

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢٠ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٧/٨/٢٠١٧

بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ٦٧ فداناً

والمنحصة للسادة/ بسام نبيل العبد أيوب ،

ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونيل العبد أيوب

لإقامة نشاط سياحى بمدينة العاشر من رمضان

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 كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٠٠٢/٢/١٨

متضمناً موافقة السلطة المختصة على حجز قطعة أرض بمساحة ٣٥٠ فداناً مقسمة إلى جزأين

سياحى وزراعى على أن يتم تدقيق المساحات بعد الانتهاء من إعداد المخطط التفصيلى للمنطقة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (١٤) بتاريخ ٢٠٠٢/٣/١٦ بتحديد سعر الأرض

للمشروع عاليه ؛

وعلى الحكم الصادر بتاريخ ٢٠١٠/١١/٢٨ فى الدعوى رقم ٢٧٥٤ لسنة ٦٣ ق

بالغاء قرار مجلس إدارة الهيئة فيما تضمنه من «إلغاء الموافقة السابقة لحجز قطعة الأرض عاليه

نظراً لعدم جدية مقدم الطلب فى استكمال إجراءات التخصيص والتعاقد منذ ٢٠٠٢» ؛

وعلى الحكم الصادر بتاريخ ٢٠١٢/٣/٤ فى الدعوى رقم ٦٥٠٧٩ لسنة ٦٢ ق بإلغاء القرار السلبى بالامتناع عن تنفيذ الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٢٧٥٤ لسنة ٦٣ ق ؛
وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٢/٥/٩ على الاستمرار فى تنفيذ الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٢٧٥٤ لسنة ٦٣ ق متضمناً تسليم قطعة الأرض عاليه بمساحة ٣٥٠ فداناً مقسمة إلى جزأين سياحى وزراعى ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٥) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٦ بالموافقة على جدولة الأقساط المستحقة على قطعة الأرض عاليه ؛
وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٩ لقطعة أرض بمساحة ٣٥٠ فداناً للسادة/ بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب - شمال طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى والحد الشرقى لمدينة العاشر من رمضان ٦٧ فداناً نشاط سياحى و٢٨٣ فداناً نشاط زراعى ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/١ بشأن الأقساط المستحقة على السادة الملاك والمدة الزمنية للمشروع ؛
وعلى كتاب السادة «المستشارون المتحدون» رقم (٤٩٨٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٥ الاستشارى المفوض من السادة المذكورين عاليه لاعتماد المخطط العام لقطعة الأرض عاليه تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٦٩) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم السيد/ بسام نبيل العبد أيوب وآخرين على مساحة ٦٧ فداناً والمخصصة بنشاط سياحى من إجمالى مساحة ٣٥٠ فداناً بمدينة العاشر من رمضان مع تطبيق القواعد المعمول بها باللائحة العقارية بالنسبة لباقى المساحة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها برقم (٧٠) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٥ بشأن تصويب قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٩) بتاريخ ١٦/١٢/٢٠١٥ لذات الشأن ليصبح الموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم السادة/ نبيل العبد أيوب حلاوة ، وبسام نبيل العبد أيوب حلاوة ، ووسيم نبيل العبد أيوب حلاوة على مساحة ٦٧ فداناً والمخصصة بنشاط سياحى من إجمالى مساحة ٣٥٠ فداناً بمدينة العاشر من رمضان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٣٠/٣/٢٠١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونيل العبد أيوب للجزء السياحى لقطعة أرض بمساحة ٦٧ فداناً بمدينة العاشر من رمضان والوارد بالبند الخامس عشر أن مدة تنفيذ المشروع بأكمله ثلاث سنوات وسبعة شهور تبدأ من تاريخ الاستلام فى ١٩/١١/٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٥/٢/٢٠١٧ لجهاز مدينة العاشر من رمضان والمتضمن الموافقة الفنية على تعديلات كارت الوصف النهائية نتيجة (تعديل خطوط حرم الكهرباء المارة بالمشروع - حرم طريق مصر / الإسماعيلية الصحراوى) والوارد وفق كتاب جهاز المدينة برقم (٤٦٧) بتاريخ ٣١/١/٢٠١٧ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠/٢/٢٠١٧ لجهاز مدينة العاشر من رمضان والمتضمن اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو إعادة تسليم قطعة الأرض فى ضوء تعديلات كارت الوصف ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠/٢/٢٠١٧ للسادة عاليه بشأن قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٢) محضر (١٢) بتاريخ ١٨/٢/٢٠١٧ باعتماد الاشتراطات البنائية التالية ومكونات النشاط والمطالبة بالمصاريف الإدارية والبرنامج الزمنى وشهادات الملاءة المالية ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٧/٣/٥ للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العاشر من رمضان بتاريخ ٢٠١٧/٣/٦ والمرفق به صورة من محضر الاستلام المعتمد فى ٢٠١٧/٢/٢٣ (والمضاف إلى محضر الاستلام الصادر فى ٢٠١٤/١١/١٩) وكذا صورة كارت الوصف النهائى لقطعة الأرض عاليه المعتمد فى ٢٠١٧/٢/٢٣ لقطعة أرض بمساحة ٣٥٠ فداناً (٦٧ سياحى) و(٢٨٣ زراعى) ؛ وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٤) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٣٠ والمتضمن الموافقة على منح قطعة أرض بمساحة ٣٥٠ فداناً بمدينة العاشر من رمضان والمخصصة للسادة عاليه مهلة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ إثبات التعديلات على محضر الاستلام لقطعة الأرض بناءً على تعديلات كارت الوصف وإعادة تسليم الأرض وتحرير ملحق عقد ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية بتاريخ ٢٠١٧/٦/٢١ متضمناً قيام السادة عاليه باستيفاء مستندات الدراسة الاقتصادية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى وذلك فى حالة عدم وجود مانع قانونى فى استصدار قرار وزارى باسم أفراد ؛

