

## وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣١٠ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/٨/١٥

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٩٩

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 القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل الوزارة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٩٩ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة

الأرض رقم (١٩) بمنطقة الشركات الخاصة بالمشروع المقدم من الشركة السعودية المصرية

للتعمير بالتجمعات - شرق الطريق الدائرى بمساحة ١٣٩, ٧٣ فدان لإقامة مشروع مجتمع

عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٧/٧/٢٨ بين الهيئة والشركة السعودية

المصرية للتعمير المتضمن بيع القطعة رقم (١٩) بمنطقة التجمعات - شرق الطريق الدائرى

بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة قطاع الشئون الفنية رقم (٢٢٥٥) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع الشركة السعودية المصرية للتعمير ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة السعودية المصرية للتعمير الوارد برقم (٢٤٤٣٥) بتاريخ ٨/٢/٢٠١٠ والمتضمن طلب تعديل مشروع الشركة السابق اعتماده بالقرار سالف الذكر ويشمل تعديل عروض بعض الممرات الرئيسية بإضافة الفرق فى المساحة إلى القطع الملاصقة لتلك الممرات وزيادة نسبة أراضى الخدمات وإضافة خدمات ترفيهية إلى الخدمات التجارية والمسجد ضمن الاشتراطات المسموح بها ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (١٢١٩١) بتاريخ ٢٩/٩/٢٠١٠ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى للشركة السعودية المصرية للتعمير المخصص لها قطعة الأرض رقم (١٩) بمنطقة المستثمرين الشمالية بالمدينة ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة السعودية المصرية للتعمير بتاريخ ٦/٣/٢٠١١ المتضمن عدم قيام الشركة بالبيع أو التصرف فى الوحدات بمنطقة التعديل وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة سالفه الذكر بتاريخ ٦/٣/٢٠١١ المتضمن أنه فى حالة تضرر أحد مالكى أو قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة سالفه الذكر بتاريخ ٦/٣/٢٠١١ المتضمن أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المعدلة للشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة ٧٣, ١٣٩ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١١/٩/١٩ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة والمقدمة من الشركة السعودية المصرية للتعمير فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٩٩ والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٤١٧) المؤرخ ٢٠١٢/٦/٢٠ والمتضمن أن التعديلات المطلوب اعتمادها لم يتم تنفيذها حتى تاريخه ، وأن تعديل عروض بعض الممرات والأرصفة لا يتعدى الحد الأدنى المسموح به ، وأن تلك التعديلات لا تستدعى إعادة النظر فى سعر بيع القطعة المشار إليها ؛

### قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٧٣, ١٣٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٠٧١٨٤م<sup>٢</sup> (فقط ثلاثمائة وسبعة آلاف ومائة وأربعة وثمانون متراً مربعاً لا غير) والمخصصة للشركة السعودية المصرية للتعمير وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المعدلة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ١٩٩٧/٧/٢٨ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة السعودية المصرية للتعمير بما جاء بالمواد (الثانية والثالثة والرابعة) من القرار الوزارى رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٩٩ ، وبمراعاة الأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٣ -** إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى المعدل رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٩٩ المساس بأى مراكز قانونية اكتسبت قبل العمل بأحكام هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٠١١/٣/٦ المشار إليها ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج تراخيص البناء لمبنى المشروع طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه ولائحته التنفيذية .

**مادة ٦ -** 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

أ. د. م / طارق ونيق

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل الصادر

للشركة السعودية المصرية للتعمير

لإقامة مشروع سكنى متكامل بمساحة ٧٣,١٣٩ فدان

بالقطعة رقم (١٩) بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧٣,١٣٩ فدان ،

أى ما يعادل ٢م٣٠٧١٨٤ .

