

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٣, ١٨ فدان
بمدخل الحى السادس والمخصصة للسادة شركة الشرقيون للتنمية العمرانية
لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) بمدينة العبور

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
وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب رئيس لجنة البت فى طلبات تخصيص أراضٍ بالهيئة العامة للاستثمار
والمناطق الحرة رقم (١٠) بتاريخ ١٢/٥/٢٠١٦ المتضمن موافقة السلطة المختصة
بتاريخ ١١/٥/٢٠١٦ على اعتماد ما انتهت إليه لجنة البت بالهيئة العامة للاستثمار
والمناطق الحرة بجلستها رقم (٥) المنعقدة بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٦ بقبول الطلب المقدم
من السادة شركة الشرقيون للتنمية العمرانية بشراء قطعة الأرض الكائنة بمنطقة الحى السادس
البالغ مساحتها ٢, ١٧ فدان بمدينة العبور بغرض إقامة نشاط عمرانى متكامل بنسبة أعلى
مقدم سداد (١٠٠٪) ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة الشرقيون للتنمية العمرانية الوارد برقم (٨٦٣٦٨) بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢٧ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروعها بقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٣, ١٨ فدان بمدخل الحى السادس لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) بمدينة العبور ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العبور رقم (٢٤٦٥) بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٠ المرفق به كارت وصف لقطعة الأرض موضحاً عليه الإحداثيات والطرق الخارجية وإجمالى مساحة قطعة الأرض ٣٩, ٢٧٤٩٦٧ م^٢ ، أى ما يعادل ١٧, ٨٥ فدان ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العبور رقم (٥٤٩) بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٦ المرفق به محضر إعادة الرفع المساحى وكارت الوصف المعتمد للقطعة بمساحة قدرها ٢١, ٢٧٦٥٧٦ م^٢ ، أى ما يعادل ١٨, ٢ فدان ، أى بزيادة قدرها ٨٢, ٨٠٨٢ م^٢ المساحة المخصصة له من الهيئة العامة للاستثمار بعد تدقيق المساحة وقامت الشركة بسداد قيمة المساحة الزائدة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة العبور رقم (٤٢٧٣٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٦ المتضمن أنه بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢ تم تحرير محضر استلام لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢١, ٢٧٦٥٧٦ م^٢ بمدخل الحى السادس بمدينة العبور المخصصة للسادة شركة الشرقيون للتنمية العمرانية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة الشرقيون للتنمية العمرانية لقطعة أرض بمساحة ٢١, ٢٧٦٥٧٦ م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) بمدخل الحى السادس بمدينة العبور ؛

وعلى خطاب السادة شركة الشرقيون للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٣٥٣٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٥ المتضمن التفويض الخاص بالتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى وتعهد الخدمات للمشروع المنوه عنه به عليه ؛

- وعلى خطاب الدكتور المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (١١٣٩٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٦ المتضمن بأن الشركة قد استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛
- وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ لتنفيذ المشروع ؛
- وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٢ نظير استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة ؛
- وعلى كتاب السادة شركة الشرقيون للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٣٩٨٦) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٢ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع المنوه عنه بعاليه ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة العبور رقم (٨٧٨) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٥ مرفقاً به اللوحات النهائية والموقف المالى والعقارى للمشروع المنوه عنه بعاليه ؛
- وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الشرقيون للتنمية العمرانية المخصص لها قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٣, ١٨ فدان بمدخل الحى السادس بمدينة العبور لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) 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 ؛
- وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٣, ١٨ فدان ، أى ما يعادل ٢١, ٧٦٥٧٦م^٢ (فقط ستة وسبعون ألفاً وخمسمائة وستة وسبعون متراً مربعاً و٢١/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمدخل الحى السادس بمدينة العبور والمخصصة لشركة الشرقيون للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١/٣/٢٠١٧ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع 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 برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق يتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، مع التزام الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

