

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٨٥ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٢

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٠,٥ فدان

بالمنطقة الثانية (عمارات) - المجاورة الرابعة بمدينة الشروق

والمخصصة لشركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى « ش . م . م »

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ 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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٨/١/٢٨ بإسناد بيع قطعة أرض بالمنطقة الثانية «عمارات» بمساحة ١٠,٥ فدان بنشاط عمرانى متكامل «عمارات» بمدينة الشروق إلى شركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى «ش.م.م.» ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٣/١ لقطعة الأرض الواقعة بالمنطقة الثانية «عمارات» المجاورة الرابعة بمساحة ٨٣,٤٤١٠,٤ م<sup>٢</sup> بمدينة الشروق بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل «عمارات» المخصصة لصالح شركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى «ش.م.م.» ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى «ش.م.م.» الوارد برقم (٤١١٤٤٤) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٨ باعتماد المخطط العام للمشروع عاليه تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى مرفقاً به عدد لوحتين للمخطط العام وتفويض المراجعة الفنية وتفويض التوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى وصورة من أمر الإسناد وصورة من محضر الاستلام وصورة من كارت الوصف وتعهد منطقة الخدمات بالمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٦ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى «ش.م.م.» لقطعة الأرض الواقعة بالمنطقة الثانية «عمارات» المجاورة الرابعة بمساحة ٨٣,٤٤١٠,٤ م<sup>٢</sup> بمدينة الشروق بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل «عمارات» ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٨٢٨٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢٤ مرفقاً به (كروكى لكارت الوصف لقطعة الأرض - محضر الاستلام - الاشتراطات الخاصة بقطعة الأرض - موقف «عقارى - مالى - تنفيذى») ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٠١٨/٨/٣٠ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من شركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى «ش. م. م.» والمعتمد من الهيئة فى ٢٠١٨/٩/٢٧ ؛

وعلى كتاب شركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى «ش. م. م.» الوارد برقم (٤١٦٩٧٢) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٠ ومرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٤١٨٢٠٢) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٨ مرفقاً به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع على لوحات المخطط العام ومرفقاً به الموقف النهائى لقطعة الأرض وأن الشركة مستحق عليها ٥٠٠٠ جنيه رسوم تحرير العقد ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى «ش. م. م.» باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٠,٥ فدان بالمنطقة الثانية (عمارات) المجاورة الرابعة بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) 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 بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قـرر:

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٠,٥ فدان ، بما يعادل ٤,٨٣ م٢ (فقط أربعة وأربعون ألفاً ومائة وأربعة أمتار مربعة و٨٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالمنطقة الثانية «عمارات» المجاورة الرابعة بمدينة الشروق والمخصصة لشركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى «ش. م. م» لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٦ ، 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 بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد 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 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 يتم الالتزام بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور القرار وذلك وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**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) منه وفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكوود 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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى « ش . م . م »

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض

بالمنطقة الثانية « عمارات » المجاورة الرابعة

بمساحة ١٠,٥ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل « عمارات » بمدينة الشروق

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤,٨٣ - ٢٤٤١ م<sup>٢</sup> ،

أى ما يعادل ١٠,٥ فدان .

### مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢١٩٩٤,٧٥ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥,٢٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٩,٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٤٩٣٥,٢٧ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,١٧ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٩٢٧,٨٣ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل

١,١٧ فدان ، وتمثل نسبة (١١,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١١٣٦٦,٤٧ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢,٧١ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٥,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٨٨٠,٥١ م<sup>٢</sup> ،

أى ما يعادل ٠,٢١ فدان ، وتمثل نسبة (٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢١٩٩٤,٧٥ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥,٢٤ فدان ، وتمثل نسبة (٤٩,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول الآتى :

م	النموذج	النموذج المعماري الجمية البنائية ٢٢٢	عدد الأدوار	القطر بالمتر	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات المبرمج بالمتر	الجمية البنائية بالمتر المربع (٢٢٢)	إجمالي المساحة المبرمج بالمتر المربع
١	DU-3		٢	٢	٢٤	٤٨	١٦٣,٠٤٤	٣٢٦,٠٨٨
٢	A		٣	٣	٦٤	١٩٢	٢٥٧٨,٨٢	٧٧٣٦,٤٩
			إجماليات			٢٤٠		١.٩٩٧,٣٧

## الاشتراطات البنائية لمباني الإسكان (عمارات) :

نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة الأرض .

