

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٩ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣

فى شأن تعديل بعض أحكام القرارات الوزارية

أرقام ٢٩٤ لسنة ٢٠٠٤ ، ٣٨٤ لسنة ٢٠٠٤ ، ٣٤١ لسنة ٢٠٠٥

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 (٢٩٤) بتاريخ ٢٠٠٤/٨/٣٠ المتضمن اعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض المخصصة للشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية للمخطط العام

للمشروع الفندقى السكنى (المرحلة الأولى) بمساحة ١٨, ١١٢ فدان ، أى ما يعادل

٨٦, ٤٧١١٩٤ م^٢ بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٨٤) بتاريخ ٢٠٠٤/١٠/٣١ باعتماد تخطيط وتقسيم

المرحلة الثانية لقطعة الأرض المخصصة للشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية

للمخطط العام للمشروع الفندقى السكنى بمساحة ٨٦, ١٣٨ فدان ، أى ما يعادل

٦٥, ٥٨٣١٩٥ م^٢ بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٤١) بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١٥ المتضمن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧٣) المخصصة للشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية للمرحلة الثالثة لإقامة مشروع فندقى سكنى بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٦١,٣٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٧٨٤٩,٩٦ م^٢ من إجمالى المساحة المخصصة للشركة بمساحة ٣٠٨,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ١٢٩٧٢٨٣,٩٦ م^٢ طبقاً للمساحات الفعلية المسلمة على الطبيعة للشركة سالفه الذكر - مدينة القاهرة الجديدة ؛

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 ٢٠٠٤/٥/١١ بين الهيئة والشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية بشأن بيع قطعة الأرض الفضاء بمساحة ١٠٠ فدان أى ما يعادل ٢٤٢٠٠٠ م^٢ لإقامة مشروع فندقى سكنى يشمل مبانى سكنية ومبانى خدمات وفقاً للتخطيط المعتمد من الطرف الأول بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٤/٨/١٠ بين الهيئة والشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية المتضمن إقامة مشروع سكنى فندقى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعتى الأرض الفضاء بمساحة ١٣٩ فداناً ، أى ما يعادل ٥٨٣٨٠٠ م^٢ بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٤/٩/١٥ المتضمن استلام الشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية لقطعة الأرض رقم (١٦٩ ب) بمساحة ٦٧٢٧٧ م^٢ بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٤/١١/٢٢ المتضمن استلام الشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية لقطعة الأرض رقم (١٦٩ أ - ١٧٠) بمساحة ٥٧٢١٥٧ م^٢ لإقامة مشروع فندقى بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١/٩ بين الهيئة والشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية المتضمن إقامة مشروع سكنى فندقى متكامل التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض الفضاء رقم (١٧٣) بمساحة ٥٦,٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٣٦٤٦٠م^٢ بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٥/٨/٣٠ المتضمن استلام الشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية لقطعة الأرض رقم (١٧٣) بمساحة ٦١,٣٩ فدان أى ما يعادل ٢٥٧٨٤٩,٩٦م^٢ (المرحلة الثالثة) لإقامة مشروع فندقى سكنى بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية الوارد برقم (٣٦٩٤) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٨ لتعديل المخطط العام والمرفق طيه تعهدات الشركة المؤرخة ٢٠١١/١٢/٢٧ بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم 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 وعدم قيام الشركة بالبيع 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 (٤٠٥٣) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٩ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية المخصص لها قطع الأراضى أرقام (١٦٩ أ - ١٦٩ ب - ١٧٠ - ١٧٣) بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٠) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٩ بشأن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥) بتاريخ ٢٠١٣/١/٣١ على منح الشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية مهلة ستة شهور للانتهاء من تنفيذ المشروع المقام على قطع الأراضى أرقام (١٦٩ ب - ١٦٩ أ - ١٧٠ - ١٧٣) بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة للانتهاء من تنفيذ المشروع وعلى جهاز المدينة إعادة العرض فور انتهاء المهلة بمعاينة حديثة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من الشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية بشأن تعديل تخطيط وتقسيم الأراضى المخصصة للشركة أرقام (١٦٩ أ - ١٦٩ ب - ١٧٠ - ١٧٣) بمساحة إجمالية ٣٠٨,٨٧ فدان أى ما يعادل ١٢٩٧٢٨٣,٩٦ م^٢ لإقامة مشروع سكنى فندقى متكامل التخطيط والتقسيم بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٤ المتضمنة الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من الشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (١٦٩ أ - ١٦٩ ب - ١٧٠ - ١٧٣) بمساحة إجمالية ٣٠٨,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ١٢٩٧٢٨٣,٩٦ م^٢ (فقط مليون ومائتان وسبعة وتسعون ألفاً ومائتان وثلاثة وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٩٦ من المتر المربع لا غير) والمخصصة للشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية بالقطاع الثانى بمركز مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى فندقى متكامل التخطيط والتقسيم والسابق اعتمادها بالقرارات الوزارية أرقام ٢٩٤ لسنة ٢٠٠٤ ، ٣٨٤ لسنة ٢٠٠٤ ، ٣٤١ لسنة ٢٠٠٥ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقود المبرمة بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٤/٥/١١ ، ٢٠٠٤/٨/١٠ ، ٢٠٠٥/١/٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة والخامسة من القرار الوزارى رقم ٢٩٤ لسنة ٢٠٠٤ والمواد الثانية والثالثة والرابعة والخامسة من القرار الوزارى رقم ٣٨٤ لسنة ٢٠٠٤ والمادتان الثانية والثالثة من القرار الوزارى رقم ٣٤١ لسنة ٢٠٠٥ وبأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطع الأراضى المشار إليها والمعتمدة بالقرارات الوزارية أرقام ٢٩٤ لسنة ٢٠٠٤ ، ٣٨٤ لسنة ٢٠٠٤ ، ٣٤١ لسنة ٢٠٠٥ المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٧/٢/٢٠١٢ المشار إليها وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية 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

