

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٠ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٣

فى شأن تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة جرين هيل للتعمير

المخصص لها قطعة الأرض رقم ١٤ بمساحة ١٦, ٤٧ فدان

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر

لإنشاء مشروع سكنى متميز متكامل التخطيط والتقسيم

والصادر لها القراران الوزاريان رقم ٦٨ لسنة ١٩٩٨ ، ٧٨١ لسنة ٢٠١٤

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

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة جرين هيل للتعمير لقطعة الأرض رقم (١٤) بالحى السكنى الثامن بمنطقة الامتداد السياحى شرق مدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٥٣,٠٨ فدان تحت العجز والزيادة لإنشاء مشروع سكنى متميز متكامل 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 ٤٧,١٦ فدان ، بما يعادل ٢١٩٨٠٧٢م ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٤ لقطعة الأرض بمساحة ٤٧,١٦ فدان ، أى بما يعادل ٢١٩٨١١١,١٤م المخصصة لشركة جرين هيل للتعمير بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب السيد لواء أ. ح. أمين عام مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ موجهًا للسيد المهندس وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية متضمنًا اعتماد مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى 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 لإنهاء المشروع بعد اعتماد المخطط العام المعدل وإصدار التراخيص اللازمة لمنطقة الخدمات والقطعة رقم (٨٧) السكنية من مشروع الشركة مع إلزام المستثمر بسداد الفائدة وفقًا للسعر الذى يتعامل به البنك المركزى على قطعة الأرض التى تم سحبها ويكون الاحتساب على أساس القيمة الأصلية ويبدأ 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 ٢٢٢١٠ م^٢ ورقم (٢) بنشاط مبنى تجارى إدارى يشتمل على مصلى بمساحة ٩٥, ١٤١٠ م^٢ والطريق الفاصل بينهما لتصبحا قطعة واحدة بنشاط تجارى إدارى + مصلى بإجمالى مساحة ٢, ١٨١٠ م^٢؛

وعلى ما تقدمت به الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٧ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية نظير تعديل المخطط عليه؛

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 الممنوحة للشركة عام بدون مقابل تنتهى فى ٢٠١٦/١٢/١٨ عملاً بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ لبلوغ نسبة إنجاز المشروع (٣٥, ٨٥٪)؛
وعلى تعهد الشركة بعدم قيام الشركة بالبيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل؛

وعلى التعهد الوارد بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٤ 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 مالكي الوحدات وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع عاليه المقدم بتاريخ ٢٦/١/٢٠١٦ 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 للتعمير لتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١٦, ٤٧ فدان بالحى 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 ١/٢/٢٠١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١٦, ٤٧ فدان أى ما يعادل ١٩٨٠٧٢م^٢ (فقط مائة وثمانية وتسعون ألفاً واثنان وسبعون متراً مربعاً لا غير) بالحى السكنى الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة السادس من أكتوبر والمخصصة لشركة جرين هيل للتعمير لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٧/٥/١٩٩٦ والقرار الوزارى رقم ٦٨ لسنة ١٩٩٨ والقرار الوزارى رقم ٧٨١ لسنة ٢٠١٤ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - 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 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 وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن وفى 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 وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات وفى حالة مخالفة الشركة لذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ٨ - تلتزم الشركة بإنهاء المشروع محل القرار فى موعد غايته ٢٠١٦/١٢/١٨ وفقاً للمهلة الممنوحة للشركة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٨٥ بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥

مادة ٩ - 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 مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد المخطط العام المعدل المقدم من شركة جرين هيل للتعمير
المخصص لها القطعة رقم (١٤) بمساحة ٤٧,١٦ فدان بالحى السكنى الثامن
بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩٨٠٧٢ م^٢ ،
أى ما يعادل ٤٧,١٦ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٩٣٨٢٧,٠٦٢ م^٢ ، أى ما يعادل ٢٢,٣٤ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٧,٣٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٨١٠٦,٢٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٤,٣١١ فدان ،
وتمثل نسبة (٩,١٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٠٤١٧,٢٠ م^٢ ، أى ما يعادل
٢,٤٨٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥,٢٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٥٦٩٦٧,٦٧ م^٢ ، أى ما يعادل
١٣,٥٦٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٨,٧٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٨٧٥٣,٨٦٨ م^٢ ،
أى ما يعادل ٤,٤٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (٩,٤٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات متصلة - فيلات ثنائية - فيلات منفصلة) :
- إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٩٣٨٢٧,٠٦٢ م^٢ ، أى ما يعادل ٢٢,٣٤ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٧,٣٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

إجمالى عدد قطع الأراضى (فيلات متصلة - فيلات ثنائية - فيلات منفصلة) ١٢٨ قطعة تتراوح مساحاتها من ٠.٥٤ م^٢ إلى ٤٨٣ م^٢ ، وبيانها كالتالى :

م	النموذج	رقم قطعة الأرض	تكرار	عدد وحدات النموذج	إجمالى عدد الوحدات
١	فيلات متصلة	٣٩ - ٤٠ - ٤٢	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 قطعة ٣٧ إلى ٣٩ قطعة ٥٥	٦٠	٢	١٢٠
٣	فيلات منفصلة	باقى الأراضى	٦١	١	٦١
الإجمالى	-	-	١٢٨	-	٢١٥

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

- النسبة البنائية (F.P) لا تتعدى (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
- أقصى ارتفاع مسموح به (دور أرضى + أول) مرافق خدمات بالسطح .
- الردود : أمامى ٤ م ، جانبى ٣ م ، خلفى ٦ م .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارة لكل وحدة سكنية) وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٢٠.٦، ١٨١.٦م^٢ ، أى ما يعادل ٤,٣١١ فدان ،
 وتمثل نسبة (٩,١٤١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

الارتفاع	الردود	النسبة البنائية F.P	مساحة قطعة الأرض بالفدان	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	النشاط	الخدمات
يدروم + أرضى + دورين + غرف أسطح	٦م من جميع الاتجاهات	٢٠٪	٤,٣١١	١٨١٠٦,٢٠	مبنى خدمى مجمع يحتوى على نشاط تجارى وإدارى + مصلى	منطقة الخدمات

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة 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 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 / ٢٥٠م^٢)
 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 بدروم دون 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 - النسبة البنائية (F.P) بالنسبة للسكنى لا تتعدى (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى للمباني السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٦ - تتولى شركة جرين هيل للتعمير 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 .

