

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٨٥ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٨/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥١) بجوار منطقة الميكروويف

المخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م»

بمساحة ٢٣, ٢ فدان بمدينة الشروق 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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٨) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٢ بإسناد بيع قطعة أرض

على طريق القاهرة/السويس بجوار منطقة الميكروويف بمساحة ٢٣, ١٢ فدان بمدينة الشروق

لإقامة نشاط عمرانى متكامل للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٧/٣ لقطعة أرض بمساحة ٣٩, ٣٩٧٤٧٧ م^٢ ،

بما يعادل ٢٣, ٢ فدان ؛

وعلى كتاب الشركة رقم (٤١٧٩٧٧) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٩ بشأن طلب استصدار قرار وزارى للمخطط العام لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب الشركة رقم (٤٩٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/١/١٧ المرفق به التفويضات اللازمة والتعهد بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٦٤٧) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩ رداً على كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢١٧٤) بتاريخ ٢٠١٧/١/١١ والمتضمن موقف قطعة الأرض (مالى - عقارى) ومهلة تنفيذ المشروع (٤ سنوات طبقاً لكراسة الشروط تبدأ من أول قرار وزارى) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ لبيع قطعة أرض على طريق القاهرة/السويس بجوار منطقة الميكروويف بمساحة ٢, ٢٣ فدان ، تعادل ٣٩, ٢٩٧٤٧٧م^٢ (تحت العجز والزيادة) بمدينة الشروق وذلك بين الهيئة والشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ نظير أعمال المراجعة الفنية لاعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والتجارية رقم (٤٨٨٤١) بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ والمتضمن أن الشركة قد استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ لتنفيذ كامل المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٤١٠١١٩) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٠ المرفق به لوح المخطط العام بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة المصرية
للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥١)
على طريق القاهرة/السويس بجوار منطقة الميكروويف بمساحة ١٢, ٢٣ فدان لإقامة نشاط
عمرانى متكامل بمدينة الشروق وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة
وكراسة الشروط التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥١) بمساحة ٢٣,٢ فدان ،
ما يعادل ٣٩, ٢٩٧٤٧٧م^٢ (فقط سبعة وتسعون ألفاً وأربعمئة وسبعة وسبعون متراً مربعاً
و٣٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) الكائنة بجوار منطقة الميكروويف بمدينة الشروق
والمخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) لإقامة مشروع عمرانى
متكامل عليها ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم
مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروعها للحجز والبيع
إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذه
وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة
فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم 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 .

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

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يُخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 الوزاري

الصادر باعتماد المخطط العام

للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م»
على قطعة الأرض رقم (٥١) بمنطقة الميكروويف بمدينة الشروق
لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣,٢ فدان ،
أى ما يعادل ٢٩٧٤٧٧,٣٩ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٢٦٨,١٠ فدان ،
أى ما يعادل ٢٤٣١٢٦,٩٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٤,٤٤٪) من إجمالي مساحة أرض
المشروع كالتالى :

(أ) يبلغ إجمالي مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٧,٧٨٥ فدان ،
بما يعادل ٢٣٢٦٩٧,٢٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٣,٥٤٪) من إجمالي مساحة
أرض المشروع .

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للتاون هاوس ٢,٤٨٣ فدان ، بما يعادل ١٠٤٢٩,٧٤ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١٠,٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٧٨٥ فدان ، بما يعادل ١١٦٩٧,٣٠ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة لمساحات خضراء وممرات للمشاة بمساحة ٣,٢٨٤ فدان ،
أى ما يعادل ١٣٧٩٤,٣٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤,١٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٣,٥٧٤ فدان ،
أى ما يعادل ١٥٠١٢,٨١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٢٩٧ فدان ، أى ما يعادل ١٣٨٤٦ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٢,١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٢٦٨,١٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٣١٢٦,٩٨ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٤٤,٢٤ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات وتاون هاوس

طبقاً للجداول التالية :

