

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٥٤ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٧

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١١,٧٣ فدان

المخصصة لشركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م)

بمركز الحى الخامس بمدينة العبور

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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب رئيس لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى بالهيئة العامة

للاستثمار والمناطق الحرة رقم (٦) بتاريخ ١٢/٥/٢٠١٦ المتضمن موافقة السلطة المختصة

بتاريخ ١١/٥/٢٠١٦ على اعتماد ما انتهت إليه لجنة البت بالهيئة العامة للاستثمار

والمناطق الحرة بجلستها رقم (٤) المنعقدة بتاريخ ١٢/٤/٢٠١٦ بقبول الطلب المقدم من السادة

شركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م) بشراء قطعة الأرض الكائنة بمركز الحى الخامس

بمدينة العبور بنسبة (٦٧,٧٪) وهى أعلى مقدم سداد ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢٠ لقطعة الأرض المخصصة للسادة شركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م) بمساحة قدرها ٦٥,٦٥م٤٩٢٤٧ ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ طاهر محمد أبو زيد ، عن السادة شركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م) الوارد برقم (٤١٥١٤) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروعها بقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١١,٧٣ فدان بمركز الحى الخامس بمدينة العبور لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العبور رقم (٦٤٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ مرفقاً به الموقف المالى والعقارى للمشروع وكذا أمر الإسناد وكراسة الشروط والمواصفات لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م) على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١١,٧ فدان بمركز الحى الخامس بمدينة العبور لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٧/٥ لتنفيذ المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العبور رقم (٢٩٤٥) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعاليه بعد التوقيع عليها وكذا الموقف المالى والعقارى النهائى للمشروع ؛

وعلى كتاب السادة شركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٠ والمرفق به شيك مقبول الدفع يفيد بأنه تم سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة ؛

وعلى التفويضات المقدمة من الشركة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع لتوقيع الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ومراجعة المخطط العام للمشروع وكذا التعهد المقدم من الشركة بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ؛

وعلى خطاب الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٣٧٦٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٠ والمتضمن بأن الشركة قد استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع بعاليه ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العبور بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م) لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لها رقم (٢) بمساحة ١١,٧٣ فدان بمركز الحى الخامس بمدينة العبور لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) 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 ٢٠١٧/٩/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١١,٧٣ فدان ،
أى ما يعادل ٢٤٩٢٤٧,٦٥ م^٢ بمركز الحى الخامس بمدينة العبور المخصصة لشركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ،
وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة التنفيذ 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 تلك المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط استصدار الموافقات اللازمة .

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

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) منه ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم 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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م)

بقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٦٥,٦٥٤٩٢٤٧ م^٢ ،

أى ما يعادل ١١,٧٣ فدان بمركز الحى الخامس

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) بمدينة العبور

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٥,٦٥٤٩٢٤٧ م^٢ ،

أى ما يعادل ١١,٧٣ فدان .

مكونات المشروع:

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٩٧,٢٣٥٧١ م^٢ ، بما يعادل ٥,٦١ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٧,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٩,٤١١٩ م^٢ ، بما يعادل ٠,٩٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٨,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٠٦٣,٥٩ م^٢ ،

بما يعادل ٠,٢٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٠٨٥١,٦ م^٢ ،

بما يعادل ٢,٥٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩٦٤١ م^٢ ، بما يعادل ٢,٣٠ فدان ،

وتمثل نسبة (١٩,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات) :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٩٧,٩٧م^٢، بما يعادل ٦١,٥ فدان ، وتمثل نسبة (٤٧,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

رقم النموذج	مساحة القطعة م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	إجمالى عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود	ملاحظات
١	١١٣٤,٦٠	٦ وحدات	١	٦	٤٠٪		٤م أمامى ٣م جانبي ٦م خلفى	-
٢	١٠٦٦,٩٧							
٣	١٠٩٨,٧٨							
٤	١٠٢٣,٦٣							
٥	١١٨٧,٤٠							
٦	٥٨٣,٦٨	وحدتان		٢				
٧	٦١٠,٦٠			٢				
٨	٦٢٠,٧٨			٢				
٩	٤٥٧,٣٩			٢				
١٠	٤٤٧,١١			٢				
١١	٤٦٣,٧٨			٢				
١٢	٤٦٤,٢٦			٢				
١٣	٤٦٤,٢٣			٢				
١٤	٤٦٤,٢٤			٢				
١٥	٤٥٦,٦٣			٢				
١٦	٤٣٥,٣٨			٢				
١٧	٤٤٩,١٣			٢				
١٨	٤٥١,٦٥			٢				
١٩	٤٤٨,٨٤			٢				
٢٠	٥٣١,٧٢			٢				
٢١	٥٣٥,٥١			٢				
٢٢	٥٣٥,٥١			٢				
٢٣	٣٧١,٠٦	وحدة واحدة	١					

