

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥٣ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٦,٥٩ فدان

بالهى الخامس بمدينة الشروق

لمشروع شركة آى.سى.إس للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع سكنى 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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 رقم (٩٤) بتاريخ ٩/٢/٢٠١٤ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (٣٠)

بمساحة ٦,٥٧ فدان بالهى الخامس للسادة/ حازم صلاح الدين محمود وآخرين

(شركة تحت التأسيس) بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل بالهى الخامس بمدينة الشروق ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المحرر بتاريخ ١٦/٣/٢٠١٤ بمساحة

٢٧٦٨٨م^٢ وذلك لقطعة الأرض رقم (٣٠) بالهى الخامس بمدينة الشروق

والمخصصة للسادة/ حازم صلاح الدين محمود وآخرين (شركة تحت التأسيس) ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٨
بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد لشركة آى. سى. إس للاستثمار العقارى
(شركة ذات مسئولية محدودة) بدلاً من السادة/ حازم صلاح الدين محمود وآخرين
(شركة تحت التأسيس) لإقامة مجتمع عمرانى متكامل بمدينة الشروق وذلك بقطعة الأرض
رقم (٣٠) بالحى الخامس بالمدينة بمساحة ٦, ٥٧ فدان مع منح الشركة مهلة شهر من تاريخ
التعاقد لاستكمال كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط
والتقسيم لمشروعها وفى حالة الالتزام تستكمل إلى ثلاثة شهور لاستصدار القرار الوزارى
شريطة سداد باقى القسط الثالث المستحق فى ٢٠١٤/١١/٩ أولاً مع الالتزام بباقى التوقيتات
المحددة بكراسة الشروط ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ بين كل من هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة آى. سى. إس للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل
بقطعة الأرض رقم (٣٠) بالحى الخامس بمدينة الشروق بمساحة ٦, ٦ فدان ،
بما يعادل ٢٢٧٦٨٨, ٤٧ م^٢ ؛

وعلى كتاب السادة/ شركة آى. سى. إس للاستثمار العقارى رقم (٤٤١٧٦)
بتاريخ ٢٠١٥/٤/٨ ومرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى
لمشروع الشركة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق برقم (٧٨٧٤) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١ والمرفق به
عدد (٧) لوحات للمخطط العام لمشروع الشركة بعد التوقيع عليها من قبل جهاز المدينة
وكذا الموقف المالى والعقارى النهائى لمشروع الشركة ؛

وعلى كتاب الشؤون المالية والإدارية برقم (٢٣٣٧٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٦
بشأن الدراسة الاقتصادية لمشروع الشركة للتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى
لمشروع الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٢ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٦ ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١
باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٢٩) فى ٢٠١٥/١٢/٢
بالموافقة على منح الشركة مهلة ٣٠ يوماً من تاريخ إخطار الشركة لاستكمال إجراءات
استخراج القرار الوزارى وفقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦)
بتاريخ ٢٠١٦/٢/٨ شريطة سداد الأقساط المستحقة - إن وجدت - ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٤٢١٤) بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٤
لقطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية عاليه
والمتضمن أنه لا يوجد مستحقات مالية على قطعة الأرض محل القرار حتى تاريخه ؛
وعلى النماذج والتعهدات اللازمة المقدمة الموقعة والمختومة من الشركة
وهى (تعهد منطقة الخدمات - نموذج تفويض التوقيع على الشروط المرفقة - نموذج تفويض
للمراجعة الفنية) ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة آى. سى. إس
للاستثمار العقارى لإقامة مجتمع عمرانى متكامل على قطعة الأرض رقم (٣٠) بالحي الخامس
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 ٢٠١٦/٣/١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٦,٥٩ فدان ،
بما يعادل ٢٢٧٦٨٨,٤٧ م^٢ (فقط سبعة وعشرون ألفاً وستمائة وثمانية وثمانون متراً مربعاً
و٤٧/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالحي الخامس بمدينة الشروق والمخصصة لشركة آى سى إس
للاستثمار العقارى لإقامة مجتمع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة
على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩
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 بتعهداتها بأن تظل 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 المشروع بأكمله خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .
- مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٦ - 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 ٧ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .
- مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- 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 آى.سى.إس للاستثمار العقارى

بقطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٦,٥٩ فدان بالحى الخامس

بفرض إقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل

بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦,٥٩ فدان ،
 أى ما يعادل ٢٢٧٦٨٨,٤٧ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٣٨٤٤ م^٢ ، بما يعادل ٣,٣٠ فدان ،
 وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٣٢٢ م^٢ ، بما يعادل ٠,٧٩ فدان ،
 وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٨٩٧,٣٨ م^٢ ،
 بما يعادل ٠,٤٥ فدان ، وتمثل نسبة (٦,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣٦١٧,٣٢ م^٢ ، بما يعادل ٠,٨٦ فدان ،
 وتمثل نسبة (١٣,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥٠٠٧,٧٧ م^٢ ، بما يعادل ١,١٩ فدان ،
 وتمثل نسبة (١٨,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٣٨٤٤م^٢ ، بما يعادل ٣.٣٠ فدان ،
 وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

أولاً - جدول نماذج العمارات :

إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور		المساحة المبنية للدور الأرضى م ^٢ (F. P)	تكرار النموذج	النماذج
		المتكرر	الأرضى			
٢٥		٩	٨	١٤٨٤,٥	١	نموذج (A)
٢٨	بدروم + أرضى +	٧	٧	١٠٢٠	١	نموذج (B)
٢٨	٢ أدوار متكررة	٧	٧	١٠٠٢	١	نموذج (C)
٢٤		٦	٦	٩٧٥	١	نموذج (D)
٢٨		٧	٧	١١٢٠	١	نموذج (E)
١٤٢				٥٦٠١,٥		الإجمالى

ثانياً - جدول نماذج الفيلات :

إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	المساحة المبنية للدور الأرضى م ^٢ (F. P)	مساحة الأرضى م ^٢	تكرار النموذج	النماذج
٢		٢	٢٢٩,٢٠	٥٩٨	١	نموذج (V ₁)
٢	بدروم + أرضى + أول	٢	٢٢٧,٢	٥٦٨	١	نموذج (V ₂)
٢		٢	٢٩٤,٨	٧٢٧	١	نموذج (V ₃)
٢		٢	٢٩٥,٢	٧٢٧	١	نموذج (V ₄)
١٠		١٠		٢٦٤١		الإجمالى

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

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

يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار للسيارات ومخازن فقط .

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

بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

(أ) الاشتراطات البنائية لإسكان العمارات :

النسبة البنائية للعمارات (F. P) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي المسطح المخصص للإسكان ، (٢٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

الردود :

يتم ترك مسافة ٦م بين العمارات وحد الجار .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع

المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

(ب) الاشتراطات البنائية لإسكان الفيلات :

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

والفيلات شبه المتصلة (تاون هاوس) (٤٥٪) .

٢ - الردود :

الردود المسموح بها لقطع أراضي الفيلات ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .

٣ - الارتفاع المسموح به (أرضى + دور واحد) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع

المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٣٢٢م^٢ ، بما يعادل ٧٩٠٠ فدان ،

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	المساحة (فدان)	المساحة (م ^٢)	النشاط	مناطق الخدمات
م٦	بدروم + أرضى +	٢٠٪	٠,٢٦٦	١١٢٠	إدارى تجارى	منطقة خدمات (١)
من جميع الجهات	دورين	٢٠٪	٠,٥٢٤	٢٢٠٢	إدارى تجارى	منطقة خدمات (٢)
-	-	-	٠,٧٩	٣٣٢٢		الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارتين / ٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم وسطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

المفوض من الشركة

محمد فايز محمد سليمان

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ، والفيلات (أرضى + دور) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها 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 تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للمبانى السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧ - تتولى شركة أى. سى. إس للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى 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 الري 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 موقفين سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض من الشركة

(إمضاء)

محمد فايز محمد سليمان

