

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٠٣ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٦,٠٥ فدان

شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة

والمخصصة لشركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى (ش.م.م)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٤٠٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٤/٨/٣ ببيع قطعة الأرض رقم (١)

شمال الحى المتميز بمساحة ٦,١٠ فدان لإقامة نشاط مشروعات عمرانية متكاملة

بمدينة دمياط الجديدة للسادة شركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى (ش.م.م) ؛

- وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٧ لقطعة الأرض بمساحة ٦,٠٥ فدان ،
بما يعادل ٦١,٦١م^٢ من جهاز المدينة للسادة شركة قصور الحمد للمقاولات
والاستثمار العقارى (ش.م.م) ؛
- وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١١ بين الهيئة والسادة شركة
قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى (ش.م.م) وذلك لقطعة الأرض رقم (١)
بمنطقة شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة بمساحة ٦,٠٤ فدان ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة رقم (٩٧) بتاريخ ٢٠١٥/١/٦
والمرفق به الموقف المالى والعقارى لأرض المشروع ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة رقم (٨٠٠٤) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢
مرفقاً به الموقف النهائى لقطعة الأرض عالىه ؛
- وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٨٠٣٩) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢ بشأن قيام الشركة
بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٩ ؛
- وعلى البرنامج الزمنى المعتمد من قِبل السيدة المهندسة مدير عام بالإدارة المركزية
لبحوث ودراسة المشروعات بقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٦ ؛
- وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٢٨٦٦٥) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٤
والذى يفيد بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛
- وعلى الفاكس الوارد بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٠ من جهاز مدينة دمياط الجديدة
موضحاً به الموقف المالى والعقارى الحديث لقطعة الأرض ؛
- 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 دمياط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى (ش.م.م) لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة بمساحة ٦,٠٥ فدان ، بما يعادل ٢٥٣٩٦,٦١ م^٢ لإقامة نشاط سكنى عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٧ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٦,٠٥ فدان ، بما يعادل ٢٥٣٩٦,٦١ م^٢ (فقط خمسة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وستة وتسعون متراً مربعاً و١٠٠/٦١ من المتر المربع لا غير) بمنطقة شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة والمخصصة لشركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة وبعد استيفاء الشروط المحددة لذلك والتي يتضمنها التعاقد المبرم وقرار التخطيط والتقسيم ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المعتمد والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

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 الثالث من العقد المبرم معها ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٧ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية فى التوقيتات المحددة بالعقد المبرم مع الشركة ، وفى حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بالحصول على موافقة إدارة الدفاع المدنى والحريق قبل إصدار تراخيص البناء .

مادة ١١ - 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

الصادر باعتماد المخطط العام

لمشروع شركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى بمساحة ٦,٠٥ فدان
بقطعة الأرض رقم (١) شمال الحى المتميز بمدينة دمياط الجديدة
بغرض إنشاء مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦,٠٥ فدان ،
أى ما يعادل ٢٢٥٣٩٦,٦١ م^٢ .

مكونات المشروع:

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للأراضى السكنية ٣,٠٣ فدان ، بما يعادل ١٢٦٩٦ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالى :

(أ) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارة) ١,٧٦ فدان ،
بما يعادل ٧٣٦٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٩,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
(ب) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات منفصلة ، فيلات شبه منفصلة)
١,٢٧ فدان ، بما يعادل ٥٣٢٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠,٩٨٪) من إجمالى
مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لأراضى الخدمات ٠,٧١ فدان ،
أى ما يعادل ٢٩٦٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٦٩٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ٠,٢٠ فدان ،
أى ما يعادل ٨٧١,٦١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ١,٤٥ فدان ، بما يعادل ٦٠٧٢ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٢٣,٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٠,٦٦ فدان ، بما يعادل ٢٧٨٨ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١٠,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

(أ) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للأراضى السكنية ٣,٠٣ فدان ،
بما يعادل ٢١٢٦٩٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
مقسمة كالتالى :

(ب) تبلغ الكثافة السكانية للمشروع ٦٠ شخصاً / فدان طبقاً لكثافة المزايدة .

