

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٤ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/١/٢١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٣,٨٤ فدان

بالحي السابع - التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

لإقامة مشروع سكنى متكامل (فيلات)

والمخصصة لشركة إيوان للاستثمار والتنمية

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 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 ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٤/٢/٣ ببيع قطعة الأرض رقم (١)

بالحي السابع بالتوسعات الشرقية بمساحة ٤٣,٤٤ فدان للسادة شركة إيوان للاستثمار والتنمية

«ش.م.م» لإقامة نشاط سكنى متكامل (فيلات) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٤/٣/١٢ المتضمن استلام الشركة قطعة الأرض

رقم (١) بالحي السابع بالتوسعات الشرقية بمساحة ٤٣,٤٤ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣ بين الهيئة والسادة شركة إيوان للاستثمار والتنمية «ش.م.م» ببيع قطعة الأرض رقم (١) بالحى السابع بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٤٤, ٤٣ فدان ، أى ما يعادل ٠,٥٥ م٢ ١٨٢٤٨٤م تحت العجز والزيادة لإقامة نشاط سكنى متكامل (فيلات) ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٥٩٩٣) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٤ المرفق به لوحة المخطط العام للمشروع وتعهد بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة وكارت وصف الأرض ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٣ المرفق به شيك مصرفى بالمصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٧٧٠) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢ المرفق به لوح المخطط العام بعد إتمام المراجعة ؛

وعلى الجدول الزمنى المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٤/١١/٩ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٩٠٨٧) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٥ بالموقف العقارى والمالى للأرض أو المتضمن مراجعة لوحة الموقع العام للمشروع واعتمادها والمرفق به كارت وصف الأرض بمساحة ٤٣, ٨٤ فدان وسداد القسط الثالث المستحق فى ٢٠١٤/٨/٣ وطرق المساحة الواردة بكارت الوصف ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٣٤٠٠٣) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٩ بأن الشركة تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والمنتهى بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة باستكمال سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٥/١/١ عن فرق مساحة المشروع بفرق ٩, ١٦٦٠م٢ ؛

وعلى ما تأشر على محضر الاستلام بتاريخ ٢٠١٤/١/٤ أنه بعد تدقيق المساحة أصبحت ٤٣,٨٤ فدان ، أى ما يعادل ٨٣,١٦٧,٨٤م<sup>٢</sup> ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من الجهات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من السادة شركة إيوان للاستثمار والتنمية «ش.م.م» على اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٣,٨٤ فدان بالحى السابع - التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لها لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة الشروط التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١/٨ المعروضة علينا بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### ق ر ر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بالحى السابع بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة إيوان للاستثمار والتنمية بمساحة ٨٣,١٦٧,٨٤م<sup>٢</sup> (مائة وأربعة وثمانون ألفاً ومائة وسبعة وستون متراً مربعاً و٨٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة مشروع سكنى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣ 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 داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - 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 ٤ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن منطقة الخدمات بالمشروع هى لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - 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 ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار والمحددة بالبند الثالث من العقد المحرر فى ٢٠١٤/٧/٣ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - 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 مدبولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المعدل الصادر لشركة إيوان للاستثمار والتنمية

لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات)

على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٣,٨٤ فدان

بالخى السابع بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٣,٨٤ فدان ،

أى ما يعادل ٢١٨٤١٢٨ م<sup>٢</sup> .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٥ , ٢٠ فدان ، أى ما يعادل ٨٥٤٥٧,٨٢ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٤١,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٧٨ , ٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٠٠٩٦,٤٣ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٩١,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٧,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٣٣٢٠١,٩١ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (١٨,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦,٧٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٢٧٠,٢٢ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٣٦,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٠,٧ فدان ،

أى ما يعادل ١٧١٠١,٨٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٩,٢٩٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :

إجمالى الأراضى المخصصة للإسكان بالمشروع بمساحة ٣٥ , ٢٠ فدان ،  
 أى ما يعادل ٨٢ , ٨٥٤٥٧ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤١ , ٤٦ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع  
 لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات وتاون هاوس) طبقاً للجدول التالى :

النوع	النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	النسبة البنائية كحد أقصى	إجمالى عدد الوحدات
الفيلات	(أ) منفصلة	٥٧	١	(٤٠%) على الأراضى	٥٧
	(ب) توين هاوس	٧٣	٢	المسموح	١٤٦
	(ج) دويلكس	٣٢	٢	بالبناء عليها	٦٤
الإجمالى					٢٦٧

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٣) نماذج .

