

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٧ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢٧, ٢٥ فدان

بالحي الثالث - التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى

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 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 والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٤/٢/٣ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (٦)

بالحي الثالث بالتوسعات الشرقية بمساحة ٢٧, ٢٥ فدان لشركة مبانى للاستثمار العقارى

(ش.م.م) لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر استلام الأرض المؤرخ ٢٠١٤/٣/١ المتضمن استلام الشركة قطعة الأرض

رقم (٦) بالحي الثالث بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٢٧, ٢٥ فدان ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٥٨٨٤) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠١٤ والمرفق به لوحة الموقع العام للمشروع ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٧٣٠٣) بتاريخ ١٢/٨/٢٠١٤ والمرفق به مستندات دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٨٢٦٣) بتاريخ ٨/٩/٢٠١٤ والمرفق به لوحة المخطط العام للمشروع بعد استكمال الملاحظات ؛

وعلى ما يفيد قيام شركة مبانى للاستثمار العقارى بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمخطط العام بتاريخ ١٦/١٠/٢٠١٤ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة بتاريخ ١١/١١/٢٠١٤ لقطعة الأرض رقم (٦) بالحى الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤١١٢٩٥) بتاريخ ٢/١٢/٢٠١٤ المرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط العام للمشروع للاعتماد بعد انتهاء المراجعة ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٣١٨٨١) بتاريخ ١٠/١٢/٢٠١٤ المتضمن تقدم الشركة بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروعها والنتهى بالتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة طبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣٠٠٥١) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٤ بالموقف المالى والعقارى للأرض والمرفق به المخطط العام بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مبانى للاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) على قطعة الأرض رقم (٦) بالحى الثالث بالتوسعات الشرقية بمساحة ٦٧, ٢٥ 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 ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١/١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بالحى الثالث بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى (ش.م.م) بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان أى ما يعادل ٠,٣٠٧٨٢١ م<sup>٢</sup> (فقط مائة وسبعة آلاف وثمانمائة وواحد وعشرون متراً مربعاً و٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٠ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 -** 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 ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٦ -** 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 (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

**مادة ٧ -** 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 المعدل

الصادر لشركة مبانى للاستثمار العقارى لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات)

على قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٦٧, ٢٥ فدان

بالحي الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية

بمدينة ٦ أكتوبر

#### مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٧, ٢٥ فدان ،

أى ما يعادل ٣٠, ٧٨٢١, ٢١م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع:

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥٤, ١٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٩, ٢٦٨١, ٢٥م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٤٨, ٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٠, ٦ فدان ، أى ما يعادل ١٤, ٨٦٥٠, ٢م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٨, ٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٨, ٥ فدان ، أى ما يعادل ٤٤, ٢٣٤٥٦, ٢م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٢١, ٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٥, ٣ فدان ، أى ما يعادل ٥٩, ١٤٠٧٦, ٢م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (١٣, ٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٤, ٢ فدان ،

أى ما يعادل ٥٧, ٨٩٥٦, ٢م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨, ٣٢٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات وتوين هاوس) :**

إجمالى الأراضى المخصصة للإسكان بالمشروع بمساحة ١٢,٥٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٩,٢٩٢٦٨١ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٨,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات) طبقاً للجدول التالى :

النموذج	نوع الإسكان	التكرار	مساحة الدور الأرضى	عدد الأدوار	عدد الوحدات بقطعة الأرض	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج
T1	توين هاوس	٢٥	٢٧٣,٥٠	أرضى + أول	٢	٥٠
T2		٥٧	٢١٣,٩٠		٢	١١٤
T3		٧	١٦٤,٥٠		٢	١٤
الإجمالى	-	٨٩	-	-	-	١٧٨

عدد قطع الأراضى ٨٩ تتراوح مساحات قطع الأراضى من ٦,٦٤٦٣ م<sup>٢</sup> إلى ٦٩,٦٨٠٠ م<sup>٢</sup> .

**الاشتراطات البنائية :**

١ - النسبة البنائية : الفيلات التوين هاوس لا تزيد عن ٤٠٪ (F.P.) من مساحة قطعة الأرض السكنية الواحدة .

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

٦ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ٤٥ شخصاً/ فدان .

## ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ٢,٠٦ فدان ، أى ما يعادل ١٤,٠٨٦٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨,٠٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية % بحد أقصى	المسطح		النشاط	المنطقة
			فدان	متر مربع		
٦ أمتار من جميع الجهات	أرضى + دورين	٢٠	٠,٦٧	٢٨٠٨,٢٦	تجارى إدارى	١
			٠,٢٢	٩٠٨,٨٢	ترفيهى	٢
	أرضى	٢٠	٠,٨٨	٣٧٠٢,٥١	ترفيهى	٣
			٠,٠٦	٢٥٥,١٦		٤
			٠,٠٩	٣٦٧,٠٥	حديقة طفل	٥
			٠,١٤	٦٠٧,٢٤		٦
-	-	-	٢,٠٦	٨٦٥٠,١٤	الإجمالى	

## الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة .
- يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة/ ٢م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وطبقاً للمعدلات الجارى تطبيقها والكود المصرى للجراجات .
- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج - أعمال الكهروميكانيكال) .

