

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٥٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤

بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٦,٥٩ فدان

المخصصة لشركة آى سى إس للاستثمار العقارى بالحي الخامس - مدينة الشروق

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق صدور القرار الوزارى بشأنه رقم ٢٥٣ لسنة ٢٠١٦

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 (٩٤) بتاريخ ٢٠١٤/٢/٩ لبيع قطعة أرض مسلسل رقم (٦)

بالحي الخامس قطعة (٣٠) بمساحة ٦,٥٧ فدان لإقامة نشاط (عمرانى متكامل) بمدينة الشروق

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

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٦ لقطعة الأرض رقم (٣٠)

بمساحة ٤٧,٢٧٦٨٨ م٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة أى سى إس للاستثمار العقارى (شركة ذات مسئولية محدودة) لقطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٤٧, ٢٧٦٨٨ م^٢ بالحى الخامس بمدينة الشروق لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٥٣) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٧ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض رقم (٣٠) بمساحة ٦, ٥٩ م^٢ فسدان بالحى الخامس بمدينة الشروق والمخصصة لشركة أى سى إس للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛ وعلى الطلب المقدم من شركة أى سى إس للاستثمار العقارى رقم (٨١٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٩ بشأن الموافقة على تعديل المخطط العام للمشروع وتحويل المشروع من عمارات وفيلات إلى تاون هاوس والمرفق به الآتى :

تعهد بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
تعهد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقتة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ، ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

تعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو ساكنى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .
نماذج التفويضات للمراجعة الفنية للمخطط المعدل للمشروع وكذا للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة .

صورة كل من (القرار الوزارى - لوحة المخطط المعتمدة وعدد نسختين من لوحات التعديل + C, D) ؛

- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٠٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٧ لجهاز مدينة الشروق بشأن بيان مرفق قطعة الأرض عاليه كاملاً وكذا المهل الممنوحة للمشروع ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٢٣٤١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٣ والمرفق به (نسخة من عقد البيع - كارت الوصف - محضر الاستلام - لوحة المخطط العام المعتمد - والقرار الوزاري وكراسة الاشتراطات) والمتضمن الموقف المالي والتنفيذى ؛
- وعلى كتاب السيد المهندس رئيس مجلس إدارة شركة آى سى إس للاستثمار العقارى بتاريخ ٢٠١٧/٤/٤ والمرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة C.D + A3) للمخطط العام المعدل ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٧٥٤) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٤ لجهاز مدينة الشروق والمرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة C.D + A3) للمخطط العام المعدل للمراجعة والتوقيع مع بيان موقف قطعة الأرض والمهلة الممنوحة لاستكمال تنفيذ كامل المشروع والتنسيق مع الشركة بشأن موافاتنا بالبرنامج الزمنى للمشروع ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٨٠٨) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٤ لجهاز مدينة الشروق والموجه صورة منه إلى السادة شركة آى سى إس للاستثمار العقارى بشأن دراسة طلب الشركة عاليه فى تخديم منطقة الخدمات من الخارج وكذا إضافة بدروم ثالث بنشاط تجارى فى ضوء التفويضات الممنوحة للسادة رؤساء أجهزة المدن وطبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛
- وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٥/٤ نظير أعمال المراجعة الفنية لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠) المخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل الحى الخامس - مدينة الشروق ؛
- وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٩ للمشروع طبقاً للمهلة الممنوحة للمشروع (٣) سنوات من تاريخ اعتماد أول قرار وزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٤٦٢٠٥) بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٧ والمرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة A3) للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع وتصحيح الإحداثيات بالتنسيق مع الشركة والمتضمن موقف قطعة الأرض كاملاً والمهل الممنوحة للمشروع وكذا الموقف المالى والمتضمن أنه قد تم تسديد المستحقات المالية حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦٤٨١) بتاريخ ٤/٦/٢٠١٧ بأن تكون النسبة البنائية بالمشروع (٤٥٪) من مساحة الأراضى الخاصة بنماذج التوين هاوس (شبه متصل) أو التاون هاوس (متصل) أو الكوارتز (الرباعى) على أن يتم تعميم النسبة البنائية (٤٥٪) من مساحة الأراضى الخاصة بنماذج (التوين هاوس أو التاون هاوس أو الكوارتز) لأى مشروع عمرانى متكامل (عمارات وفيلات) ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة آى سى إس للاستثمار العقارى لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠) المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٦,٥٩ فدان الحى الخامس - مدينة الشروق والسابق صدور القرار الوزارى بشأنه رقم ٢٥٣ لسنة ٢٠١٦ ، وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٢) لشهر مايو ٢٠١٧ والمتضمن الموافقة على أن تكون النسبة البنائية بالمشروع (٤٥٪) من مساحة الأراضى الخاصة بنماذج التوين هاوس (شبه المتصل) أو المتصل أو الرباعى ، على أن يتم تعميم النسبة البنائية (٤٥٪) من مساحة الأراضى الخاصة بنماذج التوين هاوس لأى مشروع عمرانى متكامل (عمارات وفيلات) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦٧٧٨) فسى ٢٠١٧/٦/٥ إلى المستشار القانونى للهيئة والمتضمن أنه بالنسبة للتخديم من الخارج وإضافة بدروم ثالث بنشاط تجارى تم إرسال كتاب إلى جهاز مدينة الشروق بالتنبيه باللازم فى ضوء التفويضات الممنوحة والقواعد المتبعة ؛

