

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٨ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٣

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠٠٦

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 (١٥٧) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٣ المتضمن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٤ أ) المخصصة لشركة ريفيرا للإسكان والتعمير بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٠ أفدنة لإقامة مجتمع سكنى (ريفيرا هيلز) ؛

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 ١٩٩٩/٨/٢١ بين الهيئة وشركة ريفيرا للإسكان والتعمير لبيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٥٤ أ) بمساحة ١٠ أفدنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة ريفيرا للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١١ والمتضمن طلب المراجعة الفنية واعتماد مشروع الشركة المعدل والمرفق طيه التعهدات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١١ والمتضمنة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وأنه فى حالة تضرر أحد مالكى أو قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى الوحدات بمنطقة التعديل وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٥١٤) بتاريخ ٢/٥/٢٠١٢ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للشركة سالفه البيان ؛ وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات المؤرخة ١٨/٦/٢٠١٢ للعرض على أ. د. م. الوزير للموافقة على استصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٣٨١) بتاريخ ١/٧/٢٠١٢ للإفادة عن مدى منح مهلة إضافية للشركة للتنفيذ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٧٧٥) بتاريخ ١٠/٧/٢٠١٢ للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن منح مهلة إضافية للشركة للتنفيذ فى ضوء ما ورد بالبند العشرين من عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢١/٨/١٩٩٩ من أن مدة تنفيذ المشروع ثلاث سنوات وبحد أقصى خمس سنوات من تاريخ توقيع العقد ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون العقارية والتجارية رقم (١٢) بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٣ المتضمن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٩٧) بتاريخ ١٩/١٢/٢٠١٢ بالموافقة على منح الشركة مهلة ستة شهور لصدور القرار الوزارى المعدل والانتهاء من تنفيذ المشروع وعلى جهاز المدينة إعادة العرض فور انتهاء المهلة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المعدل المقدمة من شركة ريفيرا للإسكان والتعمير لإقامة مجتمع سكنى على قطعة الأرض رقم (٥٤ أ) المخصصة للشركة بمساحة ١٠ أفدنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/١/٣١ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من شركة ريفيرا للإسكان والتعمير فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٤ أ) المخصصة لشركة ريفيرا للإسكان والتعمير لإقامة مجتمع سكنى (ريفيرا هيلز) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٠ أفدنة أى ما يعادل ٢٠٠٠م^٢ (فقط اثنان وأربعون ألف متر مربع لاغير) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠٠٦ سالف الذكر وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ١٩٩٩/٨/٢١ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة ريفيرا للإسكان والتعمير بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة من القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه وبمراعاة الأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٢ وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠٠٦ 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

بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠٠٦

الصادر لشركة ريفيرا للإسكان والتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ١٠ أفدنة بالقطعة رقم (٥٤ أ)

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٤٢٠٠٠ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الإسكان بمساحة ٥ , ٤ فدان ، أى ما يعادل ٩٨ , ١٨٩٢٥ م^٢ وتمثل نسبة (٤٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمبنى الخدمات بمساحة ٨٣ , ٠ فدان ، أى ما يعادل ٥٧ , ٣٤٨٩ م^٢ وتمثل نسبة (٨ , ٣ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١ , ٢ فدان ، أى ما يعادل ٨٦ , ٨٧٨٥ م^٢ وتمثل نسبة (٢١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥ , ٢ فدان ، أى ما يعادل ٨٦ , ٩٤٤٠ م^٢ وتمثل نسبة (٢٢ , ٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٣٢ , ٠ فدان ، أى ما يعادل ٤٩ , ١٢٦٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣ , ٢ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة لمبنى الإسكان بالمشروع ٥ , ٤ فدان ، أى ما يعادل ٩٨ , ١٨٩٢٥ م^٢ وتمثل نسبة (٤٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات وتاون هاوس .

يبلغ إجمالى عدد قطع الأراضى بالمشروع (٢٥) قطعة أرض تتراوح مساحتها بين ٢٣٧٣ , ٧٥ م^٢ : ١٢٨٠ , ٩٧ م^٢ .

جدول النماذج السكنية التى تضمنها المشروع :

م	رقم النموذج	مسطح الفيلا م ^٢	عدد تكرار النموذج	مسطح إجمالى النماذج
١	B	٢٠٩,٨٧	٤	٨٣٩,٤٨
٢	C	٢٤١,٥٤	٤	٩٦٦,١٦
٣	D	١٩٩,١٢	٣	٥٩٧,٣٦
٤	E	٢٤٧,٨١	٤	٩٩١,٢٤
٥	F	٣٧٢,٦٣	٢	٧٤٥,٢٦
٦	G	١٣٧,٨٥	٤	٥٥١,٤
٧	H	٢٣١,٥٩	٢	٤٦٣,١٨
٨	I	٢٢٩,٣٨	١	٢٢٩,٣٨
٩	J	٣٠٩,٥٣	١	٣٠٩,٥٣
الإجمالى			٢٥	٥٦٩٢,٩٩

