

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ٦,٩٧٨ فدان

بالمنطقة بين الحى الثالث والرابع بمدينة العبور

لإقامة مشروع سكنى متكامل (عمارات) والمخصصة لشركة إبراهيم محمد السيد مصطفى

وشريكه بسمة تجارية (بناء للإنشاء والتعمير)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات

البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (١٤٢) بتاريخ ١٣/٣/٢٠١٤ بإسناد بيع قطعة

الأرض رقم (١٠) بالمنطقة بين الحى الثالث والرابع بمساحة ٦,٦٤ فدان للسادة/ إبراهيم

محمد السيد مصطفى وأكرم سيد رزق (شركة تحت التأسيس) لإقامة نشاط عمرانى

متكامل (عمارات) بمدينة العبور ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٤/٦/١ المتضمن استلام الشركة قطعة الأرض رقم (١٠) بالمنطقة بين الحى الثالث والرابع بمدينة العبور بمساحة ٦,٩٧٧٥ فدان تعادل ١٦,٢٢٩٣١١ م<sup>٢</sup> ؛ وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة العبور رقم ٣٨٥٩ بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٤ برسم السيد / إبراهيم محمد السيد مصطفى وشريكه (بناء للإتشاء والتعمير) المتضمن صدور قرار من اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٢) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٧ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة / إبراهيم محمد السيد مصطفى وشريكه بسمة تجارية (بناء للإتشاء والتعمير) وبما لا يخل بالتوقيتات المحددة بكراسة الشروط ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٨ بين الهيئة والسادة / شركة إبراهيم محمد السيد مصطفى وشريكه (بناء للإتشاء والتعمير) شركة تضامن ببيع قطعة أرض رقم (١٠) بالمنطقة بين الحى الثالث والرابع بمساحة ٦,٩٧٧٥ فدان أى ما يعادل ١٦,٢٢٩٣١١ م<sup>٢</sup> لإقامة نشاط مجتمع عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤٩١٥٨ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٨ المرفق به المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى متضمناً البرنامج الزمنى للمشروع وتعهد بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٢٥٧١٤ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٦ لمطالبة الشركة بالمصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة العبور رقم ٤٨٠٨ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٩ بالموقف المالى والعقارى للأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٢٦٤٢٨ بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٣٠ لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن مدى وجود مهلة للشركة لتقديم مستندات القرار الوزارى ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف المستحقة نظير المراجعة الفنية وأستصدار القرار الوزارى للمشروع بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٠ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٢٨٣٦٢ بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٣ لقطاع الشؤون العقارية والتجارية للإفادة عن مدى إمكانية السير فى إجراءات المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العبور رقم ٤٩٨٦ بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٣ المتضمن سداد الشركة للقسط الثانى من ثمن الأرض ومصاريف تحرير عقد البيع الابتدائى ؛

وعلى كتاب د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشؤون المالية والإدارية رقم ٢٨٤١٤ بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٣ المنتهى بالتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة من الشركة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى الجدول الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٠ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون العقارية والتجارية رقم ٧٦٨ بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ الخاص بموافقة اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٤ بمنح الأرض مهلة شهر لاستكمال المستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزارى وتقديم البرنامج الزمنى وبما لا يخل بالتوقيتات المحددة بكراسة الشروط مع تطبيق القواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من الجهات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العبور بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة/ إبراهيم محمد السيد مصطفى وشريكه بسمة تجارية (بناء للإتشاء والتعمير) على اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بالمنطقة بين الحى الثالث والرابع بمدينة العبور بمساحة ٦,٩٧٨ فدان والمخصصة لها لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) وفقاً لأحكام قانون البناء بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة الشروط التى تم التخصيص على أساسها .

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٧ المعروضة علينا بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠) بالمنطقة بين الحى الثالث والرابع بمدينة العبور المخصصة لشركة / إبراهيم محمد السيد مصطفى وشريكه بسمة تجارية (بناء للإتشاء والتعمير) بمساحة ٦,٩٧٨ فدان أى ما يعادل ١٦,١١٣٩٣م<sup>٢</sup> (تسعة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وأحد عشر متراً مربعاً و١٦/١٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة مشروع سكنى متكامل (عمارات)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٨/٩/٢٠١٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع ، 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 المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٤ بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنيه فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم التزامها يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار والمحددة بالبند الثالث من العقد المحرر في ٢٨/٩/٢٠١٤ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٧ -** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل 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 مدبولي**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة

لشركة/ إبراهيم محمد السيد مصطفى وشريكه بسمة تجارية (بناء للإنشاء والتعمير)

المخصص لها قطعة الأرض رقم (١٠) بمساحة ١٦, ٢٩٣١١م<sup>٢</sup>

أى ما يعادل ٦, ٩٧٨ فدان بين الحى الثالث والرابع بمدينة العبور

### مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦, ٢٩٣١١م<sup>٢</sup>، أى ما يعادل

٦, ٩٧٨ فدان .

### مكونات المشروع:

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٥٨, ١٤٦٥٥م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٣, ٤٨٩ فدان

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٣٤, ٣٥١٧م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٨٣٧ فدان

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والفراغات وممرات المشاة ٠, ٢٧٢٠م<sup>٢</sup>،

بما يعادل ٦٤٨ فدان وتمثل نسبة (٩, ٢٨٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٩٣, ٢٥٥٥م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٦٠٨ فدان

وتمثل نسبة (٨, ٧٢٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢٣, ٥٨٦٢م<sup>٢</sup>، بما يعادل ١, ٣٩٦ فدان وتمثل نسبة (٢٠٪)

من مساحة أرض المشروع .

