

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٦ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١)

بالمنطقة الفاصلة الشرقية بمدينة الصاحية الجديدة بمساحة ١٥ فداناً

والمخصصة لشركة الصاحية العقارية للاستثمار والتطوير العقارى (ش.م.م)

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 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 والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٣٥٦) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣ الصادر للسادة/

مصطفى حجازى محمد حجازى ، سامى أحمد عبد النبى إبراهيم ، هشام عبد الحكيم عوض -

شركاء ، بشركة مساهمة تحت التأسيس باسم الشركة العقارية للاستثمار والتطوير

ببيع قطعة الأرض رقم (١) بالمنطقة الفاصلة الشرقية بمدينة الصاحية الجديدة بمساحة ١٥ فداناً

لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى المحضر المؤرخ فى ٢٠١٤/٨/١٢ باستلام السادة/ مصطفى حجازى محمد حجازى ، سامى أحمد عبد النبى إبراهيم ، هشام عبد الحكيم عوض - شركاء بشركة مساهمة باسم الشركة العقارية للاستثمار والتطوير لقطعة الأرض رقم (١) بالمنطقة الفاصلة الشرقية بمدينة الصالحية الجديدة بمساحة ٢٦٣٠٠٠ م^٢ ، بما يعادل ١٥ فداناً لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات - فيلات) ؛

وعلى كتاب استشارى الشركة الوارد برقم (٤١٠٤٠٣) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ المرفق به المخطط العام للأرض ؛

وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣ والمرفق به تعهد الشركة بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الصالحية الجديدة رقم (١٦٤٣) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٧ المتضمن الموقف المالى والعقارى للأرض والمرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٤) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٩ المتضمن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٨ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة الصالحية العقارية للاستثمار والتطوير العقارى - شركة مساهمة مصرية ، بدلاً من السادة/ مصطفى حجازى محمد حجازى ، سامى أحمد عبد النبى إبراهيم ، هشام عبد الحكيم عوض - شركاء بشركة مساهمة باسم الشركة العقارية للاستثمار والتطوير وذلك للقطعة المشار إليها بعاليه مع منح الشركة مهلة شهر من تاريخ التعاقد لاستكمال كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم وبما لا يخل بباقى التوقيتات المحددة بكراسة الشروط ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى بتاريخ ٢٠١٥/٣/١ المبرم بين الهيئة وشركة الصالحية العقارية للاستثمار والتطوير العقارى (ش. م. م) لبيع قطعة الأرض رقم (١) بالمنطقة الفاصلة الشرقية بمساحة ٢٦٣٠٠٠ م^٢ ، تعادل ١٥ فداناً تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة الصالحية الجديدة ؛

وعلى ما تقدمت به الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٣/٣ بما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع بعاليه ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٤٢٤٩٠) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٥ بما يفيد تقدم الشركة بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والمنتهى بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الصالحية الجديدة رقم (٣٧٤) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٧ بالموقف المالى والعقارى للقطعة تبين منه سداد قيمة (١٠٪) مقدم الثمن بالإضافة إلى القسطين الأول والثانى ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠١٥/٣/٣٠ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الصالحية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الصالحية العقارية للاستثمار والتطوير العقارى (ش. م. م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات - فيلات) على قطعة الأرض المخصصة للشركة رقم (١) بمساحة ١٥ فداناً بالمنطقة الفاصلة الشرقية بمدينة الصالحية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٠ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بالمنطقة الفاصلة الشرقية بمدينة الصالحية الجديدة المخصصة لشركة الصالحية العقارية للاستثمار والتطوير العقارى (ش.م.م) بمساحة ١٥ فداناً ، أى ما يعادل ٢٦٣٠٠٠م^٢ (فقط ثلاثة وستون ألف متر مربع لا غير) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٣/١ 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 - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم من المساحة 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 ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٦ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة الصاحية العقارية للاستثمار والتطوير العقارى

شركة مساهمة مصرية «ش.م.م»

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (عمارات)

بمساحة ١٥ فدانًا ، أى ما يعادل ٢٦٣٠٠٠ م^٢

بالمنطقة الفاصلة الشرقية بمدينة الصاحية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥ فدانًا ،

أى ما يعادل ٢٦٣٠٠٠ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٧,٣٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٠,٩٩٧ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٢٠,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٧٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٣٥١ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٦٧,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١,٨١ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٦٠٢ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٠,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المناطق المفتوحة ومسارات المشاة ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٢,٧٥ فدان ،

أى ما يعادل ١٢,١١٥٤٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٣,١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٣١ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٥٠٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٨,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان ٧,٣٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٨,٩٩٧,٣٠٠ م^٢ ،
بنسبة (٢٠,٤٩٪) على مستوى إجمالى مساحة قطعة الأرض ، وبياناتها كالتالى :

جدول النماذج المعمارية

نموذج العمارة	المساحة م ^٢	عدد نماذج العمارات	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج الواحد	عدد الوحدات الكلية	إجمالى مسطح الدور الأرضى
أ	٣٦٩,٢٣	٢٤	أرضى + ٣ أدوار متكررة	١٦	٢٨٤	٨٨٦١,٥٢
ب	٤٨٥,٧٧	١٣	أرضى + ٣ أدوار متكررة	١٦	٢٠٨	٦٣١٥,٠١
ج	٣٢٢,١٦	١	أرضى + ٣ أدوار متكررة	١٢	١٢	٣٢٢,١٦
الإجمالى		٢٨			٦٠٤	١٥٤٩٨,٦٩

الاشتراطات البنائية :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضى + ٣ أدوار متكررة) .

