

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٥ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ١٠٢ بمساحة ٩,٥٣ فدان

المخصصة لشركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات

بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 برقم (٢) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٢ لقطعة الأرض رقم ١٠٢

بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة بمساحة ٩,٥٣ فدان المخصصة للسادة شركة

الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات بغرض إقامة مشروع عمرانى ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٧/١١ لقطعة الأرض رقم (١٠٢)

بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٢٤٠٠٣٣,٣٨

للسادة شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/٣٠ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات على قطعة الأرض رقم ١٠٢ بمساحة ٩,٥٣ فدان بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠٨) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ١٠٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة بمساحة ٩,٥٣ فدان المخصصة للسادة شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات الوارد برقم (٤٧٧٥٢) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٧ لاعتماد تعديل المخطط العام تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى ومرفق به التفويضات والتعهدات اللازمة وبعض المستندات المطلوبة للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الفيوم الجديدة الوارد برقم (٤٩٧٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٠ موضحاً به كامل موقف الأرض محل الدراسة وبعض المستندات المطلوبة لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٤ طبقاً لمهلة التنفيذ المحددة للمشروع ؛

وعلى كتاب شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٠ لجهاز مدينة الفيوم الجديدة مرفقاً به عدد ٧ لوحات نهائية للمخطط العام المعدل للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٦ لقطاع التخطيط والمشروعات ومرفق به عدد ٧ لوحات بعد المراجعة والتوقيع عليها ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/١١/٥ نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الفيوم الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ١٠٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة بمساحة ٩,٥٣ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٧ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ١٠٢ بمساحة ٩,٥٣ فدان، أى ما يعادل ٢٤٠٠٣٣,٣٨ (فقط أربعون ألفاً وثلاثة وثلاثون متراً مربعاً و ١٠٠/٣٨ من المتر المربع لا غير) بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة والمخصصة لشركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٧/٤/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكملية 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 فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى 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 الوحدات بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم 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 ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - 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 .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية المقررة والتي حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المعدل الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (١٠٢) بمساحة ٩,٥٠٣ فدان

والمخصصة لشركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات

لإقامة مشروع عمراني متكامل فيلات بالمنطقة الإقليمية

بمدينة الفيوم الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (٢٠٨) لسنة ٢٠١٨

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩,٥٣ فدان أي ما يعادل

٢٤٠٠,٣٣,٣٨ م^٢.

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني ٣,٦٦ فدان بما يعادل

٢١٥٣٧٤,٨٣ م^٢ وتمثل نسبة (٣٨,٤١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١,١٤ فدان أي ما يعادل ٢٤٧٩٧,٧٩ م^٢

وتمثل نسبة (١١,٩٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة مسارات المشاة والمساحات الخضراء ٠,٤٦ فدان بما يعادل

٢١٩٤٢,٠٣ م^٢ وتمثل نسبة (٤,٨٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٢,٢٨ فدان بما يعادل

٢٩٥٧٤,٥٣ م^٢ وتمثل نسبة (٢٣,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١,٩٩ فدان بما يعادل

٢٨٣٤٤,٢٠ م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,٨٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع (الفيلات) :

تبلغ مساحة الأراضي السكنية ٣,٦٦ فدان بما يعادل ٢١٥٣٧٤,٨٣ م^٢

وتمثل نسبة (٣٨,٤١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول مساحات

قطع الأراضي التالي :

جدول مساحات قطع الأراضي :

رقم	نموذج	الأرض م ^٢ مساحة قطعة	عدد الوحدات	نوع النموذج	عدد الأتوار
١	M	٤٦٧,٨٠	٢	توين هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
٢	L	١٠١٨,٤٨	٥	تاون هاوس	دور بدروم + أرضي + أول

