

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٨

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٧,٩١ فدان

رقم (جزء من المجاورة الثالثة - الحى الثانى) بمدينة الشيخ زايد

المخصصة لشركة إيوان للاستثمار والتنمية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٣٨٣) بتاريخ ٣١/٥/٢٠١٦

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 الصادر بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٥ لبيع قطعة أرض (جزء من المجاورة الثالثة -

الحى الثانى) بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٢٧,٩١ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل

للسادة شركة إيوان للاستثمار والتنمية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣١ لقطعة الأرض المذكورة والبالغ مساحتها ٢٧,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٨٦,٨٦ م^٢ للسادة شركة إيوان للاستثمار والتنمية ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة إيوان للاستثمار والتنمية على بيع قطعة الأرض رقم (جزء من المجاورة الثالثة - الحى الثانى) بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٢٧,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٨٦,٨٦ م^٢ بمدينة الشيخ زايد تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٨٣) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣١ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب شركة إيوان للاستثمار والتنمية رقم (٤١٩٢٩) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥ بطلب الموافقة على اعتماد بعض التعديلات بالمخطط العام المعتمد للمشروع طبقاً للمساحة الفعلية المسلمة للشركة مما أدى إلى تعديل فى إجمالى مساحة المشروع وإعادة تقسيم بعض الأراضى ووجود فروق كبيرة بالمبول بالطرق الرئيسية المطلية على المشروع مما أدى للاحتياج لنقل المدخل رقم (٢) ؛

وعلى خطاب شركة إيوان للاستثمار والتنمية بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام المعدل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٢٦) بتاريخ ٢٠١٨/١/١٠ لجهاز مدينة الشيخ زايد مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام المقدم من استشارى المشروع للمراجعة والتوقيع وكذا الإفادة عن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب شركة إيوان للاستثمار والتنمية بتاريخ ٢٠١٨/١/٢٢ بما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية لاعتماد تعديل المخطط العام ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٤٢٠٩٧) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٤ مرفقاً به النسخ النهائية للمشروع عاليه بعد المراجعة والتوقيع عليها ومتضمناً الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٥٩٢) بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٩ متضمناً الرد عن موقف سداد علاوة تخديم الخدمات من الخارج وكذا القسطين المستحقين فى ٢٠١٧/٧/٢٧ و٢٠١٨/١/٢٧ والذي أفاد أنه بالنسبة لعلاوة التخديم تقدمت الشركة بطلب جدولة وملتزمة بالسداد حتى تاريخه والقسط القادم فى ٢٠١٨/٥/١١ وبالنسبة للقسطين القسط حق ٢٠١٧/٧/٢٧ تقدمت الشركة بطلب جدولة وتم مخاطبة الهيئة بهذا الشأن والقسط حق فى ٢٠١٨/١/٢٧ تم سداده ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠١٨/٢/٨ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة إيوان للاستثمار والتنمية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (جزء من المجاورة الثالثة - الحى الثانى) بمساحة ٢٧,٩١ فدان لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم بمدينة الشيخ زايد ، 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 فى ٢٠١٨/٣/١٤

والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (جزء من المجاورة الثالثة - الحى الثانى) بمساحة ٢٧,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٨٦,١٧٢٦٥ م^٢ (فقط مائة وسبعة عشر ألفاً ومائتان وخمسة وستون متراً مربعاً و٨٦/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة للسادة شركة إيوان للاستثمار والتنمية لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم بمدينة الشيخ زايد ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار 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 بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين الشركة ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد والذي ينتهى بتاريخ ٣١/٥/٢٠٢٠ ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة السخانات الشمسية لتغذية الوحدات بالمياه الساخنة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - 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 الوزاري

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لشركة إيوان للاستثمار والتنمية لإقامة مشروع عمراني متكامل

على قطعة الأرض رقم جزء من (المجاورة «٣» - الحى الثانى)

بمساحة ٢٧,٩١ فدان بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨٦,١٧٢٦٥ م^٢ ، أى ما يعادل

