

قرارات

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٦ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٢

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢١١ 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 (٢١١) بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٦ المتضمن اعتماد تخطيط

وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى لقطعة الأرض

رقم (٢/٩) بمساحة ٢٣, ٢٧ فدان بمنطقة قطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٤٢١) الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٩ بإرساء بيع قطعة الأرض رقم (٢/٩) بمساحة ٢٦,٨٥ فدان بمنطقة قطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بناء على توصية لجنة البت بالهيئة بجلستها رقم (٥٤) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٧ فى المزايدة بالمظاريف المغلقة التى طرحتها الهيئة بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٩ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٧/٩/٩ والذى يفيد تسلم شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى لقطعة الأرض المشار إليها وأن مساحتها بلغت ١٧,٢٣ فدان ؛ وعلى كتاب السيد الأستاذ وكيل أول الوزارة رئيس قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٢٢) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦ بشأن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٤) بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٢ على استكمال الإجراءات باسم شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى بدلاً من شركة العقارات المتحدة الصادر لها أمر الإسناد على قطعة الأرض رقم (٢/٩) بمساحة ٢٦,٨٥ فدان بمنطقة شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة مع الالتزام بباقى الشروط الواردة بأمر الإسناد والتى تم الطرح على أساسها ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٢ بين الهيئة وشركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى بشأن بيع قطعة الأرض رقم (٢/٩) بمساحة ٢٦,٨٥ فدان بمنطقة قطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٨٨٠) بتاريخ ٢٠١١/٥/٨ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى المؤرخ ٢٠١١/٦/١٣ للموافقة على تعديل المخطط العام لمشروع الشركة بمنطقة قطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى بتاريخ ٢٠١١/٧/١٣ المتضمنة أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أية وحدات بمنطقة التعديل المقدمة من الشركة ، وفى حالة ثبات ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكان لم تكن وأنه فى حالة تضرر أحد مالكي أو قاطنى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من الهيئة تعتبر هذه التعديلات لاغية وكان لم تكن وأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٩) بتاريخ ٢٠١١/٨/٢٢ والخاص بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٨) بتاريخ ٢٠١١/٧/١٧ بقيام الجهاز باتخاذ إجراءات إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد وتطبيق شروط المزايدة لعدم إثبات الجدية والبدء فى التنفيذ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٩٠) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٦ والخاص بقرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم (١٤٩) بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٤ بشأن قيام الجهاز بإخطار الشركة بتقديم برنامج زمنى مكثف ينتهى بانتهاء مدة التنفيذ وإعادة العرض بعد انتهاء المهلة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٥٨١) بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٦ برسم الشركة بتنفيذ قرار لجنة بحث التظلمات لنهوا الأعمال فى ٢٠١٢/٤/٢٢ وتقديم برنامج زمنى مكثف ينتهى بانتهاء مدة التنفيذ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية لدراسة المشروعات رقم (١٩٠٩) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٨ والمتضمن أنه بعد مراجعة البرنامج الزمنى المكثف المقدم من شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى فإنه يمكن إنهاء المشروع فى أول مارس ٢٠١٣ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٩٢٥٤) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٦ بالموقف العقارى والمالى للأرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٦٠٢) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣ المنتهى بقرار لجنة بحث التظلمات الرئيسية بجلستها رقم (٢٠٣) بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢٩ بالموافقة على قبول التظلم فى ضوء التيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ بمنح الشركة مهلة للانتهاء من كامل المشروع تنتهى فى ٢٠١٤/٤/٢٢ ويعاد العرض فور انتهاء المهلة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة رسومات المخطط العام المعدلة المقدمة من شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى لإقامة مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض رقم (٢/٩) بمساحة ٢٣, ٢٧ فدان بمنطقة قطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٩ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة والمقدمة من شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى وأن هذه الموافقة تمت فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى على قطعة الأرض رقم (٢/٩) بمنطقة قطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٣, ٢٧ فدان أى ما يعادل ٦٤, ١١٤٣٧٤م^٢ (فقط مائة وأربعة عشر ألفاً وثلاثمائة وأربعة وسبعون متراً مربعاً ، و٦٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٢١١ لسنة ٢٠١٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٢ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والسادسة من القرار الوزارى رقم ٢١١ لسنة ٢٠١٠ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ١٣/٧/٢٠١١ ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢١١ لسنة ٢٠١٠ المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ 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 وفيق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر برقم ٤٩٦ لسنة ٢٠١٢

المعدل لشركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع سكنى متكامل بمساحة ٢٣, ٢٧ فدان بالقطعة رقم (٢/٩)

بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع =

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣, ٢٧ فدان أى ما يعادل

٢م١١٤٣٧٤, ٦٤ .