رقم	نموذج	الأرض م ^٢ مسطح قطعة	عدد الوحدات	نوع النموذج	عدد الأتوار
٣	K	٦٠٠,١٧	٢	توين هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
٤	B ^{II}	٣٩٩,٢٢	٢	توين هاوس	دور أول + دور بدروم
٥	B ^{III}	٤٦٦,٠٣	٢	توين هاوس	دور أول + دور بدروم
٦	G	١٤١٦,٠٤	٥	تاون هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
٧	H	٥٢٣,١٥	٢	توين هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
٨	I	٥٠٦,٠٢	٢	توين هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
٩	I	٥٤٤,٠٨	٢	توين هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
١٠	J	٢٠٦٦,٨١	٦	تاون هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
١١	F	١١٣٧,٥٣	٦	تاون هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
١٢	E	٥٣١٦,١٧	٢	توين هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
١٣	D	٤٨٣٠,١١	٢	توين هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
١٤	C	٤٦,٣٤	٢	توين هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
١٥	C	٤٧٣,٦٤	٢	توين هاوس	دور بدروم + أرضي + أول
١٦	B ^I	٤٢٦,٢٦	٢	توين هاوس	دور بدروم + دور أرضي + دور أول
١٧	B	٤٤٠,٠٠	٢	توين هاوس	دور بدروم + دور أرضي + دور أول
١٨	B	٤٤٠,٠٠	٢	توين هاوس	دور بدروم + دور أرضي + دور أول
١٩	B	٤٤٠,٠٠	٢	توين هاوس	دور بدروم + دور أرضي + دور أول
٢٠	A	٤٠٨,٩٢	١	منفصل	دور بدروم + أرضي + أول
٢١	A	٣٧٩,٦١	١	منفصل	دور بدروم + أرضي + أول
٢٢	B	٤٤٠,٠٠	٢	توين هاوس	دور بدروم + دور أرضي + دور أول
٢٣	B	٤٤٠,٠٠	٢	توين هاوس	دور بدروم + دور أرضي + دور أول
٢٤	B	٤٤٠,٠٠	٢	توين هاوس	دور بدروم + دور أرضي + دور أول
٢٥	B ^I	٤٢٦,٢٧	٢	تاون هاوس	دور بدروم + دور أرضي + دور أول
الإجمالي		١٥٣٧٤,٨٣	٦٢		

يبلغ عدد قطع الأراضي بالمشروع ٢٥ قطعة (توين - تاون - فيلا)
بمساحات تتراوح من ٢٣٧٩,٦١ م^٢ إلى ٢٠٦٦,٨١ م^٢.

الاشتراطات البنائية للفيلات :

- ١- لا تزيد إجمالي مساحة الأراضي السكنية بالمشروع على (٥٠٪) من إجمالي مسطح المشروع .
- ٢- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض للفيلات .
- ٣- أقصى ارتفاع للفيلات أرضي + دور أول + غرف مرافق الخدمات بدور السطح وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٤- الردود : ٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي .
- ٥- يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
- ٦- الكثافة السكانية للمشروع لا تتعدى ٤٥ فرداً/فدان والكثافة الحالية للمشروع ٢٨ش/ف .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الخدمات ١,١٤ فدان أى ما يعادل ٢٤٧٩٧,٧٩م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٩٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

م	النشاط	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة الأرض بالفدان	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية	الارتفاع الردود
١	تجارى - إدارى	١٦٥٥,١٩	٠,٣٩	٣٠٪	بدروم + دور أرضي + أول + ثالى
٢	تجارى - إدارى	١٤٢٣,٩٢	٠,٣٤		
٣	تجارى - إدارى	١١٩٦,٧١	٠,٢٨		
٤	تجارى	٤٩٧,٧٠	٠,١١٨		
	غرف الأمن (f.p) والبوابات	٢٤,٢٨	٠,٠١	لا يزيد مسطح الغرفة الواحدة على ٢م ^٢	دور أرضي فقط
	الإجمالى	٤٧٩٧,٧٩	١,١٤		

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١- نسبة الأراضى المخصصة للخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٣- يتم الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦م داخل أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المباني وبعضها وبين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .
- ٤- يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٢٥م^٢ مباني مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥- تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامهما من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .
- ٦- الارتفاع طبقاً للاشتراطات البنائية بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من هيئة عمليات القوات المسلحة (بالمنطقة "أ" ١٢ مترًا والمنطقة "ب" ٤ أمتار) .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع الفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (تجمع سكنى) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بُنيت أعلى أسطح البناء مثل : آبار السلاطم 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 على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، و(١٠٪) ، من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛
- ٦ - تتولى "شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات) وتوصيلها بالمبانى بقطعة الأرض عالىة ، 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 وأعمدة 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 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 سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبمعدل سيارة لكل ٢٢٥م 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
م/ هيام عادل

طرف أول
(إمضاء)

