

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٨٥ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٨/١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥١) بجوار منطقة الميكروروف

المخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م»

بمساحة ٢٣, ٢ فدان بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات 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

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٨) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٢ بإسناد بيع قطعة أرض

على طريق القاهرة/السويس بجوار منطقة الميكروروف بمساحة ٢٣, ١٢ فدان بمدينة الشروق

لإقامة نشاط عمرانى متكامل للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٧/٣ لقطعة أرض بمساحة ٣٩, ٢٩٧٤٧٧ م^٢ ،

بما يعادل ٢٣, ٢ فدان ؛

- وعلى كتاب الشركة رقم (٤١٧٩٧٧) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٩ بشأن طلب استصدار قرار وزارى للمخطط العام لقطعة الأرض ؛
- وعلى كتاب الشركة رقم (٤٩٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/١/١٧ المرفق به التفويضات اللازمة والتعهد بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٦٤٧) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩ رداً على كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢١٧٤) بتاريخ ٢٠١٧/١/١١ والمتضمن موقف قطعة الأرض (مالى - عقارى) ومهلة تنفيذ المشروع (٤ سنوات طبقاً لكراسة الشروط تبدأ من أول قرار وزارى) ؛
- وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ لبيع قطعة أرض على طريق القاهرة/السويس بجوار منطقة الميكروويف بمساحة ٢٣,٢ فدان ، تعادل ٣٩,٣٩٧٤٧٧ م^٢ (تحت العجز والزيادة) بمدينة الشروق وذلك بين الهيئة والشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛
- وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ نظير أعمال المراجعة الفنية لاعتماد المخطط العام للمشروع ؛
- وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والتجارية رقم (٤٨٨٤١) بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ والمتضمن أن الشركة قد استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛
- وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ لتنفيذ كامل المشروع ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٤١٠١١٩) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٠ المرفق به لوح المخطط العام بعد المراجعة والتوقيع ؛

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 الشركة المصرية
للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥١)
على طريق القاهرة/السويس بجوار منطقة الميكروويف بمساحة ١٢, ٢٣ فدان لإقامة نشاط
عمرانى متكامل بمدينة الشروق وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة
وكراسة الشروط التى تم التخصيص على أساسها ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥١) بمساحة ٢٣, ٢ فدان ،
ما يعادل ٢٩٧٤٧٧, ٣٩ م^٢ (فقط سبعة وتسعون ألفاً وأربعمائة وسبعة وسبعون متراً مربعاً
و٣٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) الكائنة بجوار منطقة الميكروويف بمدينة الشروق
والمخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) لإقامة مشروع عمرانى
متكامل عليها ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم
مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروعها للحجز والبيع
إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذه
وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة
فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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 .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يُخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 المخطط العام

للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م»
على قطعة الأرض رقم (٥١) بمنطقة الميكروويف بمدينة الشروق
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣,٢ فدان ،
أى ما يعادل ٣٩,٣٩٧٤٧٧ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٢٦٨,١٠ فدان ،
أى ما يعادل ٢٤٣١٢٦,٩٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٤,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض
المشروع كالتالى :

(أ) يبلغ إجمالى مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٧,٧٨٥ فدان ،
بما يعادل ٢٤,٣٢٦٩٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٤,٣٣٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للتاون هاوس ٢,٤٨٣ فدان ، بما يعادل ١٠٤٢٩,٧٤ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٧,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٧٨٥ فدان ، بما يعادل ٣٠١٦٩٧ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة لمساحات خضراء وممرات للمشاة بمساحة ٣,٢٨٤ فدان ،
أى ما يعادل ٣٠١٣٧٩٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٣,٥٧٤ فدان ،
أى ما يعادل ١٥٠١٢,٨١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٠,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٢٩٧ فدان ، أى ما يعادل ١٣٨٤٦ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٢,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٢٦٨,١٠ فدان ، أى ما يعادل ٢,٩٨ م٢٤٣١٢٦ ، وتمثل نسبة (٤٤,٢٤ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات وتاون هاوس طبقاً للجداول التالية :