(تم تحميل نسبة (٢٠٪) فقط من مسطح الطرق المحيطة إلى مسطح المشروع) .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٥٨,٥٨٦,٥٥ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٣,٤٨٩ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**جدول النماذج المعمارية**

عدد الأدوار	إجمالي مسطح الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) للعمارات	مسطح الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) للنموذج (f.p)	إجمالي عدد الوحدات السكنية	إجمالي عدد الوحدات السكنية بالنموذج	عدد الوحدات بالدور المتكرر للنموذج	عدد الوحدات الأرضي للنموذج	التكرار	النموذج
دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + (بدروم - غرف سطح)	٢٢٨١	٥٦٢,٥	١٢٨	٢٢	٤	٢	٦	(أ)
دور أرضي + ٥ أدوار متكررة + (بدروم - غرف سطح)	٢٩٤٤,٥	٥٦٢,٥	١٥٤	٢٢	٤	٢	٧	(ب)
-	٧٢٢٥,٥	-	٢٩٢	-	-	-	١٣	الإجمالي

### الاشتراطات البنائية للإسكان :

النسبة البنائية (FP) لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة الأراضى المخصصة للإسكان .

الردود بين العمارات لا تقل عن ٨م؛ وبين المباني وحد قطع أرض المشروع لا تقل عن ٦ م .

الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) + غرف سطح (بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية) .

تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة .

الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ١٨٠ فرداً/فدان .  
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية .

### ثانياً - مساحة الخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٣٤,٣٥١٧ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٨٣٧,٠ فدان،

وقتل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

الاشتراطات			المساحة البنائية (م <sup>٢</sup> ) (f.p)	مساحة أرض الخدمات (م <sup>٢</sup> )	النشاط
ردود	الارتفاع	نسبة بناء			
لا يقل عن ٦ م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	٢٠٪	٩٤٧,١	٢٥١٧,٢٤	تجارى



### الاشتراطات البنائية للخدمات :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٣٠٪) من المساحة المخصصة للخدمات .

الردود لا تقل عن ٦م من جميع الجهات .

الارتفاع : بدروم + أرضى + دورين .

يجب أن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> مبانى مغلقة للخدمات ،

وطبقاً للكود المصرى .

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

### الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) + غرف سطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية - بدون مسئولية على جهاز المدينة فى توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - استخدام البدرومات فقط للأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (أعمال كهروميكانيكال + أماكن انتظار سيارات ... إلخ) .
- ٥ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى شركة/ إبراهيم محمد السيد مصطفى وشريكه بسمة تجارية (بناء للإشياء 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 .

- 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 (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٢ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة/ ٢٥م<sup>٢</sup>، مباني مغلقة للخدمات وطبقاً للكود المصرى .

١٥ - تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

بالتفويض

( إمضاء )

( إمضاء )




رقم	X	Y
D1	863743.985	837014.823
D2	863742.382	837041.628
D3	863687.254	837325.881
D4	863624.263	837288.764



التقسيم	رقم القطر	مساحة (م <sup>2</sup> )	رقم القيد	تاريخ القيد	الجهة المسجلة
تقسيم القري	٤٥	٢٢٠٠٠	١٢٠٠٠	٢٠٠٠	...
تقسيم القري	٤٦	٢٢٠٠٠	١٢٠٠٠	٢٠٠٠	...

نوع الترخيص	رقم الترخيص	مساحة (م <sup>2</sup> )	رقم القيد	تاريخ القيد	الجهة المسجلة
تقسيم القري	٤٥	٢٢٠٠٠	١٢٠٠٠	٢٠٠٠	...
تقسيم القري	٤٦	٢٢٠٠٠	١٢٠٠٠	٢٠٠٠	...

**تتبع شركة بناء للأشياء والتعمير**

أن تكون خطة البناء لتبدأ بالنسبة للشروع في العمل ولا يكون بناء الشروع من الطرق الخارجية وأن حالة التخطيط من الطرق لشبكة الخدمات يتم استيفائها بصفة الدائم المستفاد بالشركة وذلك بواسطة الطرق المتخطية والحدود

**الاعتماد**

في بناء الشركة المتخصص في العمل والشروع في الأعمال الخاصة وشركة بناء للأشياء والتعمير على أن تكون خطة البناء لتبدأ بالنسبة للشروع في العمل ولا يكون بناء الشروع من الطرق الخارجية وأن حالة التخطيط من الطرق لشبكة الخدمات يتم استيفائها بصفة الدائم المستفاد بالشركة وذلك بواسطة الطرق المتخطية والحدود

**مخططة الإسكان**

التي تخدم المنطقة السكنية ٢٠٠٠٠  
 - النسخة المتوفرة - تاريخ الترخيص ٢٠٠٠  
 - الترخيص - رقم القيد ١٢٠٠٠  
 - تاريخ القيد ٢٠٠٠  
 - المساحة ٢٢٠٠٠ م<sup>2</sup>  
 - رقم القيد ١٢٠٠٠  
 - تاريخ القيد ٢٠٠٠

**مخططة الخدمات**

نوع الخدمة	رقم الخدمة	مساحة (م <sup>2</sup> )	رقم القيد	تاريخ القيد	الجهة المسجلة
تقسيم القري	٤٥	٢٢٠٠٠	١٢٠٠٠	٢٠٠٠	...
تقسيم القري	٤٦	٢٢٠٠٠	١٢٠٠٠	٢٠٠٠	...

الاسم	المسمى
شركة بناء للأشياء والتعمير	المشروع
شركة بناء للأشياء والتعمير	المالك
شركة بناء للأشياء والتعمير	المهندس