- مادة ٦ - تلتزم الشركة 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 ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .
- مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو الوارد بكراسة الشروط .
- مادة ١١ - 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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري
الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم
لمشروع شركة الشرفيون للتنمية العمرانية
بقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٣, ١٨ فدان بالحى السادس
لإقامة مشروع عمراني متكامل (فيلات) بمدينة العبور
مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣, ١٨ فدان ،
أى ما يعادل ٢٧٦٥٧٦, ٢١ م^٢ .
مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٠, ٣٧٤٧١ م^٢ ، بما يعادل ٨, ٩٢٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤٨, ٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠, ٧٢ م^٢ ، بما يعادل ١, ٦١٢ فدان ، وتمثل نسبة (٨, ٨٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٣٤, ١٣٤ م^٢ ، بما يعادل ٠, ١٧٣ فدان ، وتمثل نسبة (٠, ٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٠٧, ١٧٨٥٦ م^٢ ، بما يعادل ٤, ٢٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢٣, ٣١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٩٧, ١٣٧٤٩ م^٢ ، بما يعادل ٣, ٢٧٣ فدان ، وتمثل نسبة (١٧, ٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات) :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٠, ٣٧٤٧١ م^٢ ، بما يعادل ٨, ٩٢٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤٨, ٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	النسبة المئوية	الارتفاع	الردود	ملاحظات
نموذج (أ) فيلا متصلة	٤	١٥	٦٠	٤٠٪	دور أرضي + دور أول	٤ م أمامي	يحتوى على (٤) مداخل مستقلة
نموذج (ب) فيلا متصلة	٦	٤	٢٤			٢ م جانبي	يحتوى على (٦) مداخل مستقلة
نموذج (ج) فيلا متصلة	٤	٤	١٦			٦ م خلفي	يحتوى على (٤) مداخل مستقلة
فيلات رياضية	٤	١٦	٦٤			٦ م أمامي ٢ م جانبي ٦ م خلفي	يحتوى على (٤) مداخل مستقلة على شارعين
الإجمالي			١٦٤				

الكثافة السكانية للمشروع : ٣٩ شخصاً / فدان .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (فيلات) :

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

لا تزيد المساحة المبنية للدور الأرضى (F.P) عن (٤٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض الواحدة .

الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ٤٥ فرداً / فدان للمشروع .

الردود :

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م من نهاية حدود الطرق الخارجية أو حد الجار حتى حدود المباني بالمشروع .

الردود داخل قطعة أرض (الفيلات) المسموح بها :

أمامى ٤م - جانبى ٣م - خلفى ٦م بالفيلات المتصلة ، و٦م ردود أمامى - ٣م ردود جانبى - ٦م ردود خلفى بالفيلات الرباعية .

الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من سطح الدور الأرضى ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار للسيارات ومخازن غير تجارية وأعمال كهروميكانيكال لخدمة المبنى فقط ودون أدنى مسئولية على جهاز المدينة .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات وفقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية فى هذا الشأن .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠.٧٢ م^٢، ٢٦٧٧٤ م^٢، بما يعادل ١,٦١٢ فدان ،
وتمثل نسبة (٨,٨٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الردود	الاشتراطات البنائية		مساحة الأرض بالضدان	مساحة الأرض م ^٢	النشاط	النموذج
	الارتفاع	النسبة البنائية %				
م٦	بدروم + أرضى + دورين	٢٠ %	٠,٤٨٥	٢٠٢٧,٢٤٠	تجارى - إدارى	منطقة خدمات رقم (١)
من	بدروم + أرضى + أول	٢٠ %	٠,٨٥٥	٢٥٩٢,١٧٤	ناد اجتماعى	منطقة خدمات رقم (٢)
جميع	أرضى + أول إدارى للحضانة	٢٠ %	٠,٢٦٨	١١٢٦,٥٥٨	حضانة	منطقة خدمات رقم (٣)
اصهات	دور أرضى فقط وبمعدل أقصى ٩ م ^٢ للغرفة		٠,٠٠٤	١٨ (F. P)		غرف أمن
			١,٦١٢	٦٧٧٤,٠٧٢		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 مناطق الخدمات بالمشروع بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع يخصص للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع فقط .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين / ٥٠ م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوض عن شركة الشرقيون للتنمية العمرانية

م/ خالد حسن حسين أحمد السندوبى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات بالمشروع (دور أرضى + دور أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة وبدون أدنى مسؤولية على جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها فى ٢٠١٦/١/٣ وكذا جلسة الرد على الاستفسارات المكتملة لها للقطعة المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- 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 المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من سطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .
- ٧ - تتولى شركة الشرقيون للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هنا 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 والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني 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 المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقوفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مباني مغلقة بمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

