

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩

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

بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة الجمان للإنشاءات والاستثمار العقارى

لإقامة مشروع 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 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 ؛

وعلى أمر الإسناد برقم (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٥ بإرساء قطعة الأرض رقم (٥٠)

بمساحة ١٩,٣٦ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر لشركة الجمان

للإنشاء والاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى المحضر المؤرخ ٢٠١٤/٨/١١ بتسليم قطعة الأرض رقم (٥٠) بمساحة ٣٦, ١٩ فدان إلى شركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى (ش.م.م) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر ؛

وعلى كتاب شركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى (ش.م.م) الوارد برقم (٤٩٨١٢) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٩ والمرفق به وصورة كراسة الشروط للمزايدة بالمظاريف المغلقة لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات) لقطعة الأرض المخصصة للشركة وجلسة الاستفسارات وتعهد الشركة بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى (ش.م.م) المتضمن بيع قطعة الأرض رقم (٥٠) بمساحة ٣٦, ١٩ فدان - منطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٤١٢١٧١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٥ المرفق به كارت الوصف للقطعة رقم (٥٠) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر معتمداً ومختوماً من الجهاز موضحاً عليه المساحة بالمتر المربع وهى ٣,٧٠م<sup>٢</sup>؛

وعلى كتاب شركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى بتاريخ ٢٠١٥/٣/٩ المتضمن ما يفيد سداد المصاريف الإدارية للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛ وعلى كتاب السيد الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٨٤٧٨) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ المتضمن قيام الشركة المذكورة بتقديم المستندات (المؤيدة للملاءة المالية) اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٣٩٥٩) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٦ مرفقاً به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة للمخطط العام والمتضمن الموقف المالى والعقارى للشركة وعدم وجود مستحقات متأخرة على الشركة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة المعتمد بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٦ ؛

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 الجمان للإنشاء والاستثمار العقاري (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل (عمارات) على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ٣٦, ١٩ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٥ المنتهية إلى طلب استصدار القرار المعروض ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٠) المخصصة لشركة الجمان للإنشاءات والاستثمار العقاري بمساحة ٣٦, ١٩ فدان ، أي ما يعادل ٣,٧٠,٣٠٨م<sup>٢</sup> (فقط واحد وثمانون ألفاً وثلاثمائة وثلاثة أمتار مربعة و٧٠/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة مشروع عمراني متكامل (عمارات) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة السادس من أكتوبر ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

**مادة ٣ -** تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم من المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، مع التزام الشركة بتنفيذ كامل المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٤ بأن تظل منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات من قبل اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**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 (٤) 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

الصادر لشركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى

لقطعة الأرض رقم (٥٠) بمساحة ١٩,٣٦ فدان

بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,٣٦ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م٨١٣,٣,٧ .

### مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٨,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ١٦,١٦م٣٦٩١١ ،  
وتمثل نسبة (٤,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٨٨ فدان ، أى ما يعادل ٠,٦م٧٩٠٩ ،  
وتمثل نسبة (٩,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢,٠٤ فدان ، أى ما يعادل ٧٧,٧٧م٨٥٦٧ ،  
وتمثل نسبة (١٠,٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة بالفراغات العامة وممرات المشاة بمساحة ٠,٢١ فدان ،  
أى ما يعادل ٧٩,٧٩م٨٩٠ ، وتمثل نسبة (١,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٥,٧٧ فدان ،  
أى ما يعادل ٠,٣م٢٤٢١٩ ، وتمثل نسبة (٢٩,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٦٧ فدان ، أى ما يعادل ٨٩,٨٩م٢٨٠٥ ،  
وتمثل نسبة (٣,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٨,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ١٦,١٦م٣٦٩١١ ،  
وتمثل نسبة (٤٠,٤٥٪) من مساحة أرض المشروع .

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٥) نماذج :

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأرضي	التكرار	النموذج
واجهات جانبية مصمتة	١٢٠	١٢	أرضي + ٥	٥٢٢٥,٩٠	٥٢٢,٥٩	١٠	T 1
واجهات جانبية بفتحات	٨٤	١٢		٤٢٨٨,٢٠	٦١٢,٦٠	٧	T 2
واجهات جانبية بفتحات	٩٦	٢٤		٢٤٥٠,٤٠	٦١٢,٦٠	٤	T 3
واجهات جانبية مصمتة	١٩٢	٤٨		٤٢٦٠,٧٢	١٠٦٥,١٨	٤	T 4
واجهات جانبية مصمتة	٤٨	٢٤		٢١٢٠,٢٦	١٠٦٥,١٨	٢	T 5
-	٥٤٠	-	-	١٨٤٥٥,٥٨	-	٢٧	الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمباني الإسكان (عمارات) :

- ١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٥٠٪) (F. P.) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٢ - الارتفاع : (دور أرضي + ٥ أدوار متكررة) مع التزام الشركة بقيود الارتفاع ١٨ متراً للمنطقة الواقع بها أرض المشروع بالمدينة والمحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة وذلك في حالة تعارضه مع الارتفاعات الواردة بالمشروع بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي .
- ٣ - الردود : يتم ترك ردود ٦ أمتار بين النماذج السكنية في حالة البناء على الصامت ، وفي حالة وجود فتحات يتم ترك ١٠ أمتار بين النماذج السكنية .  
المسافة بين حد الرصيف والعمارة لا تقل عن ٤ أمتار بالنسبة للطرق الخارجية ، ومترين للطرق الداخلية .
- المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥ متراً شاملة عروض الطرق والارتدادات .
- ٤ - أماكن انتظار السيارات : الالتزام بتوفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة/وحدة سكنية) أسفل المباني بدور البدرومات وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ٥ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال) .
- ٦ - الكثافة السكانية بحد أقصى ١٢٠ ش / فدان لكامل المشروع .

## ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة لمناطق الخدمات ١,٨٨ فدان ، أى ما يعادل ٠,٦ م<sup>٢</sup> ٧٩٠,٩ ، وتمثل نسبة (٩,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية(%)	المساحة بالفدان	المساحة بالمتر <sup>٢</sup>	النشاط	المنطقة
ستة أمتار من جميع الجهات	أرضى + دورين	٢٠	١,٢٧	٥٢٢١,١١	تجارى إدارى	١
	أرضى	١٠	٠,٢٨	١١٨١,٧١	ترفيهى	٢
			٠,٣٣	١٤٠٦,٢٤	ترفيهى	٣
-	-	-	١,٨٨	٧٩٠٩,٠٦	الإجمالى	

## الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بالمشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F. P.) عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض الخدمات بالنسبة للنشاط التجارى الإدارى ، وعن (١٠٪) بالنسبة للنشاط الترفيهى .

الارتفاع : أرضى + دورين بالنسبة للنشاط التجارى الإدارى وأرضى فقط بالنسبة للنشاط الترفيهى .

الردود : لا تقل الردود بين الحدود الخارجية للأرض وحد المبانى عن ٦م من جميع الجهات .  
يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / ٢م<sup>٢</sup> ٢٥ مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوض من شركة الجمان

للإنشاء والاستثمار العقارى

لؤى محمد محمد على عبد الرحيم

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ،  
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم  
وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- 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 .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة الجمان للإنشاء والاستثمار 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 ممرات وشبكة الرى وأعمدة  
الإضاءة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير  
والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها  
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

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 من شركة الجمان للإنشاء والاستثمار العقارى

( إمضاء )

**لؤى محمد محمد على عبد الرحيم**