(أ) إجمالي مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٧,٧٨٥ فدان ،

بما يعادل ٢٣٢٦٩٧,٢٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٣,٥٤ ٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع :

م	التمودج	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) (F. P)	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالتمودج	عدد التماذج بالمشروع (التكرار)	إجمالي عدد الوحدات بالتمودج	إجمالي المساحة للدور الأرضى (م ^٢)
١	١	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٨٠٠,٦٦	١٢	٤٨	٦	٢٨٨	١٠٨٠٢,٩٦
٢	٢	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٩٢٤,١١	٨	٣٢	٦	١٩٢	٥٥٤٤,٦٦
إجماليات								
							٤٨٠	١٦٣٤٨,٦٢

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للتاون هاوس ٢,٤٨٣ فدان ، بما يعادل ١٠٤٢٩,٧٤ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٧,١٠ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع :

القطعة	المساحة م ^٢	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	١٢٤٦,٥	٦	
٢	٩٢٤,٧٤	٤	
٣	١٢٤٢,٧٥	٦	
٤	١٢٤١,١	٦	
٥	١٢٤١,١	٦	أرضى + أول
٦	١٢٤٤,٦٤	٦	
٧	١٠٨٣,٦٥	٥	
٨	١٢٤٧,٤٦	٦	
٩	٩٤٧,٨٠	٤	
الإجمالي	١٠٤٢٩,٧٤	٤٩	

الاشتراطات البنائية للإسكان (تاون هاوس - عمارات) :

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة لإسكان العمارات .

٢ - الارتفاع المسموح به أرضى + ٣ أدوار متكررة + بدروم انتظار سيارات وغرف سطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات للقوات المسلحة لمنطقة أرض المشروع ١٤ م .

٣ - المسافة البينية بين العمارات لا تقل عن ٨ م .

٤ - المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠ م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

الاشتراطات البنائية لمناطق التاون هاوس :

١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالي المساحة المخصصة لإسكان التاون هاوس (طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم «٢» لشهر مايو لسنة ٢٠١٧) .

٢ - الارتفاع المسموح به أرضى + دور أول وغرف سطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى .

٣ - الردود : ٤ أمتار أمامى ، ٣ أمتار جانبي ، ٦ أمتار خلفى .

٤ - عرض ممرات المشاة بالمشروع لا يقل عن ٦ م .

ثانياً - منطقة الخدمات :

تبلغ الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٧٨٥ فدان ، بما يعادل ٣٠,١١٦٩٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات		إجمالى المساحة		جدول منطقة الخدمات
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	بالفدان	
٦م من جميع الجهات	أرضى + دورين	٣٠٪	٢,٧٨٥	١١٦٩٧,٣٠

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى (مداخل المبانى على الطرق الداخلية) وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقة الفنية اللازمة طبقاً للقواعد المعمول بها .
- ٢ - نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .
- ٤ - يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين حد قطع الأراضى السكنية وأرض نشاط الخدمات .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقوفى سيارة / ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصرى .
- ٦ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦ م من جميع الاتجاهات .

ثالثاً - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد / فدان :

الكثافة بالمشروع ٩٨ فرداً / فدان .

رابعاً - انتظار السيارات :

بالنسبة للعمارات : يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية ،

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات (جراجات) بالبدرومات أسفل العمارات .

بالنسبة للتاون هاوس : يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات داخل الأرض

بمعدل موقف سيارة / وحدة سكنية .

المفوض عن الشركة

أحمد على أحمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع للإسكان :
(أ) العمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (ب) التاون هاوس (أرضى + دور واحد) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكتملة لها للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص / فدان .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦ - **مرافق الخدمات بدور السطح :** هي الملحقات التي بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧ - تتولى الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م» على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري 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 .

٨ - 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 .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - 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 .

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

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل لا يقل عن موقف سيارة / وحدة سكنية بالنسبة للإسكان ، وبمعدل موقوفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات .

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

طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

أحمد على أحمد