الاشتراطات البنائية :

- (أ) النسبة البنائية للفيلا لا تزيد عن (٤٠ ٪) من مسطح الأرض المخصصة للفيلا .
- (ب) النسبة البنائية للتاون هاوس لا تزيد عن (٤٥ ٪) من مسطح الأرض المخصصة للتاون هاوس .
- (ج) الارتفاع المسموح به للفيلا والتاون هاوس لا يزيد عن (أرضى + أول) .
- (د) الردود لقطع الأرضى : ٣م جانبى ، ٤م أمامى ، ٦م خلفى .
- (هـ) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ٨٣,٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٤٨٩,٥٧ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٣ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات :

النشاط	مساحة الأرض م ^٢	المساحة المبنية م ^٢	نسبة البناء	ارتفاع المبنى
إدارى لخدمة المشروع	٦٠٠	١٣٥	٢٢,٥ %	بدروم + أرضى + دورين
مبنى متعدد الأغراض	٢٨٨٩,٥٧	٨٥٨,٣٧	٢٩,٧ %	بدروم + أرضى + أول
	٣٤٨٩,٥٧	٩٩٣,٣٧		

ثالث - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

(أ) النسبة البنائية : لا تزيد النسبة البنائية عن (٣٠٪) بالنسبة للمبنى الإدارى والمبنى متعدد الأغراض .

(ب) يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى الإدارى (أرضى + دورين) والمبنى متعدد الأغراض (أرضى + أول) .

(ج) يتم الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦ م من حدود أراضى الخدمات .

(د) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / ٥٠ م^٢ من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الفيلات والتاون هاوس (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الخدمات (أرضى + دورين) للمبنى الإدارى و(أرضى + أول) للمبنى متعددة الأغراض .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمبنى 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 شركة ريفيرا للإسكان والتعمير على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 للكمود المصرى للجراجات .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف (سيارة/ ٢٥٠م) من المباني المغلقة ، وطبقاً للكمود المصرى للجراجات .

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

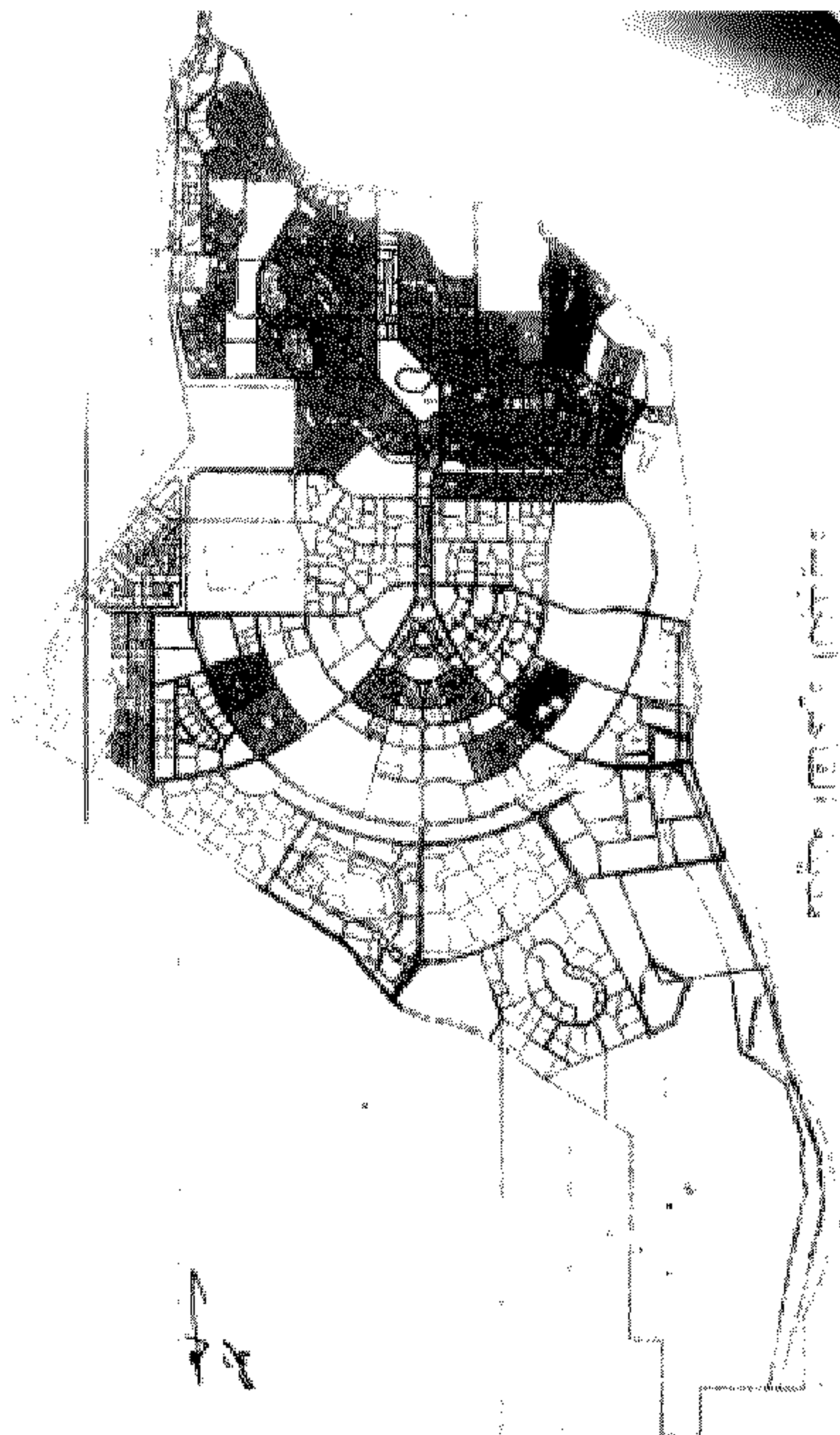
(طرف ثان)

