

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٣ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢)

بمساحة ٤١,٥٩٥ فدان المخصصة لشركة سفنكس للمقاولات

لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق

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 طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٩٢) بتاريخ ٢٠١٤/٢/٩ بإسناد بيع قطعة الأرض

رقم (٢) بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق بمساحة ٤٢ فداناً

للسادة/ علاء هادى طاهر عيسى ومحمد هادى طاهر وعصام هادى طاهر (شركة سفنكس للمقاولات)

(شركة مساهمة تحت التأسيس) لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة الشروق ؛

- وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٤/٤/١٥ المتضمن استلام قطعة أرض بمساحة ٣٦, ١٧٤٧٣٧ م^٢ بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق ؛
- وعلى الطلب المقدم من الشركة برقم (١١٨٦) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٠ والمرفق به المخطط العام للمشروع والمستندات المطلوبة للمراجعة الفنية والتعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنيه فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق برقم (١١٥٢٧) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٩ والمتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى والمنتهى إلى أنه جارى العرض على اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز لاستكمال إجراءات التعاقد ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٨٦٨٦) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٧ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير فى شأن الطلب المقدم من الشركة للموافقة على الترخيم من الخارج لمنطقة الخدمات ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٨٨٤٦) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٨ لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن موقف أرض المشروع فى ضوء الشروط الواردة بكراسة المزايدة نظراً لتقدم الشركة بالمخطط لأول مرة بتاريخ ٢٠١٤/٩/٣ دون استيفاء باقى المستندات ؛
- وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٠٠٤٦) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٦ لجهاز مدينة الشروق لسرعة العرض على اللجنة العقارية الفرعية ليتسنى العرض على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر فى الموافقة على استكمال الإجراءات باسم شركة سفنكس للمقاولات «ش. م. م» وكذا النظر فى منحها مهلة لتقديم كافة مستندات القرار الوزارى والتي انتهت فى ٢٠١٤/٨/٩ من عدمه لإمكان استكمال إجراءات التعاقد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق برقم (١٣٩٦٣) بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٤ بالموقف التنفيذى وموقف التعاقد والمنتهى إلى أنه تم مخاطبة قطاع الشئون العقارية والتجارية بتوصيات اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز ؛

وعلى كتاب الشئون العقارية والتجارية رقم (١٠) بتاريخ ٦/١/٢٠١٥ والمتضمن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٥) بتاريخ ٣١/١٢/٢٠١٤ على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة سفنكس للمقاولات «ش.م.م» بدلاً من شركة/ علاء ، محمد ، عصام هادى طاهر عيسى (سفنكس للمقاولات) مع منح الشركة مهلة شهر من تاريخ التعاقد لاستكمال كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والالتزام بباقى التوقيتات المحددة بكراسة الشروط ؛

وعلى كتاب الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٨٠٦) بتاريخ ١٢/٢/٢٠١٥ المرفق به صورة عقد البيع الابتدائى بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة سفنكس للمقاولات «ش.م.م» المبرم بتاريخ ١٠/٢/٢٠١٥ ببيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢) بالحى الثالث شرق - مدينة الشروق بمساحة ٤١,٥٩٥ فدان ، تعادل ٣٦,٣٧٤٧٣٧م^٢ لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٦٤٢٦) بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٥ المتضمن أن الشركة تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والمنتهى بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بتاريخ ٩/٣/٢٠١٥ بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب الشركة برقم (٨٢٣٣٩) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٧ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٩٤٢٨) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لدراسة الطلب المقدم من الشركة للموافقة على الترخيم من الخارج لمنطقة الخدمات والعرض على لجنة التسعير ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٠٠٥٩) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ لجهاز مدينة الشروق والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المقدم من الشركة للمراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٤٥١١) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٧ والمتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى واللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛
وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٧ بتفويضات الشركة ؛
وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض والموقع من القطاعات المختصة بالهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة سفنكس للمقاولات لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١,٥٩٥ فدان بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق 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 ٢٠١٥/٥/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بتوسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق المخصصة لشركة سفنكس للمقاولات بمساحة ٤١,٥٩٥ فدان ، أى ما يعادل ٣٦,٣٦٧٤٧٣٧م^٢ (مائة وأربعة وسبعون ألفاً وسبعمائة وسبعة وثلاثون متراً مربعاً و٣٦/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٠ 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 عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات المطلة على الشوارع الخارجية للمشروع ليس لها تخديم مباشرة على الطريق الخارجى ، وفى حالة التخديم أو استخدامها من غير قاطنى المشروع من الطرق الخارجية يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة باستخدام الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - 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 (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

