

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٥٦ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٧

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ ج)

بمساحة ٧,٢ فدان بمدينة العبور

المخصصة لشركة النحاس للاستثمار العقارى والتنمية العمرانية

لإقامة مشروع تجارى فندقى خدمى

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٩

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية ؛

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 الصادر بالجلسة رقم (٥٩) بتاريخ ٢٠٠٧/٩/١ لبيع قطعة

الأرض الفضاء بمدينة العبور بمساحة ٧,٢ فدان لإقامة مشروع تجارى فندقى للسادة

شركة النحاس للاستثمار العقارى والتنمية العمرانية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة النحاس للاستثمار العقاري والتنمية العمرانية على بيع قطعة الأرض الفضاء بمدينة العبور لإقامة مشروع تجارى فندقى خدمى بمساحة ٧,٢ فدان أى ما يعادل ٢٩٢٦٧,١٢ م^٢ بمدينة العبور (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٥٧) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ باعتماد تعديل التخطيط والنقسم لقطعة الأرض رقم (١٩ج) والسابق اعتماد تخطيطها بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٨ لإقامة مشروع خدمى فندقى تجارى بمدينة العبور بمساحة ٧,٠٨٣ فدان ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٦ لقطعة الأرض المذكورة والبالغ مساحتها ٧,٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٢٦٧,١٢ م^٢ للسادة شركة النحاس للاستثمار العقاري والتنمية العمرانية ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٥٦٨) بتاريخ ٢٠١٩/١/٩ للموافقة على اعتماد بعض التعديلات بالمخطط العام المعتمد للمشروع عليه ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة الوارد برقم (٤٢٢٠٣) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٣ بالموافقة على الطلب المقدم من الشركة عليه لتعديل المخطط العام دون إعطاء الشركة مدة جديدة نتيجة تعديل المخطط والمتضمن أنه بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٦ صدر قرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٧٨) بالموافقة على منح مهلة إضافية مقدارها ٤٠ شهراً من تاريخ ٢٠١٧/٨/٦ بدون مقابل كمدة تعويضية عن وجود معوقات داخل قطعة الأرض نتيجة وجود تسريب مياه داخل القطعة شريطة سلامة الموقف المالى والتفيزى والقانونى ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/٦/٩ نظير المراجعة الفنية لاعتماد تعديل المخطط العام ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٤ للمشروع عليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٤٤٥٠) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٩ لجهاز مدينة العبور مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام المقدم من استشارى المشروع للمراجعة والتوقيع وكذا الإفادة عن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛ وعلى خطاب جهاز المدينة للوارد برقم (٤١٤٤٧٥) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢١ مرفقاً به النسخ النهائية للمشروع عاليه بعد المراجعة والتوقيع عليها ومتضمناً الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى المعدل الموقع من كافة القطاعات والإدارة القانونية بالهيئة ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العبور بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة النحاس للاستثمار العقارى والتنمية العمرانية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ج) بمساحة ٧,٢ فدان، أى ما يعادل ٢٩٢٦٧,١٢م^٢ بمدينة العبور لإقامة مشروع تجارى فندقى خدمى للصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٩ ، 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 نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٨/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ج) بمساحة ٧,٢ فدان أى ما يعادل ٢٩٢٦٧,١٢م^٢ (فقط تسعة وعشرون ألفاً ومائتان وسبعة وستون متراً مربعاً و ١٠٠/١٢ من المتر المربع) والمخصصة لشركة النحاس للاستثمار العقارى والتنمية العمرانية لإقامة مشروع تجارى فندقى خدمى بمدينة العبور الصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٩ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات على المخطط العام المعدل للمشروع لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكي / قاطني الوحدات بالمشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة 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) منه وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندسين / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩ج)
بمركز الخدمات الرئيسي لمدينة العبور بمساحة ٦,٩٦٨ فدان
بما يعادل (٢٢٩٢٦٧,١٢م^٢) والمخصصة لشركة النحاس
للاستثمار العقاري والتنمية العمرانية
لإقامة مشروع (خدمى فندقى تجارى)
والصادر بشأنها القرار الوزاري
رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٩ باعتماد التخطيط والتقسيم

