

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٣

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٧

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 (٨٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٢٨ أ) المخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات لإقامة مشروع

سكنى بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٩, ١٦ فدان ؛

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 ٢٠٠٢/٩/٢٩ بين الهيئة والشركة المصرية

للهندسة والمقاولات المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٨ أ) بمساحة ١٦ فداناً

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى المخطط العام المعدل لمشروع الشركة المصرية للهندسة والمقاولات والمعتمد من رئيس الإدارة المركزية للبحوث وإدارة المشروعات بتاريخ ٢٠٠٧/٨/١ ؛

وعلى المخطط العام المعدل للشركة سالفه الذكر والمعتمد من رئيس الإدارة المركزية للبحوث وإدارة المشروعات بتاريخ ٢٠٠٩/١/٨ ؛

وعلى كتاب مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (١٠١٦) المؤرخ ٢٠٠٩/٢/٣ بشأن موافقة السلطة المختصة على إضافة دور علوى لعدد (١٨) قطعة طبقاً للكروكى بتطبيق نظام الحجوم وبما يحقق الاشتراطات البنائية المسموح بها لمشروع الشركة المصرية للهندسة والمقاولات المخصص لها القطعة رقم (٢٨ أ) بالمستثمرين الشمالية ؛

وعلى الطلب المقدم بتاريخ ٢٠١١/٩/١١ من الشركة المصرية للهندسة والمقاولات لتعديل مشروع الشركة والمتضمن زيادة عدد الوحدات من (٣٢٨) إلى (٣٦٩) وحدة ورفع الكثافة من (٨٨ ش/ف) إلى (٩٧ ش/ف) وتعديل مبنى الحضانة إلى مبنى إدارى وتعديل المبنى الاجتماعى إلى حضانة وإضافة بدروم ثانٍ للمبنى الإدارى التجارى للاستغلال كجراج للسيارات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٤٠٣) بتاريخ ٢٠١١/٩/٢٧ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (٢٨ أ) بالمستثمرين الشمالية بالمدينة والمخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات ؛

وعلى التعهدات المقدمة بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢١ من الشركة المصرية للهندسة والمقاولات المتضمنة أنه فى حالة تضرر أحد مالكى أو قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن وأن منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وعدم قيام الشركة بالبيع أو التصرف فى الوحدات بمنطقة التعديل وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من الشركة المصرية للهندسة والمقاولات بشأن تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة على قطعة الأرض رقم (٢٨ أ) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٦,٢٩ فدان ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٠٤) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٢ بشأن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (٢٨ أ) بمنطقة المستثمرين الشمالية المخصصة للشركة سالفه البيان ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١١/١٢/١٣ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من الشركة المصرية للهندسة والمقاولات 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 كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣١) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١ بشأن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٥ بالموافقة على منح الشركة مهلة ستة شهور لصدور القرار الوزارى المعدل واستكمال المشروع وعلى جهاز المدينة إعادة العرض على اللجنة بمعاينة حديثة متضمنة نسبة الإنجاز فور انتهاء المهلة (وجارٍ اعتماد القرار) ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨ أ) المخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات لإقامة مشروع سكنى بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٦,٢٩ فدان ، أى ما يعادل ٢,٧٤م ٦٨٤٤٢ (فقط ثمانية وستون ألفاً وأربعمائة واثنان وأربعون متراً مربعاً و٧٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٧ سالف البيان وتعديلاته وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم فى ٢٠٠٢/٩/٢٩ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة من القرار الوزاري رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٧ وبأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١١ المشار إليها ، وفي حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة في اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٧ وتعديلاته المساس بأي مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوو 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 في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي 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

بشأن تعديل القرار الوزارى رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧

الصادر للشركة المصرية للهندسة والمقاولات

بقطعة الأرض رقم (٢٨ أ) بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦, ٢٩ فدان أى ما يعادل ٢٦٨٤٤٢, ٧٤ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٧, ٢٦٧ فدان ، أى ما يعادل ٦٣, ٥٢١ م^٢ وتمثل نسبة (٦٠, ٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١, ٣٨٣ فدان ، أى ما يعادل ٥٢, ٨١١ م^٢ وتمثل نسبة (٨, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣, ٥ فدان ، أى ما يعادل ٤٥, ١٤٧ م^٢ وتمثل نسبة (٢١, ٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣, ٥٦ فدان ، أى ما يعادل ٤, ١٤٩٧١ م^٢ وتمثل نسبة (٢١, ٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة بمساحة ٠, ٥٨ فدان ، أى ما يعادل ٧٢, ٢٤٣٧ م^٢ وتمثل نسبة (٣, ٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

- إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٧, ٢٦٧ فدان ، أى ما يعادل ٦٣, ٥٢١ م^٢ وتمثل نسبة (٦٠, ٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة تقسيم أراضى عمارات .
- عدد قطع الأراضى (٤٥) قطعة تتراوح مساحتها بين ٢٩, ٢٩ م^٢ إلى ١٢٠١, ٧٧ م^٢ .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان (عمارات):

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع : أقصى ارتفاع للمباني السكنية فى العمارات (أرضى + ٣ أدوار)

ويسمح بإضافة دور للعمارات الداخلية فقط طبقاً لكتاب الشئون الفنية رقم (١٠١٦)

بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٣

الارتدادات : ٤م أمامى ، ٤م جانبي ، ٦م خلفى .

توفير أماكن انتظار السيارات أسفل العمارات بدور البدروم بواقع سيارة / وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

مناطق الخدمات	(م ^٢)	فدان
منطقة (١) تجارى إدارى	٤١٨٥,٦١	٠,٩٩٧
منطقة (٢) مبنى إدارى	٧٩٢,٩١	٠,١٨٩
منطقة (٣) الحضانة	٨٣٣	٠,١٩٨
إجمالى الخدمات	٥٨١١,٥٢	١,٣٨٣

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض عن (٣٠٪) (F. P)

بالنسبة لنشاط الحضانة والإدارى تجارى ، أما بالنسبة للنشاط الاجتماعى فلا تزيد عن (٢٠٪) من مساحة القطعة .

الارتفاع : أرضى + دورين فيما عدا الحضانة أرضى فقط .

الارتدادات : ٦ أمتار من جميع الجهات .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة

وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

المفوض عن الشركة

أحمد على أحمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني «العمارات» (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بإضافة دور للعمارات الداخلية فقط طبقاً لموافقة قطاع الشئون الفنية رقم (١٠١٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٣ ، ويسمح بإقامة دور البديروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية طبقاً لكل نشاط على حدة .
- 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 لباقي 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 المصرية للهندسة والمقاولات 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 المعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/٢٥٠م) مبانٍ مغلقة والمناطق المخصصة للإسكان ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٣ - الالتزام بقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