رقم النموذج	مساحة القطعة م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود	ملاحظات
٢٤	٤٤٠,٧٧	وحدتان		٢				
٢٥	٤٤٠,٩٦			٢				
٢٦	٤٤٠,٩٦			٢				
٢٧	٤٤٠,٩٦			٢				
٢٨	٤٦٨,٤٧			٢				
٢٩	٣٢٣,٧١	وحدة واحدة		١				
٣٠	٤٤٣,٧٢	وحدتان		٢				
٣١	٤٤٣,٧٢			٢				
٣٢	٤٤٣,٧٢			٢				
٣٣	٤٤٣,٧٣			٢				
٣٤	٣٣٢,٩٥	وحدة واحدة		١				
٣٥	٣٢٩,٦٨	وحدة واحدة		١				
٣٦	٤٤٠,٩١	وحدتان		٢				
٣٧	٤٤٠,٩٥			٢				
٣٨	٤٤٠,٩٩			٢				
٣٩	٣٣٨,٧٥	وحدة واحدة		١				
٤٠	٥٧٩,٦٦	وحدتان		٢				
٤١	٦٧٠,٧٧			٢				
٤٢	٧٠٠,٢٤			٢				
٤٣	٦٦٣,٤٧			٢				
الإجمالي	٢٣٥٧١,٩٧	١٠١ وحدة		١٠١ وحدة				

الكثافة السكانية للمشروع ٠,٢٣٧ شخص / فدان .

ثانياً - الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (فيلات) :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

لا تزيد المساحة المبنية للدور الأرضي (F. P) عن (٤٠٪) من إجمالي مساحة

قطعة الأرض السكنية الواحدة .

الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ٤٥ فرداً / فدان للمشروع .

الردود :

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م من نهاية حدود الطرق الخارجية أو حد الجار حتى حدود المباني بالمشروع .

الردود داخل قطعة أرض (الفيلات) المسموح بها :

أمامى ٤م - جانبي ٣م - خلفى ٦م .

الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار للسيارات ومخازن غير تجارية وأعمال كهربوميكانيكال لخدمة المبنى فقط ، ودون أدنى مسئولية على جهاز المدينة .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات وفقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية فى هذا الشأن .

ثالثاً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٩ , ١١٩م^٢ ، بما يعادل ٩٨ .٠ فدان ، وتمثل نسبة (٣٦,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الأرض بالفدان	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية (%)	الارتفاع
منطقة خدمات رقم (١)	تجارى إدارى	٢٨١٤,٥٥	٠,٩٠٨	٣٠%	بدروم + أرضى + دورين
منطقة خدمات رقم (٢)	منطقة خضراء	٢٨٦,٩٤	٠,٠٦٨	-	بدون منشآت
منطقة خدمات رقم (٣)	غرف أمن	١٨ (F. P)	٠,٠٠٤	-	دور أرضى فقط ويحد أقصى ٢م ^٢ للغرفة
الإجمالى		٤١١٩,٤٩	٠,٩٨	-	-

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات به بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة . الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع يخصص للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع فقط .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارتين / ٢٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

تم احتساب منطقة الخدمات رقم (٢) ضمن خدمات المشروع مستقطعة من المناطق الخضرى به وذلك لتصل مناطق الخدمات بالمشروع إلى (٨٪) طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

يحظر تغيير نشاط منطقة الخدمات رقم (٢) ويتم الالتزام بعدم تنفيذ أى منشآت بها حيث إنها ضمن المناطق الخضرى بالمشروع .

بالتفويض عن شركة البطل للإسكان والتعمير

باسم رمسيس صدقى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلاط بالمشروع (بدروم + أرضى + دور أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة وبدون أدنى مسئولية على جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها فى ٢٠١٦/٢/٤ وكذا جلسة الرد على الاستفسارات المكتملة لها للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، و(١٠٪) للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - تتولى شركة البطل للإسكان والتعمير (ش.م.م) 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 لحين 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 ورسفها 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 والتراخيص الصادرة للمباني 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 المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقوفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .

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

طرف ثانٍ

طرف أول

بالتفويض عن شركة البطل للإسكان والتعمير

(إمضاء)

باسم رمسيس صدقى