مفوض عن الشركة

أمين أحمد أمين

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (فيلات وتوين هاوس) (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 تُكوّن 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 بنائها بالدور الأرضى للمباني السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة مباني للاستثمار العقارى 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات 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 ويعتمد 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 .

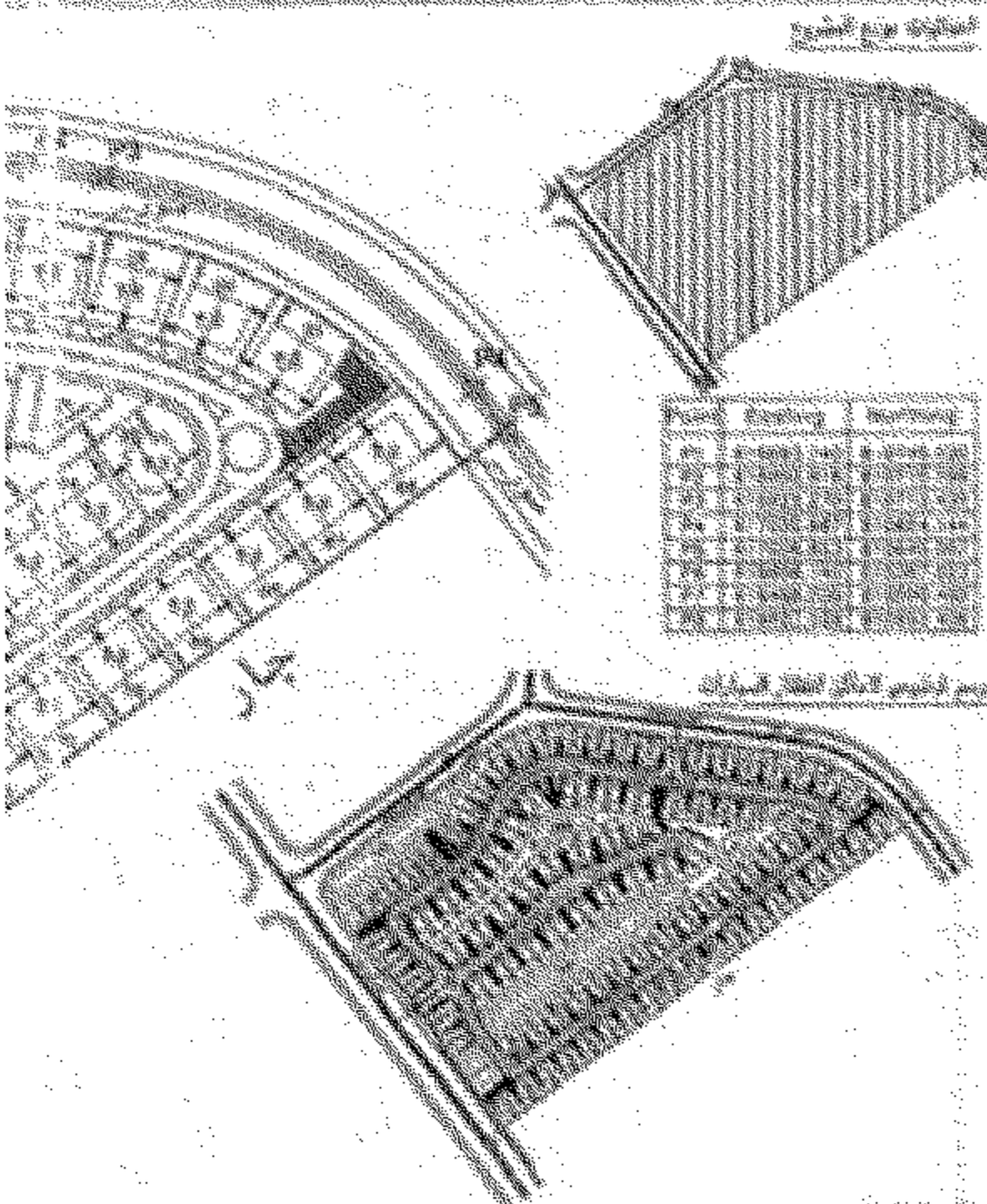
( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

مفوض عن الشركة

( إمضاء )

أمين أحمد أمين



العنوان: شارع

اسم المبنى: مبنى...

تفاصيل المبنى:

- عدد الطوابق: ...
- مساحة الأرض: ...
- مساحة البناء: ...
- عدد الوحدات: ...

ملاحظات: ...

التوقيع: ...

الختم: ...

ملف المبنى:

رقم	الوصف	المساحة	الملاحظات
١	الطابق الأرضي	...	...
٢	الطابق الأول	...	...

ملف المبنى:

رقم	الوصف	المساحة	الملاحظات
١	الطابق الأول	...	...
٢	الطابق الثاني	...	...

ملف المبنى:

رقم	الوصف	المساحة	الملاحظات
١	الطابق الثالث	...	...
٢	الطابق الرابع	...	...

ملف المبنى:

رقم	الوصف	المساحة	الملاحظات
١	الطابق الخامس	...	...
٢	الطابق السادس	...	...

**MABANY**  
مكتب الدراسات الهندسية

شركة ماباني للدراسات الهندسية  
بالتعاون مع المهندسين

**ESTAL DESIGN**  
مكتب التصميم

