

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٦٢ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٣٥٢ لسنة ٢٠١٠

وزير الإسكان 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 ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى 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

ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٥٢ بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٤ المتضمن اعتماد تخطيط

وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ) المخصصة لشركة سيتى للتنمية العقارية

بمساحة ٢٣, ٢٥٣ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٣٦٦) الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٧ بإرساء قطعة الأرض

رقم (٣ أ) بالمزايدة بالمظاريف المغلقة بمساحة ٢٣ فداناً بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة على السيد/ مدحت حسن محمد علام لإقامة نشاط (فيلات وعمارات)

بناءً على توصية لجنة البت بالهيئة بجلستها رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢١ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (١٤٢٠) المؤرخ ٢٠٠٩/٤/٣٠ بشأن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٨) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢١ على تنازل السيد/ مدحت حسن محمد علام عن قطعة الأرض رقم (٣ أ) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لشركة سيتى للتنمية العقارية شريطة سداد المتنازل كافة حقوق الهيئة حتى وقت التنازل والالتزام بالغرض الذى طرحت من أجله الأرض وحلول شركة سيتى للتنمية العقارية محل السيد/ مدحت حسن محمد علام فى كافة الالتزامات المعروضة عليه واستيفاء كافة الإجراءات المقررة للتنازل والواردة باللائحة العقارية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٥ بين الهيئة وشركة سيتى للتنمية العقارية لبيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٣ أ) بمساحة ٢٣ فدانا بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل فيلات وعمارات ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة سالفه البيان المؤرخ ٢٠١٢/٢/١٣ المتضمن عدم قيام الشركة بالبيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة سالفه البيان المؤرخ ٢٠١٢/٢/١٣ المتضمن أنه فى حالة تضرر أحد مالكي الوحدات بكامل المشروع من أى تعديلات تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة سيتى للتنمية العقارية الوارد برقم (٢٦٩٧) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٨ المتضمن طلب تعديل المخطط العام لمشروع الشركة سالفه البيان وذلك على نموذج العمارة المستخدم بإلغاء الفيلات فى الدور الأرضى والأول وتحويلها إلى شقق سكنية منفصلة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥١٤٧) بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٢ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض بمشروع الشركة سالفه البيان ؛ وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة سيتى للتنمية العقارية لإقامة مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٣ أ) المخصصة للشركة بمساحة ٢٣, ٢٥٣ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٢/٦/٢٠١٢ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من شركة سيتى للتنمية العقارية فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتابى جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقمى (٨٦٩٢) بتاريخ ١١/٧/٢٠١٢ ، (١٠٠٨٣) بتاريخ ١٤/٨/٢٠١٢ بشأن الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض بمشروع الشركة سالفه البيان ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٣, ٢٥٣ فدان أى ما يعادل ٣١, ٩٧٦٦١ م^٢ (فقط سبعة وتسعون ألفاً وستمائة وواحد وستون متراً مربعاً و٣١/١٠٠ من المتر المربع لا غير) الصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٣٥٢ لسنة ٢٠١٠ والمباعة لشركة سيتى للتنمية العقارية وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم فى ١٥/٧/٢٠٠٩ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة سيتى للتنمية العقارية بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة من القرار الوزارى رقم ٣٥٢ لسنة ٢٠١٠ وبأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطع الأراضى المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٣٥٢ لسنة ٢٠١٠ المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوو الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها المؤرخة ٢٠١٢/٢/١٣ وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

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

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

ا. د. م / طارق وفاق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

رقم ٣٦٢ لسنة ٢٠١٢

بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٣٥٢ لسنة ٢٠١٠

الصادر لشركة سيتى للتنمية العقارية

لإقامة مشروع سكنى على قطعة الأرض رقم (٣ أ)

بمساحة ٢٣, ٢٥٣ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣, ٢٥٣ فدان

أى ما يعادل ٣١, ٩٧٦٦١ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٨, ٨٨٤ فدان أى ما يعادل