الردود :

لا تقل عن ٨م بين العمارات وبعضها .

لا تقل عن ٦ أمتار من جميع الجهات ما عدا الضلع المطل على المنطقة الخضراء العازلة
فلا يقل الردود فيه عن ٤م (وذلك بالنسبة للحالة المعروضة فقط) .

ترك مسافة لا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى
حتى حد الكتلة (المبانى) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

الكثافة السكانية لا تزيد عن ١٨٠ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى إجمالى مساحة قطعة الأرض ١,٧٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٣٥١,٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦٧,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الردود			الارتفاعات	النسبة البنائية	المساحة م ^٢	الاستخدام
خلفى	جانبى	أمامى				
٦	٦	٦	بدروم (جراج) + دور أرضى + دورين متكررين	٢٠٪	٢٣٥١,٦	تجارى / إدارى

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 تسعيرها بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارتين / ٥٠م^٢ من المباني المغلقة .

شركة الصالحية العقارية

للاستثمار والتطوير العقارى

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان (أرضى + ٣ أدوار متكررة) .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً 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 المقللة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى شركة الصالحية العقارية للاستثمار والتطوير العقارى - شركة مساهمة مصرية «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 .
- 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 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 والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارتين / ٢٥٠م^٢ من المباني المغلقة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بالمنطقة السكنية بواقع سيارة لكل وحدة سكنية .

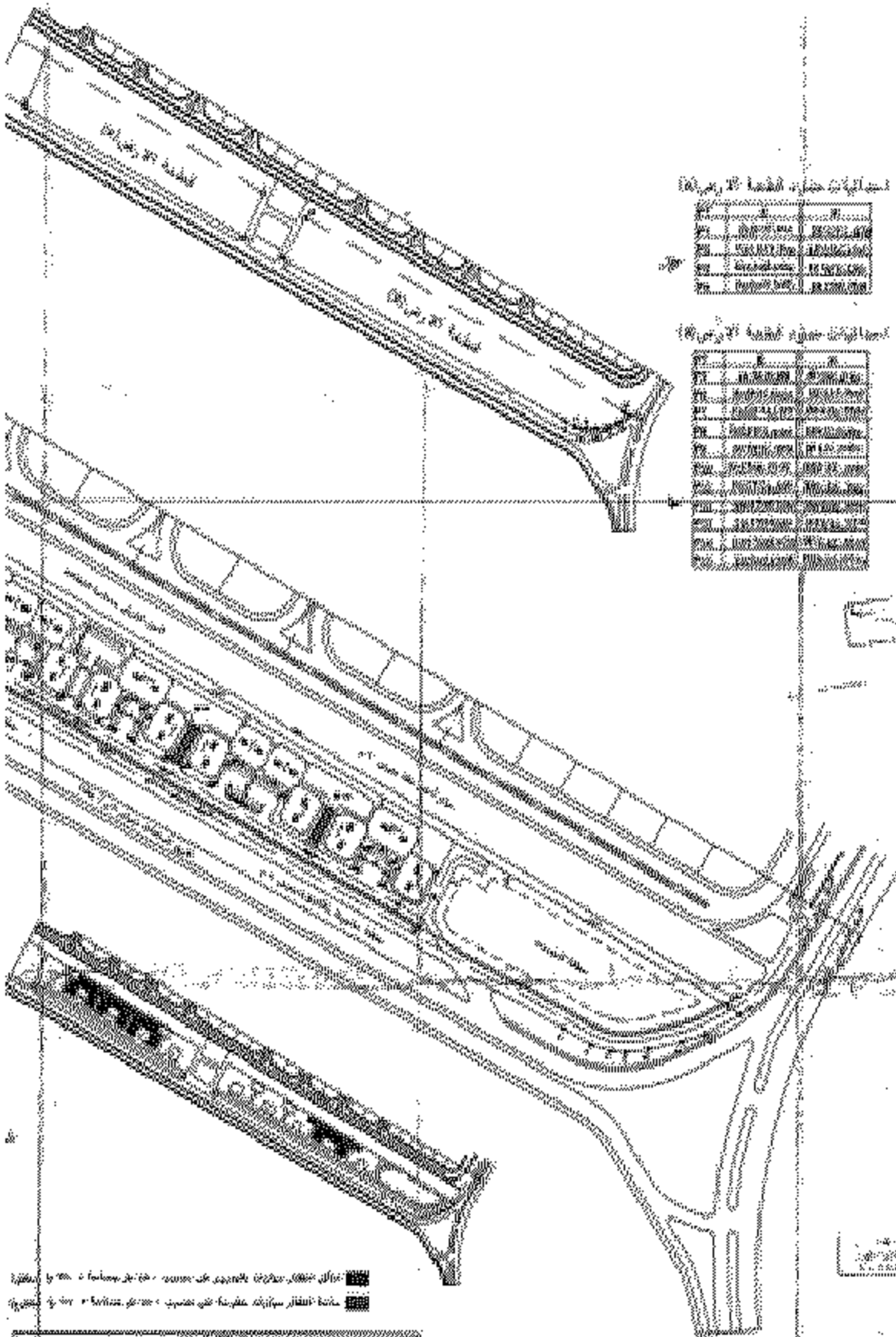
طرف ثانٍ

طرف أول

شركة الصالحية العقارية للاستثمار والتطوير العقارى

(إمضاء)