وعلى ملحق العقد الابتدائى بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣ المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة عاليه والوارد بالبند الثالث منه أنه تم تعديل مهلة تنفيذ المشروع لتصبح ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ إثبات التعديلات على محضر الاستلام لقطعة الأرض الذى تم تعديله بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٣ ؛

وعلى كتاب السادة عاليه بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٩ والمرفق به البرنامج الزمنى للمشروع السياحى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة العاشر من رمضان بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٤ مرفقاً به عدد (٧) لوحات + A3 بعد المراجعة والاعتماد للمخطط العام من قبل الجهاز ومتضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للقطعة عاليه ؛

وعلى تفويض السادة عاليه السيد / بسام نبيل العبد أيوب بتاريخ ٢٠١٧/٨/١ للتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاشر من رمضان بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب لاعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ٦٧ فداناً بنشاط سياحى بمدينة العاشر من رمضان 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 ٢٠١٧/٨/١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ٦٧ فداناً بنشاط سياحى والمخصصة للسادة / بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب بمدينة العاشر من رمضان ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والسادة عاليه بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣٠ وملحقه بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم السادة/ بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣ - يلتزم السادة/ بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - يلتزم السادة/ بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - يلتزم السادة/ بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وخلال مهلة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ إثبات التعديلات على محضر الاستلام لقطعة الأرض وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد من الهيئة .

مادة ٦ - يلتزم السادة/ بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٧ - 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 مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ٦٧ فداناً سياحى
والمنحصصة للسيد/ بسام نبيل العبد أيوب ، والسيد/ وسيم نبيل العبد أيوب ،
والسيد/ نبيل العبد أيوب بمدينة العاشر من رمضان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المنحصصة للمشروع ٢٢٨١٤٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٦٧ فداناً .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى السياحية ٢٢٠٧١٧٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٤٩,٣٣ فدان ،
وتمثل نسبة (٦٣,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المنحصصة للطرق الداخلية ٦٢٥٥٨ م^٢ ، أى ما يعادل
١٤,٨٩ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المنحصصة للطرق الخارجية ١١٦٦٧ م^٢ ، أى ما يعادل
٢,٧٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٥,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية :

يتم تطبيق الاشتراطات البنائية للنشاط السياحى لقطعة أرض بمساحة ٦٧ فداناً
طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٢) محضر (١٢)
بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٨ باعتماد الاشتراطات البنائية التالية :

النسبة البنائية :

(٢٠٪) f.p لمجموع النشاط السياحى (إجمالى المسطحات المبنية بالدور الأرضى
لا تتعدى « ٢٠٪ » من إجمالى مساحة أرض المشروع) .

الارتفاعات :

أرضى + (٣) أدوار متكررة بحد أقصى ١٥ متراً وطبقاً لقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

الردود :

١٠ أمتار من جميع الجهات بين الحدود الداخلية لقطعة الأرض وحد المباني لكل قطعة أرض .

الأنشطة المصرح بها :

تم اعتماد الأنشطة لقطعة الأرض السياحية بمساحة ٦٧ فدناً طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٢) محضر (١٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٨ ، كالتالى :
فندقى (فنادق - شقق فندقية - موتيلات) - منطقة ملاهى - حدائق بأنواعها .

أماكن انتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات داخل قطع الأراضى طبقاً للكود المصرى .
مفوض عن باقى الأطراف

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضى + ٣ أدوار) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل وزارة الدفاع (١٥م) ويسمح بإقامة دور للبدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية لمجموع النشاط السياحى لا تزيد عن (٢٠٪) f. p (إجمالى المسطحات المبنية بالدور الأرضى لا تتعدى « ٢٠٪ » من إجمالى مساحة أرض المشروع) .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود (١٠م) من جميع الجهات بين الحدود الداخلية لقطعة الأرض وحد المبانى لكل قطعة أرض .
- ٤ - يتولى السادة (بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب) على نفقتهم 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 يقوم السادة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٥ - يتولى السادة (بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب) على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٦ - يتولى السادة (بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب) على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - يلتزم السادة (بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب) 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 السادة والمُعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨ - يلتزم السادة (بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب) باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - يتولى السادة (بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب) على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - يلتزم السادة (بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب) باشتراطات الهيئة العامة للتنمية السياحية ووزارة السياحة والدفاع المدنى وشئون البيئة .
- ١١ - يلتزم السادة (بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ، ونبيل العبد أيوب) بالحصول على الموافقات الخاصة من الجهات المعنية .
- ١٢ - مدة تنفيذ المشروع ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ إثبات التعديلات على محضر الاستلام لقطعة الأرض والذي تم تعديله بتاريخ ٢٣/٢/٢٠١٧ وطبقاً للبند الثالث من ملحق عقد الأرض المؤرخ فى ٣/٧/٢٠١٧

١٣ - يلتزم السادة (بسام نبيل العبد أيوب ، ووسيم نبيل العبد أيوب ،
ونبيل العبد أيوب) بالتنسيق مع الجهة صاحبة الولاية على طريق القاهرة / الإسماعيلية
الصحراوى بشأن الحصول على الموافقة على مداخل المشروع من على طريق القاهرة /
الإسماعيلية الصحراوى .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات داخل قطع الأراضى
طبقاً للكود المصرى .

١٥ - يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن باقى الأطراف

(إمضاء)

(إمضاء)

[illegible]

