

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٧٢ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١٢٤

باعتماد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض رقم (٣١)

بمساحة إجمالية ٢٦,٧٤ فدان بما يعادل ١١٢٢٨٨ م٢

بالمنطقة الواقعة بين الحي الخامس وال السادس بمدينة العبور

المخصصة لشركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولازحته التنفيذية؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولازحته التنفيذية؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات 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

والمجتمعات العمرانية؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/١/١١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ٦٥,٦٤ فدان الواقعة بالمنطقة المحصورة بين الحي الخامس وال السادس بمدينة العبور لإقامة نشاط (عمرانى متكامل فيلات) لصالح شركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB وفقاً للسعر المبدئى المحدد بمعرفة لجنة التسعير على أن تتم المحاسبة الفعلية وفقاً للأسعار التى يتم اعتمادها من اللجنة العقارية الرئيسية مع الالتزام بالضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار :

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٣ لقطعة الأرض رقم (٣١) الواقعة بالمنطقة المحصورة بين الحي الخامس وال السادس بمدينة العبور لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) لصالح شركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB بمساحة إجمالية ٠٠٠,٨٢٨,١١٢ م^٢ :

وعلى كتاب المفوض عن السادة شركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٢٣٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٦ لاستصدار القرار الوزارى للمشروع :

وعلى العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB لتخصيص قطعة الأرض رقم (٣١) الواقعة بالمنطقة المحصورة بين الحى الخامس وال السادس بمدينة العبور بمساحة ٢٦,٧٣ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكملاً (فيلاً) :

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة العبور الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٠٩٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٣ ببيان موقف المالى والعقارى لقطعة الأرض عاليه :

وعلى كتاب المفوض عن السادة شركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقارى BFB الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٧٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع لراجعتها واعتمادها :

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة العبور الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٥٦٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع متضمناً الإفادة أنه يستحق على الشركة بمبلغ مقداره ٣٠٠٨٩٩,٢٢٢ جنيه بخلاف الأعباء المالية ومقدارها ١٥٣١٦٦٥,٢٥ جنيه ويمثل قيمة القسط الرابع من ثمن الأرض استحقاق ٢٠٢٣/١١/١ وذلك بما يعادله بالدولار الأمريكى بتحويلات من الخارج وكذا مبلغ ١٢٤٥٨١١٨,٥٥ جنيه بخلاف الأعباء المالية وقدرها ٣٢٧,٢٧,٣٦ جنيه ويمثل القسط الأول من جملة القسط الثالث استحقاق ٢٠٢٣/١١/١٥ وذلك بما يعادله بالدولار الأمريكى بتحويلات من الخارج :

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريق الإدارية الالزام لاستصدار القرار الوزارى الواردہ إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٥ :

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٤؛
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المقدمة من الشركة
والمعتمدة من القطاع المختص بالهيئة :

وعلى التعهدات والتفویضات الالزام لاستصدار القرار الوزارى المقدمة
من الشركة :

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والأدارات المختصة بالهيئة :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز تنمية مدينة العبور بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من
السادة شركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB باعتماد المخطط العام
والتفصيلي لقطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة إجمالية ٧٤,٦٢ فدان بما يعادل
١١٢٢٨٨م^٢ بالمنطقة الواقعة بين الحي الخامس وال السادس بمدينة العبور المخصصة
لإقامة مشروع عمرانى متكملاً (فيلات) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢

لسنة ٢٠٠٩ وشروط الطرح التي تم التخصيص على أساسها :

وعلى مذكرة السيد د . مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٤/١٦/٢٠٢٤ المنتهية بطلب استصدار القرار
الوزارى المعروض :

قرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة إجمالية ٢٦,٧٤ فدان بما يعادل ١١٢٢٨٨ م٢ بالمنطقة الواقعة بين الحي الخامس والسادس بمدينة العبور المخصصة لشركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB لإقامة مشروع عمرانى متكمال (فيلات) ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٦ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بما جاء بالنوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي المقدمة منها ، وتلتزم بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط وتحمّل وحدتها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة القاطنيين فقط ، وفي حالة التخديم من الخارج أو استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة التجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ مكونات المشروع لمراجعته واعتماده على أن يكون تنفيذ المشروع بالكامل خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى طبقاً للبند (٢/٨) من العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٦ ، وفي حالة عدم الالتزام به لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردہ بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردہ بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمنى المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٤ - ينشر هذا القرار فى الواقع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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

ال الصادر باعتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (٣١)

بمساحة إجمالية ٤٦,٧٢ فدان بما يعادل ٢م١١٢٢٨٨

بالم منطقة الواقعه بين الحى الخامس والسادس بمدينة العبور

المخصصة لشركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB

لإقامة مشروع عمرانى متكمال (فيلات)

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١٢٢٨٨ م^٢ أي ما يعادل ٢٦,٧٤ فدان .