أولاً - قطعة الأرض بنشاط عمارة سكنية :

مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارة) ١,٧٦ فدان ،
بما يعادل ٢٧٣٦٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٩,٠٢ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع
و طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

الارتفاع	إجمالى عدد الوحدات	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F. P)	مساحة الأرض م ^٢	التكرار	رقم النموذج	متسلسل
بدروم + أرضى + دورين متكررين	٧٢	٧٢	٣٣٥٠	٧٣٦٩	١	١٢	١٢

الاشتراطات البنائية لأرض العمارة :

١ - لا تزيد المساحة المبنية (F. P) على قطعة الأرض عن (٥٠ ٪) من مساحة قطعة
الأرض السكنية .

٢ - أقصى ارتفاع للعمارة (بدروم + أرضى + دورين متكررين) بحد أقصى ١٣ م ،
وبشرط عدم تجاوز الكثافة السكانية للمشروع ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة
من القوات المسلحة بالمنطقة .

٣ - الردود : يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين البلوكات ، ومسافة ٥٠ م
بين العمارة وفيلات أى مشروع مجاور .

٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار للسيارات للعمارة بواقع سيارة لكل وحدة سكنية
وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - أراضي إسكان الفيلات :

مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات منفصلة ، فيلات شبه منفصلة) ٢٧, ١ فدان ، بما يعادل ٢٥٣٢٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٨, ٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع بمساحات تتراوح من ٢٣٦٩ م^٢ حتى ١٠٨٥ م^٢ وطبقاً لجدول مساحات قطع الأراضي التالى :

نوع النموذج	رقم	نموذج	مساحة الأرض	مساحة المبنى	النسبة البنائية (%)	عدد الوحدات
توين هاوس	١	A	١٠٨٥	٢٧١,٢٥	%٢٥	٢
	٢	B	٦١٢	١٥٢,٢٥	%٢٥	٢
فيلا	٣	C	٣٦٩	١١٦,٢٤	%٣١,٥٠	١
توين هاوس	٤	D	٤٦٨	١١٧	%٢٥	٢
فيلا	٥	C	٣٦٩	١١٦,٢٤	%٣١,٥٠	١
فيلات	٦	E	٢٧٥	١١٢,٥٢	%٣٠	١
	٧	E	٢٧٥	١١٢,٥٢	%٣٠	١
	٨	E	٢٧٥	١١٢,٥٢	%٣٠	١
	٩	E	٢٧٥	١١٢,٥٢	%٣٠	١
	١٠	E	٢٧٥	١١٢,٥٢	%٣٠	١
	١١	F	٥٤٨	١٢٧	%٢٥	١
إجمالي الفيلات			٥٢٢٧	١٤٧٢,٤٨		١٤

الاشتراطات البنائية لأراضي الفيلات :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع لجميع مباني الفيلات (منفصلة ، شبه منفصلة) (بدروم + أرضى + أول فقط) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - الردود : أمامى ٤ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، جانبى ٣ أمتار .
- ٤ - الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات للفيلات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثالثاً - أراضى الخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لأراضى الخدمات ٠.٧١ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٦٩م^٢ ،
 وتمثل نسبة (١١, ٦٩٪) من إجمالى المساحة المخصصة لكامل المشروع
 وطبقاً للأنشطة والاشتراطات وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	النشاط	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F. P)	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
منطقة خدمات	مول تجارى	٢٩٦٩	٨٩١	%٢٠	بدروم + أرض + دورين متكررين	٦ أمتار من جميع الجهات
	الإجمالى	٢٩٦٩				

الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية ، ارتفاع ، ردود ،... إلخ)
 لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية .
- ٢ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط وفى حالة استخدامها
 من غير قاطنى المشروع أو تخديمها من الخارج يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان
 المختصة بالهيئة وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- ٣ - يتم توفير عدد موقوفى انتظار سيارة لكل ٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات
 وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة ، ويتم توفير أماكن انتظار للسيارات
 وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

المفوض عن الشركة بالتفويض المرفق

د.م/ إسلام رأفت محمد المرسى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارة بالمشروع (بدروم + أرضى + دورين متكررين) وبالنسبة للفيلات أقصى ارتفاع (بدروم + أرضى + أول) بحد أقصى ١٣ م ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة والموضحة بالجدول المرفق .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- 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 ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٦ - تتولى شركة قصور الحمد للمقاولات والاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات المشاة وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات 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 - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على قطعة الأرض طبقاً للبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية (عمارات - فيلات) ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- طرف أول
- طرف ثانٍ
- (إمضاء)
- المفوض عن الشركة بالتفويض المرفق
- د.م/ إسلام رأفت محمد المرسي