عدد قطع الأراضى (١٦٢) تتراوح مساحات قطع الأراضى من ٦٧ , ٣٣٠ م<sup>٢</sup>  
 إلى ٧٦ , ١١٦٠ م<sup>٢</sup> .

## الاشتراطات البنائية :

١ - النسبة البنائية : نماذج الفيلات المنفصلة وتوين هاوس ودويلكس لا تزيد عن (٤٠ %) (F. P.) من مساحة قطعة الأرض السكنية الواحدة .

٢ - الارتفاع : (دور أرضى + أول) .

٣ - الردود : ٤ أمتار أمامى ، ٣ أمتار جانبى ، ٦ أمتار خلفى .

٤ - أماكن انتظار السيارات : الالتزام بتوفير مكان انتظار للسيارات

بواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية) .

٥ - فى حالة قطع الأراضى التى تقل طول ضلع الواجهة الأمامية لها عن ٢٢,٥ متر يسمح بعمل ردود جانبى ٢,٥ م والأمامى ٤ م والخلفى ٦ م .

٦ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المبانى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج - أعمال الكهروميكانيكال) وبواقع ٢٥م<sup>٢</sup>/سيارة وطبقاً للكود المصرى للجراجات ووفقاً للمعدلات التخطيطية .

٧ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ٤٥ شخصاً / فدان كحد أقصى وطبقاً للكثافة المسموح بها بالمنطقة .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٧٨,٤٣ فدان ، أى ما يعادل ٤٣,٩٦.٢٠٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٩١,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النسبة البنائية			مساحة الأرض (F. P.)	المساحة (م <sup>٢</sup> )	النشاط	البيان
الارتفاع	الردود	النسبة				
أرضى + أول	٦ أمتار من جميع الجهات	٢٠٪	١٠٨٣,٤٥	٥٤١٧,٤٩	ناد اجتماعى	منطقة الخدمات (١)
أرضى + دورين		٣٠٪	٢٣٩٦,٩٧	٧٩٨٩,٩٢	تجارى - إدارى	منطقة الخدمات (٢)
			١٧١٩,٩٧	٥٧٣٣,٢٤	تجارى - إدارى	منطقة الخدمات (٣)
-		٣٠٪	٢٨٦,٧٣	٩٥٥,٧٨	دينى	منطقة الخدمات (٤)
الارتفاع طبقاً لاشتراطات لبانى الدينية المعمول بها بالهيئة						
			٥٤٨٧,١٢	٢٠٠٩٦,٤٣		الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة ، بالنسبة للمسجد يتم تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالمبانى الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة/٢٢٥م من المباني المغلقة وطبقاً للمعدلات الجارى تطبيقها بالهيئة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .  
يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج - أعمال الكهروميكانيكال) .

مفوض عن الشركة

(إمضاء)