وعلى مذكرة السيسيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٦/٥ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٦,٥٩ فدان ، بما يعادل ٤٧,٢٧٦٨٨ م^٢ (فقط سبعة وعشرون ألفاً وستمائة وثمانية وثمانون متراً مربعاً و٤٧/١٠٠ من المتر المربع لاغير) بالحى الخامس - مدينة الشروق المخصصة لشركة أى سى إس للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور القرار الوزارى بشأنه رقم ٢٥٣ لسنة ٢٠١٦ ، 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 .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع، وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بسداد أية علاوات مستحقة نظير أى تعديل فى الاشتراطات أو منطقة الخدمات التى تقدرها اللجان المختصة بالهيئة وفى حسالة عسدم الالتزام تعتبر الموافقة على التعديل كأن لم تكن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار وطبقًا للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع بأكمله والتى تنتهى فى ٢٠١٩/٩/٢٧

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة 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 والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة آى . سى . إس للاستثمار العقارى

والسابق صدور القرار الوزارى رقم ٢٥٣ لسنة ٢٠١٦

لقطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٦,٥٩ فدان بالحى الخامس بمدينة الشروق

بغرض إقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل

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 ٢,٢٠٢ م^٢ ، بما يعادل ٣,١ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦٢,٦٢ م^٢ ، بما يعادل ٠,٧٩ فدان ،
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضرى وممرات المشاة ١,١٦٤٨ م^٢ ،
بما يعادل ٠,٣٩ فدان ، وتمثل نسبة (٥,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢,٤٦٨٢ م^٢ ، بما يعادل ١,١١ فدان ،
وتمثل نسبة (١٦,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجىة ٣٥,٣٣ م^٢ ، بما يعادل ١,٢ فدان ،
وتمثل نسبة (١٨,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان (تاون هاوس):

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢,٢ - ١٣٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٣,١ فدان ، وتمثل نسبة (٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

عدد الأدوار	عدد الوحدات بالتمودج	مسطح الأرض م ^٢	تكرار التمودج	النماذج	
بدروم +	١٤	٢٥٧١,٦	١	V١	تاون هاوس
أرضى + أول +	٢٠	٥٠٦٤,٦	١	V٢	
غرف سطح	١٨	٤٣٦٦	١	V٢	
	٥٢	١٢٠٠٢,٢		الإجمالى	
	بكثافة سكانية ٢٤ ش/ف				

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان (تاون هاوس) :

- ١ - المساحة المخصصة للإسكان (تاون هاوس) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان (تاون هاوس) .
- ٣ - الردود : الردود المسموح بها لقطع أراضى التاون هاوس ٤ م أمامى ، ٣ م جانبى ، ٦ م خلفى .
- ٤ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + أول + غرف سطح) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع بالمنطقة .
- ٥ - يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار للسيارات .
- ٦ - لا يزيد مسطح غرف الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- ٧ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية .
- ٨ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص / فدان .

ثانياً - الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦٢, ٣٣٢٢م^٢ ، بما يعادل ٧٩,٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع بنشاط تجارى يحتوى على مصلى طبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتضاع	النسبة البنائية	المساحة (فدان)	المساحة (م ^٢)	النشاط	منطقة الخدمات
٦م من جميع الجهات	بدروم+أرضى+دورين	٢٠٪	٠,٧٩	٣٣٢٢,٦٢	تجارى به مصلى	E

تتعهد شركة أى سى إس للاستثمار العقارى بسداد العلاوة اللازمة نظير تخديم منطقة الخدمات بمسطح ٦٢, ٣٣٢٢م^٢ بنشاط تجارى ملحق به مصلى من الطرق الخارجية ، على أن يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح من (٨-١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة .
- ٣ - **الردود :** يتم الالتزام بالردود ٦م من جميع الجهات .
- يتم الالتزام بتسك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين أرض النشاط السكنى وأرض الخدمات .
- ٤ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (موقف سيارة / ٢٥م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم وسطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .
- ٥ - الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع اتجاهات الحركة ومنحنيات الطرق الداخلية .

المفوض من الشركة

محمد فايز محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للتاون هاوس بالمشروع (بدروم + أرضى + أول + غرف السطح) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكتملة لها .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص / فدان .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .
- ٧ - تتولى شركة آى. سى. إس للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية وورصفها 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 - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض من الشركة

(إمضاء)

محمد فايز محمد

