

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٧١ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٧

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ٢٥ فداناً

بالحي السابع عشر بمدينة الشيخ زايد

المخصصة لشركة المجموعة الدولية للاستثمار التجارى والتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق 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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ 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 موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١٧ على الطلب المقدم من المجموعة الدولية

للاستثمار التجارى لتخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٥ فداناً لإقامة مجمع سكنى حضارى

بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢ بين الهيئة وشركة المجموعة الدولية للاستثمار التجارى والتعمير ببيع قطعة أرض فضاء بمساحة ٢٥ فدانًا ، تعادل ٢١٠٥٠٠٠ م^٢ بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع سكنى متميز كامل المبانى السكنية والمرافق والمبانى الخدمية والترفيهية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٥٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ /) المخصصة لشركة المجموعة الدولية للاستثمار التجارى والتعمير لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل (فيلات) بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٢٥ فدانًا ، أى ما يعادل ٨٢,٨٢,١٤,٠٥٠ م^٢ ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٩/٧/١٤ باستلام المجموعة الدولية للاستثمار التجارى والتعمير قطعة الأرض رقم (١٠) بالحى السابع عشر بمساحة ٨٢,٨٢,١٤,٠٥٠ م^٢ ، بما يعادل ٢٥ فدانًا بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٤٨) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٧ المتضمن صدور قرار من اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٨) بتاريخ ٢٠١٢/٤/١١ بإلغاء تخصيص قطعة الأرض الكائنة بالحى السابع عشر بمساحة ٢٥ فدانًا والمخصصة للمجموعة الدولية للاستثمار التجارى والتعمير بمدينة الشيخ زايد وفسخ التعاقد المبرم مع الشركة المؤرخ ٢٠٠٨/٧/٢ ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أمين عام مجلس الوزراء رقم (٣-١٧٠٠٦) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ المتضمن موافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٣/١١/١٣ على قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ المنتهى إلى الموافقة على إلغاء قرار سحب الأرض وإلغاء التخصيص الصادر بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٥ من جهاز مدينة الشيخ زايد واستمرار التعامل مع الشركة على الأرض المذكورة بعاليه (سريان قرار التخصيص وعقد البيع الابتدائى للأرض) مع إعطاء الشركة فترة زمنية قدرها سنتان لتنفيذ المشروع شرط سداد الشركة كافة المستحقات وعوائدها حتى ٢٠١٣/٣/٣١ بالكامل مع جدولة قسط ٢٠١٣/٤/٤ الذى استحق أثناء نظر النزاع على سنتين طبقًا للتيسيرات المعمول بها بالهيئة والتي تمنح للجميع مع إسقاط غرامات التأخير والفوائد المحتسبة من تاريخ إلغاء التخصيص وحتى تاريخ إعادة التعامل ؛

وعلى الطلب المقدم من المجموعة الدولية للاستثمار التجارى والتعمير والوارد برقم (٨٨٥١٧) بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٤ لاعتماد تعديل مشروع الشركة المزمع إقامته والمرفق به تعهد 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 الشيخ زايد رقم (٢٥٩٤) بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٤ المرفق به المستندات الخاصة بالمشروع والمتضمن أن آخر مهلة تم منحها للشركة تنتهى فى ١/١٢/٢٠١٥ طبقاً لموافقة مجلس الوزراء فى ١٣/١١/٢٠١٣ ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤١١٣٤٧) بتاريخ ٣/١٢/٢٠١٤ المرفق به لوحات الموقع العام النهائية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٢٧٨٠) بتاريخ ٧/١٢/٢٠١٤ المتضمن تقدم الشركة بتاريخ ٢/١٢/٢٠١٣ بشيك بمبلغ ١٩٧١٥٥٢٥ جنيهاً يمثل قيمة القسطين ٢٠١١ ، ٢٠١٢ بالعائد طبقاً لموافقة مجلس الوزراء ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٢٢٠٠) بتاريخ ١٤/١٢/٢٠١٤ المنتهى بالإشارة إلى كتاب جهاز المدينة المتضمن أنه لا مانع من استصدار القرار الوزارى حتى يتسنى للشركة استصدار التراخيص وتقديم برنامج زمنى مكثف للتنفيذ ينتهى بانتهاء المهلة الممنوحة من مجلس الوزراء ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٥ بسداد المصاريف الإدارية المستحقة لتعديل القرار الوزارى ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط المعتمد للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ، وتتعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة على اعتماد المشروع المقدم من الشركة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المعدل المقدمة من المجموعة الدولية للاستثمار التجارى والتعمير لقطعة الأرض المخصصة لها رقم (١٠) بمساحة ٢٥ فداناً بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد لإقامة مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٣/٥ المعروضة على السيد المهندس الوزير وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ٢٥ فداناً ، أى ما يعادل ٨٢,٨٢,١٤,٥٠م^٢ (مائة وخمسة آلاف وأربعة عشر متراً مربعاً و٨٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير) المخصصة للمجموعة الدولية للاستثمار التجارى والتعمير بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد لإقامة مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم الصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٥٥ لسنة ٢٠٠٩ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢ ، وقرار مجلس الوزراء بجلسته ٢٠١٣/١١/١٣ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالانتهاء من تنفيذ المشروع فى موعد غايته ٢٠١٥/١٢/١ وذلك طبقاً للمهلة الممنوحة لها بقرار مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٣

