

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٥٩ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٩/٣٠

بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض

المخصصة لوزارة التعليم العالى بالمجتمع المحلى الرابع - الحى السكنى الثالث

بمساحة ٤٢, ٤٣١٦٢ م^٢ ، بما يعادل ١٠, ٢٨ فدان

ضمن مساحة ٦٢, ٦٤٩١٤ م^٢ ، بما يعادل ١٥, ٤٥٦ فدان

لإقامة مشروع محطة طاقة شمسية ومجمع خدمى مفتوح ببرج العرب

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 القرار الجمهورى 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 ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٨) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٩

بالموافقة على تخصيص مساحة حوالى ١٥, ٨ فدان بالحى السكنى الثالث - المجتمع المحلى الرابع

بمدينة برج العرب الجديدة وما عليها من منشآت (عدد « ١٤ » عمارة سكنية تحت الإنشاء)

لصالح صندوق تطوير التعليم - رئاسة مجلس الوزراء ، وذلك لإقامة مجمع خدمى مفتوح

ومحطة طاقة شمسية لخدمة المدينة ، مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة الأرض

المشار إليها وما عليها من منشآت ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦١) بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٤ المتضمن الموافقة على ما انتهت إليه لجنة التسعير من تحديد سعر المتر المربع من قطع الأراضى المقترحة لإقامة نشاط سكنى ونشاط خدمى بمنطقة المجتمع المحلى الرابع - الحى السكنى الثالث بمدينة برج العرب الجديدة كما يلى :

أولاً - بالنسبة لأرض النشاط التجارى بمساحة ٤٢, ٤٣١٦٢ م^٢ ، بما يعادل ١٠, ٣ فدان بواقع ٦٧٠ ج/م^٢ (ستمائة وسبعون جنيهاً للمتر المربع) × إجمالى مساحة الأرض (GA) .

ثانياً - بالنسبة لأرض النشاط السكنى بمساحة ٦٨, ٢٣١٧٦ م^٢ ، بما يعادل ٥, ٥٢ فدان بواقع ٤١٥ ج/م^٢ (أربعمائة وخمسة عشر جنيهاً للمتر المربع) × إجمالى مساحة الأرض (GA) .

ثالثاً - تحديد قيمة المنشآت (عدد « ١٤ » عمارة غير مكتملة) بواقع ٦٦٧٣٥٦٥ جنيهاً (ستة ملايين وستمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وخمسمائة وخمسة وستون جنيهاً) :

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٠) بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٧ المتضمن الموافقة على تقسيط ثمن قطعة أرض بمساحة ١٥, ٨ فدان ليكون بسداد (١٠٪) فوراً كدفعة مقدمة وسداد الـ (٩٠٪) الباقية بأقساط ربع سنوية لمدة عامين محملة بالأعباء من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ، على أن يبدأ القسط الأول منها بعد ثلاثة شهور من سداد الدفعة المقدمة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١ بالموافقة على مدة فترة سداد المستحقات المالية لقطعة أرض بمساحة ١٥, ٨ فدان لتكون على خمس دفعات سنوية محملة بالعائد من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد بعد سداد الدفعة المقدمة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠١٣/١/١ على تعديل التخصيص لمساحة ٢٠٠ فدان + (١٤) عمارة بالإضافة إلى مساحة ١٥, ٨ فدان بما عليها من منشآت والمستفيدة بها الجامعة اليابانية للعلوم والتكنولوجيا بمدينة برج العرب الجديدة من خلال صندوق تطوير التعليم التابع لرئاسة مجلس الوزراء لتصبح باسم وزارة التعليم العالى بذات الأسلوب السابق موافقة مجلس الإدارة على التخصيص به لكل منهما ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٣/٦/٩ لقطعة أرض بمساحة ٤٥٧ , ١٥ فدان ، بما يعادل ٦٩ , ٦٤٩١٨ م^٢ بالحى السكنى الثالث - المجتمع المحلى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة والمساحة تقريبية ولن تُقرر بصفة نهائية إلا بموجب كشف التحديد الرسمى الصادر من هيئة المساحة والوارد به أن جزءاً من الأرض عمارات مقامة وأنه تم سداد مبلغ ٣١ مليون جنيه (جزء من ثمن الأرض بالإضافة إلى « ٢٪ » مصاريف إدارية + « ١٪ » مجلس أمناء) ؛