٢٣٧٣١٢, ٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢٠, ٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١, ٨٧ فدان أى ما يعادل ٢٧٨٥٤, ٨ م^٢

وتمثل نسبة (٠, ٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤, ٥٧٩ فدان أى ما يعادل

٢١٩٢٣٢, ٦ م^٢ وتمثل نسبة (٧, ١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤, ٢٧٢ فدان أى ما يعادل

٢١٧٩٤٤, ٢٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣٧, ١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣, ٦٥ فدان أى ما يعادل

٢١٥٣١٦, ٨٦ م^٢ وتمثل نسبة (٦٩, ١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٨,٨٨٤ فدان أى ما يعادل ٢,٣٧٣١٢,٨٠ م^٢ وتمثل نسبة (٣٨,٢٪) من مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات طبقاً للجدول التالى :

| النموذج | عدد العمارات | عدد الوحدات بالعمارة | إجمالي عدد الوحدات | مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P | إجمالي مساحة الدور الأرضى | عدد الأدوار |
|----------|--------------|----------------------|--------------------|--|---------------------------|-----------------|
| A | ٧ | ١٢ | ٨٤ | ٧٢٨,٨٠ | ٥١٠١,٦٠ | أرضى + ٣ متكررة |
| B | ١٧ | ١٦ | ٢٧٢ | ٧٩٨,٤٠ | ١٣٥٥٥,٨٠ | أرضى + ٣ متكررة |
| الإجمالي | ٢٤ | | ٣٥٦ | - | ١٨٦٥٧,٤ | |

الاشتراطات البنائية للمنطقة (عمارات) :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض السكنية (F.P) عن (٥٠٪) من مساحتها .

الارتفاع المسموح به بالنسبة للعمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة) .

الردود : يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ أمتار بين العمارات .

الردود : يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار بين العمارات والحدود الخارجية للمشروع .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات داخل المناطق السكنية بواقع سيارة/وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١,٨٧ فدان أى ما يعادل ٢,٧٨٥٤,٨٠ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٠٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

| المنطقة | المسطح بالمتر المربع | المسطح بالفدان |
|---|----------------------|----------------|
| منطقة خدمات (١) - النادى الاجتماعى ومنطقة ملاعب | ٢٩٦٠,٩٠ | ٠,٢ |
| منطقة خدمات (٢) - خدمات ترفيهية | ٤٨٩٣,٩٠ | ١,١٧ |
| الإجمالي | ٧٨٥٤,٨٠ | ١,٨٧ |

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**منطقة خدمات (١) :**

النسبة البنائية للمبنى الاجتماعى لا تتعدى (٢٠٪) من المساحة المخصصة للخدمات لخدمة المشروع فقط ويتم توفير أماكن انتظار السيارات بواقع سيارة لكل ٢٥٠ م^٢ للمباني المغلقة .
الارتفاع لا يزيد عن (بدروم + أرضى + دورين) وذلك طبقاً للمعايير التخطيطية وجميع الاشتراطات المذكورة فى كراسة الشروط .

منطقة خدمات (٢) :

النسبة البنائية للخدمات الترفيهية لا تتعدى (١٠٪) من المساحة المخصصة للخدمات لخدمة المشروع فقط ويتم توفير أماكن انتظار السيارات بواقع سيارة لكل ٥٠ م^٢ للمباني المغلقة .
الارتفاع لا يزيد عن (أرضى + دور) وذلك طبقاً للمعايير التخطيطية وجميع الاشتراطات المذكورة فى كراسة الشروط .