- مادة ٣ - تلتزم الشركة بالمواد (٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥) من القرار الوزارى رقم ٢٥٥ لسنة ٢٠٠٩
- مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٤ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط المعتمد للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .
- مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ الأعمال على المساحة المشار إليها بالمادة (١) من هذا القرار وطبقاً للشروط والرسومات المعتمدة وتعتبر هذه المستندات جزءاً لا يتجزأ من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص اللازمة من جهاز المدينة ووفقاً للشروط المرفقة .
- مادة ٨ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية قبل التقدم للتراخيص فى موعد غايته شهر من صدور القرار الوزارى وفى حالة عدم الالتزام يعد هذا القرار كأن لم يكن .
- مادة ٩ - 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

مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتقاد تعديل أحكام القرار الوزارى رقم ٢٥٥ لسنة ٢٠٠٩

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لشركة المجموعة الدولية للاستثمار التجارى والتعمير

لإقامة تجمع سكنى بقطعة الأرض رقم (١٠)

بمساحة ٢٥ فداناً ، بما يعادل ١٤,٨٢ م^٢

بالخى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥ فداناً ، أى ما يعادل ١٤,٨٢ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٢,٣٩ فدان ، أى ما يعادل

٥٢٠,٤٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٣٨ فدان ، أى ما يعادل

١٠٠,١٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥,٨٦ فدان ، أى ما يعادل

٢٤٦١٢,٣٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٣,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٥ فدان ، أى ما يعادل

١٤٦٨٨,٨٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٠,٨٧ فدان ، أى ما يعادل

٣٦٤٩,١٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان «فيلات» :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ١٢,٣٩ فدان ، أى ما يعادل

٥٢٠,٤٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٥٦٪) من مساحة أرض المشروع .

إجمالى قطع الأراضى بالمشروع (٥٠) قطعة .

إجمالى عدد الوحدات بالمشروع (٢٣٣) وحدة .

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية : لا تزيد المباني المغلقة على قطعة الأرض السكنية (F. P.) عن (٤٠٪) من مساحتها .

الارتفاع المسموح به بالنسبة (أرضى + أول + « ٢٥٪ » غرف سطح « خدمات » من المسطح المسموح به بالدور الأرضى) ويسمح بعمل بدروم .

الردود : أمامى ٤م ، جانبى ٣م ، خلفى ٦م .

الكثافة السكانية المسموح بها ٤٠ فرداً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات داخل المناطق السكنية بواقع سيارة / وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٣٨ فدان ، أى ما يعادل ١٤,٦٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مناطق خدمات	المساحة بالمتر المربع	النشاط
منطقة (١)	٥٦٠٢,٧٤	منطقة خدمات
منطقة (٢)	٩٤١,٥٣	منطقة خدمات
منطقة (٣)	٣٤٧٠,٣٥	منطقة خدمات

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن 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 .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (للفيلات) (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها ، على أن تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الشركة 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 ممرات 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 ورصفها 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 والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

(إمضاء)

[illegible]