(أ) إجمالى مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٧,٧٨٥ فدان ، بما يعادل ٢,٢٤ م٢٣٢٦٩٧ ، وتمثل نسبة (٣٣,٥٤ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

م	النموذج	عدد الأتوار	مساحة اللور الأرضى (F. P) (م ^٢)	عدد الوحدات باللور	عدد الوحدات بالنموذج	عدد النماذج بالتكرار	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى المساحة للأرضى (م ^٢)
١	١	بدروم + أرضى + ثلاثة أتوار	١٨٠٠,٦٦	١٢	٤٨	٦	٢٨٨	١٠٨٠٣,٩٦
٢	٢	بدروم + أرضى + ثلاثة أتوار	٩٢٤,١١	٨	٣٢	٦	١٩٢	٥٥٤٤,٦٦
إجماليات								١٦٣٤٨,٦٢

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للتاون هاوس ٢,٤٨٣ فدان ، بما يعادل ٢,٧٤ م١٠٤٢٩ ، وتمثل نسبة (١٠,٧ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

القحطة	المساحة م ^٢	عدد الوحدات بالقحطة	عدد الأتوار
١	١٢٤٦,٥	٦	
٢	٩٣٤,٧٤	٤	
٣	١٢٤٢,٧٥	٦	
٤	١٢٤١,١	٦	
٥	١٢٤١,١	٦	أرضى + أول
٦	١٢٤٤,٦٤	٦	
٧	١٠٨٣,٦٥	٥	
٨	١٢٤٧,٤٦	٦	
٩	٩٤٧,٨٠	٤	
الإجمالى	١٠٤٢٩,٧٤	٤٩	

الاشتراطات البنائية للإسكان (تاون هاوس - عمارات) :

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

الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لإسكان العمارات .

٢ - الارتفاع المسموح به أرضى + ٣ أدوار متكررة + بدروم انتظار سيارات وغرف سطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات للقوات المسلحة لمنطقة أرض المشروع ١٤ م .

٣ - المسافة البينية بين العمارات لا تقل عن ٨ م .

٤ - المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠ م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

الاشتراطات البنائية لمناطق التاون هاوس :

١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالى المساحة المخصصة لإسكان التاون هاوس (طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم « ٢ » لشهر مايو لسنة ٢٠١٧) .

٢ - الارتفاع المسموح به أرضى + دور أول وغرف سطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى .

٣ - الردود : ٤ أمتار أمامى ، ٣ أمتار جانبى ، ٦ أمتار خلفى .

٤ - عرض ممرات المشاة بالمشروع لا يقل عن ٦ م .

ثانياً - منطقة الخدمات :

تبلغ الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٧٨٥ فدان ، بما يعادل ٣٠,١١٦٩٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات		إجمالى المساحة		جدول منطقة الخدمات
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	بالضدان بالمتر المربع	
م٦ من جميع الجهات	أرضى + دورين	٣٠٪	٢,٧٨٥	١١٦٩٧,٣٠

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى (مداخل المبانى على الطرق الداخلية) وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقة الفنية اللازمة طبقاً للقواعد المعمول بها .
- ٢ - نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .
- ٤ - يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين حد قطع الأراضى السكنية وأرض نشاط الخدمات .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقوفى سيارة/٢٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصرى .
- ٦ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦ م من جميع الاتجاهات .

ثالثا - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد / فدان :

الكثافة بالمشروع ٩٨ فرداً / فدان .

رابعا - انتظار السيارات :

بالنسبة للعمارات : يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية ،

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات (جراجات) بالبدرومات أسفل العمارات .

بالنسبة للتاون هاوس : يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات داخل الأرض

بمعدل موقف سيارة / وحدة سكنية .

المفوض عن الشركة

أحمد على أحمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع للإسكان :
 (أ) العمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
 (ب) التاون هاوس (أرضى + دور واحد) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكملة 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 بُنيت أعلى سطح البناء مثل :
 آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧ - تتولى الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م» 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 ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 للسيارات بمعدل لا يقل عن موقف سيارة / وحدة سكنية بالنسبة للإسكان ، وبمعدل موقفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات .

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

طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

أحمد على أحمد

طرف أول

(إمضاء)

