

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٠٥ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٥

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤١,٨ فدان

بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق

المخصصة لشركة طبية للاستثمارات العقارية

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات)

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن رقم (١٠٢١٤)

بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٦ المتضمن أمر إسناد ببيع قطعة أرض بمساحة ٤١,٥٠ فدان

إلى السادة شركة طبية للاستثمارات العقارية بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع

بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ فى ١٢/١٠/٢٠١٥ والمتضمن استلام قطعة الأرض الكائنة بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٦٤, ١٧٥٥٨٥م^٢ المخصصة لشركة طيبة للاستثمارات العقارية ؛ وعلى الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمارات العقارية الوارد برقم (٨٧٤٤٥) فى ٢٩/١٢/٢٠١٥ لاعتماد المخطط العام تهيئاً لاستصدار القرار الوزارى مرفقاً به بعض المستندات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢١/١/٢٠١٦ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة طيبة للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة) لقطعة أرض بمساحة ٦٤, ١٧٥٥٨٥م^٢ بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق ؛ وعلى كتاب شركة طيبة للاستثمارات العقارية رقم (٨٩٣٣) بتاريخ ١/٢/٢٠١٦ والمرفق به البرنامج الزمنى للمشروع طبقاً للمدة الزمنية الموضحة بالبند (١٦) من عقد البيع الابتدائى لأرض المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (١٣٣٦) بتاريخ ٢/٢/٢٠١٦ والمرفق به (كروكى لكارت الوصف لقطعة الأرض - صورة محضر الاستلام - صورة من عقد بيع قطعة الأرض - كراسة الشروط الخاصة بالمشروع والرد على الاستفسارات - موقف «عقارى - مالى - تنفيذى») ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمارات العقارية رقم (٨١٥٥٧) بتاريخ ٣/٣/٢٠١٦ والمرفق به عدد (٦ لوحات + CD + A٣) نهائية للمخطط العام لمشروع الشركة بمساحة ٨٠, ٤١ فدان بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٦٩٣) بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٣
بالموافقة الفنية على الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمارات العقارية لتخديم منطقة
الخدمات بالمشروع من الخارج للعرض على لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة ؛
وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ مرفقاً به شيك بقيمة المصاريف الإدارية
لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق برقم (٤٥٤٢٤) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٦
والمرفق به عدد (٦) لوحات بعد المراجعة للمخطط العام متضمناً الموقف المالى للشركة
وموضحاً به أنه لا يوجد على الشركة أى مستحقات حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية
برقم (٤٧٤١٩) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٧ والمتضمن قيام الشركة المذكورة بتقديم الدراسة
الاقتصادية لمشروع الشركة والتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة طيبة
للاستثمارات العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) على قطعة أرض
بمساحة ٤١,٨ فدان بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق
وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية
والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠١٦/٦/٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٤١,٨ فدان ، بما يعادل ٦٤,٦٤ م^٢ (فقط مائة وخمسة وسبعون ألفاً وخمسمائة وخمسة وثمانون متراً مربعاً و٦٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق والمخصصة لشركة طيبة للاستثمارات العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والاشتراطات البنائية المعمول بها والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢١/١/٢٠١٦ 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 - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية نظير تخديم منطقة الخدمات من الخارج طبقاً لما تقرره اللجان المختصة بالهيئة بناءً على الطلب المقدم من الشركة وموافقة قطاع التخطيط والمشروعات ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المحددة من وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع بأكمله خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة والمجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٨ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد أ. د. م. الوزير

بشأن استصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم

مشروع شركة طيبة للاستثمارات العقارية لقطعة أرض

بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمساحة ٤١,٨٠ فدان بمدينة الشروق

بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

١ - الموضوع :

استصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع شركة طيبة للاستثمارات العقارية لقطعة أرض بمساحة ٤١,٨٠ فدان بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) .

٢ - العرض :

(أ) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٦ برقم (١٠٢١٤) صدر كتاب السيد المهندس

نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن متضمناً أمر إسناد بيع قطعة أرض

بمساحة ٤١,٥٠ فدان إلى السادة شركة طيبة للاستثمارات العقارية

بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق لإقامة مشروع

عمرانى متكامل مرفق (١)

(ب) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٢ تم تحرير محضر تسليم لقطعة أرض بالمنطقة المحصورة

بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بمساحة ٦٤,١٧٥٥٨٥ م^٢ المخصصة لشركة طيبة للاستثمارات العقارية .

مرفق (٢)

- (ج) بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٥ برقم (٨٧٤٤٥) ورد إلينا الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمارات العقارية لاعتماد المخطط العام تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى مرفقاً به بعض المستندات الخاصة بالمشروع مرفق (٣)
- (د) بتاريخ ٢١/١/٢٠١٦ تم إبرام عقد بيع ابتدائى بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة طيبة للاستثمارات العقارية لقطعة أرض بمساحة ٦٤, ١٧٥٥٨٥ م^٢ بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق مرفق (٤)
- (هـ) بتاريخ ١/٢/٢٠١٦ برقم (٨٩٣٣) ورد إلينا كتاب شركة طيبة للاستثمارات العقارية مرفقاً به البرنامج الزمنى للمشروع طبقاً للمدة الزمنية الموضحة بالبند (١٦) من عقد البيع الابتدائى لأرض المشروع مرفق (٥)
- (و) بتاريخ ٢/٢/٢٠١٦ برقم (١٣٣٦) صدر كتاب جهاز مدينة الشروق مرفقاً به (كروكى لكارت الوصف لقطعة الأرض - صورة محضر الاستلام - صورة من عقد بيع قطعة الأرض - كراسة الشروط الخاصة بالمشروع والرد على الاستفسارات - موقف «عقارى - مالى - تنفيذى»).
- مرفق (٦)**
- (ز) بتاريخ ٣/٣/٢٠١٦ برقم (٨١٥٥٧) ورد الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمارات العقارية مرفقاً به عدد (٦ لوحات + CD + A٣) نهائية للمخطط العام لمشروع الشركة بمساحة ٨٠, ٤١ فدان بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمدينة الشروق مرفق (٧)

