

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١٩ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٥

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٩,٠١ فدان

منطقة (D) بالمدخل الشرقى بمدينة الشيخ زايد

والمخصصة لشركة إيوان للاستثمار والتنمية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٩٦) بتاريخ ٤/٣/٢٠١٥ بإسناد بيع قطعة أرض مسلسل

رقم (٢) بمنطقة (D) بالمدخل الشرقى بالمدينة للسادة شركة إيوان للاستثمار والتنمية

بمساحة ١٨,٩٩ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى محضر التسليم المؤرخ ٢٣/٤/٢٠١٥ لقطعة الأرض مسلسل رقم (٢)

بمساحة ١٩,٠١ فدان ، أى ما يعادل ٤٢٤,٧٩٨٧,٠٢م^٢ المخصصة للسادة شركة إيوان

للاستثمار والتنمية بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٥ بين الهيئة والسادة شركة إيوان للاستثمار والتنمية على قطعة الأرض رقم (٢) بمنطقة (D) بالمدخل الشرقى بمساحة ١٩,٠١٦ فدان بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الاقتصادية والمالية والإدارية رقم (٢٢٥٥٠) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٨ بالسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم فى ضوء المستندات المقدمة ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢ نظير اعتماد المخطط العام ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة عاليه بتاريخ ٢٠١٥/٧/٨ بشأن طلب اعتماد المخطط العام للمشروع والمرفق به التعهد اللازم للمراجعة الفنية وتعهد يفيد بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ؛

وعلى كتاب شركة إيوان للاستثمار والتنمية الوارد برقم (٦٨٨) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥ والمرفق به محضر التنسيق المؤرخ فى ٢٠١٥/٨/٢ بين شركة إيوان للاستثمار والتنمية وشركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء والخاص بالكابلات المغذية لمنطقة المستثمرين وكذلك الكابلات المغذية لموزع رويال سيتى والتي تقع خلال الأرض المخصصة لشركة إيوان للاستثمار بالقطعة (D) ولما كانت هذه الكابلات منفذة بواسطة جهاز مدينة الشيخ زايد فقد تم الاتفاق مع مالك القطعة والمشروع على الآتى :

الكابلات مسئولية المالك وفى حالة حدوث أى تلف لها يتم الإصلاح عن طريق شركة الكهرباء وعلى نفقة المالك .

لا مانع من تنفيذ طريق انترلوك أعلى الكابلات بعرض شارع لا يقل عن ١٥ متراً .
فى حالة خفض مستوى الطريق أعلى الكابلات يلتزم المالك بتعميق مستوى الكابلات عن سطح الأرض إلى عمق لا يقل عن متر صافٍ من سطح الأرض بمعرفة المالك تحت إشراف شركة الكهرباء .

فى حالة حدوث تلف أو عطل بالكابلات يتم تمكين عمال شركة الكهرباء من التعامل مع الكابلات وعدم التعرض لها على أن يتم إعادة الشئ لأصله بمعرفة المالك للمشروع .
فى حالة ما يؤول المشروع إلى اتحاد الملاك تكون هذه النقاط ملزمة له وهذا مسئولية المالك .
فى حالة طلب أى تعديل لمسار الكابلات أو تعديل لأى بند من البنود المتفق عليها يلزم التنسيق والموافقة المسبقة من شبكات كهرباء الشيخ زايد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (١٨٠٤) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (١٩٨٧) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٢ بشأن الموقف المالى والعقارى للشركة المذكورة عاليه والمنتهى باستحقاق قسط فى ٢٠١٥/٩/٤ على الشركة طبقاً لما جاء بالعقد المبرم مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٤ والمرفق به أصل الجدول الزمنى للمشروع المذكور ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة إيوان للاستثمار والتنمية على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ١٩,٠١ فدان بمنطقة (D) بالمدخل الشرقى بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٢ المعروضة علينا بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٩,٠١ فدان ، أى ما يعادل ٤٢٤,٠٧٩٨٧ م^٢ (فقط تسعة وسبعون ألفاً وثمانمائة وسبعون متراً مربعاً و٤٢٤/١٠٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة إيوان للاستثمار والتنمية بمنطقة (D) بالمدخل الشرقى بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرائى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، 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 المقدم 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 المناسبة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بما ورد بمحضر التنسيق المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢ بينها وبين جهاز مدينة الشيخ زايد وشبكة كهرباء الشيخ زايد .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وشروطه المرفقة وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية في مواعييدها وفي حالة عدم الالتزام بذلك يتم إلغاء هذا القرار .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر لشركة إيوان للاستثمار والتنمية

