

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣١٢ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/٨/١٥

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 القرار الجمهورى رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل الوزارة ؛
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 أمر الإسناد رقم (٣٨٠) الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٩ بإرساء بيع قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٨ فداناً بمنطقة مركز خدمات جنوب القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة على مؤسسة إعمار المشاريع لإقامة نشاط إدارى بناءً على توصية لجنة البت بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢١ فى المزايدة بالمظاريف المغلقة التى طرحتها الهيئة بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٥ ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١٥ على تطبيق نظام المحجوم بقطعة الأرض رقم (١) بمركز خدمات جنوب القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة بشرط موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة وبما يحقق الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض سالفة الذكر ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إعمار المشاريع - مصر للاستثمار العقارى رقم (٧١٦٥)

بتاريخ ٢٠١٠/٦/١ لاستصدار المخطط العام ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٤١٨٥) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٠ المتضمن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض رقم (١) بمركز خدمات جنوب القرنفل والمخصصة لشركة إعمار المشاريع مصر للاستثمار العقارى بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠ بين الهيئة وشركة إعمار المشاريع مصر للاستثمار العقارى والمتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (١) بمركز خدمات جنوب القرنفل بمساحة ٩٤,٩٤م^٢ بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٣٨٩) المؤرخ ١٥/٣/٢٠١٢ بشأن الموقف المالى لقطعة الأرض رقم (١) بمركز خدمات جنوب القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إعمار المشاريع مصر للاستثمار العقارى رقم (٢٥٧٤) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١١ المتضمن تقسيط المصروفات الإدارية لاعتماد المخطط العام لمشروع الشركة لمدة سنتين لقطعة الأرض سالفه الذكر ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٢٥١) بتاريخ ١٢/٦/٢٠١١ المتضمن موافقة السلطة المختصة على تقسيط المصاريف الإدارية المستحقة نظير إصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (١) بمركز خدمات جنوب القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٨ فداناً بنشاط إدارى على أن تقوم الشركة المذكورة بسداد قيمة (٢٥٪) من المصاريف الإدارية فوراً وتقسيط (٧٥٪) المتبقية وبالعائد وفقاً للفائدة السارية لدى البنك المركزى مصرى وقت السداد على ١٢ قسطاً شهرياً اعتباراً من تاريخ الموافقة فى ١٩/٦/٢٠١١ ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة إعمار المشاريع مصر للاستثمار العقارى لإقامة نشاط إدارى على قطعة الأرض رقم (١) بمركز خدمات جنوب القرنفل بمساحة ١٨ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١١ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة لمشروع الشركة سألقة الذكر فى ضوء أحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛ وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته المعقودة بتاريخ ٥/٥/٢٠١١ على تأجيل سداد الأقساط والفوائد المستحقة على العملاء من ثمن الأراضى المخصصة لهم بكافة أنواعها ومساحاتها لكل الأنشطة المستحق سدادها فى النصف الأول من عام ٢٠١١ (من شهر يناير حتى شهر يونية ٢٠١١) وذلك لمدة ستة أشهر طبقاً للشروط والضوابط المقررة للتمتع بهذه التيسيرات ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٥٣٨) المؤرخ ٢٥/٦/٢٠١٢ والمتضمن أن الشركة المذكورة ملتزمة بالاشتراطات البنائية بما لا يتعارض مع الحد الأقصى للارتفاع المحدد من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمركز خدمات القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٨ فداناً أى ما يعادل ٧٥٦١٥ م^٢ (فقط خمسة وسبعون ألفاً وستمائة وخمسة عشر متراً مربعاً لا غير) والمباعة إلى شركة إعمار المشاريع مصر للاستثمار العقارى لإقامة نشاط إدارى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة إعمار المشاريع مصر للاستثمار العقارى بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة على أن تشمل إعلانات بدء الحجز والبيع على رقم قرار اعتماد التخطيط والتقسيم ومدة تنفيذ المشروع أو المرحلة المعلن عنها ، وذلك طبقاً للبند الثانى عشر من عقد البيع المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠ وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يحظر على الشركة استعمال الأرض محل هذا القرار فى غير الغرض الذى طرحت على أساسه فى المزايدة وهو إقامة نشاط إدارى كامل المباني والمرافق والمباني الخدمية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع ، وطبقاً للاشتراطات البنائية المقررة ولشروط المزايدة التى تم الطرح والترسية والتعاقد على أساسها ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية طبقاً للقواعد المقررة والمتبعة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بمستندات استخراج التراخيص اللازمة لها طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .

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 وفيق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

لشركة إعمار المشاريع مصر للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع إدارى بمساحة ١٨ فداناً

بالقطعة رقم (١) بمنطقة خدمات جنوب القرنفل

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٨ فداناً

أى ما يعادل ٢٧٥٦١٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للمباني الإدارية (F. P.) بمساحة ٥,٤٨ فدان

أى ما يعادل ٢٢٣٠٥٦ م^٢ وتمثل نسبة (٥,٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للطرق بمساحة ٣,٥٢ فدان أى ما يعادل ٢,٢٤٨٢٥ م^٢

وتمثل نسبة (٦,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٩ أفدنة

أى ما يعادل ٣٧٧٣٣,٨ م^٢ وتمثل نسبة (٩,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإدارى :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للإدارى بالمشروع ٥,٤٨ فدان أى ما يعادل ٢٢٣٠٥٦ م^٢

وتمثل نسبة (٥,٣٠٪) من مساحة أرض المشروع لإقامة مباني إدارية .

٢ - يبلغ عدد قطع الأراضى بالمشروع (٤٣) قطعة تتراوح مساحتها

ما بين ٢٦٣٠ م^٢ ، ٢٥٢٥٠ م^٢ .

٣ - عدد النماذج المعمارية المستخدمة (١٩) نموذجًا طبقًا للجدول التالي :

الرمز	عدد المباني	مسطح الدور الأرضي م ^٢	عدد الأدوار	إجمالي مسطح المباني بالأدوار	إجمالي مسطح الدور الأرضي
A١	٤	٣٠٠	٣	٣٦٠٠	١٢٠٠
A٢	٤	٢٥٥	٤	٤٠٨٠	١٠٢٠
B١	٣	٥٠٩	٤	٦١٠٨	١٥٢٧
B٢	١	٥٠٩	٥	٢٥٤٥	٥٠٩
C	١٠	٢٣٤	٣	٧٠٢٠	٢٣٤٠
C'	٦	٤٢٠	٣	٧٥٦٠	٢٥٢٠
D	١	٨٦٥	٤	٣٤٦٠	٨٦٥
D'	١	٨٧٠	٤	٣٤٨٠	٨٧٠
E١	١	٨٨٧	٤	٣٥٤٨	٨٨٧
E٢	٢	٨٨٧	٥	٨٨٧٠	١٧٧٤
F	١	٩٥٠	٣	٢٨٥٠	٩٥٠
F'	٢	٢٨٠	٣	١٦٨٠	٥٦٠
G	١	١٠٠٠	٣	٣٠٠٠	١٠٠٠
H	١	٢٨٠٠	٥	١٤٠٠٠	٢٨٠٠
I	١	١٢٠٠	٣	٣٦٠٠	١٢٠٠
J	١	٣٣٠	٢	٦٦٠	٣٣٠
K	١	١٠٥٤	٥	٣١٦٢	١٠٥٤
				٣٩٦٠	
L	١	١٣٠٠	٥	٦٥٠٠	١٣٠٠
M	١	٣٥٠	٣	١٠٥٠	٣٥٠
	٤٣			٩٠٧٣٣	٢٣٠٥٦

ثانياً - الاشتراطات البنائية :

إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى طبقاً لكراسة المزايدة المدرج بها قطعة الأرض (٤٠٪) (F. P.) وبناءً على موافقة السلطة المختصة فى ٢٣/١٢/٢٠٠٩ على طلب الشركة ينطبق نظام الحجم (حجم المبنى ثابت) بما يعادل (F. P.) ٤٠٪ × ٣ أدوار فيان :

١ - النسبة البنائية (٥٠ , ٣٠٪) (F. P.) .

٢ - الارتفاع : يصل إلى أرضى + ٤ أدوار طبقاً لكل نموذج ويتطابق نظام الحجم .

٣ - الردود : أمامى ٥ م - جانبي ٤ م - خلفى ٤ م .

٤ - يتم الالتزام بتوقيع أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة

ويسمح بإقامة أدوار للبدروم أسفل المبنى تصل إلى دورين لإقامة الجراجات المطلوبة طبقاً للمعدلات التخطيطية وكراسة المزايدة والكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الإدارية (أرضى + ٤ أدوار) بعد تطبيق قاعدة الحجم ويسمح بإقامة دورين البدروم يستخدم كجراجات وبالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدورى البدروم .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - تتولى شركة إعمار المشاريع مصر للاستثمار العقارى 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 .
- ٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من عمات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٦ - 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 .

٧ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٣ ، ٤ ، ٥) .

٩ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .

١٠ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة / ٥٠م^٢ من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

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

(طرف أول) (طرف ثان)

(إمضاء) (إمضاء)