- (ح) بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٣ برقم (١٠٦٩٣) صدر كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بالموافقة الفنية على الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمارات العقارية لتخديم منطقة الخدمات بالمشروع من الخارج للعرض على لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة مرفق (٨)
- (ط) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ ورد كتاب الشركة مرفقاً به شيك بقيمة المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى طبقاً للمطالبة الصادرة بخطابنا رقم (١٠٤٩٩) بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٣ مرفق (٩)
- (ى) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٦ برقم (٤٥٤٢٤) ورد إلينا كتاب جهاز مدينة الشروق مرفقاً به عدد (٦) لوحات بعد المراجعة للمخطط العام متضمناً الموقف المالى للشركة وموضحاً به أنه لا يوجد على الشركة أى مستحقات حتى تاريخه مرفق (١٠)
- (ك) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٧ برقم (٤٧٤١٩) ورد إلينا كتاب السيد الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية متضمناً قيام الشركة المذكورة بتقديم الدراسة الاقتصادية لمشروع الشركة للتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة مرفق (١١)
- (ل) تم التوقيع على جدول عدم الممانعة من القطاعات المختلفة بالهيئة ... مرفق (١٢)
- (م) تمت المراجعة والموافقة الفنية من كل من قطاع التخطيط والمشروعات وجهاز مدينة الشروق واعتماد الرسومات المقدمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع فى ضوء القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وكذا القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة الشروط والمواصفات التى تم التخصيص على أساسها .

٣ - الرأى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع شركة طيبة للاستثمارات العقارية لقطعة أرض بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمساحة ٤١,٨٠ فدان ، أى ما يعادل ١٧٥٥٨٥,٦٤ متر مربع بمدينة الشروق لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) وطبقاً للوحة المعتمدة المرفقة .

والأمر معروض للتكرم بالموافقة أو التنبيه بما ترونه مناسباً

رئيس القطاع

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

قرار السيد أ. د. م. الوزير :

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ. د. م/ مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة طيبة للاستثمارات العقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض

بالمنطقة المحصورة بين الحى الأول والحى التاسع بمساحة ٤١,٨٠ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤١,٨٠ فدان ،

أى ما يعادل ٦٤,٦٤ م^٢ ١٧٥٥٨٥ .

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٦٤,٦٤ م^٢ ٨٦٤١٣ ، أى ما يعادل ٢٠,٥٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٢١,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٧٢,٧٢ م^٢ ١٤٠٥٩ ، أى ما يعادل ٣,٣٥ فدان ،

وتمثل نسبة (١,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٤٥,٤٥ م^٢ ١٣٢١٨ ،

أى ما يعادل ٣,١٥ فدان ، وتمثل نسبة (٧,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٦,٤٦ م^٢ ٣٩٦٥٦ ، أى ما يعادل

٩,٤٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٧,٣٧ م^٢ ٢٢٢٣٧ ، أى ما يعادل

٥,٢٩ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع - الفيلات - (فيلا منفصلة - توين - تاون - كوارتر) :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي السكنية ١٣,٦٤ ٨٦٤١٣ م^٢ ، أى ما يعادل ٥٧,٢٠ فدان ، وتمثل نسبة (٤٩,٢١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة (فيلات - توين هاوس - تاون هاوس - كوارتر) .

عدد قطع الأراضي السكنية ١٣٢ قطعة أرض سكنية بمساحات تتراوح بين ٨,٨٣٥٩ م^٢ إلى مساحة ٢,٨٢٤٨٢ م^٢ .

الكثافة المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ ش / ف .

الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية :

١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) F.P من مساحة قطعة الأرض .

٢ - الارتفاع : أقصى ارتفاع للفيلا (أرضى + أول) .

٣ - الردود داخل قطعة الأرض السكنية : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .

٤ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل مكان سيارة لكل وحدة سكنية داخل حدود قطعة الأرض وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

٥ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المبنى ويستخدم بالأنشطة المصرح بها .

٦ - يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور السطح بمساحة لا تتعدى (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .

٧ - عرض ممرات المشاة بالمشروع لا تقل عن ٦ م .

٨ - لا تقل المسافة بين حد البناء داخل حدود أرض المشروع والجار عن ٦ أمتار .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٤٠٥٩,٧٢ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٣٥ فدان ، وتمثل نسبة (٠,١ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية		المساحة م ^٢	النشاط	المنطقة
الارتفاع	النسبة البنائية (F.P)			
الردود				
٦م من جميع الاتجاهات	أرضى + دورين	١٤٠٥٩,٧٢	إدارى + تجارى يحتوى على مصلى	منطقة الخدمات

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٣٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - الارتفاع : أقصى ارتفاع للمبنى (أرضى + دورين) .
- ٣ - الردود داخل قطعة الأرض الخدمية : ٦م من جميع الاتجاهات .
- ٤ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المبانى ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال) .
- ٥ - يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦م بين الأرض السكنية ومنطقة الخدمات .
- ٦ - يتم توفير عدد موقوفى انتظار سيارات لكل ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات التجارية والإدارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٧ - تتعهد شركة طيبة للاستثمارات العقارية على أن تكون منطقة الخدمات المطلة على الطرق الخارجية لخدمة قاطنى المشروع ولها تخديم من الخارج مع الالتزام بسداد العلاوة التى تحددها اللجنة المختصة بالتسعير .

بالتفويض

محمود إدريس الشاذلى

