاب السادة شركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى برقم (٤٧٥٧٢)  
بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٧ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المعدل للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٩٨٣٤) المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٣  
والمرفق به بعض المستندات الخاصة بالمشروع ، وكذا عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع  
من قبل جهاز المدينة ، وكذا الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ، والمتضمن وجود  
قسط مستحق على الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٥ لم يتم تحصيله حتى تاريخه بالإضافة  
إلى الفوائد المستحقة وطبقاً لما ورد قرين توقيع قطاع الشئون العقارية والتجارية بجدول  
عدم الممانعة المرفق بالملف ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لنهت تنفيذ المشروع فى ٢٠١٨/١١/١٩  
والمعتمد بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٥ ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع  
فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان  
المختصة بالهيئة ، وأن «التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة  
بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية» ،  
وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف  
ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية  
المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع 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 شركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) على قطعة الأرض رقم (٥٠) بمنطقة حدائق أكتوبر بمساحة ١٩,٣٦ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة وتضمنت التعديلات :

زيادة نسبة منطقة الخدمات وتقليل نسب أراضى الإسكان فى إطار النسب والاشتراطات المسموح بها للإسكان والخدمات للمشروع .  
تعديل بعض النماذج السكنية المعمارية ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٧/٥ المتضمنة أن التعديلات المقدمة من الشركة ضمن النسب والاشتراطات البنائية المسموح بها وانتهت المذكرة إلى طلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرر:

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٠) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى بمساحة ١٩,٣٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م٨١٣٠٣,٧٠ (فقط واحد وثمانون ألفاً وثلاثمائة وثلاثة أمتار مربعة و١٠٠/٧٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٨ والقرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم الصادر للقطعة تحت رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** 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 ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها وهى كالتى :

تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .  
تعهد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويُعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن المختصة بالهيئة .  
تعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** تلتزم 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 بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد الأقساط التى حل موعد سدادها .

**مادة ٧ -** 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 (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المهلة الممنوحة للمشروع والتي تنتهى بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٩

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع حالياً بالهيئة .

**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 مديولى

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى بقطعة الأرض رقم (٥٠)

بمساحة ١٩,٣٦ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر

بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة ٦ أكتوبر

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,٣٦ فدان ،

أى ما يعادل ٣,٧٠م<sup>٢</sup>٨١٣.

#### مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٤,٣٢٣٣م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٧,٧ فدان ، وتمثل نسبة (٣٩,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٤,٩٧٥٦م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢,٣٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣,٢٤٢١٩م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥,٧٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٩,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٨٩,٢٨٠٥م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٦٧ فدان ، وتمثل نسبة (٣,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ٢٢,٨٨٥٥م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢,١١ فدان ، وتمثل نسبة (١٠,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - تبلغ المساحة المخصصة للفراغات العامة وممرات المشاة ٧٢,٣٣٣٦م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٧٩ فدان ، وتمثل نسبة (٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**الأراضي المخصصة للإسكان :**

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٤,٠٣٢٣٣٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٧,٧ فدان ، وتمثل نسبة (٣٩,٨ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات بالتماذج	إجمالي عدد الوحدات بالعمارة	عدد الوحدات باللورين	نوع الوحدة	الأدوار	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	التكرار	النموذج
واجهات جانبية مصمتة	١٢٦	١٧	٥	وحدات دوبلكس	الأرضى + الأول		٤٢٦٠,٧٢	٥٢٢,٥٩	٨	T١
			٦	شقق ، والسفلى وحدات دوبلكس	الثانى والرابع					
			٦	شقق ، والعلوى وحدات دوبلكس	الثالث والخامس					
واجهات جانبية بفتحات	٩٠	١٨	٦	وحدات دوبلكس	الأرضى + الأول	بحد أقصى للارتفاع (١٨ م)	٣٠٦٣	٦١٢,٦	٥	T٢
			٦	وحدات دوبلكس	الثانى والرابع					
			٦	وحدات دوبلكس	الثالث والخامس					
واجهات جانبية بفتحات	٧٢	٢٤	-	شقق	من الأرضى للخامس		١٨٣٧,٨	٦١٢,٦	٣	T٣
واجهات جانبية مصمتة	٩٦	٤٨	-	شقق	من الأرضى للخامس		٢١٣٠,٣٦	١٠٦٥,١٨	٢	T٤



ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات بالتماذج	إجمالي عدد الوحدات بالعمارة	عدد الوحدات بالنورين	نوع الوحدة	الأدوار	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	التكرار	النموذج
واجهات جانبية مصمتة	١٣٦	٢٤	١٠	وحدات دوبلكس	الأرضى + الأول		٤٣٦٠,٧٢	١٠٦٥,١٨	٤	T ٥
			١٢	شقق ، والسفلى وحدات دوبلكس	الثانى والرابع					
			١٢	شقق ، والعلوى وحدات دوبلكس	الثالث والخامس					
واجهات جانبية بفتحات	١٠	١٠	٦	وحدات دوبلكس	الأرضى + الأول	أرضى + ٢ أدوار	٦١٢,٦	٦١٢,٦	١	T ٦
			٤	وحدات دوبلكس	الثانى والثالث	متكررة				
-	٥٤٠	-	-	-	-	-	١٦١٦٥,٢	-	٢٣	الإجمالي

الكثافة السكانية للمشروع : ١٢٠ شخصاً / فدان .

#### أولاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

المساحة المخصصة لأراضى الإسكان لا تزيد عن ( ٥٠ ٪ ) من إجمالي مساحة المشروع .

النسبة البنائية للعمارات ( f. p. ) لا تزيد عن ( ٥٠ ٪ ) من إجمالي المسطح المخصص للإسكان .

#### الردود :

يتم ترك مسافة ٦ م بين العمارات وحد الجار .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠ م .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م ، وحال عدم وجود فتحات جانبية تكون المسافة

بين العمارات لا تقل عن ٨ م .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ويحد أقصى للارتفاع ١٨م طبقاً لكراسة شروط المزايدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .  
 يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار للسيارات وأعمال الكهروميكانيك خاصة بالمبنى فقط ، ودون أدنى مسئولية على جهاز المدينة .  
 يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من سطح الدور الأرضى بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .  
 يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .  
 يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .  
 الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .

### ثانياً - مناطق الخدمات :

#### أولاً - مساحة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩٧٥٦,٤٤ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢,٣٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة (فدان)	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية	الارتفاع
(١)	تجارى إدارى	٨٠٩٥,٤٥	١,٩٣	٢٠٪	بدروم + أرضى + دورين متكررين
(٢)	ترفيهى	٧٤٩,٤٤	٠,١٨	١٠٪	أرضى فقط
(٣)	ترفيهى	٩٠٢,٥٥	٠,٢١		
(٤)	غرف الأمن والبوابات	٩	٠,٠٠٢١	-	أرضى فقط بلون بدروم
	الإجمالى	٩٧٥٦,٤٤	٢,٣٢	-	-

### ثانياً - الاشتراطات البنائية :

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع يخصص للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع فقط .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)

طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارتين / ٢٥٠ مبانٍ مغلقة

بالبدروم وسطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

لؤى محمد محمد على عبد الرحيم