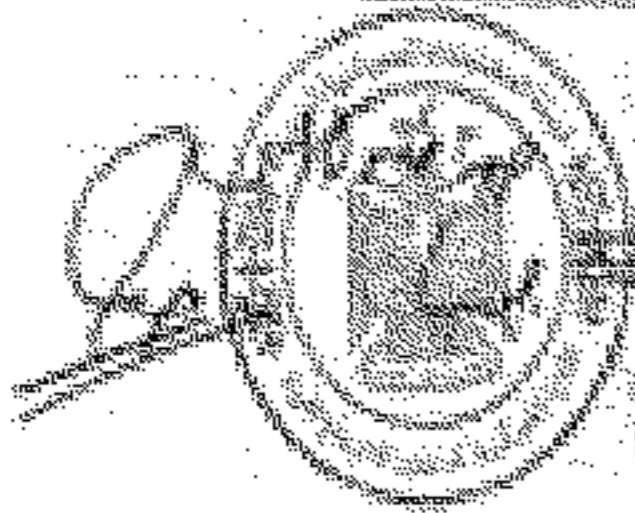
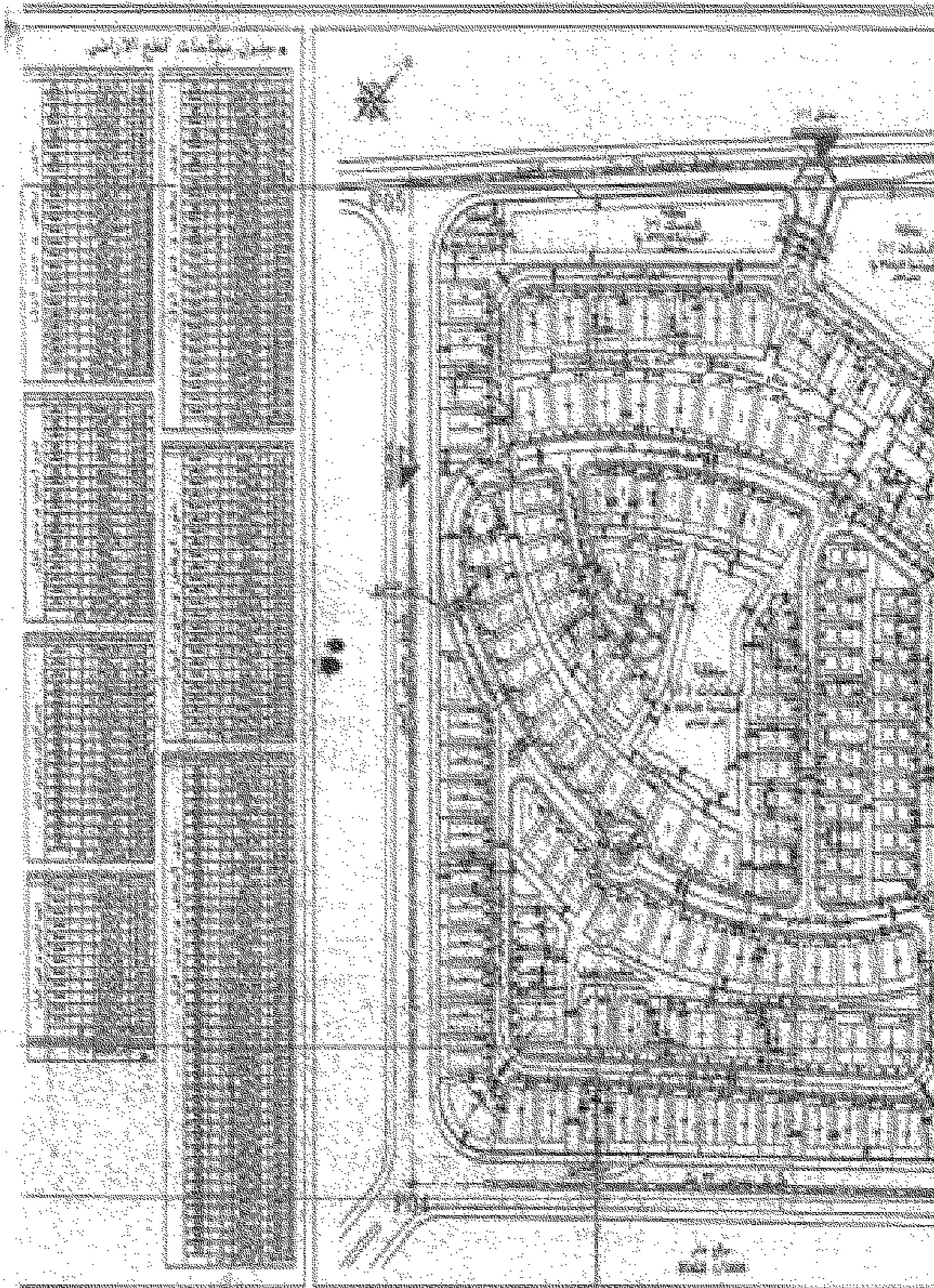


### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (فيلات) (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود بين الفيلات .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى للمباني السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة إيوان للاستثمار والتنمية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى 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 بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ( طرف أول )  
( طرف ثانٍ )  
( إمضاء )  
مفوض عن الشركة  
( إمضاء )





مجلس الدولة

مجلس الوزراء

مجلس الشعب

مجلس الشورى

٢٠١٥