## ١ - النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية للعمارات عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

## ٢ - الارتفاع :

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضي + ٣ أدوار) بما لا يتعارض

مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪)

من مساحة الدور الأرضي طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء

الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .

البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال -

مخازن غير تجارية) .

لا تقل المسافة بين العمارات عن ٨م وفي حالة الواجهات المصمتة (لا يوجد بها فتحات)

يمكن أن تصل المسافة إلى ٦م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المبنى السكني وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦ م .  
 بالنسبة للعمارات الواقعة على طرق خارجية يكون الردود ٤م بعد حد الرصيف ،  
 و٢م بالنسبة للطرق الداخلية بعد حد الرصيف .  
 المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أقرب مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠ م  
 شاملة عرض الطرق والارتدادات .

### ٣ - الكثافة السكانية :

الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ١٠٠ شخص / فدان ، والكثافة السكانية  
 المحققة بالمشروع ٩٩ ش / ف .

### ٤ - أماكن انتظار السيارات :

عدد مواقف انتظار السيارات المطلوب توفيرها ٢٤٠ موقف انتظار سيارات ،  
 وعدد أماكن انتظار السيارات المتاحة فى البدروم وأسفل مناطق العمارات ٥٣٠ موقف انتظار .  
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة لكل وحدة سكنية)  
 كحد أدنى وفقاً للمعدلات التخطيطية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .  
 تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع منحنيات  
 الطرق الداخلية وبعد أخذ موافقة الجهات المعنية .

### الأراضى المخصصة للخدمات بكامل المشروع :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٧ , ٤٩٣٥ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١ , ١٧ فدان ،  
 وتمثل نسبة ( ١٩ , ١١ / ) من إجمالى مساحة أرض المشروع على النحو التالى :

إجمالى المساحة		جدول مناطق الخدمات
بالفسدان	بالمتر المربع	
٠ , ٩٤٩	٣٩٨٩ , ٤٧	منطقة الخدمات ( ١ )
٠ , ٢٢٠	٩٢٧ , ٨٠	منطقة الخدمات ( ٢ )
٠ , ٠٠٤٢	١٨ , ٠٠	غرف الأمن والبوابات ( غرفتان )
١ , ١٧٣	٤٩٣٥ , ٢٧	إجمالى مناطق الخدمات



## الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات تمثل (من « ٨٪ » إلى « ١٢٪ ») من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية - الارتفاع - الردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .  
يتم توفير ممر مشاة لا يقل عن ٦م بين حد العمارة السكنية وأرض منطقة الخدمات .  
لا تزيد مساحة غرفة الأمن عن ٢٩م .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارتين/ ٢٥٠م) من المباني المغلقة وفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .  
تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى (بوابات المباني جهة الطرق الداخلية) وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مناطق الخدمات ضمن المهلة المحددة للمشروع الواردة فى التعاقد وفى ضوء البرنامج الزمنى المعتمد .

بالتفويض

(إمضاء)

## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ١٠٠ شخص / فدان .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بُنيت 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 مساحة الدور الأرضى ، طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧ - تتولى شركة التنمية العمرانية للاستثمار العقارى «ش.م.م» على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري 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 الري وأعمدة الإتاارة 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 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) وطبقاً للقواعد المعمول بها .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للمناطق السكنية بواقع سيارة / وحدة سكنية ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير موقف انتظار سيارات بواقع موقفى سيارة/ ٢٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته وكراسة المزايدة .

طرف ثانٍ

بالتفوض

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



