

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٢

فى شأن تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩)

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٢٣٣) الصادر بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى (٢٣٣) بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٣ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٩) بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ٢١,٨ فدان المبيعة لشركة جراند بلازا للاستثمار العقارى والسياحى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات وعمارات) ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (١٧٥) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٥/١٧ بإرساء بيع قطعة الأرض

رقم (٩) بمساحة ٢١,٨ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

على شركة جراند بلازا للاستثمار العقارى والسياحى لإقامة نشاط (عمارات أو فيلات)

بناءً على توصية لجنة البت بالهيئة بجلستها رقم (٣١) بتاريخ ٢٠٠٩/٥/١٠

فى المزايدة بالمظاريف المغلقة التى طرحتها الهيئة ؛

وعلى محضر الاستلام المعتمد من رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٢
والذى يفيد تسلم شركة جراند بلازا للاستثمار العقارى والسياحى لقطعة الأرض المشار إليها
وأن مساحتها بلغت ٩١٦٥٨,٠٥ م^٢ أى ما يعادل ٢١,٨٢ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/١٢ بين الهيئة وشركة جراند بلازا
للاستثمار العقارى والسياحى بشأن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٩) بمساحة ٢١,٨ فدان
بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع متكامل
(عمارات أو فيلات) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة جراند بلازا للاستثمار العقارى والسياحى
الوارد برقم (٧١١٧) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٣ لتعديل المشروع المملوك للشركة
بالقطعة رقم (٩) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٢٤٥) بتاريخ ٢٠١٣/١/٣٠
بالموقف العقارى والمالى والتنفيذى والمرافق ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٢٢٢١) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٤
المبين به التعديلات المطلوب إدخالها على مشروع الشركة المقام على قطعة الأرض رقم (٩)
بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ بأنه لم يتم البيع أو التصرف
فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى القرار الوزارى
ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ،
وأنه فى حالة تضرر أحد مالكى أو قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام
أو التفصيلى المعتمد من الهيئة ، تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٤ بأن منطقة الخدمات بالمشروع
لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات
بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وأنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية أو الإدارية
بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من الهيئة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٦٥١٢) بتاريخ ٢٤/٦/٢٠١٣ المرفق به قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٢٢) بتاريخ ٣/٦/٢٠١٣ والمتضمن منح الشركة مهلة ستة شهور لانتهاء من المشروع المقام على قطعة الأرض المشار إليها ، وعلى جهاز المدينة متابعة الشركة خلال المهلة الممنوحة وإعادة عرض الموضوع على اللجنة فور انتهاء المهلة بمعاينة حديثة متضمنة نسب الإنجاز بالمشروع ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة جراندا بلازا للاستثمار العقارى والسياحى على قطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ٢١,٨ فدان بالامتداد الشرقى بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/٧/٢٠١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من شركة جراندا بلازا للاستثمار العقارى والسياحى 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 ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢١,٨ فدان أى ما يعادل ٢٩١٦٥٨,٠٥ فقط واحد وتسعون ألفاً وستمائة وثمانية وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/٥ من المتر المربع لا غير) المبعة لشركة جراندا بلازا للاستثمار العقارى والسياحى لإقامة مشروع فيلات وعمارات وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقوائم الشروط المعدلة المرفقة الخاصة بالمشروع ، وكراسة الشروط والمواصفات التى طرحت على أساسها هذه الأرض فى مزايده بالمظاريف المغلقة ، وأمر الإسناد الصادر ببناءً على تلك المزايدة ، والعقد المبرم بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٠٩ بين الهيئة والشركة ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة جراند بلازا للاستثمار العقارى والسياحى بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والخامسة والسادسة من القرار الوزارى رقم ٢٣٣ لسنة ٢٠١١ وبمراعاة الأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٣٣ لسنة ٢٠١١ المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوو الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ، ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخى ١٠ ، ١٤/٤/٢٠١٣ المشار إليها ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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 - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

المهندس / إبراهيم رشدى محلب

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المعدل للقرار رقم ٢٣٣ لسنة ٢٠١١

الصادر لشركة جراندى بلازا للاستثمار العقارى والسياحى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل على قطعة الأرض رقم (٩)

بمساحة ٢١,٨٢ فدان بالامتداد الشرقى بمنطقة المستثمرين الجنوبية

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١,٨٢ فدان
أى ما يعادل ٢,٩١٦٥٨,٠٥ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة لمنطقة الإسكان بمساحة ١٠,٩٠ فدان ، أى ما يعادل ٢,٤٥٧٩٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٦٢ فدان ، أى ما يعادل ٢,٩٩٨,٩٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٣,٠٥ فدان ، أى ما يعادل ٢,١٢٨,٠٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٢,٧٠٩٢,٤٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧,٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات مشاة عامة بمساحة ١,٣٨ فدان ، أى ما يعادل ٢,٥٨٠,٣,٦٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للحديقة الرئيسية بمساحة ٢,١٨ فدان ، أى ما يعادل ٢,٩١٦٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) بالمشروع ١٠,٩٠ فدان ،
 أى ما يعادل ٢٤٥٧٩٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٦,٤٩٪) من مساحة أرض المشروع .
 عدد النماذج المعمارية المستخدمة (١٠) نماذج ، على النحو التالى :

