

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٤ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض غرب الإسكان العائلى (٢)

وجنوب المنطقة السادسة عمارات بمدينة الشروق

بمساحة ١٣٦,١ فدان (٢٥٧١٢٣٧م<sup>٢</sup>)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمخصصة لشركة المعادى للتنمية والتعمير

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 قرار السلطة المختصة فى ٢٠١٠/٦/٥ بالموافقة على اعتماد تعديل منطقة الجامعات والمعاهد بمدينة الشروق لتشمل منطقة إسكان عمرانى متكامل (فيلات) بمساحة ١٣٦ فدانا على أن يتم تطبيق الاشتراطات البنائية للنشاط السكنى العمرانى ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (١٦٢) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ بإسناد بيع قطعة الأرض غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة عمارات بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمخصصة لشركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) ؛

وعلى محضر استلام الأرض المؤرخ ٢٠١٤/٥/٢٩ المتضمن استلام الشركة قطعة الأرض غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة عمارات بمدينة الشروق بمساحة ٢٥٧١٢٣٧ م ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٨٨٢٧) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٤ المرفق به تفويضات الشركة ، ونسخة من كراسة الشروط ، وتعهد بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (١٢٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٢ بالموقف المالى والعقارى للأرض ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ بين الهيئة وشركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) ببيع قطعة الأرض غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة عمارات بمدينة الشروق بمساحة ٢٥٧١٢٣٧ م ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٧٥٠) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٢ المرفق به لوح الموقع المخطط التفصيلى للمشروع بعد إنهاء أعمال المراجعات الفنية واستيفاء كافة الملاحظات ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع بتاريخ ٢٦/١/٢٠١٥ ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٦٤٢١) بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٥ المتضمن تقدم الشركة بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروعها والمنتهى بالتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٣٥١٧) بتاريخ ١٦/٣/٢٠١٥ بالموقف المالى والعقارى للأرض والمرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتدقيق والتوقيع ؛  
وعلى الجدول الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٣٠/٣/٢٠١٥ ؛

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 المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة عمارات بمدينة الشروق وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة ؛  
وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٦/٥/٢٠١٥

المنتهى بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة عمارات بمدينة الشروق بمساحة ٢٥٧١٢٣٧ م<sup>٢</sup> (فقط خمسمائة وواحد وسبعون ألفاً ومائتان وسبعة وثلاثون متراً مربعاً لا غير) المخصصة لشركة المعادى للتنمية والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية والأنشطة المخصص لها قطعة الأرض وفى حالة طلب إدخال أى تعديل يتم الدراسة من خلال الإدارة المختصة ، وفى حالة موافقة الهيئة تلتزم الشركة بسداد علاوة أو فرق سعر يتم تحديده من اللجان المختصة بالهيئة وفقاً للأسعار السارية فى تاريخ الموافقة ووفقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ، ولا يجوز الموافقة قبل مرور مدة ست سنوات من تاريخ استلام الأرض كحد أدنى أو ثلاث سنوات على استكمال تنفيذ المشروع أيهما لاحق .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج واستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة باستخدام الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٦ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم من المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقًا 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 بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٤ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقًا للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية قبل التقدم للتراخيص فى موعد غايته شهر من صدور القرار الوزارى وفى حالة عدم الالتزام يُعد هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ١٠ - 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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م)

بقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٣٦,٠١ فدان

بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢)

بفرض إقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٦,٠١ فدان ،  
أى ما يعادل ٢٥٧١٢٣٧ م<sup>٢</sup> .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٦,٢٦٣٨٤٨ م<sup>٢</sup> ،  
بما يعادل ٦٥,٢٠ فدان ، وتمثل نسبة (٤٧,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

( أ ) تبلغ إجمالى مساحة قطع أراضي العمارات ١٣,٢١٩٥٩٨ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥٢,٢٨ فدان ،  
وتمثل نسبة (٣٨,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ مساحة قطع أراضي الفيلات ١٣,٥٤٢٥٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٢,٩٢ فدان ،  
وتمثل نسبة (٩,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٦,٦٦٥٢٨ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٥,٨٤ فدان ،  
وتمثل نسبة (١١,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٨٩,٦٥٣٨٤ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٥,٥٧ فدان ،  
وتمثل نسبة (١١,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢,٧٨ ٢٥٩٤٣٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٥ , ١٤ فدان ، وتمثل نسبة ( ٤٠ , ١٠٪ ) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والممرات ٢١٠٦٠٤٢ , ٦١ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢٥ , ٢٥ فدان ، وتمثل نسبة ( ١٨ , ٥٦٪ ) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٦ ٢٧٣٨٤٨ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢٠ , ٦٥ فدان ، وتمثل نسبة ( ٩٤ , ٤٧٪ ) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

