

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٥ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٢

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٥٤) الصادر بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١١ المتضمن إسناد بيع

قطعة الأرض الكائنة بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق بمساحة ٢٧,٨ فدان

لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) لشركة بناء للتنمية العقارية (شركة تحت التأسيس) ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٦/٤/٢٠١١ المتضمن استلام شركة بناء للتنمية العقارية

(تحت التأسيس) مساحة ١١٥٣٣٧م^٢ بتوسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٢٧) بتاريخ ٢٣/١١/٢٠١١ الموافق على استكمال إجراءات التعاقد على قطعة الأرض بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق باسم شركة بناء للتنمية العقارية (أسامة محمود سيد أحمد القط وشريكه) بدلاً من شركة بناء للتنمية العقارية (شركة تحت التأسيس) خلال شهر ، وفى حالة الالتزام تستكمل إلى ستة شهور لاستصدار القرار الوزارى واستخراج التراخيص والبدء فى التنفيذ وبما لا يخل بمدة التنفيذ الكلية للمشروع (شركة تضامن) والواردة بكراسة شروط المزايدة التى صدر أمر الإسناد على أساسها ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٥/١/٢٠١٢ بين الهيئة وأسامة محمود سيد أحمد القط وشريكه - شركة بناء للتنمية العقارية (شركة تضامن) بشأن بيع قطعة أرض فضاء بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق بمساحة ١١٥٣٣٧م^٢ لإقامة مشروع نشاط عمرانى متكامل (فيلات) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة بناء للتنمية العقارية بتاريخ ٢/٤/٢٠١٢ لاعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب د . م . مدير عام الإدارة المركزية لدراسة المشروعات الوارد برقم (٤٤٥٤) بتاريخ ١٧/٥/٢٠١٢ المتضمن عدم الممانعة من الناحية الفنية على اعتماد البرنامج الزمنى لمشروع الشركة سالفة البيان ؛

وعلى كتاب د . محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٤٦٢) بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٢ المتضمن التنبيه باللازم نحو السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع شركة بناء للتنمية العقارية فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة الشروق رقم (٥٢٩٨) بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٢ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة لشركة بناء للتنمية العقارية ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٣٧٧) بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٢ والمرفق به تعهد الشركة بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (١١٤٥٧) بتاريخ ٧/١١/٢٠١٢ المتضمن الموقف المالى للأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (١١٥٦١) بتاريخ ١١/١١/٢٠١٢ المتضمن الموقف المالى للأرض والمنتهى بأنه لا يوجد مستحقات على الشركة حتى تاريخه ؛ وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من أسامة محمود سيد أحمد القط وشريكه (شركة بناء للتنمية العقارية) لإقامة مجتمع عمرانى متكامل (فيلات) على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق بمساحة ٤٦, ٢٧ فدان ، أى ما يعادل ١١٥٣٣٧م^٢ (فقط مائة وخمسة عشر ألفاً وثلاثمائة وسبعة وثلاثون متراً مربعاً لا غير) ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٨/١١/٢٠١٢ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الشركة سالفه الذكر واستيفاء المستندات الاقتصادية وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض فى ضوء أحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق بمساحة ٤٦, ٢٧ فدان ، أى ما يعادل ١١٥٣٣٧م^٢ (فقط مائة وخمسة عشر ألفاً وثلاثمائة وسبعة وثلاثون متراً مربعاً لا غير) المخصصة لشركة بناء للتنمية العقارية (أسامة محمود سيد أحمد القط وشريكه) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع وكراسة الشروط والمواصفات التى طرحت على أساسها هذه الأرض فى مزايده بالمظاريف المغلقة والصادر بشأنها أمر الإسناد والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٥/١/٢٠١٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة بناء للتنمية العقارية (أسامة محمود سيد أحمد القط وشريكه) بعدم عرض وحدات المشروع السكنى للحجز أو البيع إلا بعد صدور قرار التخطيط والتقسيم وموافقة الطرف الأول ويشمل الإعلان عن بدء الحجز أو البيع رقم قرار التخطيط والتقسيم ومدة تنفيذ المشروع أو المرحلة المعلن عنها ، ولا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة الوحدات السكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - يحظر على الشركة استعمال الأرض محل هذا القرار فى غير الغرض الذى طرحت على أساسه فى المزايدة وهو إنشاء مشروع عمرانى متكامل (فيلات) كامل المبانى والمرافق والمبانى الخدمية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع وطبقاً للاشتراطات البنائية المقررة وشروط المزايدة التى تم الطرح والترسية والتعاقد على أساسها ، كما يحظر عليها استخدام مناطق الخدمات الموجودة داخل المشروع إلا لخدمة قاطنى المشروع فقط وأن تلتزم بالتعهد المقدم منها ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بسداد كافة المستحقات المالية المقررة عليها طبقاً لأحكام عقد البيع المبرم مع الهيئة ، وفى حالة عدم التزام الشركة بذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن ، مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ، يتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية طبقاً للقواعد المقررة بالهيئة .