وعلى تعهد وزارة التعليم العالى بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى تفويض وزارة التعليم العالى لمدير عام الشئون الهندسية بالجامعة المصرية اليابانية للعلوم والتكنولوجيا فى التوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى تقديم ما يدل على سداد المصاريف الإدارية اللازمة للمراجعة الفنية والاعتماد بمبلغ مائتين وتسعة وثمانين ألفاً ومائة وخمسة وتسعين جنيهاً بالشيك رقم (٢٠١٢٠٠٣٣٢١١٧٥٠) فى ٢٠١٣/١١/١٠ من حساب الجامعة المصرية اليابانية للعلوم والتكنولوجيا بالبنك المركزى المصرى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (٢٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ بشأن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لمساحة ٨ , ١٥ فدان والمتضمن وجود (١٤) عمارة سكنية تحت الإنشاء وعدم وجود مستحقات مالية حتى تاريخه ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ونائب رئيس الجامعة المصرية اليابانية مفوضاً عن وزارة التعليم العالى والمتضمن بيع قطعة أرض بمساحة ٤٥٩ , ١٥ فدان تقريباً ، بما يعادل ٦٢ , ٦٤٩١٤ م^٢ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة برج العرب الجديدة لإقامة مجمع خدمى مفتوح ومحطة طاقة شمسية لخدمة المدينة كاملة المباني والمنشآت والمرافق وأعمال تنسيق الموقع ؛

وعلى الطلب الوارد برقم (٤٥٨٩٢) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٢ والمرفق به اللوحات النهائية اللازمة للمراجعة الفنية والاعتماد ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (١٠٤٣) المؤرخ ٢٥/٦/٢٠١٤ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من مخطط منطقة الخدمات بعد المراجعة والتوقيع عليها والمشار فيه لسداد كامل ثمن الأرض ؛

وعلى خطاب استشارى المخطط الاستراتيجى لمدينة برج العرب الجديدة د/ محمود يسرى الوارد برقم (٤٦٧٦٤) بتاريخ ١٧/٧/٢٠١٤ والمتضمن التالى :

المبدأ العام هو أن الكثافة البنائية تظل ثابتة كما تنص الاشتراطات ، أى لا تزيد عن (٥٠) .
لا مانع من تغيير الاشتراطات البنائية من (٥٠٪) إلى (٢٥٪) والارتفاعات لتكون (أرضى + أول فقط) .

لا مانع أن يكون الردود ٦ أمتار من جميع الاتجاهات ، حيث إن ذلك أكبر من المسموح به بالاشتراطات المعتمدة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من الجهات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة برج العرب الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام لقطعة الأرض المخصصة لوزارة التعليم العالى بالمجتمع المحلى الرابع - الحى السكنى الثالث بمدينة برج العرب الجديدة فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ لاعتماد التخطيط والتقسيم لمساحة ٤٢, ٢٤٣١٦٢ م^٢ ، بما يعادل ٢٨, ١٠ فدان ضمن مساحة ٦٢, ٢٤٩١٤ م^٢ ، بما يعادل ٤٥٦, ١٥ فدان لإقامة مشروع محطة طاقة شمسية ومجمع خدمى مفتوح ودون أن يشمل الاعتماد مساحة ٢, ٢١٧٥٢ م^٢ ، بما يعادل ١٦٦, ٥ فدان عمارات تحت الإنشاء ؛
وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٤ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة وطلب استصدار القرار الوزارى ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لوزارة التعليم العالى بالمجتمع المحلى الرابع - الحى السكنى الثالث بمدينة برج العرب الجديدة بمساحة ٤٢, ٤٣١٦٢ م^٢ ، بما يعادل ٢٨, ١٠ فدان ضمن مساحة ٦٢, ٦٤٩١٤ م^٢ ، بما يعادل ٤٥٦, ١٥ فدان لإقامة مشروع محطة طاقة شمسية ومجمع خدمى مفتوح وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط الخاصة بالمشروع والعقد المحرر بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٤ بين الهيئة ووزارة التعليم العالى والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم وزارة التعليم العالى بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، ويحظر الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار الوزارى واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة .

مادة ٣ - تقوم وزارة التعليم العالى بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تقوم وزارة التعليم العالى بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم وزارة التعليم العالى بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم وزارة التعليم العالى بتنفيذ المشروع والمجمع الخدمى المفتوح على المساحة الواردة بالمادة الأولى من هذا القرار خلال المدة الواردة بالمادة (١٦) من العقد المحرر بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٤ ، وذلك بعد استخراج التراخيص اللازمة طبقاً للمادة الخامسة من القرار والشروط المرفقة به .

مادة ٧ - 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 الوزارى

الصادر باعتماد قطعة الأرض المخصصة لوزارة التعليم العالى

بالخى السكنى الثالث - المجتمع المحلى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة

بمساحة ٤٢, ٤٣١٦٢ م^٢ ، بما يعادل ١٠, ٢٨ فدان

لإقامة منطقة مجمع خدمى ومحطة طاقة شمسية

ضمن مساحة ٦٢, ٦٤٩١٤ م^٢ ، بما يعادل ١٥, ٤٥٦ فدان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لوزارة التعليم العالى ٦٢, ٦٤٩١٤ م^٢ ،

بما يعادل ١٥, ٤٥٦ فدان مقسمة إلى قسمين :

١ - المنطقة محل الاعتماد بمساحة ٤٢, ٤٣١٦٢ م^٢ ، بما يعادل ١٠, ٢٨ فدان .