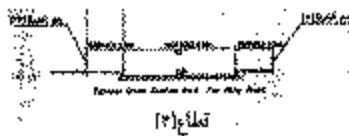
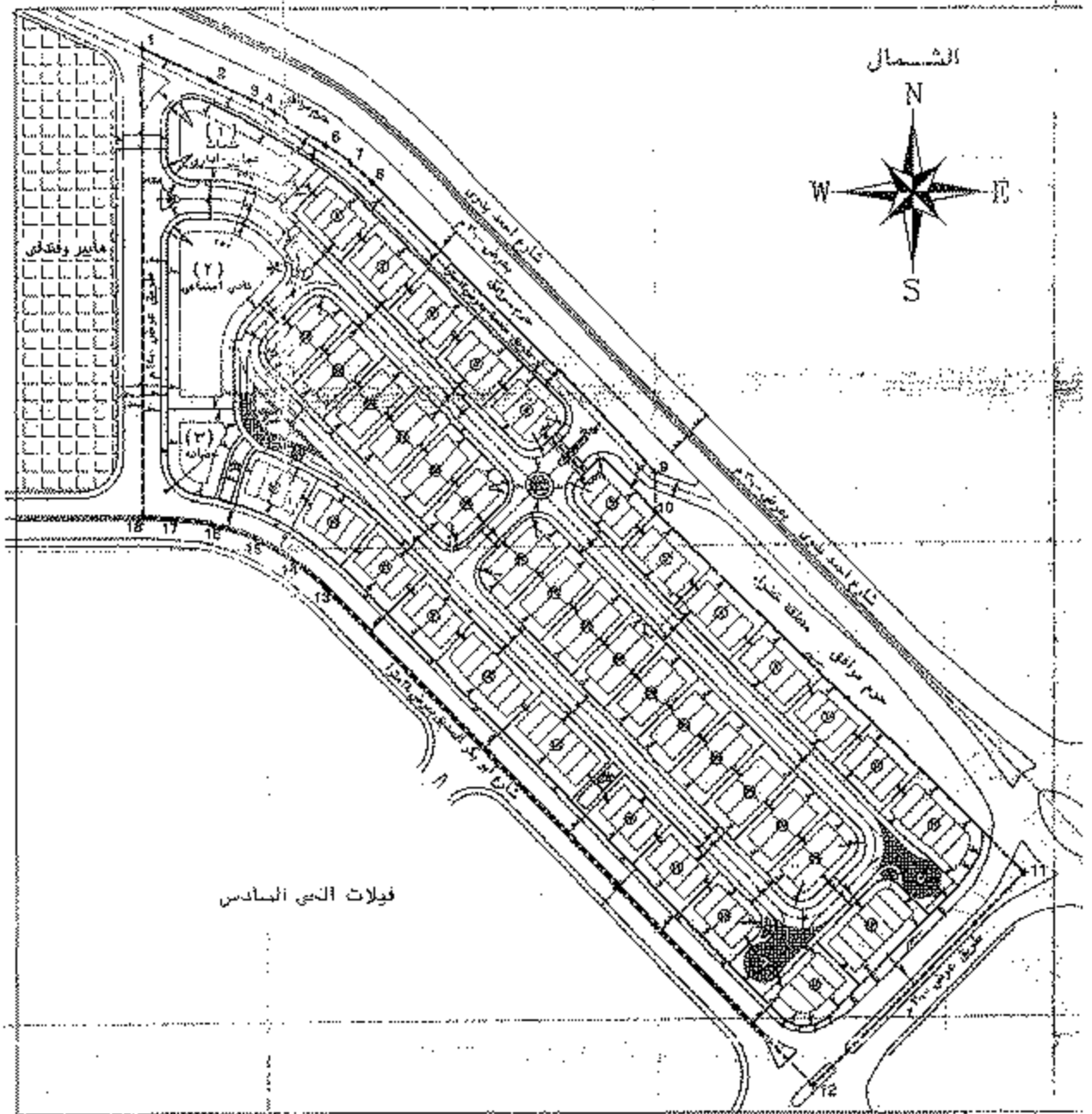
طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن شركة الشرقيون للتنمية العمرانية

(إمضاء)

م/ خالد حسن حسين أحمد السندوبى



Handwritten signature and notes in Arabic script, likely belonging to an official involved in the project's approval.