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

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع شركة سفنكس للمقاولات

بقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٤١,٦٠٤ فدان

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات - إسكان حضرى)

بمنطقة توسعات الحى الثالث شرق بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤١,٦٠٤ فدان ،

أى ما يعادل ٣٦,٣٦٧٤٧٣٧م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٧٤,٢٠ فدان ، أى ما يعادل

٢٨٥٥٧٤,٧٨م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٧,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٣,٣٤٨ فدان ، أى ما يعادل

٣١,٦٢,٣١م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وعمارات المشاة بمساحة ١٠,١٦٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢٥,٢٦٧٥,٢٥م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٢,٢٤٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧,٧٢٠ فدان ، أى ما يعادل

٣٢٤٢٥,٠٢م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان (فيلات - حصرى) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٣٧٤, ٢٠ فدان ، أى ما يعادل ٧٨, ٧٨م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٧, ٤٨٪) من مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

نوع النموذج	مجموع عدد الوحدات	عدد الوحدات فى النموذج الواحد	التكرار	نوع النموذج
فيلا	3	1	3	A - 0
فيلا	1	1	1	A - 1
فيلا	6	1	6	A - 2
فيلا	10	1	10	A - 3
فيلا	1	1	1	A - 4
فيلا	1	1	1	A - 5
توين	6	2	3	B - 0
توين	2	2	1	B - 1
توين	2	2	1	B - 3
توين	2	2	1	B - 4
توين	32	2	16	B - 5
توين	2	2	1	B - 6
توين	2	2	1	B - 7
توين	2	2	1	B - 8
توين	2	2	1	B - 9
توين	2	2	1	B - 11
توين	2	2	1	B - 12
توين	2	2	1	B - 13
توين	8	2	4	B - 14
توين	2	2	1	B - 15
توين	2	2	1	B - 16

الوقائع المصرية - العدد ١٨٦ في ١٦ أغسطس سنة ٢٠١٥ ١١

نوع النموذج	مجموع عدد الوحدات	عدد الوحدات في النموذج الواحد	التكرار	نوع النموذج
توين	2	2	1	B - 17
توين	4	2	2	B - 18
توين	2	2	1	B - 20
توين	2	2	1	B - 21
توين	2	2	1	B - 22
توين	2	2	1	B - 23
توين	2	2	1	B - 24
توين	4	2	2	B - 25
توين	2	2	1	B - 26
توين	2	2	1	B - 27
كوارتر	4	4	1	C - 0
كوارتر	80	4	20	C - 1
كوارتر	4	4	1	C - 2
كوارتر	12	4	3	C - 3
تريبل	3	3	1	D - 0
تريبل	3	3	1	D - 1
تاون	12	6	2	E - 0 - 0
تاون	24	6	4	E - 0 - 1
تاون	18	6	3	E - 0 - 2
تاون	6	6	1	E - 0 - 3
تاون	12	6	2	E - 0 - 4
تاون	6	6	1	E - 0 - 5
تاون	6	6	1	E - 0 - 6
تاون	12	6	2	E - 0 - 7
تاون	7	7	1	F - 0
تاون	5	5	1	G - 0

المجموع الكلي للوحدات السكنية ٢٢٠ وحدة

الاشتراطات البنائية العامة :

أولاً - مساحة الإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٧٤,٢٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٥٥٧٤,٧٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٧,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة الأرض .

المساحة المسموح بالبناء عليها (F. P.) لا تزيد عن (٤٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

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

الكثافة السكانية المسموح بها ٤٥ فرداً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية .

الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة

من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن سيارات .

يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى

بالأراضى السكنية بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣,٣٤٨ فدان ، أى ما يعادل ٢١٤٠٦٢,٣١ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٨,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			المساحة	نوع النشاط	النشاط
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	٥٨٧٢,٢٨	إدارى + تجارى	منطقة خدمات (١)
٦ أمتار من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	(٢٠ ٪)		إدارى + تجارى + مصلى	منطقة خدمات (٢)
بدون إنشاعات			٤٨٦٩,٢١	ترفيهى	منطقة خدمات (٣)
			٢٣١٩,٧٢	ترفيهى	منطقة خدمات (٤)
			١٤٠٦٢,٣١		الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تقدمت الشركة بطلب تخدم مناطق الخدمات الواقعة على الطرق الخارجية وذلك من الخارج وفى حالة عدم سداد العلاوة التى تحددها اللجان المختصة - فىتم اقتصار تخدم الخدمات من داخل المشروع ولخدمة قاطنى المشروع فقط .

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من مساحة أرض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات طبقاً للقواعد ولكراسة الشروط .

يتم ترك ما لا يقل عن ٦ أمتار بين أرض النشاط السكنى وأرض نشاط الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (موقفى سيارة / ٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة خدمات .

