

**وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية****قرار وزارى رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢١**

بتاريخ ٢٠٢١/١/١٨

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ١١,٤٤ فدان

بالحي الخامس بمدينة الشروق والمخصصة

لشركة بى دى اتش للاستثمارات العقارية

لإقامة مشروع سكنى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٩٤) لسنة ١٩٩٥

**وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٠/٤/١٩٩٥ بين الهيئة وشركة بى دى

اتش للاستثمارات العقارية بشأن قطعة الأرض عاليه لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٩٩٦/١/٣ لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمدينة الشروق بمساحة حوالى (٤٧٥٢٦,٩٩١ م<sup>٢</sup>) للسادة شركة بى دى اتش للاستثمارات العقارية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ١٩٤ بتاريخ ١٩٩٥/١١/١٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه بمساحة (٤٨٠٦٣ م<sup>٢</sup>) ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم ٢٢٧ بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٧ والمرفق به الموافقة على استقطاع المساحات الشاغرة من قطعة الأرض عاليه لوجودها على طرق خارجية ومنح الشركة مهلة لإثبات الجدية فى تنفيذ باقى مكونات المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم ٢١٣٤٨ بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٥ والمتضمن قرار لجنة فض المنازعات بجلستها رقم ٦١ بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بإلزام الجهة الإدارية بسحب قرار الاستقطاع لمنطقة الخدمات من قطعة الأرض عاليه وما يترتب عليه من آثار أخصها رد المساحة المستقطعة للشركة ومنحها مهلة إضافية بدون مقابل وفقاً للضوابط الواردة بقرار مجلس الإدارة رقم ١٢٥ لسنة ٢٠١٩ تمهيداً لاعتماد المخطط المعدل المقدم من الشركة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة بى دى اتش للاستثمارات العقارية الوارد برقم ٤١٢٧١١ بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١ والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٩٤ لسنة ١٩٩٥ حيث صدر لها قرار مهلة عام بدون مقابل لاستكمال المشروع على كامل المساحة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم ٧٨٦٨ بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ والمرفق به الموقف المالى للمشروع عاليه ، والمتضمن قيام الشركة بسداد كافة الغرامات المستحقة نتيجة المخالفات البنائية ، وكذلك ضعف المصاريف الإدارية لمخالفة المخطط المعتمد طبقاً لما جاء بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ ؛

وعلى كتاب شركة بى دى اتش للاستثمارات العقارية الوارد برقم ٤١٥٢٩٤ بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٠ والموضح به سداد الشركة للمصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واعتماد القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم ٤٢٤٦٣٠ بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١ والمرفق به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع ومرفق به موقف كامل لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم ٤٢٦٨٣٤ بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ والمرفق به موقف كامل لقطعة الأرض عاليه والموضح به :

نسبة الإنجاز الحالية للمشروع على كامل المساحة (٨٧٪) .

تم منح مهلة عام طبقاً لقرار اللجنة الوزارية لفض المنازعات تنتهى

فى ٢٠٢١/٦/٢٤

مهلة ثلاثة أشهر طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٣٨ بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٤

تنتهى فى ٢٠٢١/٩/٢٤ ؛

وعلى تعهد الشركة بتقديم برنامج زمنى مكثف لنهاى المشروع خلال المدة

الممنوحة لها والمقررة لنهاى المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات

والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة

من شركة بى دى اتش للاستثمارات العقارية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة

الأرض رقم (٣٩) بالحي الخامس بمدينة الشروق بمساحة إجمالية ١١,٤٤ فدان

بما يعادل (٤٧٥٢٦,٩٩ م<sup>٢</sup>) لإقامة مشروع سكنى كامل والصادر بشأنها القرار

الوزارى رقم ١٩٤ لسنة ١٩٩٥ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون

رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــــــــــــــــرر :

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ١١,٤٤ فدان ، بما يعادل ٢٤٧٥٢٦,٩٩ م<sup>٢</sup> (سبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة وستة وعشرون متراً مربعاً و ٩٩/١٠٠ من المتر المربع) بالحى الخامس بمدينة الشروق المخصصة لشركة بى دى اتش للاستثمارات العقارية لإقامة مشروع سكنى كامل الصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٩٤) لسنة ١٩٩٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٠/٤/١٩٩٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .

**مادة ٥ -** 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 ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .



**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط

عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال

شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني

المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولاتحتته التنفيذية .

**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 للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد

من الهيئة ، وفي 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 .

**مادة ١١ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي

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 الوزارى

لاعتقاد تعديل المخطط المعدل المقدم من السادة شركة بى دى اتش

للاستثمارات العقارية لقطعة الأرض رقم (٣٩)

بالحي الخامس - مدينة الشروق بمساحة إجمالية (٢٤٧٥٢٦,٩٩م<sup>٢</sup>)

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٩٤ لسنة ١٩٩٥

لاعتقاد التخطيط والتقسيم وذلك لإقامة مشروع سكنى

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٤٧٥٢٦,٩٩١ بما يعادل

١١,٣١٦ فدان .

#### مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالى مساحة السكنى (فيلات) ٢٢٣٧٤٣,٥٧١ بما يعادل ٥,٦٥٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالى مساحة الخدمات والمناطق الخضراء ٢٣٧٩٣,٠٥٣ بما يعادل ٠,٩٠٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٩٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية ٢٥٧٤٥,٩٠٣ بما يعادل ١,٣٦٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية ٢٧٠٩٥,٩٤٩ بما يعادل ١,٦٩٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ إجمالى المساحات المفتوحة ومرات المشاه ٢٧١٤٨,٥١٥ بما يعادل ١,٧٠٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحات المخصصة للسكنى :**

تبلغ إجمالي مساحة السكنى (فيلات) ٢٢٣٧٤٣,٥٧١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٦٥٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

الارتفاع	مسطح قطعة الأرض م <sup>٢</sup>	رقم المبنى
	٧٥٨,٦٥٦	١
	٧٣٠,٩٠٢	٢
	٧٥٨,٧٤١	٣
	١.٠٧٢,٦٥٩	٤
	٧٤٥,٥٤٤	٥
	٦١٩,٢٠٤	٦
	٦٢٠,٢١٤	٧
	١١٥٨,٤٠٦	٨
	١٣٢٢,٧٥٠	١٠
أرضى + أول	٧٨٢,٤٢٣	١٦
	٨٦٩,٥٩٦	١٧
	٧٨٧,٩٧٧	١٨
	٦١٣,٠١٣	١٩
	٦٢٢,٨٤٩	٢٠
	١٢٤٥,٧٧٧	٢١
	١١٨٠,٣٢٢	٢٣
	٧٢٠,٧٦٧	٢٤
	٧٦٣,٧٧٣	٢٥
	٧٧٧,٣١٠	٢٦
	٧٦٩,٩٥١	٢٧

الارتفاع	مسطح قطعة الأرض م <sup>٢</sup>	رقم المبنى
	٨٤١,٥١٦	٢٨
	٧٩٩,١٤٨	٢٩
	٦١٧,٩١١	٣٠
	٥٦٤,٥٨٢	٣١
	٧٦٩,٤٤٧	٣٢
	٨٢٨,٧٠٣	٣٣
	٨٣٠,٥٥١	٣٤
	٧٠٩,٨١٧	٣٥
	٤٥٠,٩٧٠	٣٦
	٤١٠,٠٩٢	ب٣٦
	٢٣٧٤٣,٥٧١	الإجمالى

#### حدود منطقة التعديل والاعتماد :

- منطقة الخدمات بمساحة (٢٣٤٩٥,٧٠٤ م<sup>٢</sup>) .
- فيلا رقم (٢٣) بمساحة (٢١١٨٠,٣٢٢ م<sup>٢</sup>) .

#### الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات :

- ١- النسبة البنائية لا تتعدى (٤٠%) من مسطح قطع الاراضى .
- ٢- الارتفاع دور ارضى + أول فقط بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣- الكثافة السكانية بالمشروع ١١ ش/ف .
- ٤- يتم توفير سيارة / وحدة سكنية وبمسا لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥- الردود الأمامى (٤م) جانبي (٣م) خلفى (٦م) .
- ٦- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم للأنشطة المصرح بها .



٧- تتعهد السادة شركة بى دى اتش للاستثمارات العقارية بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة .

٨- تمت المراجعة فى ضوء قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) لشهر نوفمبر ٢٠١٧ والتي قررت الموافقة على تقليل الحد الأدنى لنسب الخدمات بالمشروعات الاستثمارية لتصبح (٥% - ١٢%) بدلاً من (٨% - ١٢%) للمشروعات التى لا تزيد الكثافة السكانية بها عن ٢٠ شخص / فدان .

٩- كما تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى مكثف لنهاى المشروع طبقاً للمدة المقررة لنهاى المشروع .

#### **الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :**

١- نسبة أراضى الخدمات تتراوح بين (٥-١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .  
٢- يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل (٢٢٥م<sup>٢</sup>) مبانى مغلقة بالخدمات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .  
٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات وفقاً للقرار ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

٤- يتم ترك ردمود لا يقل عن (٦م) داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات .

### الاشتراطات العامة

- ١- النسبة البنائية لا تتعدى (٤٠٪) من مسطح قطع الاراضى .
- ٢- الارتفاع (دور أرضى + أول) فقط بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣- تتولى "شركة بى دى اتش للاستثمارات العقارية" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٤- 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 .
- ٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٦- تتولى الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٧- تتولى الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٣، ٤، ٥) .
- ٩- تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى مكثف لنهوه المشروع طبقاً للمدة المقررة لنهوه المشروع .
- ١٠- يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١١- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

طرف ثان  
( إضاء )

طرف أول  
( إضاء )



