

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١/٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٨, ٣٥ فدان

والمخصصة لشركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى (ش.م.م)

بمركز الحى الخامس بمدينة العبور

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٢ والموجه لشركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى متضمناً موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٦/٥/١١ على اعتماد ما انتهت إليه لجنة البت بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بجلستها رقم (٥) والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٠ بقبول الطلب المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض الكائنة بمركز الحى الخامس بمدينة العبور والبالغ مساحتها ٣٤ فداناً بغرض إقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٨/١ لقطعة الأرض رقم (٣) بمركز الحى الخامس بمدينة العبور للسادة شركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى بمساحة قدرها ٩٢, ٩٢٨٨٣ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى كتاب السادة شركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى رقم (٤١٨٥٣٢) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٨ مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلى للمشروع وبعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة العبور رقم (٥١٨) بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٤ مرفقاً به (الموقف المالى والعقارى - كارت الوصف - أمر الإسناد - صورة محضر الاستلام - صورة كراسة الشروط والمواصفات) لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب استشارى المشروع الوارد برقم (٤٤٥٣٧) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ مرفقاً به التعهدات والتفويضات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى لبيع قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٨, ٣٥ فدان الكائنة بمركز الحى الخامس بمدينة العبور لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٣ لتنفيذ المشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية الوارد برقم (٤١٢٢٠٤) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ والمتضمن بأن الشركة قد استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروعها والمنتهى بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة وعقد البيع وطبقاً للقواعد ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة العبور رقم (٣٩٩٢) بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٢ والمرفق به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع عليها من جهاز المدينة وكذا الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٤ نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العبور بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى (ش.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٨ , ٣٥ فدان الكائنة بمركز الحى الخامس بمدينة العبور لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وكراسة الشروط التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرر:

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٨ , ٣٥ فدان الكائنة بمركز الحى الخامس بمدينة العبور والمخصصة لشركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى (ش. م. م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروع الشركة للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، 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 بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** 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 ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو الوارد بكراسة الشروط .

**مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

**أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة الصفوة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى

بقطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٩٢٢, ٩٢٢م<sup>٢</sup>، ١٤٩٨٨٣م<sup>٢</sup>،

أى ما يعادل ٦٨, ٣٥ فدان بمركز الحى الخامس

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة العبور

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٢٢, ٩٢٢م<sup>٢</sup>، ١٤٩٨٨٣م<sup>٢</sup>،

أى ما يعادل ٦٨, ٣٥ فدان .

### مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٧٤٦٣٨, ٠٠٠م<sup>٢</sup>،

بما يعادل ١٧, ٧٧ فدان ، وتمثل نسبة (٤٩, ٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٧٩٠٧, ٧٤٣م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٤, ٢٦ فدان ،

وتمثل نسبة (١١, ٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٦٥٩٢, ٧٢٥م<sup>٢</sup>،

بما يعادل ١, ٥٧ فدان ، وتمثل نسبة (٤, ٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٩٦٩٩, ٥٣٣م<sup>٢</sup>،

بما يعادل ٧, ٠٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٩, ٨٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢١٠٤٥, ٩٢١م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٥, ٠١ فدان ،

وتمثل نسبة (١٤, ٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢,٧٤٦,٣٨٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٧,٧٧ فدان ، وتمثل نسبة (٤٩,٨٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي م <sup>٢</sup>	إجمالي مساحة الدور الأرضي م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات بالدور			إجمالي عدد الوحدات	الارتفاع
				الأرضي	الأول	المتكرر		
نموذج عمارة (أ)	١٤	٦٢٤	٨٧٣٦	٤	٤	٤	٢٢٤	بدروم + أرضي + ٢ أدوار متكررة
نموذج عمارة (ب)	٩	١٢٤٨	١١٢٣٢	٨	٨	٨	٢٨٨	بدروم + أرضي + ٢ أدوار متكررة
نموذج عمارة (ب)	١	١٢٤٨	١٢٤٨	٨	٨	٨	٢٢	بدروم + أرضي + ٢ أدوار متكررة
نموذج عمارة (ج)	١١	٦١٣	٦٧٤٢	٥	٦	٦	٢٥٢	بدروم + أرضي + ٤ وحدات متصلة رأسياً بالدور الأرضي والأول
نموذج عمارة (د)	٧	٦٢٤	٤٣٦٨	٤	٤	٤	٨٤	بدروم + أرضي + ٢ أدوار متكررة
نموذج عمارة (هـ)	٤	١٢٤٨	٤٩٩٢	٨	٤	٨	١١٢	بدروم + أرضي + ٢ أدوار متكررة
الإجمالي	٤٦	-	٣٧٢١٩	-	-	-	٩٩٢	-

## ثانياً - الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (عمارات) :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .  
لا تزيد المساحة المبنية للدور الأرضي (F. P) عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للإسكان .

الكثافة السكانية للمشروع ١١٩,٦ شخص / فدان .

الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ فرداً / فدان للمشروع .

### الردود :

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م .  
 يتم ترك مسافة بين حد الرصيف وحد العمارة لا تقل عن ٤م فى حالة الطرق الخارجية .  
 يتم ترك مسافة بين حد الرصيف وحد العمارة لا تقل عن ٢م فى حالة الطرق الداخلية .  
 الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قِبَل وزارة الدفاع بالمنطقة .  
 يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ،  
 بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .  
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ،  
 وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .  
 يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات ومخازن غير تجارية  
 وأعمال كهروميكانيكال لخدمة المبنى فقط ، ودون أدنى مسئولية على جهاز المدينة .  
 يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات وفقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية فى هذا الشأن .

### ثالثاً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٧٩٠٧,٧٤٣ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤,٢٦ فدان ،  
 وتمثل نسبة (١١,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	مساحة الأرض بالفدان	مساحة الأرض م <sup>٢</sup>	المنطقة
-	٤,٢٦	١٧٨٧١,٧٤٣	منطقة خدمات (١)
دور أرضى فقط ويحد أقصى ٢م <sup>٩</sup> للغرفة	٠,٠١	٣٦ (F. P)	غرف الأمن
-	٤,٢٦	١٧٩٠٧,٧٤٣	الإجمالى



### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بالمشروع بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع يُخصص للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع فقط .

يتم تحديد نوعية نشاط الخدمات فى حينه بعد الحصول على الموافقات المطلوبة .  
تلتزم الشركة باعتماد وتنفيذ عناصر الخدمات طبقاً للبرنامج الزمنى ومدة تنفيذ المشروع ، دون أى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة لعدم اعتماد النشاط طبقاً للقرار المعروض .  
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .  
لا تقل الردود بين الحدود الخارجية للأرض وحد المبنى عن ٦م من جميع الجهات .  
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارتين / ٢٥٠م) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوض عن شركة الصفوة صن ست

للاستثمار العقارى والسياحى

غادة مرتضى ربيع شرف

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة وبدون أدنى مسئولية على جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بما ورد بكراسة الشروط والمواصفات المعلن عنها بتاريخ ٢٠١٦/٢/٤ للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، و(١٠٪) للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - تتولى شركة الصفاة صن ست للاستثمار العقارى والسياحى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٨ - 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 .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٧ ، ٨ ، ٩ ) .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقوفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن شركة الصفوة صن ست

( إمضاء )

للاستثمار العقارى والسياحى

غادة مرتضى ربيع شرف