(إمضاء)

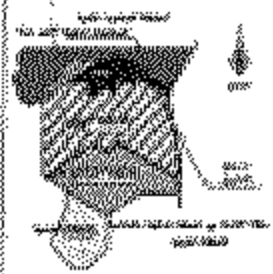


استيعاب الطابق الأول (متر ١٥)

رقم	مساحة	عدد السكان
١	١٠٠	١٠
٢	١٠٠	١٠
٣	١٠٠	١٠
٤	١٠٠	١٠
٥	١٠٠	١٠
٦	١٠٠	١٠
٧	١٠٠	١٠
٨	١٠٠	١٠
٩	١٠٠	١٠
١٠	١٠٠	١٠

استيعاب الطابق الثاني (متر ١٥)

رقم	مساحة	عدد السكان
١	١٠٠	١٠
٢	١٠٠	١٠
٣	١٠٠	١٠
٤	١٠٠	١٠
٥	١٠٠	١٠
٦	١٠٠	١٠
٧	١٠٠	١٠
٨	١٠٠	١٠
٩	١٠٠	١٠
١٠	١٠٠	١٠



١- تخطيط الموقع
٢- تخطيط المسطحات
٣- تخطيط الشوارع
٤- تخطيط المساحات الخضراء
٥- تخطيط مواقف السيارات
٦- تخطيط الخدمات
٧- تخطيط البنية التحتية
٨- تخطيط الأمن والسلامة
٩- تخطيط البيئة
١٠- تخطيط الطاقة

١١- تخطيط المياه
١٢- تخطيط الصرف الصحي
١٣- تخطيط الكهرباء
١٤- تخطيط الغاز
١٥- تخطيط الهاتف
١٦- تخطيط الإنترنت
١٧- تخطيط التلفزيون
١٨- تخطيط الصوتيات
١٩- تخطيط الإضاءة
٢٠- تخطيط التهوية

٢١- تخطيط العزل
٢٢- تخطيط التبريد والتدفئة
٢٣- تخطيط العزل الصوتي
٢٤- تخطيط العزل الحراري
٢٥- تخطيط العزل المائي
٢٦- تخطيط العزل الكهربائي
٢٧- تخطيط العزل الغازي
٢٨- تخطيط العزل الهوائي
٢٩- تخطيط العزل البيئي
٣٠- تخطيط العزل الاجتماعي

٣١- تخطيط العزل الثقافي
٣٢- تخطيط العزل التعليمي
٣٣- تخطيط العزل الرياضي
٣٤- تخطيط العزل الترفيهي
٣٥- تخطيط العزل الصحي
٣٦- تخطيط العزل النفسي
٣٧- تخطيط العزل الاجتماعي
٣٨- تخطيط العزل السياسي
٣٩- تخطيط العزل الاقتصادي
٤٠- تخطيط العزل البيئي

٤١- تخطيط العزل الاجتماعي
٤٢- تخطيط العزل السياسي
٤٣- تخطيط العزل الاقتصادي
٤٤- تخطيط العزل البيئي
٤٥- تخطيط العزل الثقافي
٤٦- تخطيط العزل التعليمي
٤٧- تخطيط العزل الرياضي
٤٨- تخطيط العزل الترفيهي
٤٩- تخطيط العزل الصحي
٥٠- تخطيط العزل النفسي

١- تخطيط الموقع
٢- تخطيط المسطحات
٣- تخطيط الشوارع
٤- تخطيط المساحات الخضراء
٥- تخطيط مواقف السيارات
٦- تخطيط الخدمات
٧- تخطيط البنية التحتية
٨- تخطيط الأمن والسلامة
٩- تخطيط البيئة
١٠- تخطيط الطاقة

رقم	مساحة	عدد السكان
١	١٠٠	١٠
٢	١٠٠	١٠
٣	١٠٠	١٠
٤	١٠٠	١٠
٥	١٠٠	١٠
٦	١٠٠	١٠
٧	١٠٠	١٠
٨	١٠٠	١٠
٩	١٠٠	١٠
١٠	١٠٠	١٠



١- تخطيط الموقع
٢- تخطيط المسطحات
٣- تخطيط الشوارع
٤- تخطيط المساحات الخضراء
٥- تخطيط مواقف السيارات
٦- تخطيط الخدمات
٧- تخطيط البنية التحتية
٨- تخطيط الأمن والسلامة
٩- تخطيط البيئة
١٠- تخطيط الطاقة