٢ - المنطقة خارج الاعتماد بمساحة ٢, ٢١٧٥٢ م^٢ ، بما يعادل ٥, ١٦٦ فدان

(عمرات تحت الإنشاء) .

مكونات المشروع :

(أ) على مستوى كامل المشروع :

الأراضى المخصصة للمباني ٣٧٧٦ م^٢ ، بما يعادل ٩, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥, ٨٢٪)

من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الأراضى المخصصة للمظلات بمساحة ٦٨٩٨ م^٢ ، بما يعادل ١, ٦٦ فدان ، وتمثل (١٠, ٦٣٪)

من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ١٧٦٩٥ م^٢ ،

أى ما يعادل ٤, ٢٠ فدان ، وتمثل (٢٧, ٢٦٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤١٤٢ م^٢ ، بما يعادل ٩٨, ٠ فدان ،

وتمثل نسبة (٦, ٣٨٪) من مساحة قطعة الأرض .

المنطقة المقام عليها العمارات فعلياً (خارج الاعتماد) بمساحة ٢, ٢١٧٥٢ م^٢ ،

بما يعادل ٥, ١٦٦ فدان ، وتمثل (٣٣, ٥٠٪) من إجمالى مساحة الأرض .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٠٦٥١, ٤٢ م^٢ ، بما يعادل ٢, ٥٤ فدان ،

وتمثل (١٦, ٤١٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

(ب) على مستوى منطقة الاعتماد :

الأراضى المخصصة للمباني ٢٣٧٧٦ م^٢ ، بما يعادل ٩ , ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٨,٧٥٪) من مساحة منطقة الاعتماد .

الأراضى المخصصة للمظلات بمساحة ٢٦٨٩٨ م^٢ ، بما يعادل ١,٦٦ فدان ، وتمثل (١٥,٩٨٪) من مساحة منطقة الاعتماد .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٠٦٥١,٤٢ م^٢ ، بما يعادل ٢,٥٤ فدان ، وتمثل (٢٤,٦٨٪) من إجمالى مساحة منطقة الاعتماد .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ١٧٦٩٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٤,٢٠ فدان ، وتمثل (٤١٪) من مساحة مرحلة الاعتماد .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤١٤٢ م^٢ ، بما يعادل ٦,٣٨ فدان ، وتمثل نسبة (٩,٦٪) من مساحة مرحلة الاعتماد .

جدول مكونات المشروع :

م	الوصف	المساحة	الارتفاع	النسبة %
١	مبنى خدمات تجارية ويشمل : سوبر ماركت - فرع بنك - محلات تجارية.....	٢٧٦٦,٠٠	أرضى + أول	٦,٤١
٢	خدمات اجتماعية ويشمل : مطعم - كافيتيريا - ألعاب هوائيات - جمنيزيوم ..	١٠١٠,٠٠	أرضى + أول	٢,٣٤
	إجمالى المباني	٢٧٧٦,٠٠		٨,٧٥
٣	انتظار سيارات مثلل	٢٠٢٥,٠٠		٧,٠٠
٤	حديقة مثلل	٢٩٨٩,٠٠		٦,٩٣
٥	منطقة خضراء مثلل	٨٨٤,٠٠		٢,٠٥
	إجمالى المثللات	٦٨٩٨,٠٠		١٥,٩٨
	مناطق خضراء وطرق وفراغات	٢٢٤٨٨,٤٢		٧٥,٢٧
	الإجمالى العام	٤٢١٦٢,٤٢		١٠٠,٠٠

تلتزم وزارة التعليم العالى أن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات للخدمات طبقاً للكود .

الاشتراطات العامة

- ١ - يسمح بإقامة بدروم وفقاً للاستعمالات المقررة لدور البدروم .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - تتولى وزارة التعليم العالى 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 الوزارة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٤ - تتولى وزارة التعليم العالى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٥ - تتولى وزارة التعليم العالى على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٦ - تلتزم وزارة التعليم العالى 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 الوزارة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٧ - تلتزم وزارة التعليم العالى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

- ٨ - تتولى وزارة التعليم العالى على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٣ ، ٤ ، ٥) .
- ٩ - تلتزم وزارة التعليم العالى بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٠ - تلتزم وزارة التعليم العالى بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١١ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود .
- ١٢ - تلتزم وزارة التعليم العالى بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- | | |
|-------------|--------------|
| (طرف أول) | (طرف ثانٍ) |
| (إمضاء) | (إمضاء) |