مكونات المشروع :

تبليغ مساحة الأرضى المخصصة للإسكان (فيلات) ٥٠٣٠٠ م^٢ بما يعادل ١١,٩٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبليغ مساحة الأرضى المخصصة للخدمات ٦٧,١٢٧٦٠ م^٢ بما يعادل ٤٠,٣ فدان وتمثل نسبة (٣٦,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبليغ مساحة الأرضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ٤٦,٦٦١٨ م^٢ بما يعادل ١,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٨٩,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبليغ مساحة الأرضى المخصصة لأماكن انتظار السيارات ٣٤,١٩١٢ م^٢ بما يعادل ٤,٠ فدان وتمثل نسبة (٧١,١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبليغ مساحة الأرضى المخصصة للطرق الداخلية ٨٥,١٢٣٢٨ م^٢ بما يعادل ٢,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٩٨,١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبليغ مساحة الأرضى المخصصة للطرق الخارجية ٦٨,٢٨٣٦٧ م^٢ بما يعادل ٦,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٢٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان علي مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأرض المخصصة للإسكان (فيلاط) 300م^2 بما يعادل 11.98 فدان وتمثل نسبة (44.8%) من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول النماذج التالي :

الارتفاع	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) 2م	التكرار	مساحة الدور الأرضي (F.P) 2م	رقم النموذج
+ بدرؤم + أرضي + أول	٦٠	٦	٦٠٠	١٠	٦٠	A
	٦٠	٢	٦٣٠	٣٠	٢١٠	B
	٤٨	١	٥٥٢	٤٨	١١٥	C
	٢٠	١	٢٣٠	٢٠	١١٥	D
-----	١٨٨	-	٢٠١٢	---	----	إجمالي

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية بالمشروع :

لا تزيد مساحة الأرض المخصصة للإسكان على (50.5%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المسموح ببناؤها عليها لا تزيد على (40%) للفيلات المنفصلة ، ولا تزيد على (45%) للفيلات شبه المتصلة والمتصلة من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به للفيلات : (بدرؤم + أرضي + أول) .

يصرح بعمل دور بدرؤم أسفل المباني السكنية ويقتصر استخدامه على الأنشطة المصرح بها بدور البدرؤم .

يتم الالتزام بتحقيق رددود (٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى) .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات للعمارات السكنية طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأرض المخصصة للخدمات ٦٧٠ م٢٧٦٠ م٢ بما يعادل ٣٠٤ فدان وتمثل نسبة (١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

الردد	الاشتراطات البنائية			مساحة الأرضي		النشاط	منطقة الخدمات
	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	م٢	النشاط		
٦ من جميع الاتجاهات	بدروم+أرضي+دورين	٪٣٠	٠.٢٣	٩٦٤,١٩	تجاري	(١)	
	بدروم+أرضي+دورين	٪٣٠	٠.٣٥	١٤٦٩,٣٩	تجاري	(٢)	
	بدروم+أرضي+دورين	٪٣٠	٠.٣٤	١٤٣١,٧٩	تجاري	(٣)	
	بدروم+أرضي+دورين	٪٣٠	٠.٣٢	١٣٥٩	تجاري	(٤)	
	بدروم+أرضي+دورين	٪٣٠	٠.٤	١٦٧٤,٨	تجاري	(٥)	
	بدروم+أرضي+دورين	٪٣٠	٠.٣٨	١٥٩٨,٦٩	تجاري	(٦)	
	بدروم+أرضي+دورين	٪٣٠	٠.٣٥	١٤٧٦,٠٨	تجاري	(٧)	
	بدروم+أرضي+دورين	٪٣٠	٠.٢٦	١١٠١,٩٣	تجاري	(٨)	
	أرضي+أول	٪١٠	٠.٣٣	١٣٨٤,٨	ترفيهي	(٩)	
---	أرض فقط	لا تزيد مساحة الغرفة على ٢٩ م٢	٠.٠٧	٣٠٠	غرف أمن وبابات		
-----			٣٠٠٤	١٢٧٦٠,٦٧	الإجمالي		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

مساحة الأرضى المخصصة للخدمات تتراوح من (٨٪) إلى (١٢٪) من مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وفقاً للاشتراطات المعمول بها لمناطق الخدمات داخل المشروعات الاستثمارية .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم ترك ردود لا يقل عن (٦) م من حلوى المباني السكنية وأراضى الخدمات .
يقتصر استخدام دور البدروم على الأنشطة المصرح بها بالهيئة .

ثالثاً - المقنن المائى :

قطاع التنمية وتطوير المدن			قطاع التخطيط والمشروعات			
أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/ يوم)	أقصى مقدار مائي (ل/م ^٣ / يوم)	المطحات البنائية المستغلة بالمشروع م(BUAs)	المطحات البنائية المسموح بها بالمشروع م(BUAs)	معامل الاستغلال	المساحة (م ^٢)	نوع الإسكان
٢٤٠٢٩٦,٣٢	٥,٣٥	٤٠٢٤٠	٤٤٩١٥,٢	.٤	١١٢٢٨٨	فيلات صغرى (أرضى + أول)
أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة				عدد الوحدات المحققة بالمشروع		
١٢٠٣ أفراد				١٨٨ وحدة		

تعهادات :

تعهد شركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخدم مباشر من الخارج ، وفي حالة التخديم الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك وبعد الحصول على الموافقات الالازمة .

تعهد كل من شركة بي إف بي للاستثمار والتطوير العقاري BFB واستشاري المشروع عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إنشاؤها وفقاً للوحة المخطط محل الاعتماد ويتحملان وحدهما أية تبعات تنتج عن ذلك .

بالتفويض عن الشركة

كريم محب وديع



قطاعات الطرق

[ج] [ج] [ج] [ج] [ج]

نطاق عرضي تقدر بـ ٦٥ م

نطاق عرضي تقدر بـ ٧٦ م



مكتب الملاحة والسكنى للقطارات (الهادى عباس)

المتر

٣٠

٣١

٣٢

٣٣

٣٤

٣٥

٣٦

٣٧

٣٨

٣٩

٤٠

٤١

٤٢

٤٣

٤٤

٤٥

٤٦

٤٧

٤٨

اللوكسوس ٣٠٠ م

وامدادات المرافق بالقرار الوزاري رقم ٣٠٣ تاريخ ٢٠١٩/٦/٣

لبط والمشروعات
الوزير