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦,٩٦٨ فدان أى ما يعادل
٢٢٩٢٦٧,١٢ .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمنطقة التجارية شاملة الطرق الداخلية
والمسطحات الخضراء ٢٢٣٤١٣,٧٠م^٢ ، بما يعادل ٥,٥٧٤ فدان وتمثل نسبة (٨٠٪)
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لمنطقة الفندق شاملة الطرق الداخلية
والمسطحات الخضراء ٢٥٨٥٣,٤٢م^٢ ، بما يعادل ١,٣٩٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠٪)
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى المساحة المبنية بأرض النشاط التجارى ٢٩٣٦٥,٤٨م^٢ ، بما يعادل
٢,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض التجارى .

تبلغ إجمالى المساحة المبنية بأرض النشاط الفندقى ١١٧٠,٦٨م^٢ ، بما يعادل
٠,٢٧٩ فدان وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض الفندق .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م٤٩٥٥,٩٨١ ، بما يعادل ٣,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٥١,١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات ٢م٣٧٧٤,٩١ ، بما يعادل ٠,٨٩٩ فدان وتمثل نسبة (١٢,٩٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للنشاط التجاري :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمنطقة التجارية ٢م٢٣٤١٣,٧١ ، بما يعادل ٥,٥٧٤ فدان وتمثل نسبة (٨٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي مساحة المبنى (B.U.A)	عدد الأدوار	إجمالي بصمة المبنى (F.B)	المباني التجارية
٢م٤٣٧٧,٤٨	بدروم + أرض + ٢ دور متكرر	٢م١٤٥٩,١٦	مبنى ١
٢م٥٣٣٦,٩٩	بدروم + أرض + ٢ دور متكرر	٢م١٧٢٣,٣٣	مبنى ٢
٢م٦٠٨٠,٧٦	بدروم + أرض + ٢ دور متكرر	٢م٢٠٢٦,٩٢	مبنى ٣
٢م٨٩٣٠,١	بدروم + أرض + ٢ دور متكرر	٢م٢٩٧٦,٧٠	مبنى ٤
٢م١٩٥٥,٢٢	٢ بدروم + أرض + ٢ دور متكرر	٢م٦٥١,٧٤	مبنى ٥
٢م١١١٧,٣٢	بدروم + أرض + ٢ دور متكرر	٢م٣٧٢,٤٤	مبنى ٦
٢م٨٣,١٩	-----	٢م٨٣,١٩	الكبارى الرابطة بين المباني (عدد ٣ كبارى)
٢م٥٤	أرض فقط	٢م٥٤,٠٠	الأكشاك (عدد ٦ أكشاك)
٢م١٨,٠٠	أرض فقط	٢م١٨,٠٠	غرف الأمن (غرفتين)
٢م٢٧٧٨٦,٠٦		٢م٩٣٦٥,٤٨	الإجمالي

ثانياً - الاشتراطات البنائية للمنطقة التجارية :

لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط التجاري عن (٨٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

لا تزيد المساحة المسموح بالبناء عليها عن (٤٠%) من المساحة المخصصة للنشاط التجاري .

الارتفاع المسموح به : دور بدروم + أراضي + دورين متكررين .. عدا مبنى رقم (٥) ٢ دور بدروم + دور أرضى + دورين متكررين وذلك نظراً لوجود فروق مناسبة مختلفة بأرض المشروع .

يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (مواقف سيارات - مخازن - خدمات أعمال ميكانيكية وهيدروليكية) .

يتم ترك رواد ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلية على الطرق المحيطة وحدود الجار .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات موقف سيارة / ٢٢٥م^٢ مباني مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشترطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قِبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

ثالثاً - المساحة المخصصة للفندق :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة لمنطقة الفندق ٢٥٨٥٣,٤٢م^٢ بما يعادل ١,٣٩٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الفندق	إجمالي بصمة المبنى (F.P)	عدد الأدوار	إجمالي مساحة المبنى (B.U.A)
مبنى ٧	٢١١٧٠,٦٨١م ^٢	٢ دور بدروم + دور أرضى + ٣ أدوار متكررة	٢٤٦٨٢,٧٣٦م ^٢

رابعاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الفندق :

لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط الفندقى عن (٢٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٢٠%) من المساحة المخصصة للنشاط الفندقى .