رقم النموذج	مسطح الدور الأرضى م ^٢ (F.P.)	التكرار	عدد الوحدات فى الدور		عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى المسطح للدور الأرضى	إجمالى عدد الوحدات
			أرضى	متكرر				
A	٢م ١٧٧٢	١	١٨	١٩	أرضى + ثلاثة	٧٥	٢م ١٧٧٢	٧٥
B	٢م ٦٥٤	٢	٤	٤		١٦	٢م ١٣٠٨	٣٢
C	٢م ٧٠٠	٢	٤	٤		١٦	٢م ١٤٠٠	٣٢
D	٢م ٦٩٤	٨	٤	٤		١٦	٢م ٥٥٥٢	١٢٨
E	٢م ٦٩٧	٤	٤	٤		١٦	٢م ٢٧٨٨	٦٤
F	٢م ٧٠٥	٢	٤	٤		١٦	٢م ١٤١٠	٣٢
G	٢م ٢٠٧٠	٢	١٦	١٦		٦٤	٢م ٤١٤٠	١٢٨
H	٢م ١٩٦٠	١	١٦	١٦		٦٤	٢م ١٩٦٠	٦٤
I	٢م ٦٥٨	٢	٤	٤		١٦	٢م ١٣١٦	٣٢
K	٢م ١٢٥٠	١	٣	٦		٢١	٢م ١٢٥٠	٢١
الإجمالى						٢م ٢٢٨٩٦	٦٠٨ وحدات	

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة للقطعة .

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F. P.) بالدور الأرضى عن (٥٠٪)

من المساحة المخصصة لإقامة عمارات (تصميم حضرى) .

الارتفاع المسموح به بالنسبة للعمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة) .

الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضرى لمنطقة العمارات بترك

ردود جانبى حول كل مبنى لا يقل عن ٤ م من جميع الجهات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات داخل المناطق السكنية أسفل العمارات بدور البدروم

بواقع سيارة / وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٢,٦٢ فدان ، أى ما يعادل ٩٦,٩٩٨,٩٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول مساحات أرض الخدمات :

رقم القطعة	المساحة (م ^٢)	النشاط	F.P. (م ^٢)
١	٢م ٥٠٢١,٨٧	مركز تجارى (١)	١٥٠٦,٥٦١
٢	٢م ٣٨٥٠	مركز تجارى (٢)	١١٥٥
٣	٢م ١٤٠٠	مسجد	٤٢٠
٤	٢م ٧٢٧,٠٩	نادٍ اجتماعى	١٤٥,٤١
الإجمالى	٢م ١٠٩٩٨,٩٦	-	٣٢٢٦,٩٧١

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

النسبة البنائية : لا تزيد نسبة المباني المغلقة (F. P.) عن (٣٠٪) من مساحة القطعة بالنسبة للنشاط التجارى ، و(٢٠٪) للنادى الاجتماعى .

الارتفاع : الحد الأقصى للارتفاع المسموح به (أرضى + دورين علويين) .

الردود : ٦ أمتار من الحدود الخارجية للقطعة والمباني وبين المباني بعضها البعض .

دور البندوب : السماح بإقامة عدد (٢) دور للبندوب أسفل المباني التجارية تستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات - مساحات تخزين خاصة بنشاط المبنى - أعمال الكهروميكانيكية) .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات (بواقع سيارة/٢٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة) ، وبالنسبة للنادى يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجراجات .

بالتفويض عن الشركة

م / خلود ظريف

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى العمارات (أرضى + ٣ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات البنائية الجارى تطبيقها بالمشروعات العمرانية الاستثمارية لكل نشاط على حدة ، وبالنسبة للنادى الاجتماعى يتم الالتزام بنسبة بنائية (٢٠٪) من الأرض المخصصة له بارتفاع (أرضى + دورين) .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمبنى 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 بينائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة وبالنسبة للمبنى الخدمية لا تزيد عن (١٠٪) .
- ٥ - تتولى شركة جراند بلازا للاستثمار العقارى والسياحى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى 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 وصيانته 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 ورفضها 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 والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة / ٢م٥٠ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - يتم تطبيق أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
(إمضاء)
بالتفويض عن الشركة
م / خلود ظريف