نوعية الإسكان	عدد القطع	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة بالفدان	النسبة من المشروع (%)
أراضي العمارات (B1)	١٢٩	١٥٧٥٨٩,٩٦	٢٧,٥٢	٢٧,٥٩
أراضي العمارات (B2)	٤٢	٦٢٠٠٨,١٧	١٤,٧٦	١٠,٨٥
أراضي الفيلات (V)	٧٩	٥٤٢٥٠,١٢	١٢,٩٢	٩,٥٠
الإجمالي	٢٥٠	٢٧٣٨٤٨,٢٦	٦٥,٢٠	٤٧,٩٤

### جدول نماذج الوحدات السكنية لكامل المشروع :

نوعية الإسكان	مساحة الدور الأرضى	عدد الوحدات بالنموذج	الارتفاع	عدد العمارات/ فيلات	عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية
نموذج (B 1)	٥٥٠,٠	١٦	بدروم + أرضى +	١٢٩	٢٠٦٤	٧٠٩٥٠,٠٠
نموذج (B 2)	٧٠٤,٠	١٦	٢ أدوار	٤٢	٦٧٢	٢٩٥٦٨,٠٠
نموذج (V)	٢٥٢,٠	٢	بدروم + أرضى + أول	٧٩	١٥٢	١٩٩٠٨,٠٠
الإجمالي		-	-	٢٥٠	٢٨٩٤	١٢٠٤٢٦,٠٠

الاشتراطات البنائية العامة :

أولاً - مساحة الإسكان

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ثانياً - الاشتراطات البنائية للإسكان :

( أ ) تبلغ إجمالي مساحة قطع أراضي العمارات ١٣, ٢٢١٩٥٩٨ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل

٥٢, ٢٨ فدان ، وتمثل نسبة (٣٨, ٤٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ مساحة قطع أراضي الفيلات ١٣, ٥٤٢٥٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٢, ٩٢ فدان ،

وتمثل نسبة (٩, ٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

١ - العمارات :

١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة قطعة

الأرض السكنية .

٢ - الارتفاع المسموح به أرضي + ٣ أدوار متكررة + غرف مرافق الخدمات

بدور السطح .

٣ - الردود : ٤ أمتار أمامي ، ٤ أمتار جانبي ، ٦ أمتار خلفي .

٢ - الفيلات :

١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٤٠٪) من إجمالي مساحة قطعة

الأرض السكنية .

٢ - الارتفاع المسموح به أرضي + دور واحد + غرف مرافق الخدمات بدور السطح .

٣ - الردود : ٤ أمتار أمامي ، ٤ أمتار جانبي ، ٦ أمتار خلفي .

ثالثاً - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد / فدان :

الكثافة المحققة بالمشروع ٩٢ فرداً / فدان .



رابعاً - انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار السيارات داخل قطعة الأرض وفقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

خامساً - مساحة منطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٦,٤٦٦٥٢٨ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٥,٨٤ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,٦٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات بنشاط تجارى :

١ - تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها

تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها

من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة

بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

٢ - تلتزم الشركة بتقديم اعتماد أنشطة منطقة الخدمات من الهيئة فى حينها

طبقاً للمدة الزمنية المقررة للمشروع .

٣ - الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع .

٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)

طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

٥ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارتين/٢٥٠م<sup>٢</sup>) مبانٍ مغلقة بدور البندروم

أو سطحياً بمنطقة الخدمات أو كليهما وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

بالتفويض عن الشركة

حسن عبد الوهاب محمد

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع :  
( أ ) العمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (ب) الفيلات (أرضى + دور واحد) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة وجلسة الفتح الفنى فى ٢٤/٩/٢٠١٣ وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكتملة لها للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص / فدان .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧ - تتولى شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 .

٨ - 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 .

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - 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 .

١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٧ ، ٨ ، ٩ ) .

١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات .

١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

بالتفويض عن الشركة

( إمضاء )

حسن عبد الوهاب محمد