مفوض عن الشركة

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (فيلات - حصرى) (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها على أن تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- 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 تكون 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 شركة سفنكس للمقاولات 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 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 - 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 سيارات طبقاً للكود المصرى .

١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

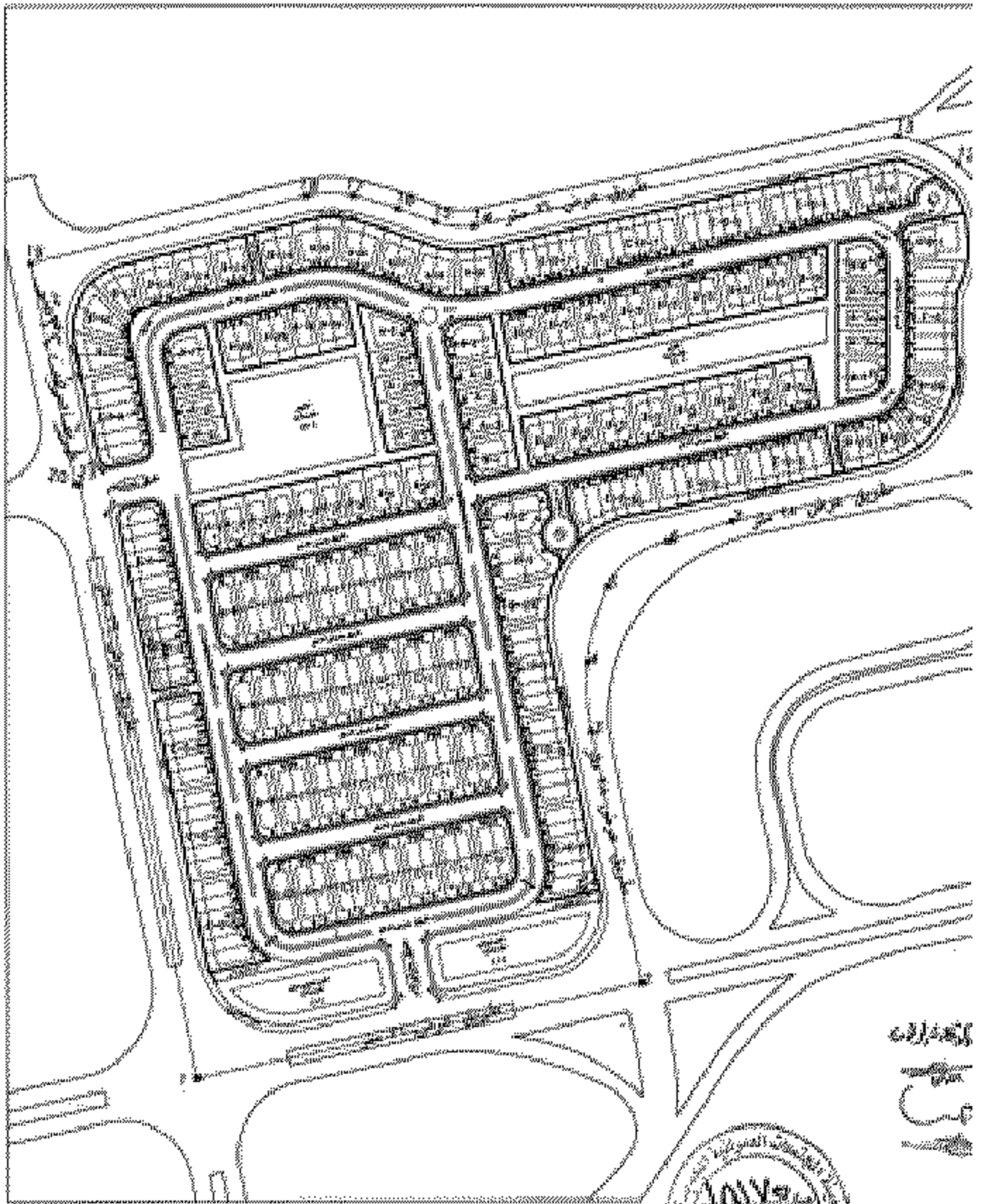
(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

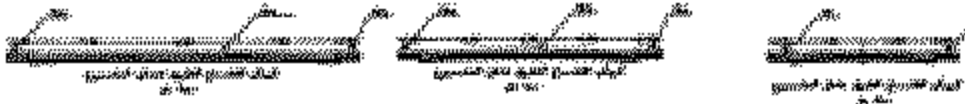
بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)

(إمضاء)



إحداثيات
متر
متر



الارتفاعات العامة للمبنى

الارتفاعات الخاصة بالمبنى

الارتفاعات الخاصة بالمبنى