لإقامة مشروع عمراني متكامل على قطعة الأرض رقم (٢)

بمنطقة (D) بمساحة ١٩,٠١ فدان بالمدخل الشرقي بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,٠١ فدان ،
أى ما يعادل ٤٢٤,٠٠٠ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٩,٠٧ فدان ، أى ما يعادل ٨٤,٠٣٨ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٤٧,٦٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٨٥,٧٩٤ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٩,٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤,٨٣ فدان ، أى ما يعادل ٣,٠٣٠ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٢٥,٤٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٨٤ فدان ، أى ما يعادل ٩٤,٧٧٣ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٩,٦٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ١,٣٨ فدان ،
أى ما يعادل ٩٩٤,٠٥٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧,٢٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٩,٠٧ فدان ، أى ما يعادل
٨٤,٠٣٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٧,٦٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية للإسكان بالمشروع :

النوع	النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	النسبة البنائية كحد أقصى	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة قطع الأراضي م ^٢
الفيلات	(أ) منفصلة	٢٥	١	(٤٠%) على الأراضي	٢٥	١٤١٨٢,٤
	(ب) توين هاوس	٣٠	٢	المسموح	٦٠	١٧٣٦٦,٧٦
	(ج) تاون هاوس	٦	٤	بالبناء عليها	٢٤	٦٦٤٠,٧١
	الإجمالي	٧١	-		١١٩	٢٨٠٨٤,٨٧

الاشتراطات البنائية لمباني الإسكان :

- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٠٪) لكل قطعة أرض .
الارتفاع : دور أرضي + أول ، ويسمح بإقامة دور للمدرورم وفقاً للأنشطة المصرح بها ،
كما يسمح بإقامة غرف سطح بنسبة (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضي .
الردود : أمامي ٤م ، جانبي ٣م ، خلفي ٦م .
في حالة قطع الأراضي التي يقل طول ضلع الواجهة الأمامية لها عن ٢٢,٥م
يسمح بعمل ردود جانبي ٢,٥م فقط ، وبما لا يزيد عن النسبة البنائية المسموح بها
لكل قطعة أرض .
الكثافة السكانية بحد أقصى ٤٥ شخصاً / فدان .
يتم توفير مكان انتظار للسيارات داخل المناطق السكنية بواقع (موقف سيارة /
وحدة سكنية) وطبقاً للكود .

تلتزم الشركة باشتراطات جهات الاختصاص فيما يخص خط الكهرباء المار بأرض المشروع ،
كما تلتزم الشركة بدخول المختصين للصيانة والإصلاح ، كما تلتزم الشركة بأخذ موافقة
جهات الاختصاص اللازمة بذات الشأن ، وكذا الشروط الواردة بمحضر التنسيق
المنعقد في ٢٠١٥/٨/٢

- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود واشتراطات الجهات المعنية .
يتم الالتزام بقيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات ١,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٩٤٦,٨٥ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٩٥,٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

النسبة البنائية			مساحة الدور الأرضى (F. P)	المساحة (م ^٢)	النشاط	البيان
الارتفاع	الردود	النسبة				
أرضى + أول	٦ م	%٢٠	٢٢٢,٠٤٢	١١٦٠,٢١	ناد اجتماعى	منطقة الخدمات (١)
أرضى + دورين	من جميع	%٢٠	١١١٨,٢٣١	٢٧٢٧,٧٧	تجارى - إدارى	منطقة الخدمات (٢)
أرضى + دورين	الجهات	%٢٠	٩١٧,٦٦١	٢٠٥٨,٨٧	تجارى - إدارى	منطقة الخدمات (٢)
			٢٢٦٨,٠٣٤	٧٩٤٦,٨٥		

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

الردود : ٦ أمتار بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات .
 تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم
 من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع
 يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات
 المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يسمح بعمل غرف سطح بواقع (١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للمعدلات التصميمية

والكود المصرى للجراجات .

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 - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بينائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤ - تتولى شركة إيوان للاستثمار والتنمية 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - 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 .

- ٨ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء في التنفيذ ، كما تلتزم الشركة باشتراطات الشركة المصرية للكهرباء فيما يخص خط الكهرباء المراد بأرض المشروع .
- ١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - الالتزام بما جاء بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية بإصدار قانون البناء .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