مادة ٦ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. م/ طارق وفاق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

رقم ٤٩٥ لسنة ٢٠١٢

الصادر لشركة بناء للتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل على قطعة الأرض بمساحة ٢٧, ٤٦ فدان

بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق - مدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧, ٤٦ فدان ، أى ما يعادل ١١٥٣٣٧ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان (F. P.) بمساحة ١١, ٣٨ فدان ، أى ما يعادل

٤٧٧٩٩, ٦٥ م^٢ وتمثل نسبة (٤٤, ٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٣, ٢٩ فدان ، أى ما يعادل

١٣٨٢٧, ٢٨ م^٢ وتمثل نسبة (١١, ٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤, ٥٦ فدان ، أى ما يعادل

١٩١٤٥, ٩٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٦, ٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤, ٣٢ فدان ، أى ما يعادل

١٨١٣٢, ١١ م^٢ وتمثل نسبة (١٥, ٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة بمساحة ١, ١٦ فدان

أى ما يعادل ٤٨٩٠, ٠١ م^٢ وتمثل نسبة (٤, ٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأرض المخصصة للحديقة العامة (المجمعة) بمساحة ٢, ٧٥ فدان ، أى ما يعادل

١١٥٤٢, ٠٥ م^٢ وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٣٨, ١١ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤٧٧٩٩, ٦٥
 وتمثل نسبة (٤٤, ٤١٪) من مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات وتوين هاوس .
 يبلغ إجمالى عدد قطع الأراضى بالمشروع (٨٠) قطعة أرض تتراوح مساحاتها
 بين ٢م٤٥٠ إلى ٢م٨٤٩, ٧١ .

جدول النماذج السكنية التى تضمنها المشروع كالتالى :

رقم القطعة	مسطح القطعة	عدد الوحدات	ملاحظات	رقم القطعة	مسطح القطعة	عدد الوحدات	ملاحظات
١	٥٧٤, ٠٥	٢	توين	١٨	٦٧٥, ٠٠	٢	توين
٢	٦١٣, ٥٤	٢	توين	١٩	٦٧٥, ٠٠	٢	توين
٣	٥٧٥, ٥٠	٢	توين	٢٠	٦٥١, ٧٢	٢	توين
٤	٥٧٢, ٩١	٢	توين	٢١	٦٥١, ٧٢	٢	توين
٥	٦٠٧, ٠٦	١	فيلا	٢٢	٦٧٥, ٠٠	٢	توين
٦	٦١٤, ٢٠	١	فيلا	٢٣	٦٧٥, ٠٠	٢	توين
٧	٥٤٥, ٧٧	٢	توين	٢٤	٦٥٦, ٣٥	٢	توين
٨	٥٢٨, ٠٩	٢	توين	٢٥	٥٤٣, ٣١	٢	توين
٩	٥٢٨, ١٥	٢	توين	٢٦	٥٣٨, ٠٥	٢	توين
١٠	٥٢٨, ١٢	٢	توين	٢٧	٥٣٢, ٧٣	٢	توين
١١	٥٢٨, ٢٧	٢	توين	٢٨	٧٣٦, ٨٧	٢	توين
١٢	٥٢٨, ٢٩	٢	توين	٢٩	٧٣٣, ٨٨	٢	توين
١٣	٥٢٨, ٣٤	٢	توين	٣٠	٦٩٣, ٣٤	٢	توين
١٤	٥٢٨, ٣٨	٢	توين	٣١	٦٩٤, ٢١	٢	توين
١٥	٥٢٨, ٤٣	٢	توين	٣٢	٦٩٥, ٤١	٢	توين
١٦	٥٢٨, ٤١	٢	توين	٣٣	٦٩٦, ٦١	٢	توين
١٧	٦٦٤, ٤٨	٢	توين	٣٤	٦٩٧, ٨٠	٢	توين

