

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢٥٦, ٧٦ فدان

بالحي السابع عشر بمدينة الشيخ زايد

والمخصصة لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ 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 ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (١٣٨) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ الصادر للسادة شركة زهراء المعادى

للاستثمار والتعمير «ش.م.م» ببيع قطعة الأرض رقم (٦) بالحي السابع عشر

بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٢٥٦, ٧٦ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) ؛

وعلى المحضر المؤرخ فى ٢٠١٤/٤/٢٧ باستلام السادة شركة زهراء المعادى

للاستثمار والتعمير «ش.م.م» لقطعة الأرض رقم (٦) بالحي السابع عشر بمدينة الشيخ زايد

بمساحة ٢٥٦, ٧٦ فدان ، أى ما يعادل ٣٣٨, ٥٩م^٢ لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٨٤٥٣) بتاريخ ١٤/٩/٢٠١٤ والمرفق به الرسومات والمستندات اللازمة لاستصدار قرار وزارى باعتماد المشروع والبرنامج الزمنى للمشروع وتعهد الشركة بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد رقم (٢٢٠٨٣) بتاريخ ٩/١٠/٢٠١٤ المتضمن الموقف المالى والعقارى للأرض ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٤ المبرم بين الهيئة والسادة شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير «ش.م.م» لبيع قطعة الأرض رقم (٦) بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٢٥٦,٧٦ فدان ، أى ما يعادل ٣٣٢,٣٣٨,٥٩ م^٢ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة الشيخ زايد لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) ؛

وعلى ما يفيد تقدم الشركة بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٥ بما يفيد سداد (٥٠٪) من المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٣٤٥٥) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١٥ بطلب استصدار القرار الوزارى الخاص بالأرض بعد التقدم بسداد (٥٠٪) من المصاريف الإدارية على أن يتم سداد باقى المبلغ خلال عام وبعد استبعاد الملاحظات المطلوبة على المخطط العام ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (١٢٢٧) بتاريخ ٧/٦/٢٠١٥ المرفق به المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٧٦١) بتاريخ ٢٤/٦/٢٠١٥ بما يفيد تقدم الشركة بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والمنتهى بالتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير «ش.م.م» لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) على قطعة الأرض المخصصة للشركة رقم (٦) بمساحة ٢٥٦, ٧٦ فدان بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد 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 المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٢٥٦, ٧٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٢٠٣٣٨, ٥٩ م^٢ (فقط ثلاثمائة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وثمانية وثلاثون متراً مربعاً و٥٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٤ 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 - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المعتمد على المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقًا للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية قبل استخراج تراخيص البناء وفى حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى 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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل على قطعة الأرض رقم (٦)

بمساحة ٧٦, ٢٥٦ فدان بالحى السابع عشر بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧٦, ٢٥٦ فدان ،

أى ما يعادل ٢٣٢٠٣٣٨, ٥٩١٦ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٣, ٥٣٠ فدان ، أى ما يعادل ٧١٤٧, ٨٤١ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٤٣, ٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للبوابات بمساحة ٠, ٠١٥ فدان ، أى ما يعادل ١٤١٣, ٦٢٢ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٠, ٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٦, ١١٣٤ فدان ، أى ما يعادل

٢٢٥٦٨١, ٤٩٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨, ٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١٠, ١٨٩ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤٢٧٩٣, ٥٦٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣, ٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤, ٧٠٢ فدان ، أى ما يعادل

٢٦١٧٦٩, ٧٣٩٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٩, ٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١١, ٧٠٦٦ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤٩١٨٩, ٩٣٢٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥, ٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٣٣,٥٣ فدان ، أى ما يعادل ٧١٤٧,٧١٤١,٨٤١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٣,٩٧٪) من مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضى والوحدات السكنية :

فئة الإسكان	عدد قطع الأراضى	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات
فيلات منفصلة	١١	١	١١
فيلات توين هاوس	٤٨	٢	٩٦
فيلات تاون هاوس	١	٤	٤
فيلات تاون هاوس	٢٠	٦	١٢٠
فيلات تاون هاوس	٨	٧	٥٦
فيلات رباعى	٣٩	٤	١٥٦
الإجمالى	١٢٧	-	٤٤٣

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٠٪) لكل قطعة أرض .

الردود : أمامى ٤م ، جانبي ٣م ، خلفى ٦م .

الكثافة السكانية بحد أقصى ٤٠ شخصاً / فدان .

يتم توفير مكان انتظار للسيارات داخل المناطق السكنية بواقع (موقف سيارة /

وحدة سكنية) .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٦,١١٣٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٦٨١,٤٩ م^٢ ،
 وتمثل نسبة (٢,٠٨٪) وطبقاً للجدول التالى :

رقم قطعة الأرض	المسطح بالمتر المربع	المسطح بالفدان	النسبة البنائية
خدمات (١)	١٠٦٨٦,٣٨١٥	٢,٥٤٣٩	٣٠٪
ترفيهى	٨٦١٤,٥٤٥١	٢,٠٥٠٦	١٠٪
خدمات حديقة طفل	٦٣٨٠,٥٦٨٤	١,٥١٨٩	١٠٪
الإجمالى	٢٥٦٨١,٤٩٥	٦,١١٣٤	-

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٣٠٪) من المساحة المخصصة للخدمات .
 وبالنسبة لقطع أراضى الخدمات التى لم يتم تحديد نشاطها يتم الالتزام بالنسبة
 البنائية - الارتفاع - الردود طبقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة وطبقاً لكراسة
 الشروط والمواصفات .

يتم ترك ردود ٦ أمتار داخل قطع أراضى الخدمات .
 يتم الالتزام بترك ممر مشاة لعرض لا يقل عن ٦ أمتار بالاستعمال السكنى ومناطق الخدمات .
 يتم الالتزام بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم
 من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة
 قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول + غرف خدمات للسطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة والخاصة بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤ - تتولى شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - 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 .

- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - 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 .
- ٨ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ١١ - تلتزم الشركة بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع ويعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات الواردة لكراسة المزايدة الخاصة بقطعة الأرض المذكورة وكذا جلسة الاستفسارات .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للخدمات طبقاً للكود وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٤ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

