

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٢١٥ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٣/٥

باعتماد التخطيط والتقييم لقطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة
بمدينة السادات بمساحة ٢٢,٩ فدان

والخاصة لشركة التلواني للمقاولات العامة والاستثمار العقاري والتجارة
لإقامة مشروع عمراني متكمال

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاحته 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 الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة
طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاحته التنفيذية؛

وعلى أمر الإسناد رقم (١٤٣) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ لقطعة الأرض رقم (٢)

بالمدينة السكنية الثانية عشرة بمساحة ٩ أفدنة لإقامة نشاط عمراني متكمال بمدينة السادات؛

وعلى محضر الاستلام لقطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة
بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٢ وبلغت المساحة طبقاً لكشف تحديد المساحة الفعلى على الطبيعة
٢٣٨٧١٧م^٢، أي ما يعادل ٢٢,٩ فدان؛

وعلى خطاب جهاز مدينة السادات رقم (١٤٤١٣) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٣ والمتضمن الموقف العقاري والمالى ومرفقاً به كراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها تخصيص قطعة الأرض موضوع الدراسة والسجل التجارى للشركة والمتضمن ما يفيد قيام الشركة بسداد قيمة الفارق فى مساحة الأرض بين أمر الإسناد ومحضر الاستلام :

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٢ بين الهيئة وشركة التلوانى للمقاولات العامة والاستثمار العقاري والتجارة لقطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة بمدينة السادات بمساحة ٩,٢٢ فدان ، أى ما يعادل ٣٨٧١٧,٧٥ م^٢ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائي الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة السادات : وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لقطعة الأرض موضوع الدراسة المعتمد بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٠ :

وعلى ما يفيد سداد المصروف الإدارية الازمة نظير المراجعة الفنية للمخطط بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٤ بموجب الشيك رقم (٢٥٠١٧٣٣١) :

وعلى خطاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية برقم (٢٠٥٣) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ والنتهي بالإحاطة والتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد :

وعلى التعهد الوارد برقم (٤١٢٨٦) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ بما يفيد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة :

وعلى جدول عدم المانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادات بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة التلوانى للمقاولات العامة والاستثمار العقاري والتجارة لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة بمدينة السادات بمساحة ٧٥,٧٥ م٢ ، أي ما يعادل ٩,٢٢ فدان وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراستة شروط المزايدة :

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض :

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٩,٢٢ فدان ، أي ما يعادل ٧٥,٧٥ م٢ (فقط ثمانية وثلاثون ألفاً وسبعمائة وسبعين عشر متراً مربعاً و٠٠/٧٥ من المتر المربع لا غير) بالمنطقة السكنية الثانية عشرة بمدينة السادات والمخصصة لشركة التلوانى للمقاولات العامة والاستثمار العقاري والتجارة لإقامة نشاط عمرانى متكملاً ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٢ والتى تعتبر جمميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تقوم 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبادئ المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

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 بموافقة 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 والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع .

مادة ٨ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسته الشروط .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار في الواقع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي 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 مدبوبي

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

ال الصادر بشأن قطعة أرض مسلسل رقم (٢) بالمنطقة الثانية عشرة بمدينة السادس

بمساحة ٩,٢٢ فدان ، بما يعادل ٣٨٧١٧,٧٥ م^٢

والمحصصة لشركة التلواني للمقاولات العامة والاستثمار العقاري والتجارة

لإقامة مشروع عمرانى متكمال

١ - مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٨٧١٧,٧٥ م^٢ ،

بما يعادل ٩,٢٢ فدان .

٢ - مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (عمارات) ١٩٠٠,٨ م^٢ ، بما يعادل ٤,٥٣ فدان ،

وتشكل نسبة (٤٩,١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٤٦٤٦ م^٢ ، بما يعادل ١,١١ فدان ، وتشكل نسبة (١٢٪)

من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء ومرات المشاة ١٦٦٨ م^٢ ، بما يعادل ٠,٤٤ فدان ،

وتشكل نسبة (٤,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٥٤٣٢,٨٤ م^٢ ،

بما يعادل ١,٢٨ فدان ، وتشكل نسبة (١٤,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٧٩٦٢,٩١ م^٢ ، بما يعادل ١,٩٠ فدان ،

وتشكل نسبة (٢٠,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

منطقة الإسكان :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (عمارات) ١٩٠٠,٨ م^٢ ، بما يعادل ٤,٥٣ فدان ،

وتشكل نسبة (٤٩,١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول التمادج المعمارية للعمارات

رقم التموج	توصيف التموج	مسطح الدور الأرضي للتموج م ^٢	عدد دور الأرضي للتمادج م ^٢	إجمالي مسطح التمادج م ^٢	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالتموج الواحد			إجمالي عدد الوحدات بالتمادج
						بالدور	بالنحو	أجمالى عدد الوحدات	
أ	(عمارة)	٤٩٦	١٢	٤٧٥٢	٤	٨	٢	٩٦	٩٦
ب	(عمارة)	٣٩٦	١٢	٤٧٥٢	٤	٨	٢	٩٦	٩٦
الاجمالي		-	-	٩٥٠٤	٢٤	-	-	-	١٩٢

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية للإسكان عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- لا يزيد الارتفاع عن أرضي + ثلاثة أدوار علوية ويسمح بعمل غرف سطح بنسبة (٢٥٪) من إجمالي المسطح المبني بالدور الأرضي وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية فيما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع .
- الكثافة السكانية لا تزيد عن ٩٠ فرداً / فدان .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين العمارت .
- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات للإسكان طبقاً للكود .
- يسمح بإقامة بدرؤم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرؤم وأ Jarvis العمل بها بالهيئة ودون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق لدور البدرؤم .
- يتم الالتزام بتحقيق ارتفاعات تبلغ ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع عن حد المباني .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف الخارجي حتى حد الكتلة (المباني) ، ولا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف الداخلى حتى حد الكتلة (المباني) .

منطقة الخدمات :

- تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٦٤٦م^٢ ، بما يعادل ١١ فدان ، وتقع نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول مساحات أراضي الخدمات

الاشتراطات البنائية			مساحة الدور الأرضي (f. p) م٢	النسبة من إجمالي مساحة المشروع	مساحة قطعة أرض الخدمات		الخدمة
الرددود	النسبة البنائية	الارتفاع			فدان	م٢	
أرضي + دورين	%٣٠	٦م من جميع الاتجاهات	١٣٩٤,٨	%١٢	١٩٩	٤٦٦	تجاري
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة في هذا الشأن							

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع لا تقل عن (٨٪) ولا تزيد عن (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية - الارتفاع - الرددود) لكل نشاط على حدة وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة في هذا الشأن .

يتم ترك رددود ٦م بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات .
يتم الالتزام بتحقيق ارتفاعات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفي حال التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسفير بالهيئة وذلك بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة أولاً .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات للخدمات طبقاً للكود المصري .

المفروض عن الشركة

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (أرضي + ٣ أدوار علوية) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع ل الهيئة عمليات القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور بدور وفقاً للأنشطة المدرج بها لدور البدرورم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدرورم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات .
- ٣ - مراقب الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المدرج بها ، على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعقارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - تتولى شركة التلواني للمقاولات العامة والاستثمار العقاري والتجارة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المراقب الداخلية من : (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقدرات المطلوبة من : (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المراقب الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات المشاة وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع فيما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - تلتزم الشركة بكافة بنود كراسة الشروط والمواصفات وجلسة الاستفسارات التي تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية فيما لا يتعارض مع الكود المصرى ، وبالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى .
- ١٥ - يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى وأشتراطات الجهات المعنية .
- ١٦ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