٢. الوقائع المصرية - العدد ١٦ في ٢٠ يناير سنة ٢٠١٣

رقم القطعة	مسطح القطعة	عدد الوحدات	ملاحظات	رقم القطعة	مسطح القطعة	عدد الوحدات	ملاحظات
٣٥	٨٤٩,٧١	٢	توين	٥٨	٥٥١,٩٤	١	فيلا
٣٦	٥٦١,٦٧	٢	توين	٥٩	٥٥١,٩٤	١	فيلا
٣٧	٥٧٢,٠٥	٢	توين	٦٠	٤٧٦,٣٨	١	فيلا
٣٨	٥٧٥,٨٧	٢	توين	٦١	٤٥٠,٠٠	١	فيلا
٣٩	٦١٣,١٢	٢	توين	٦٢	٤٥٠,٠٠	١	فيلا
٤٠	٥٧٤,٢٤	٢	توين	٦٣	٤٥٠,٠٠	١	فيلا
٤١	٦١١,٨٨	٢	توين	٦٤	٥٥٩,٥٥	١	فيلا
٤٢	٥٥٠,٠٠	٢	توين	٦٥	٥٩٢,٠٠	٢	توين
٤٣	٥٥٠,٠٠	٢	توين	٦٦	٥٩٨,٠٠	٢	توين
٤٤	٥٧٣,٠٦	٢	توين	٦٧	٥٩٨,٠٠	٢	توين
٤٥	٥٨٨,٦٥	٢	توين	٦٨	٦٣٣,٤٨	٢	توين
٤٦	٥٥٨,٦٥	٢	توين	٦٩	٦٢٥,٥١	٢	توين
٤٧	٥٧٣,٠٦	٢	توين	٧٠	٧٢٧,٤٥	٢	توين
٤٨	٥٥٠,٠٠	٢	توين	٧١	٧٤٢,١٩	٢	توين
٤٩	٥٥٠,٠٠	٢	توين	٧٢	٨٢١,٥٥	٢	توين
٥٠	٦٠٥,٧١	٢	توين	٧٣	٨١١,١٩	٢	توين
٥١	٥٥٠,٠٠	١	فيلا	٧٤	٧٤٢,٣٨	٢	توين
٥٢	٤٥٠,٠٠	١	فيلا	٧٥	٧٢٨,٤٣	٢	توين
٥٣	٤٥٠,٠٠	١	فيلا	٧٦	٦٢٦,٢٦	٢	توين
٥٤	٤٥٠,٠٠	١	فيلا	٧٧	٦٣٣,٤٨	٢	توين
٥٥	٤٧٦,٣٨	١	فيلا	٧٨	٥٩٨,٠٠	٢	توين
٥٦	٥٥١,٩٤	١	فيلا	٧٩	٥٩٨,٠٠	٢	توين
٥٧	٥٥١,٩٤	١	فيلا	٨٠	٥٩٢,٠٠	٢	توين

إجمالي المساحة	٢,٤٧٧٩٩,٦٥ م ^٢	عدد الوحدات	١٤٤ وحدة
----------------	---------------------------	-------------	----------

الاشتراطات البنائية :

- (أ) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة الأرض .
 (ب) النسبة البنائية للفيلا لا تزيد عن (٤٠٪) من مسطح الأرض المخصصة للفيلا .
 (ج) الارتفاع المسموح به للفيلا وتوين هاوس لا يزيد عن (أرضى + أول) .
 (د) الردود لقطع الأراضى : ٣م جانبي ، ٤م أمامى ، ٦م خلفى .
 (هـ) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ٣, ٢٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٨, ٢٧م^٢ وتمثل نسبة (١١, ٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات :

الاشتراطات البنائية			المساحة م ^٢	نوع النشاط	النشاط
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية			
٦ أمتار من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	(٣٠٪)	٦٧٣٥, ٤١	إدارى تجارى	منطقة خدمات (١)
			٧٠٩١, ٨٧	إدارى تجارى	منطقة خدمات (٢)
			١٣٨٢٧, ٢٨		الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- (أ) النسبة البنائية : لا تزيد النسبة البنائية عن (٣٠٪) .
 (ب) يبلغ أقصى ارتفاع للخدمات الإدارى التجارى (أرضى + دورين) .
 (ج) يتم الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦م من حدود أراضى الخدمات .
 (د) يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أرض النشاط السكنى وأرض الخدمات .
 (هـ) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ ٢٥م^٢ من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

المفوض

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الفيلات وتوين هاوس (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الخدمات (أرضى + دورين) للمباني الإدارية التجارية .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة بناء للتنمية العقارية 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 محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٤ - الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثانٍ)

المفوض

(إمضاء)

(طرف أول)

(إمضاء)