مكونات المشروع =

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٩٨٧, ١٠ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤٦١٤٦

وتمثل نسبة (٤٠, ٣٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٧٨, ٢ فدان ، أى ما يعادل

٢م٩١٤٩, ٩٧ وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٣٧, ٦ فدان ، أى ما يعادل

٢م٢٦١٩٥, ٤ وتمثل نسبة (٢٢, ٩٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠, ٧٧ فدان ، أى ما يعادل

٢م١٧١٢٤, ٤٣ وتمثل نسبة (١٤, ٩٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣, ٧٥٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢م١٥٧٥٨, ٨٤ وتمثل نسبة (١٣, ٧٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات منفصلة):

إجمالى المساحة المبنية المخصصة للإسكان ٩٨٧, ١٠ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤٦١٤٦

وتمثل نسبة (٤٠, ٣٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات .

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٣) نماذج .

عدد قطع الأراضى (٧٥) قطعة تتراوح مساحتها بين ٦, ٦م٥٠٠ إلى ٩, ٩م٧٥٩ .

جدول النماذج المعمارية :

النموذج	التنوع	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي مسطح الدور الأرضي (م ^٢)	الارتفاع	نسبة البناء من إجمالي المساحة
نموذج (أ)		١٦٠	٣٥	٣٥	٥٦٠٠	أرضي +	
نموذج (ب)	منفصل	١٩٠	٣١	٣١	٥٨٩٠	دور أول	
نموذج (ج)		٢١٤	٩	٩	١٩٢٦		
الإجمالي			٧٥ فيلا	٧٥ وحدة	١٣٤١٦		٪ ١١,٧٣

الاشتراطات البنائية بالنسبة للفيلات :

النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (٤٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

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

الردود : لا يقل عن ٤م أمامي ، ٦م خلفي ، ٣م جانبي .

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

وطبقاً للكود المصري للجراجات .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمناطق الخدمات ١٧٨ , ٢ فدان ، أي ما يعادل ٢٩١٤٩ , ٩٧م^٢

وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها كالتالي :

المنطقة	مساحة قطعة الأرض	النشاط
منطقة خدمات (١)	٤١١٢,٦٣ م ^٢	مبنى مجمع للخدمات (إدارة المشروع + محلات تجارية + خدمات ترفيهية لسكان المشروع) ملاعب رياضية
منطقة خدمات (٢)	٢٩٣٧,٩ م ^٢	حديقة طفل
منطقة خدمات (٣)	١٧٤٠,٣٠ م ^٢	حديقة طفل
منطقة خدمات (٤)	٣٥٩,٠٧ م ^٢	حديقة طفل
الإجمالي	٢٩١٤٩,٩٧ م ^٢	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

لا تزيد النسبة البنائية بقطع اراضى الخدمات (F. P.) عن (٣٠٪) لنشاط مجمع الخدمات ،
و(١٠٪) لنشاط حديقة الطفل .

أقصى ارتفاع مسموح به (أرضى + ٢ متكرر) للأشطة ما عدا حديقة الطفل (أرضى فقط) .

الردود : لا تقل عن ٦م بين حدود القطعة الداخلية وحد المباني وبين المباني
وبعضها البعض داخل القطعة الواحدة .

يجب توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/٢٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة ووفقًا للكود
المصرى للجراجات .

بالتفويض عن الشركة

مهند حاتم حسن المنوفى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (فيلات) (أرضى + أول) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية (F. P.) بالنسبة للسكنى لا تتعدى (٤٠٪) لكل قطعة أرض سكنية .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات طبقاً للاشتراطات البنائية لكل نشاط على حدة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - 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 ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى شركة أسوار المتحدة للاستثمار العقارى 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 ، هنا 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 .
- ٧ - 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 .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩ - 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 .
- ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها لنهـو المشروع خلال مدة التعاقد .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/٢٥٠م^٢) من المباني المغلقة وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات ، وبواقع (سيارة/وحدة سكنية) بالمناطق المخصصة للإسكان .