**مكونات المشروع :**

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٥,٥٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٤٩١٨٩

وتمثل نسبة (٤٨,٥٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٥,٩٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٤٨٨١

وتمثل نسبة (٨,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٥,٤١ فدان ، أى ما يعادل ٢م٦٤٧١٨

وتمثل نسبة (٢١,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠,٤ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤٣٦٩٥

وتمثل نسبة (١٤,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة لممرات المشاة بمساحة ١,٧١ فدان ، أى ما يعادل ٢م٧١٠٠

وتمثل نسبة (٢,٣١١٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٤,١٩ فدان ،

أى ما يعادل ٢م١٧٦٠١ وتمثل نسبة (٥,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## اولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٥٢١, ٣٥ فدان أى ما يعادل ٢م١٤٩١٨٩

وتمثل نسبة (٥٦٧, ٤٨٪) من مساحة أرض المشروع وهى مقسمة كالتالى :

### ( أ ) فيلات منفصلة :

تبلغ عدد قطع الأراضى ٦٢ قطعة أرض وتمثل ٦٢ وحدة .

تتراوح مسطحات قطع الأراضى بين ٢م٧١٤ حتى ٢م١٠٩٧ .

### (ب) فيلات شبه متصلة :

تبلغ عدد قطع الأراضى ٥٤ قطعة أرض وتمثل ٥٤ وحدة .

تتراوح مسطحات قطع الأراضى بين ٢م٤٧٤ حتى ٢م٨٦٧ .

### (ج) التاون هاوس :

تبلغ عدد قطع الأراضى ٢٩ قطعة أرض وتمثل ١٧٢ وحدة .

تتراوح مسطحات قطع الأراضى بين ٢م١٢٩٨ حتى ٢م٣١٠٠ .

### الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية للفيلات والتاون هاوس (F. P.) لا تزيد عن (٤٠٪) من المساحة

المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به لا يزيد عن (أرضى + أول) .

الردود : لا يقل عن ٤م أمامى - ٦م خلفى - ٣م جانبى .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/وحدة سكنية

وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

### ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩٢, ٥ فدان أى ما يعادل ٢م٢٤٨٨١

وتمثل نسبة (٨, ١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## برنامج الخدمات :

النسبة البنائية ( % )	المساحة	النشاط	المسلسل
١٠	١٣٧٦	خدمات ترفيهية	A
١٠	١٩٢٩	خدمات ترفيهية	B
٣٠	١٠٢٣	مساحات تجارية	C
٢٠	٨٦٦٩	نادٍ اجتماعى	D
٣٠	٨٣٢	مسجد	D -
٣٠	٩١٦	مساحات تجارية	E
١٠	٣٧٩٦	خدمات ترفيهية	F
١٠	١٤٩٠	خدمات ترفيهية	G
-	٣٧٦٣	ملاعب	H
١٠	٧٥٢	خدمات ترفيهية	I
٣٠	٣٣٥	مبنى إدارى	J
	٢٤٨٨١	الإجمالى	

## الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

لا تزيد النسبة البنائية بقطع أراضى الخدمات بالنسبة للنشاط الإدارى التجارى عن (٣٠٪) من المساحة المخصصة لكل قطعة ونسبة (٢٠٪) للنشاط الاجتماعى و(١٠٪) للنشاط الترفيهى .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية الجارى تطبيقها بالمدينة .  
أقصى ارتفاع مسموح به أرضى + ٢ متكرر للنشاط التجارى والإدارى و(أرضى + أول) للنشاط الاجتماعى والترفيهى .  
الردود طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .  
يجب توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/٥٠م<sup>٢</sup> مبانى مغلقة ووفقاً للكود المصرى للجراجات .

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الفيلات والتاون هاوس (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع مسموح للنشاط التجارى أرضى + دورين وللنشاط الاجتماعى والترفيهى أرضى + أول وأما بالنسبة للمسجد فيتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الجارى العمل بها بالمدينة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الشركة السعودية المصرية للتعمير على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري 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 ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات 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 لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/وحدة

سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/٢٢٥م<sup>٢</sup>

من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف

انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجراجات .

١٤ - الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثان )

( طرف أول )

( إهداء )

( إهداء )

مدى خطة القاهرة الجديدة