(طرف أول)

(إمضاء)

(إمضاء)

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



مدينة القاهرة الجديدة

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد م.د.م. الوزير

١ - الموضوع :

الطلب المقدم من شركة ريفيرا للإسكان والتعمير للموافقة على اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم لمشروع الشركة المخصص لها قطعة الأرض رقم (٥٤ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٣ باعتماد التخطيط والتقسيم لمساحة ١٠ أفدنة لإقامة مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم (ريفيرا هيلز) .

٢ - العرض :

(أ) بتاريخ ١٩٩٩/٨/٢١ تم إبرام عقد بيع ابتدائى بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ريفيرا للإسكان والتعمير لبيع قطعة الأرض رقم (٥٤ أ) بمساحة ١٠ أفدنة أى ما يعادل ٢٤٢٠٠٠ م^٢ بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم (ريفيرا هيلز) . (مرفق ١)

(ب) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٣ صدر القرار الوزارى رقم (١٥٧) باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه لإقامة مجتمع سكنى (ريفيرا هيلز) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة . (مرفق ٢)

(ج) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٦ ورد الطلب المقدم من الشركة للموافقة على تعديل

المخطط العام للمشروع وأن التعديل عبارة عن الآتى :

- ١ - نقل المبنى الإدارى وتغيير مساحته .
- ٢ - تغيير مساحات وإعداد بعض الفيلات .
- ٣ - تغيير مساحة المبنى الترفيهى متعدد الأغراض .

والطلب مرفق به التعهدات التالية :

- ١ - أنه لم يتم البيع أو التصرف فى الوحدات بمنطقة التعديل المقدمة من الشركة وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .
- ٢ - أنه فى حالة تضرر أحد من مالكي / قاطنى وحدات المشروع من التعديل المقدم من الشركة يصبح التعديل لاغياً وكأن لم يكن ويتم إزالة المنشآت على نفقة الشركة .
- ٣ - أن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- (د) بتاريخ ٩/١٠/٢٠١١ تم سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل . (مرفق ٤)
- (هـ) بتاريخ ٣/٥/٢٠١٢ ورد إلينا كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٦١٠) موضحاً به الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض عالىه . (مرفق ٥)
- (و) بتاريخ ١/٧/٢٠١٢ صدر كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٣٨١) بشأن مراجعة مشروع القرار الوزارى المزمع إصداره بتعديل القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠٠٦ الصادر لشركة ريفيرا للإسكان والتعمير لإقامة مشروع سكنى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة وطلب الإفادة عند مدى منح مهلة إضافية للتنفيذ . (مرفق ٦)
- (ز) بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٣ صدر كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٢) بموافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٩٧) على منح شركة ريفيرا للإسكان والتعمير المخصص لها قطعة الأرض رقم (٥٤ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة ١٠ أفدنة بمدينة القاهرة الجديدة مهلة ستة شهور لصدر القرار الوزارى المعدل والانتهاء من تنفيذ المشروع وعلى جهاز المدينة إعادة العرض فور انتهاء المهلة . (مرفق ٧)

(ح) تمت المراجعة والموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة لمشروع الشركة فى ضوء قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٣ لاعتماد المخطط العام للمشروع وأن التعديلات المطلوبة لا تقتضى تحصيل علاوة من الشركة .

٣ - الرأى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على استصدار مشروع القرار الوزارى المعدل المرفق لقطعة الأرض رقم (٥٤ أ) بمساحة ١٠ أفدنة لمشروع شركة ريفيرا للإسكان والتعمير والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠٠٦ باعتماد التخطيط والتقسيم بمدينة القاهرة الجديدة .

مساعد نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

رأى السيد المهندس النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة :

مرفوع لمعالى الوزير برجاء التكرم بالموافقة .

نائب أول رئيس مجلس الإدارة

التوقيع :

مهندس / نبيل محمد عباس حنفى

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

أ. د. م / طارق وفيق محمد