٢٧,٩١ فدان .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالى مساحة أراضى الإسكان ٢,٠٦٤,٥٤ م^٢ ، بما يعادل ١٢,٨٦٦ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٦,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالى مساحة أراضى الخدمات ٣,٠٧٣,١٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٣,٣٥ فدان ،

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية ٣,٥٧٧٣ م^٢ ، بما يعادل ٣,٧٥ فدان ،

وتمثل نسبة (١٣,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية وانتظار السيارات ٦,٤٣,٢٣ م^٢ ،

بما يعادل ٥,٤٨٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٩,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة ٩٤,٣١١ م^٢ ،

بما يعادل ٢,٤٥٤ فدان ، وتمثل نسبة (٨,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢,٠٦٤,٥٤ م^٢ ، بما يعادل ١٢,٨٦٦ فدان ، وتمثل نسبة (١,٤٦٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النوع	نموذج	النوع	عدد الوحدات	عدد الأدوار	النسبة البنائية كحد أقصى	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة قطع الأراضي م ^٢
فيلات	٣٦	(١)	١	دور أرضي + دور أول	(٤٠٪)	٣٦	١٧٩٤٨,٦٩
	٣٣	(ب)	٢			٦٦	٢٠٩٢٢,٥٢
	٣٢	(ج)	٢			٦٤	١٥١٩٢,٨١
الإجمالى	١٠١					١٦٦	٥٤٠٦٤,٠٢

الاشتراطات البنائية للإسكان :

- ١ - لا تزيد إجمالى مساحة الأراضي السكنية بالمشروع عن (٥٠٪) من إجمالى مسطح المشروع .
- ٢ - لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضي عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض الواحدة .
- ٣ - أقصى ارتفاع للفيلات (أرضي + دور أول + غرف الخدمات بدور السطح) بنسبة لا تتعدى (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وبما لا يُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة ، يسمح بعمل بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٤ - الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥ - الكثافة السكانية بالمشروع ٤٥ فرداً / فدان كحد أقصى .
- ٦ - الردود : ٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي .

٧ - يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

٨ - فى حالة طول واجهة القطعة تقل عن ٢٠م يسمح بعمل ردود جانبى ٥, ٢م فقط وبما يحقق النسبة البنائية المسموح بها بالقطعة كحد أقصى .

ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

إجمالى مساحة أراضى الخدمات ٣, ٧٣, ١٤٠م^٢ ، أى ما يعادل ٣, ٣٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية		النسبة	المساحة الإجمالية م ^٢	النشاط	البيان
الارتفاع	الردود				
أرضى + أول	٦ أمتار من جميع الجهات	(٢٠٪)	٢١٥٤,٤٧	ناد اجتماعى	منطقة الخدمات (١)
أرضى + دورين	٦ أمتار من جميع الجهات	(٢٠٪)	١١٩١٨,٨٣	تجارى إدارى	منطقة الخدمات (٢)
			١٤٠٧٣,٣		الإجمالى

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

١ - يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

٢ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٣ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات رقم (١) لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

- ٤ - بتاريخ ٤/٧/٢٠١٦ صدرت الموافقة الفنية من قطاع التخطيط والمشروعات على تخديم منطقة الخدمات (٢) من الطرق الخارجية المحتوية على حارات خدمة فقط مع عدم عمل أى مخارج أو مداخل على الطرق التى لا يوجد بها حارات تهدئة .
- ٥ - يتم ترك ردد لا تقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المبانى وبعضها وبين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .
- ٦ - الارتفاع طبقاً للاشتراطات البنائية بمنطقة الخدمات بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة .

عن الشركة

م / حسين محمد راشد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ اقصى ارتفاع للفيلاات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - **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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلاات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦ - تتولى «شركة إيوان للاستثمار والتنمية» على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، 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 .

٧ - 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 .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - 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 .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بالمنطقة وبمعدل سيارة لكل ٢٥م^٢ بمناطق الخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

(طرف ثانٍ)

عن الشركة

م/ حسين محمد راشد

(طرف أول)

(إمضاء)