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

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع ١ موقف سيارة / ٥٠ م^٢ طبقاً للمعدلات والكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمباني العمارات (أرضى + ٣ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة - توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات البنائية الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حدة وطبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة المزايدة المدرج بها القطعة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة سيتى للتنمية العقارية على نفقتها 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨ - 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 .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع ١ موقف سيارة/٢٥٠م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

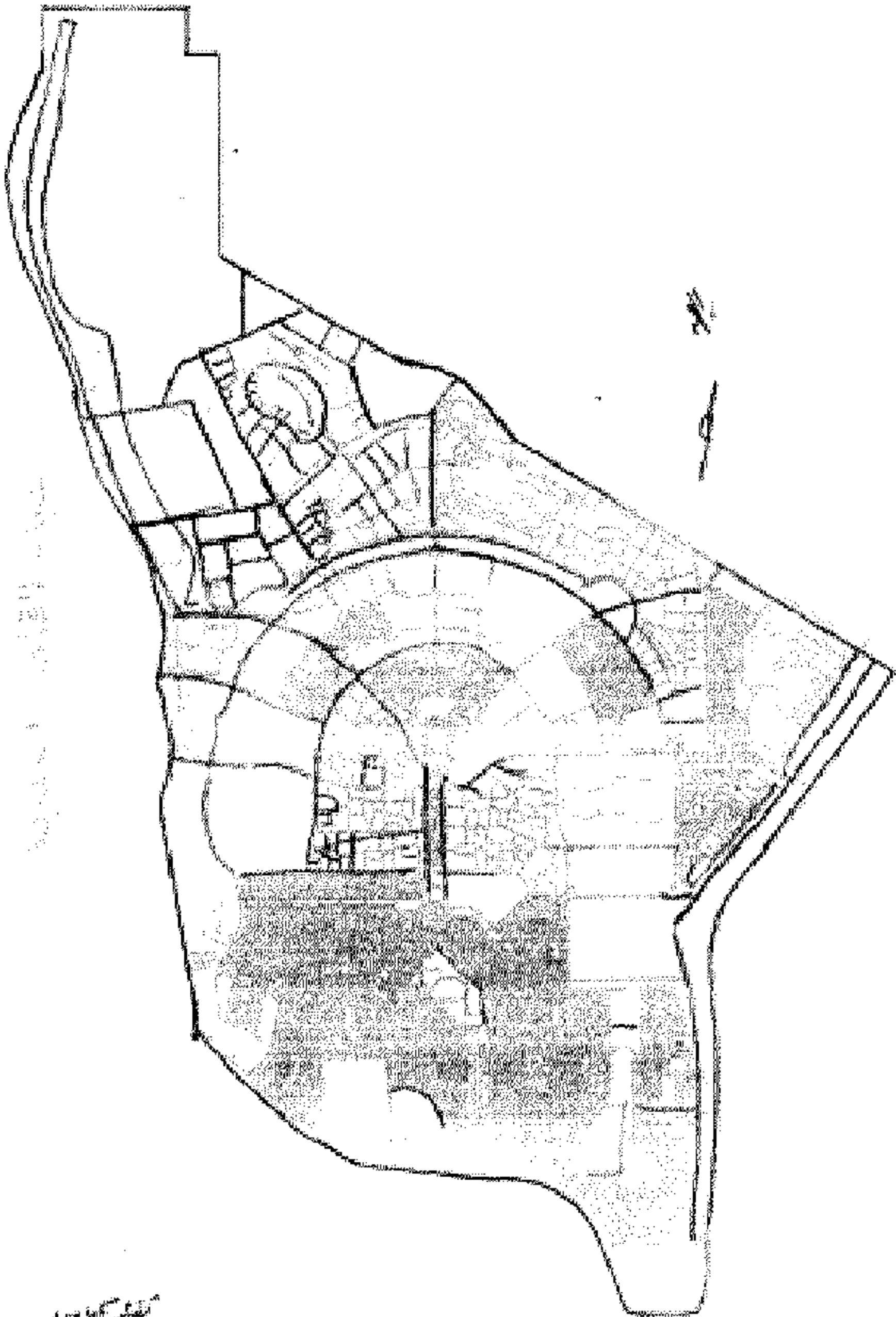
(طرف ثان)

(إمضاء)

(طرف أول)

(إمضاء)

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

التحضير: كمال محمد
 إعداد: محمد محمد

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT