

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٥ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٣/٥

باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة

بمدينة السادات بمساحة ٩,٢٢ فدان

والمخصصة لشركة التلوانى للمقاولات العامة والاستثمار العقارى والتجارة

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 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

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (١٤٣) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ لقطعة الأرض رقم (٢)

بالمنطقة السكنية الثانية عشرة بمساحة ٩ أفدنة لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة السادات ؛

وعلى محضر الاستلام لقطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة

بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٢ وبلغت المساحة طبقاً لكشف تحديد المساحة الفعلى على الطبيعة

٣٨٧١٧,٧٥ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٩,٢٢ فدان ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة السادات رقم (١٤٤١٣) بتاريخ ٢٣/٨/٢٠١٥ والمتضمن الموقف العقارى والمالى ومرفقًا به كراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها تخصيص قطعة الأرض موضوع الدراسة والسجل التجارى للشركة والمتضمن ما يفيد قيام الشركة بسداد قيمة الفارق فى مساحة الأرض بين أمر الإسناد ومحضر الاستلام ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٢/٩/٢٠١٥ بين الهيئة وشركة التلوانى للمقاولات العامة والاستثمار العقارى والتجارة لقطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة بمدينة السادات بمساحة ٩,٢٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٨٧١٧,٧٥ م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة وفقًا للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة السادات ؛ وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لقطعة الأرض موضوع الدراسة والمعتمد بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٥ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة نظير المراجعة الفنية للمخطط بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٥ بموجب الشيك رقم (٢٥٠١٧٣٣١) ؛

وعلى خطاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية برقم (٢٠٥٣) بتاريخ ١٤/١/٢٠١٦ والمنتهى بالإحاطة والتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقًا للقواعد ؛

وعلى التعهد الوارد برقم (٤١٢٨٦) بتاريخ ٢٤/١/٢٠١٦ بما يفيد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

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 السادات بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة التلوانى للمقاولات العامة والاستثمار العقارى والتجارة لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة بمدينة السادات بمساحة ٢٣٨٧١٧,٧٥ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٩,٢٢ فدان 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 ٢٠١٦/٣/٢ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض :

### قـرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٩,٢٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٨٧١٧,٧٥ م<sup>٢</sup> (فقط ثمانية وثلاثون ألفاً وسبعمائة وسبعة عشر متراً مربعاً و١٠٠/٧٥ من المتر المربع لا غير) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة بمدينة السادات والمخصصة لشركة التلوانى للمقاولات العامة والاستثمار العقارى والتجارة لإقامة نشاط عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٢ والتي تعتبر جميعها مكمله 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 بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تقوم 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 كامل مبانى المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون 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 (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول 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 .  
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

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر بشأن قطعة أرض مسلسل رقم (٢) بالمنطقة الثانية عشرة بمدينة السادات

بمساحة ٩,٢٢ فدان ، بما يعادل ٢٣٨٧١٧,٧٥م<sup>٢</sup>

والمخصصة لشركة التلوانى للمقاولات العامة والاستثمار العقارى والتجارة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

١ - مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣٨٧١٧,٧٥م<sup>٢</sup> ،  
بما يعادل ٩,٢٢ فدان .

٢ - مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (عمارات) ٢١٩٠٠٨م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤,٥٣ فدان ،  
وتمثل نسبة (٤٩,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضى الخدمات ٢٤٦٤٦م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١,١١ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٢١٦٦٨م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٤٠ فدان ،  
وتمثل نسبة (٤,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٥٤٣٢,٨٤م<sup>٢</sup> ،  
بما يعادل ١,٢٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢٧٩٦٢,٩١م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١,٩٠ فدان ،  
وتمثل نسبة (٢٠,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

منطقة الإسكان :

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (عمارات) ٢١٩٠٠٨م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤,٥٣ فدان ،  
وتمثل نسبة (٤٩,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## جدول النماذج المعمارية للعمارات

رقم النموذج	توصيف النموذج	مسطح الدور الأرضي للنموذج م <sup>٢</sup>	عدد النماذج	إجمالي مسطح الدور الأرضي للنماذج م <sup>٢</sup>	عدد الأدوار		إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
					بالدور	بالتنموذج	
أ	(عمارة)	٢٩٦	١٢	٤٧٥٢	٢	٨	٩٦
ب	(عمارة)	٢٩٦	١٢	٤٧٥٢	٣	٨	٩٦
الإجمالي		-	٢٤	٩٥٠٤	-	-	١٩٢

## الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن ( ٥٠٪ ) من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية للإسكان عن ( ٥٠٪ ) من المساحة المخصصة للإسكان .
- لا يزيد الارتفاع عن أرضي + ثلاثة أدوار علوية ويسمح بعمل غرف سطح بنسبة ( ٢٥٪ ) من إجمالي المسطح المبنى بالدور الأرضي وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع .
- الكثافة السكانية لا تزيد عن ٩٠ فرداً / فدان .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين العمارات .
- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات للإسكان طبقاً للكود .
- يسمح بإقامة بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم والجاري العمل بها بالهيئة ودون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع عن حد المباني .

- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف الخارجي حتى حد الكتلة (المباني) ، ولا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف الداخلي حتى حد الكتلة (المباني) .

## منطقة الخدمات :

- تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٢٤٦٤٦ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١,١١ فدان ، وتمثل نسبة ( ١٢٪ ) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## جدول مساحات أراضي الخدمات

الاشتراطات البنائية			مساحة الدور الأرضي (f. p) م <sup>٢</sup>	النسبة من إجمالي مساحة المشروع	مساحة قطعة أرض الخدمات		الخدمة
الارتفاع	النسبة البنائية	الردود			م <sup>٢</sup>	فدان	
أرضي + دورين	٢٠ %	٦م من جميع الاتجاهات	١٢٩٢,٨	١٢ %	١,١١	٤٦٤٦	تجاري
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة في هذا الشأن							

## الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع لا تقل عن (٨٪) ولا تزيد عن (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية - الارتفاع - الردود) لكل نشاط على حدة وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة في هذا الشأن .

يتم ترك ردود ٦م بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات . يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع وفي حال التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة أولاً .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات للخدمات طبقاً للكود المصرى .

المفوض عن الشركة

( إمضاء )

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + ٣ أدوار علوية) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع لهيئة عمليات القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور بدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات .
- ٣ - 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 أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - تتولى شركة التلوانى للمقاولات العامة والاستثمار العقارى والتجارة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري 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 المشاة وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .



- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ١١ - 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 .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - تلتزم الشركة بكافة بنود كراسة الشروط والمواصفات وجلسة الاستفسارات التى تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى ، وبالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى .
- ١٥ - يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٦ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

( إمضاء )

طرف أول

( إمضاء )