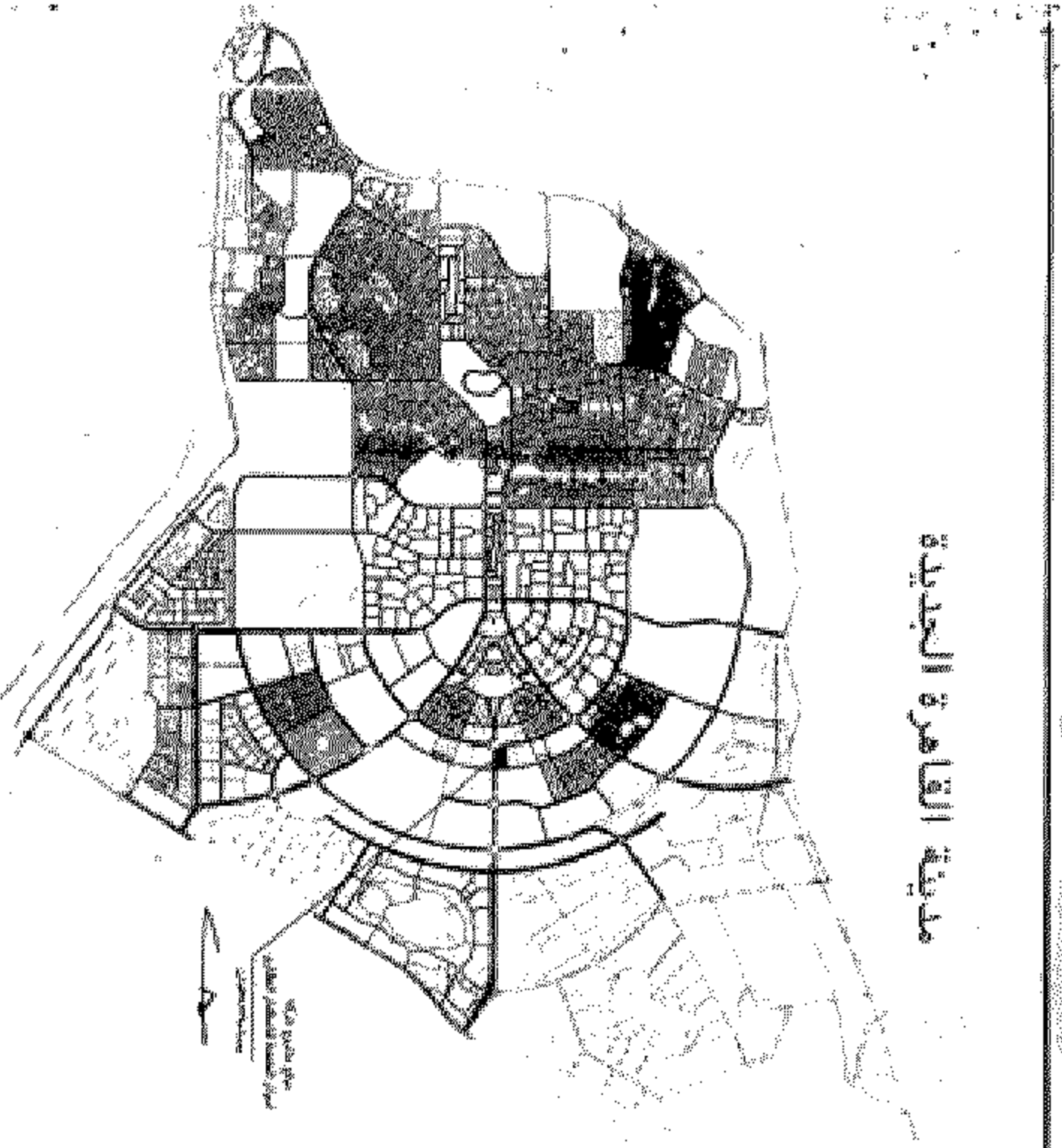
(طرف ثانٍ)

بالتفويض عن الشركة

مهند حاتم حسن المنوفى

(طرف أول)

(إمضاء)



مدينة القاهرة الجديدة