الارتفاع : ٢ بدروم + ١ بدروم مشترك بين النشاط الفندقى والنشاط التجارى + أرضى + ثلاثة أدوار متكررة فقط ، وذلك نظراً لوجود فروق مناسيب مختلفة بأرض المشروع .

الردود : ٦م أمامى وجانبى وخلفى .

يتم توفير أماكن لانتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبمسا لا يتعارض

مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الفندق (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة (٢ دور بدروم) + (١ دور بدروم مشترك بين النشاط الفندقى والنشاط التجارى) وذلك نظراً لوجود فروق مناسيب مختلفة بأرض المشروع ، بشرط أن يستغل البدروم بالأنشطة المصرح بها للبدرومات (مواقف انتظار سيارات - مخازن - خدمات أعمال ميكانيكية وهيدروليكية) بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لأدوار البدروم .
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني التجارية (أرضى + ٢ دور) ويسمح بإقامة (دور بدروم) بالأنشطة المصرح بها للبدرومات (مواقف انتظار سيارات - مخازن - خدمات أعمال ميكانيكية وهيدروليكية) وبدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- النسبة البنائية للأرض المخصصة للنشاط الفندقى بالمشروع لا تزيد عن (٢٠%) والمخصصة للتجارى لا تزيد عن (٤٠%) .
- ٥- غرف الأسطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية وتكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (١٠%) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى شركة النحاس للاستثمار العقارى والتنمية العمرانية على نفقتها تصميم وتنفيذ المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأصدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات 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- تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

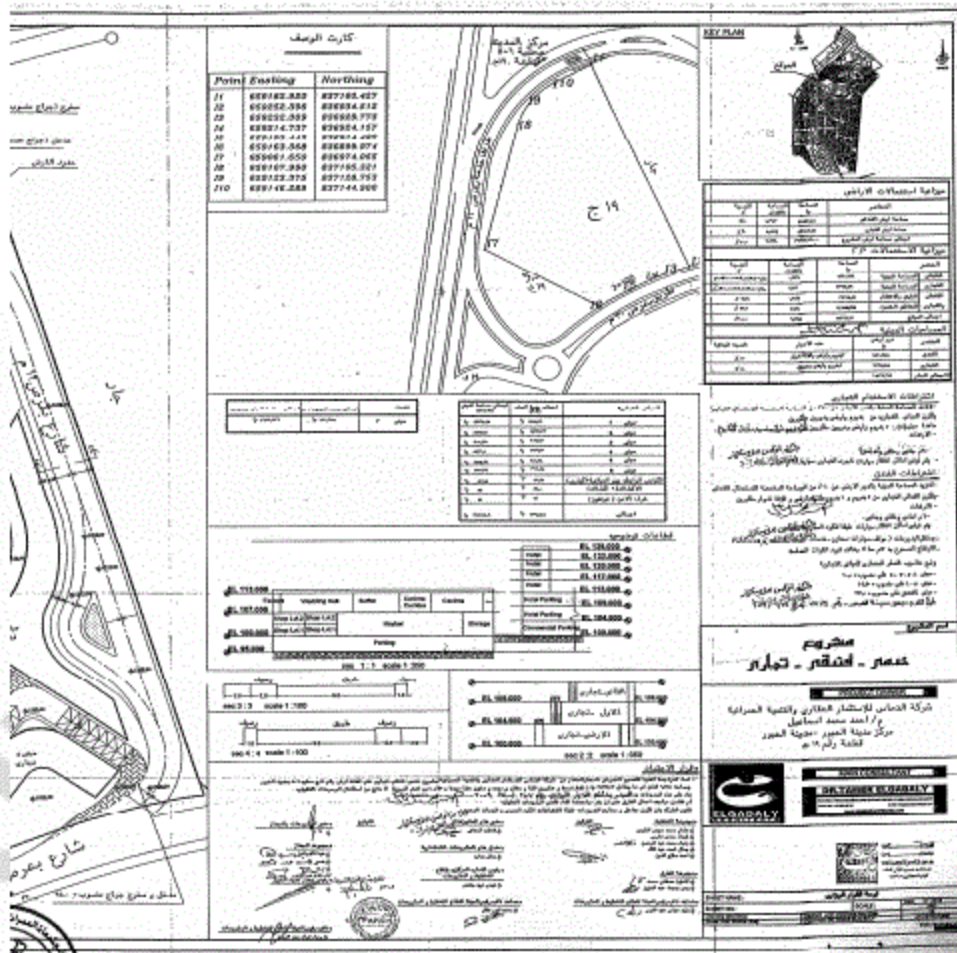
١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