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 ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - 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 .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١٢ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى 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 / ٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة .

١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

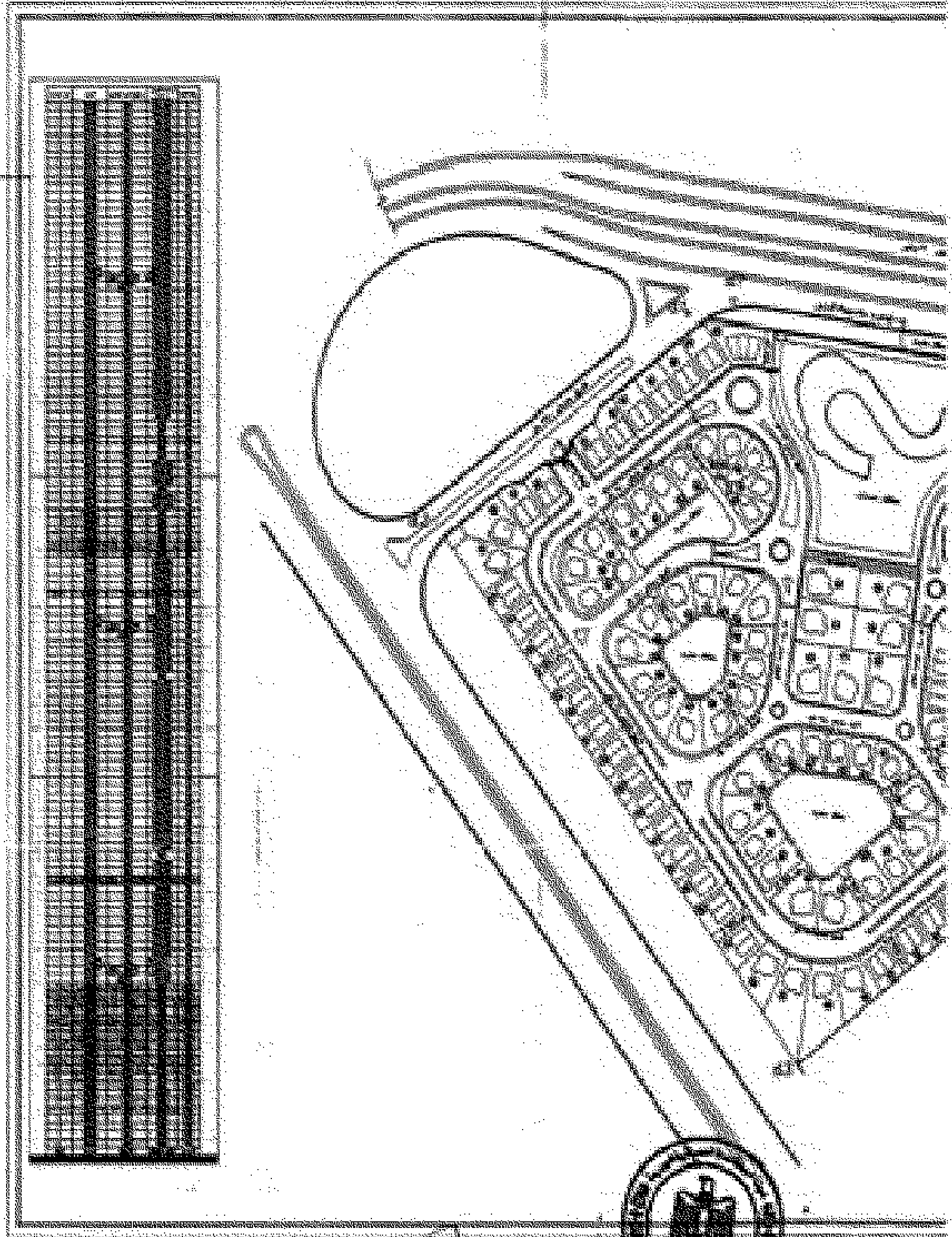
طرف أول

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

مهندس / أحمد عبد الفتاح محمد الزيات

The image displays a technical drawing or architectural plan, likely a site plan or map, with various sections, tables, and diagrams. The drawing is oriented vertically on the page. At the top left, there is a small diagram of a diamond-shaped structure. To its right is a table with multiple rows and columns, containing text in Arabic. Further right is a larger diagram showing a complex structure, possibly a building or a site layout. Below these are several horizontal lines and text blocks. The central part of the drawing features a large, detailed map-like area on the left, showing a grid of streets and buildings. To its right is a large, empty oval shape. Below the map area, there are several text blocks and diagrams, including a small diagram of a circular structure. On the right side of the drawing, there is a large, detailed table with multiple rows and columns, containing text in Arabic. This table appears to be a data table or a schedule. Below the table, there are several text blocks and diagrams, including a small diagram of a circular structure. The drawing is enclosed in a rectangular border.



مدرسة محمد السادس

