

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧١ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٧/٢/٢٠١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٣,١٧ فدان
بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية لمدينة السادس من أكتوبر

المخصصة لشركة الإيمان للتجارة والمقاولات

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (عمارات)

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 القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون الاستثمار 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 أمر الإسناد رقم (٧) بتاريخ ١٢/٥/٢٠١٦ بتخصيص قطعة الأرض رقم (٤)

بمساحة ٣,١٧ فدان بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

بناءً على العرض الفنى والمالى للمزايدة بالمظاريف المغلقة للسادة شركة الإيمان للتجارة والمقاولات

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٣/٧/٢٠١٦ لقطعة الأرض رقم (٤) بالمساحة الفعلية ٥١٧٩, ١٣٣١٥ م^٢ بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وذلك للسادة شركة الإيمان للتجارة والمقاولات ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٩/٣/٢٠١٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الإيمان للتجارة والمقاولات - لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٣,١٧ فدان بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب شركة الإيمان للتجارة والمقاولات رقم (٤١٦٦٤٦) بتاريخ ١٣/١١/٢٠١٧ المتضمن المستندات الخاصة باستصدار القرار الوزارى للمشروع المنوه عنه بعاليه (صورة من عقد البيع - محضر الاستلام وكارت الوصف - السجل التجارى الخاص بالشركة - تفويض بالمراجعة الفنية - التعهد الخاص بعدم الترخيم من الخارج وفى حالة الترخيم من الخارج يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد أخذ الموافقات اللازمة) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤١٧٩٤٠) بتاريخ ٣/١٢/٢٠١٧ المتضمن الإفادة بالموقف المالى والعقارى ومحضر تسليم الأرض وكارت الوصف وصورة من عقد البيع ومستندات تخصيص قطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بالمدينة - المخصصة لشركة الإيمان للتجارة والمقاولات وكذا الإفادة بأن مدة تنفيذ المشروع ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ أمر الإسناد بتاريخ ١٢/٥/٢٠١٦ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ١٨/١٢/٢٠١٧ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٨/١/٢٠١٨ نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع المنوه عنه بعاليه ؛

وعلى خطاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٤٢٧٣٩) بتاريخ ١٣/٢/٢٠١٨ المتضمن بأن شركة الإيمان للتجارة والمقاولات - قد قامت بتقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع السكنى المنوه عنه بعاليه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤١٣٦٣) بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٨ المرفق به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى واللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع عليها من مسئولى الجهاز ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة الإيمان للتجارة والمقاولات باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٣,١٧ فدان بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية لمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (عمارات) 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 ٢١/٢/٢٠١٨ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٣,١٧ فدان ، أى ما يعادل ١٣٣١٥,٥٢ م^٢ (ثلاثة عشر ألفاً وثلاثمائة وخمسة عشر متراً مربعاً و٥٢/١٠٠ من المتر المربع) المخصصة لشركة الإيمان للتجارة والمقاولات بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية لمدينة السادس من أكتوبر لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع المؤرخ ٩/٣/٢٠١٧ وكراسة شروط المزايدة والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة ٥ - 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 .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له المشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال مدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ أمر الإسناد المؤرخ ٢٠١٦/٥/١٢ ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام المقدم من شركة الإيمان للتجارة والمقاولات

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (عمارات) بمساحة ٣,١٧ فدان

على قطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية

بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٣٣١٥,٥٢ ،

أى ما يعادل ٣,١٧ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة إجمالية ٢م٦٦٥٧,٦٠ ،

أى ما يعادل ١,٥٩ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢م١٥٩٣,٨٨ ، أى ما يعادل ٠,٣٨ فدان

وتمثل نسبة (١١,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة

بمساحة ٢م١٤٧٢,٨٠ ، أى ما يعادل ٠,٣٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٠٦٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات

بمساحة ٢م٣٥٩١,٢٤ ، أى ما يعادل ٠,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٢٦,٩٧٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٠,٦٦٥٧م^٢ ، أى ما يعادل ١,٥٩ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة (عمارات سكنية) وذلك طبقاً للجدول التالى :

جدول النماذج المعمارية بالمشروع :

النموذج	عدد الأدوار	التكرار (عمارة)	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالتمودج	إجمالى عدد الوحدات	المساحة البنائية للدور الأرضى f.p (م ^٢)	إجمالى مسطح مبانى الدور الأرضى f.p (م ^٢)
عمارة (A)	بدروم (جراج) + أرضى + ٣ أدوار متكررة	٤	الأرضى	٢	١٥	٥٥٤,٨٠	٢٢١٩,٢٠
			المتكرر	٤			
عمارة (B)	٣ أدوار متكررة	٢	الأرضى	٢	٢٨	٥٥٤,٨٠	١١٠٩,٦٠
			المتكرر	٤			
الإجمالى		٦			٨٨		٣٣٢٨,٨٠

يبلغ عدد العمارات بالمشروع (٦) عمارات ، وإجمالى عدد الوحدات (٨٨) وحدة .

الاشتراطات البنائية للعمارات :

- ١ - نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة الأرض .
- ٢ - المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة + بدروم «جراج») ويسمح بإقامة غرف أسطح بحيث لا تزيد مساحتها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل كخدمات للمبنى .
- ٤ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ أمتار .
- ٥ - المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥ متراً شاملةً عروض الطرق والارتدادات .
- ٦ - يتم الالتزام بالكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٧ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل العمارات يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٨ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية .
- ٩ - يراعى أن تكون مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع قطاعات الطرق الداخلية والمرافق وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثانياً - الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمناطق الخدمات ١٥٩٣,٨٨ م^٢ ، أى ما يعادل ٣٨,٠ فدان ، وتمثل نسبة (٩٧,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية	النشاط	المساحة		المنطقة
		الضدان	المتر	
رتفاع	نسبة بنائية	ردود		
٦ أمتار من جميع الجهات	٢٠٪	أرضى + دورين	تجارى	منطقة خدمات C
			٠,٢٨	١٥٩٣,٨٨
			٠,٢٨	١٥٩٣,٨٨
				الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية (بوابات المباني على الطرق الداخلية للمشروع) وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير مالكي وحدات المشروع يتم تسعير أراضى مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- ٢ - نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن وطبقاً لما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المدرج بها قطعة الأرض .
- ٤ - يتم الالتزام بارتدادات ٦ أمتار من جميع الجوانب لكل قطعة أرض .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بمعدل موقف سيارة / ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ٦ - يسمح بعمل بدروم يستغل وفقاً للأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية - جراجات للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات) ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم يتم استخدامه بالأنشطة المصرح بها .

عن شركة الإيمان للتجارة والمقاولات

بالتفويض

م/ محمد أحمد جلال محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (العمارات) (أرضى + ٣ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية (F. P) للإسكان (عمارات) لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حدة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - **غرف السطح 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .
- ٦ - تتولى شركة الإيمان للتجارة والمقاولات 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 .
- ٧ - تتولى شركة الإيمان للتجارة والمقاولات على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى شركة الإيمان للتجارة والمقاولات على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم شركة الإيمان للتجارة والمقاولات 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 .

١٠ - تلتزم شركة الإيمان للتجارة والمقاولات باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى شركة الإيمان للتجارة والمقاولات على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - تلتزم شركة الإيمان للتجارة والمقاولات بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٣ - تلتزم شركة الإيمان للتجارة والمقاولات بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٥ - تلتزم شركة الإيمان للتجارة والمقاولات بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

عن شركة الإيمان للتجارة والمقاولات

(إمضاء)

بالتفويض

م/ محمد أحمد جلال محمد