ا. د. م/ طارق وفيق

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

بشأن تعديل بعض أحكام القرارات الوزارية

أرقام ٢٩٤ لسنة ٢٠٠٤ ، ٣٨٤ لسنة ٢٠٠٤ ، ٣٤١ لسنة ٢٠٠٥

الصادرة للشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية

بمساحة إجمالية ٣٠٨,٨٧ فدان

لإقامة المرحلة الثالثة للمشروع الفندقى السكنى بالقطاع الثانى

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للشركة لإقامة مشروع فندقى سكنى ٣٠٨,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٢١٢٩٧٢٨٣,٩٦ م^٢ (طبقاً للمساحات المسلمة على الطبيعة) .
إجمالى المساحة السابق اعتمادها لكامل مراحل المشروع (طبقاً للمساحات المسلمة على الطبيعة) ٣٠٨,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٢١٢٩٧٢٨٣,٩٦ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للفندق بمساحة ١٢,٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٥١٦٦٧,٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٩٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٢٩,٦٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٤٤٦٧٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤١,٩٩ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٥,٨٨ فدان ، أى ما يعادل ٢١٠٨٦٩١,٦٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٣٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٣,٣١ فدان ، أى ما يعادل ٢١٣٩٨٩٧,٢٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠,٧٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩,٣٦ فدان ، أى ما يعادل ٢١٢٣٣٢٧,٦٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٥١ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٧٨,٣٤ فدان ، أى ما يعادل ١٨,٣٢٩٠٢١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٥,٣٦ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الفندق :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للفندق ١٢,٣ فدان ، أى ما يعادل ٢,٥١٦٦٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٨,٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية للفندق :

- لا تزيد المساحة المبنية للفندق عن (٢٠٪) من إجمالى المساحة الإجمالية .
أقصى ارتفاع لمنطقة الفندق (أرضى + ٥ أدوار) .
الردود ٦ أمتار من جميع الجهات .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية لنشاط الفندق .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :

- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٢٩,٦٨ فدان ، أى ما يعادل ٢,٥٤٤٦٧٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٩,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وتشتمل على الآتى :
عدد قطع أراضي الفيلات (٥٩٧) قطعة تتراوح مساحاتها (٢٧٦٢ م^٢ وحتى ٢١٤٢٨ م^٢) .
أقصى ارتفاع مسموح به (دور أرضى + أول) .

الردود :

- يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالردود داخل قطع الأراضي (فيلات) على النحو التالى :

الأمامى ٤ م .

الخلفى ٦ م .

الجانبى ٣ م .

- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية .

ثالثاً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨٨ , ٢٥ فدان ، أى ما يعادل ٦٥ , ٨٦٩١ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٣٨ , ٨٪) من إجمالى مساحة المشروع والموضحة على النحو التالى :

أنشطة ترفيهية .

نادٍ اجتماعى .

الاشتراطات البنائية للنادى الاجتماعى والمناطق الترفيهية :

لا تزيد المساحة المبنية بالنادى الاجتماعى عن (١٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للنادى .

لا تزيد المساحة المبنية عن (٥٪) من إجمالى المساحة المخصصة للنشاط الترفيهى .

أقصى ارتفاع لمناطق الخدمات (أرضى + أول) .

الردود : يتم الالتزام بالردود لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة / ٥٠ م^٢ من المباني المغلقة .

محمد سالم محمد

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 - يبلغ أقصى ارتفاع لمباني الخدمات (أرضى + أول) .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - النسبة البنائية للأرض المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن (١٠٪) بالنسبة للنادى الاجتماعى ، (٥٪) بالنسبة للمناطق الترفيهية .
- 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 لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى الشركة المتحدة للاستثمارات السياحية والعقارية 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 .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات مشاة وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى .

(طرف أول) (طرف ثان)

(إمضاء) محمد سالم محمد