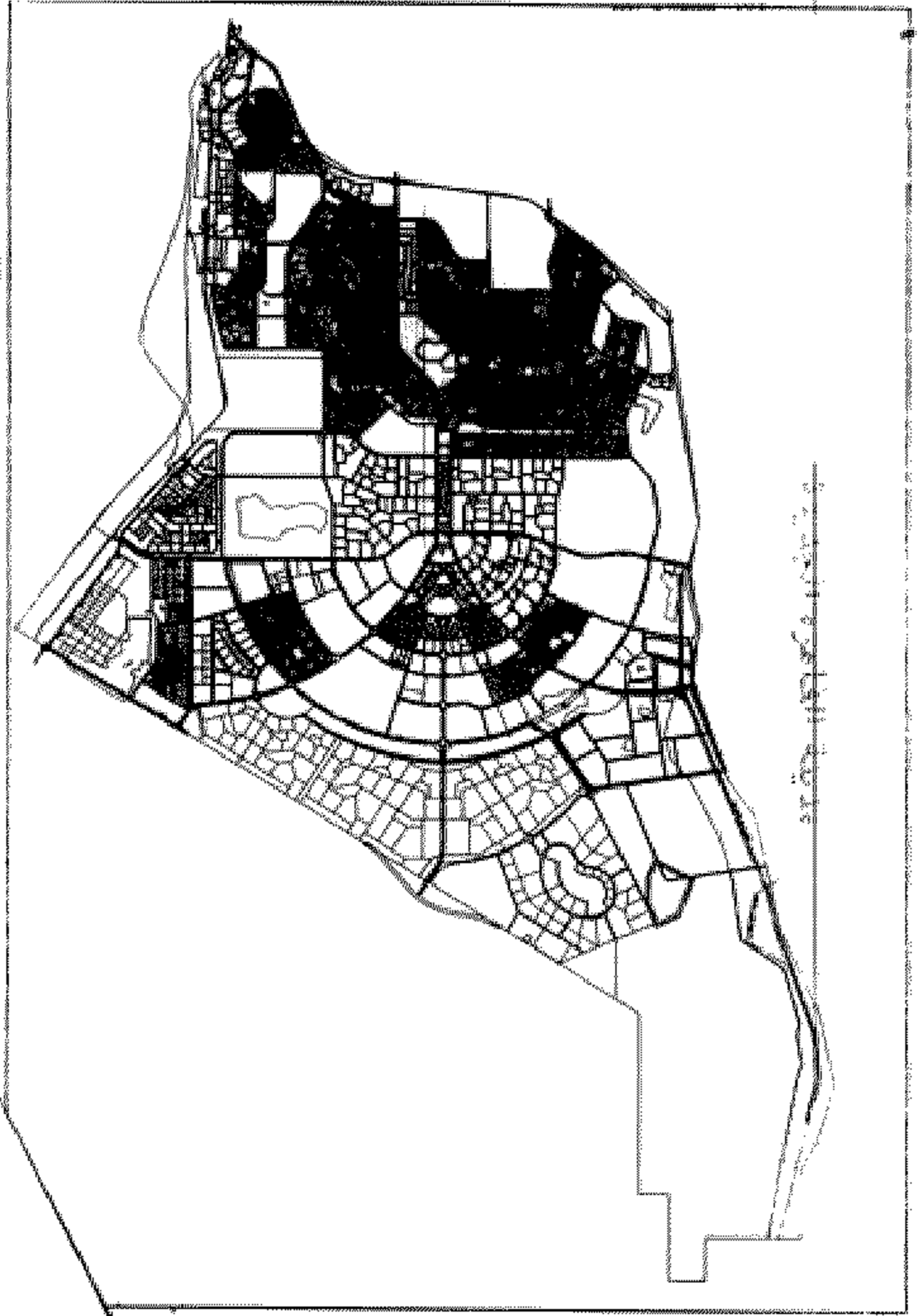
(طرف ثان)

(طرف أول)

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

أحمد على أحمد



وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد د.م. الوزير

١ - الموضوع :

استصدار قرار وزارى بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٧ والصادر للشركة المصرية للهندسة والمقاولات لاعتماد تخطيط وتقسيم مشروع الشركة المزمع إقامته بقطعة الأرض رقم (٢٨ أ) بمساحة ٢٩, ١٦ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة .

٢ - العرض :

- (أ) فى ٢٩/٩/٢٠٠٢ تم إبرام عقد بيع ابتدائى بين الهيئة والشركة المصرية للهندسة والمقاولات للقطعة رقم (٢٨ أ) بمساحة ١٦ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم . (مرفق ١)
- (ب) فى ٢٢/٣/٢٠٠٧ صدر القرار الوزارى رقم (٨٨) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض سالفة الذكر . (مرفق ٢)
- (ج) فى ١/٨/٢٠٠٧ تم تعديل المخطط العام لمشروع الشركة (التعديل رقم «١») . (مرفق ٣)
- (د) فى ٨/١/٢٠٠٩ تم تعديل المخطط العام لمشروع الشركة (التعديل رقم «٢») . (مرفق ٤)
- (هـ) فى ١١/٩/٢٠١١ تقدمت الشركة بطلب تعديل المخطط العام للمشروع

طبقاً لما يلى :

- ١ - زيادة عدد الوحدات من (٣٢٨) إلى (٣٦٩) وحدة ورفع الكثافة من ٨٨ شخصاً/فدان إلى ٩٧ شخصاً/فدان .
- ٢ - تعديل مبنى الحضانة إلى مبنى إدارى .
- ٣ - تعديل المبنى الاجتماعى إلى حضانة . (مرفق ٥)

(و) في ٢٧/٩/٢٠١١ ورد كتاب جهاز المدينة مرفقاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض بعاليه .

(ز) بتاريخ ١٦/١٠/٢٠١١ تم سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض المخصصة للشركة . (مرفق ٦)

(ح) في ٢١/١٢/٢٠١١ تم سداد قيمة استكمال المصاريف الإدارية . (مرفق ٧)

(ط) في ٢١/١٢/٢٠١١ تم تقديم التعهدات التالية : (مرفق ٨)

١ - منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج

يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

٢ - إنه لم يتم البيع أو التصرف فى وحدات منطقة التعديل المقدمة من الشركة

وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

٣ - إنه فى حالة تضرر أحد مالكى / قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات

بالمخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

بتاريخ ٣/١/٢٠١٢ ورد كتاب السيد المستشار القانونى بالهيئة رقم (٢٢٠)

المنتهى بإعادة ملف المشروع للإفادة عما تم بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية

بالجلسة رقم (٨٣) بتاريخ ١٧/١٠/٢٠١٠ بمنح الشركة مهلة ستة أشهر

لتنفيذ المشروع . (مرفق ٩)

بتاريخ ١٣/١٢/٢٠١٢ ورد كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية

رقم (٨٤٣٧) والمنتهى بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٩)

بتاريخ ٥/١٢/٢٠١٢ والتي انتهت دراستها إلى الموافقة على منح الشركة

مهلة ٦ شهور لصدور القرار الوزارى المعدل واستكمال تنفيذ المشروع

وعلى جهاز المدينة إعادة العرض فور انتهاء المهلة وجارٍ اعتماد القرار .

(مرفق ١٠)

بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٠ صدر برقم (٣١) خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمتضمن أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٥ بشأن عرض موقف قطعة الأرض رقم (٢٨ أ) بالمستثمرين الشمالية بمساحة ١٦ فداناً والمخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات بمدينة القاهرة الجديدة ، قررت اللجنة الموافقة على منح الشركة مهلة ستة أشهر لصدور القرار الوزاري المعدل واستكمال تنفيذ المشروع وعلى جهاز المدينة إعادة العرض على اللجنة بمعاينة حديثة متضمنة نسبة الإنجاز فور انتهاء المهلة .

(مرفق ١١)

(ى) تمت المراجعة الفنية واعتماد الرسومات والشروط المرفقة بمشروع القرار الوزاري المعدل فى ضوء القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٧ والتعديلات المشار إليها .

٣ - الراى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على استصدار القرار الوزاري المعدل المرفق لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨ أ) بمساحة ١٦,٢٩ فدان بالمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات لإقامة مشروع مجتمع عمرانى .

والأمر معروض ،،،

مساعد نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

رأى السيد المهندس نائب أول رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

مرفوع لمعالى الوزير برجاء التكرم بالموافقة .

نائب أول رئيس مجلس الإدارة

التوقيع :

مهندس/ نبيل محمد عباس حفى

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

أ. د. م/ طارق وفيق محمد