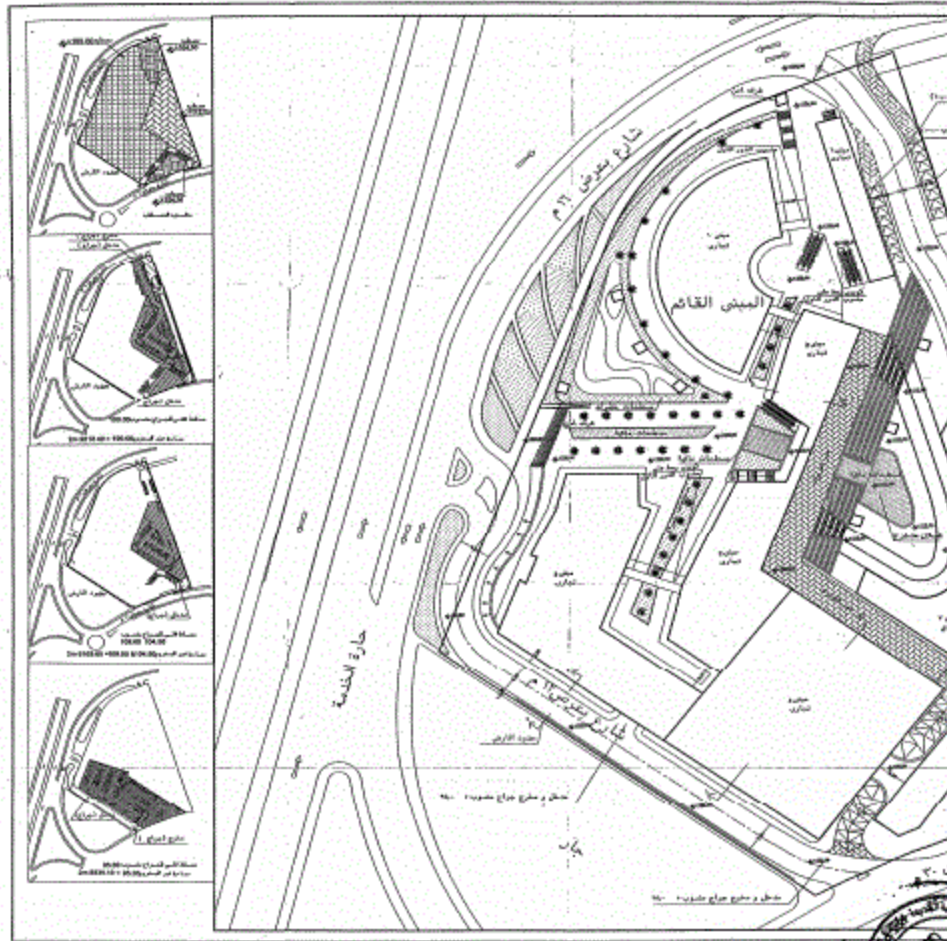
١٣- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات الواردة بكراسة المزايدة .

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

طرف ثانٍ
أحمد محمد إسماعيل

طرف أول
(إمضاء)





المهندس محمد صالح
رئيس

