

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٥/١١

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٥٦ لسنة ٢٠٠٥

والمعدل بتاريخى ٢٠٠٨/٥/٢٦، ٢٠١٠/١٠/٢٧،

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 (٢٥٦) بتاريخ ٢٠٠٥/٦/١٩ باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض المخصصة لشركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار لإقامة مجمع سكنى

فندقى ترفيهى بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣١,٥٧ فدان

أى ما يعادل ٢١٣٢٥٩٣ م^٢ ؛

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 (١٤٩٩) بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٩ الصادر بإسناد بيع قطعة أرض

لشركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار بمساحة ٣٠ فداناً بموقع متميز بجوار مشروع ميراج

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى ترفيهى فندقى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٦/١٠/٢٠٠٤ بين الهيئة وشركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء البالغ مساحتها ٣٠ فداناً بما يعادل ٢٦٠٠٠م^٢ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة إلى الشركة المذكورة وذلك لإقامة مشروع سكنى ترفيهى فندقى متميز ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٥/٩/٢٠٠٥ لقطعة الأرض المتضمن استلام الشركة لمساحة ١٣٢٧٧٢م^٢ بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى كتاب السيد أ. د. م. مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٣٨٣٧) بتاريخ ١/٦/٢٠٠٨ والمخاص بموافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٠٨ على المخطط العام المعدل للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٠٣٦) بتاريخ ١١/١٠/٢٠١٠ المتضمن صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها بتاريخ ١٥/٩/٢٠١٠ بالالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٥) بتاريخ ٢٥/٨/٢٠١٠ بمنح شركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار والمخصص لها قطعة الأرض الكائنة بالمنطقة السياحية الأولى بمساحة ٥٧, ٣١ فدان بمدينة القاهرة الجديدة مهلة ستة شهور لاستخراج التراخيص وإثبات الجدية فى تنفيذ المشروع ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٣٣٨) بتاريخ ٧/١١/٢٠١٠ والمخاص بموافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٠ على اعتماد المخطط العام لمشروع الشركة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار والوارد برقم (٥٦٥٤) بتاريخ ١٢/٧/٢٠١٢ لاعتماد المخطط العام المعدل للمشروع والمرفق به تعهدات الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أية وحدات بمنطقة التعديل المقدمة من الشركة وفى حالة ثبات ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن 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 وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٤٦٧٠) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١١ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للشركة سالفة الذكر ؛

وعلى كتاب شركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار الوارد برقم (١٠٥٠٣) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٦ لتغيير نشاط قطعة الأرض المخصصة لإقامة فندق إلى شقق سكنية سياحية وتعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٥٥٤) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٣ فى شأن بعض الاستفسارات ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٠٥٦) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٣ والخاص بالرد على الاستفسارات المطلوبة من السيد المستشار القانونى للهيئة والمتضمن اتفاق التعديل المقترح مع كراسة الشروط والبند السابع من العقد حيث إنه تم التعديل من فندق إلى إسكان فندقى وهو مشروع سكنى ترفيهى فندقى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٣٧٤) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢١ بشأن مشروع الشركة عليه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٦) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ والخاص بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥) بتاريخ ٢٠١٣/١/٣١ والمنتهى بالموافقة على اعتماد قرار اللجنة العقارية الفرعية بجهاز المدينة بمنح الشركة مهلة ستة شهور لانتهاؤها من تنفيذ المشروع المقام على قطعة الأرض المخصصة لها وعلى جهاز المدينة العرض فور انتهاء المهلة ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٢٦٦) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٨ المتضمن سداد الشركة للمبلغ المتبقى من المصاريف الإدارية ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة الرسومات المقدمة من شركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار بشأن تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣١,٦٧ فدان بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢١ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة والمقدمة من شركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار 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 ؛

قرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٥٦ لسنة ٢٠٠٥ والمعدل بتاريخى ٢٠٠٨/٥/٢٦ ، ٢٠١٠/١٠/٢٧ لإقامة مجمع سكنى فندقى ترفيهى بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣١,٦١ فدان ما يعادل ١٣٢٧٧٢م^٢ (فقط مائة واثان وثلاثون ألفاً وسبعمائة واثان وسبعون متراً مربعاً لا غير) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٤/١٠/١٦ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار بما نصت عليه المادتان الثالثة والرابعة من القرار الوزارى رقم ٢٥٦ لسنة ٢٠٠٥ 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 ٢٠١٢/٧/١٢ ، 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 ٢٥٦ لسنة ٢٠٠٥ والمعدل بتاريخى ٢٦/٥/٢٠٠٨ ، ٢٧/١٠/٢٠١٠ 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 طبقًا 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

الد.م/ طارق وفيق

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المعدل الصادر

لشركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار

بمساحة إجمالية ٣١,٦١ فدان لكامل المشروع

لإقامة مشروع سكنى فندقى ترفيهى بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الأول

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع =

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣١,٦١ فدان
أى ما يعادل ٢١٣٢٧٧٢ م^٢.

نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية (F. P.) لا تتجاوز (٣٥٪) من إجمالى
مساحة المشروع طبقاً للبند رقم (١٤) من كراسة الشروط والمواصفات بنظام المزايدات
بالمظاريف المغلقة .

مكونات المشروع =

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات) بمساحة ١٥,٥٢ فدان ،
أى ما يعادل ٢٦٥١٨٧,١٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للشقق السكنية السياحية بمساحة ٣,٣١ فدان ،
أى ما يعادل ٢١٣٩١٤,٤٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢,٧١ فدان ، أى ما يعادل
٢١١٣٧٨,٠٨٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢,٧٤ فدان ،
أى ما يعادل ٢١١٥٠١,٠٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢,٧٣ فدان ، أى ما يعادل
٢١١٤٧٤,٤٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٦٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٤,٦ فدان ،
أى ما يعادل ٢١٩٣١٦,٩٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان (الفيلات) بالمشروع ١٥,٥٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٦٥١٨٧,١٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات سكنية .

النموذج	عدد قطع الأراضى	إجمالى مسطحات قطع الأراضى م ^٢	مساحة الدور الأراضى للنموذج (F.P) م ^٢	إجمالى مسطح الأدوار الأراضية (F.P) م ^٢	عدد الوحدات السكنية بقطعة الأرض الواحدة	إجمالى عدد الوحدات السكنية	عدد الأدوار
أ	٧٤	٦٣٦٨٤,٩٤	٢٧٨,٨٧	٢٠٦٣٦,٣٨	١	٧٤	أرضى + أول
ب	١	١٥٠٣,٢	٥٥٦,٧٨	٥٥٦,٧٨	١	١	
الإجمالى	٧٥	٦٥١٨٧,١٤		٢١١٩٣,١٦		٧٥	

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان (فيلات) :

نسبة المساحة المبنية لقطع أراضى الفيلات لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية (الفيلات) .

الارتفاع المسموح به للفيلات (أرضى + أول) .

الارتداد داخل قطعة الأرض السكنية (الفيلات) أمامى ٤م وخلفى ٦م وجانبى ٣م .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات داخل قطعة الأرض السكنية بمعدل سيارة/وحدة سكنية .

ثانياً - المساحة المخصصة للشقق السكنية السياحية :

تبلغ المساحة المخصصة للشقق السكنية السياحية على مستوى إجمالى قطعة الأرض

٣,٣١ فدان ، أى ما يعادل ١٣٩١٤,٤٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٨,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			عدد الوحدات السكنية	المساحة م ^٢	عدد قطع الأراضى
الردود	الارتفاع	مسطح الدور الأراضى (F.P) م ^٢			
٦ أمتار	أرضى (تجارى + سكنى سياحى)	١١٢٤٤,٥١	٢٢٠	١٣٩١٤,٤٨	١
من جميع الجهات	أول + ثانٍ + ثالث (سكنى سياحى)				
				١٣٩١٤,٤٨	الإجمالى

الاشتراطات البنائية العامة للشقق السكنية الفندقية :

الارتفاع المسموح به أرضى + ثلاثة أدوار مع الالتزام بقيد الارتفاع المحدد من القوات المسلحة لقطعة الأرض .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/ ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة) .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية سياحية وطبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها بالهيئة والكود المصرى .

ثالثاً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمناطق الخدمات على مستوى إجمالى قطعة الأرض ٢,٧١ فدان ، أى ما يعادل ١١٣٧٨,٠٨٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			المساحة م ^٢	النشاط
الردود	الارتفاع	مسطح الدور الأرضى م ^٢ (F.P)		
٦ أمتار من جميع الجهات	أرضى + ٣ أدوار	٨٨٩٢,٣٩	١١٣٧٨,٠٨٢	خدمات ترفيهية (مسجد - مطاعم - محلات تجارية - منطقة ترفيهية للأطفال)
			١١٣٧٨,٠٨٢	الإجمالى

رابعاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية طبقاً للوارد بكراسة الشروط والمواصفات لبيع قطعة الأرض محل المشروع بالمزايدة بالمظاريف المغلقة .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/ ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة) وطبقاً للمعدلات المعمول بها بالهيئة والكود المصرى .

المفوض

محمد فكرى إبراهيم

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - فيلات (بدروم + أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والمخزانات 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 المسوح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤ - تتولى شركة هاواى الجديدة للسياحة والاستثمار 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 .
- ٥ - 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورضفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - 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 المحافظة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٨ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١١ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارة/٢٥٠) من المباني المغلقة ، وبواقع سيارة / وحدة سكنية للمناطق السكنية .
- ١٢ - نسبة مجموع مسطحات الدور الأرضى (F.P) لا تتجاوز (٣٥٪) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للبند رقم (١٤) من كراسة الشروط والمواصفات لبيع قطعة الأرض محل المشروع بنظام المزايدة بالمظاريف المغلقة .
- ١٣ - الالتزام بما جاء بالقانون الصادر بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف ثانٍ)

المفوض

محمد فكرى إبراهيم

(طرف أول)

(إمضاء)