

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٢ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

باعتماد تخطيط وتقسيم مساحة ١١,٩٦ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية (ش.م.م)

وهى جزء من قطعة الأرض رقم (١٢)

لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة

وزير الإسكان والمرافق 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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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 الصادر برقم (١٣٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ بتخصيص قطعة الأرض

رقم (١٢) بمساحة ١١,٩٦ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية

بمدينة القاهرة الجديدة لشركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية لإقامة مشروعات

عمرانية متكاملة ؛

وعلى محضر استلام قطعة أرض (جزء من قطعة الأرض رقم «١٢») بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بتاريخ ٢٠١٤/٤/٧ والبالغ مساحتها الفعلية المقيسة على الطبيعة ٩٢٦٨, ٢٤١.٢٥ م؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٣ بين الهيئة وشركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية (ش.م.م) على قطعة أرض (جزء من قطعة الأرض رقم «١٢») بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩٦, ١١ فدان ، أى ما يعادل ٩٢٦٨, ٢٤١ م تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٤/٩/٣ والمرفق به لوحة لمشروع التصميم العمرانى لقطعة الأرض لإقامة نشاط عمرانى متكامل وكذلك تعهد بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات وتفويض للسيد المهندس/ عادل بطرس فهيم فى التوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى لقطعة الأرض المخصصة للشركة وتفويض من الشركة لمكتب بتر للتصميمات والتراخيص فى المراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى تقديم الشركة بما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض المنوه عنها بعاليه بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٠ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢٧٤١) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ ومرفق به عدد (٦) لوحات نهائية للمشروع ؛

وعلى اللوحات النهائية من جهاز المدينة بعد المراجعة والاعتماد بتاريخ ٢٠١٥/٤/٣٠ ؛  
وعلى خطاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٥ والمتضمن الموقف المالى والعقارى ومرفق به كارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية (ش. م. م) على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ١١,٩٦ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

#### قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم مساحة ١١,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٠٢٤١,٩٢ (فقط خمسون ألفاً ومائتان وواحد وأربعون متراً مربعاً و٩٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية (ش. م. م) وهى جزء من قطعة الأرض رقم (١٢) لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ 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 - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية قبل استخراج تراخيص البناء وفى حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .  
مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لشركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل على جزء من قطعة الأرض رقم (١٢)

بمساحة ١١,٩٦ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية - مدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١,٩٦ فدان ،

أى ما يعادل ٢٥٠.٢٤١,٩٢ م<sup>٢</sup> .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥,٩٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٥١٢٠,٩٦ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٤٣ فدان ، أى ما يعادل ٦٠٢٥,٣ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (١١,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٨ فدان ،

أى ما يعادل ٨٠٠٧,٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة فدانين ، أى ما يعادل ٨٢,٨٢ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (١٦,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٠,٦٣ فدان ،

أى ما يعادل ٢٦٥٤,٩٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٦,٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان بالمشروع ٩٨, ٩٨ فدان ،  
أى ما يعادل ٩٦, ٢٥١٢٠ م<sup>٢</sup> ، وتقتل نسبة (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية للإسكان بالمشروع :

الارتفاع	إجمالى المساحات المبنية لكل نموذج (م <sup>٢</sup> )	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالدور	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	عدد العمارات	النماذج المستخدمة
أرضى + ٢ أدوار	٦٣٢٠	١٢٨	١٦	٤	٧٩٠	٨	أ
أرضى + ٢ أدوار	٢٧٧٠	٦٤	٢٢	٨	١٢٨٥	٢	ب
أرضى + ٢ أدوار	١٠٣٢	٢٤	٢٤	٦	١٠٣٢	١	ج
أرضى + ٢ أدوار	١٣٧٤, ٤٨	٢٢	٢٢	٨	١٣٧٤, ٤٨	١	د
أرضى + ٢ أدوار	١٠٦٤	٢٢	١٦	٤	٥٢٢	٢	هـ
	١٢٥٦٠, ٤٨	٢٨٠ وحدة				١٤	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

النسبة البنائية (F. P) الخاصة بالمناطق السكنية (عمارات) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضى + ٣ أدوار متكررة) + غرف سطح  
بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من سطح الدور الأرضى وبما لا يمثل فى مجموعها وحدة سكنية .  
يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

الردود بين العمارات لا تقل عن ٨م وبين المباني وحد قطعة أرض المشروع لا تقل عن ٦م .  
الكثافة السكانية لا تزيد عن ١٢٠ شخصاً / فدان .

تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤٣, ١ فدان ، أى ما يعادل ٢٥, ٣ م<sup>٢</sup> ،  
 وتمثل نسبة ( ٩, ١١٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وتشتمل على :

الردود	النسبة البنائية	النشاط	الارتفاع	المساحة الإجمالية (م <sup>٢</sup> )	المنطقة
٦ أمتار من جميع الجهات	٣٠٪	تجارى	بدرولى (جراج) وأرضى + دورين متكررين	٦٠٢٥	منطقة الخدمات

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

النسبة البنائية لا تزيد عن ( ٣٠٪ ) من المساحة المخصصة للخدمات .

الردود لا تقل عن ٦م من جميع الجهات بقطعة أرض الخدمات .

الارتفاع لا يزيد عن أرضى + دورين متكررين .

يتم الالتزام بالأنشطة المصرح بها للبدرومات .

الالتزام بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم

من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع

يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بمعدل سيارة / ٢م<sup>٢</sup> من المبانى

المغلقة للخدمات وطبقاً للكود المصرى .

مفوض عن شركة بيت التعمير المصرى

للاستثمار والتنمية

م/ عادل بطرس فهيم

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٣ أدوار) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٥ - تتولى شركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية على نفقتها الخاصة 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 حين 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 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 للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة / ٢٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة .

١٤ - تلتزم الشركة بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

١٥ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة وفقاً لما ورد بكراسة الشروط .

طرف ثانٍ

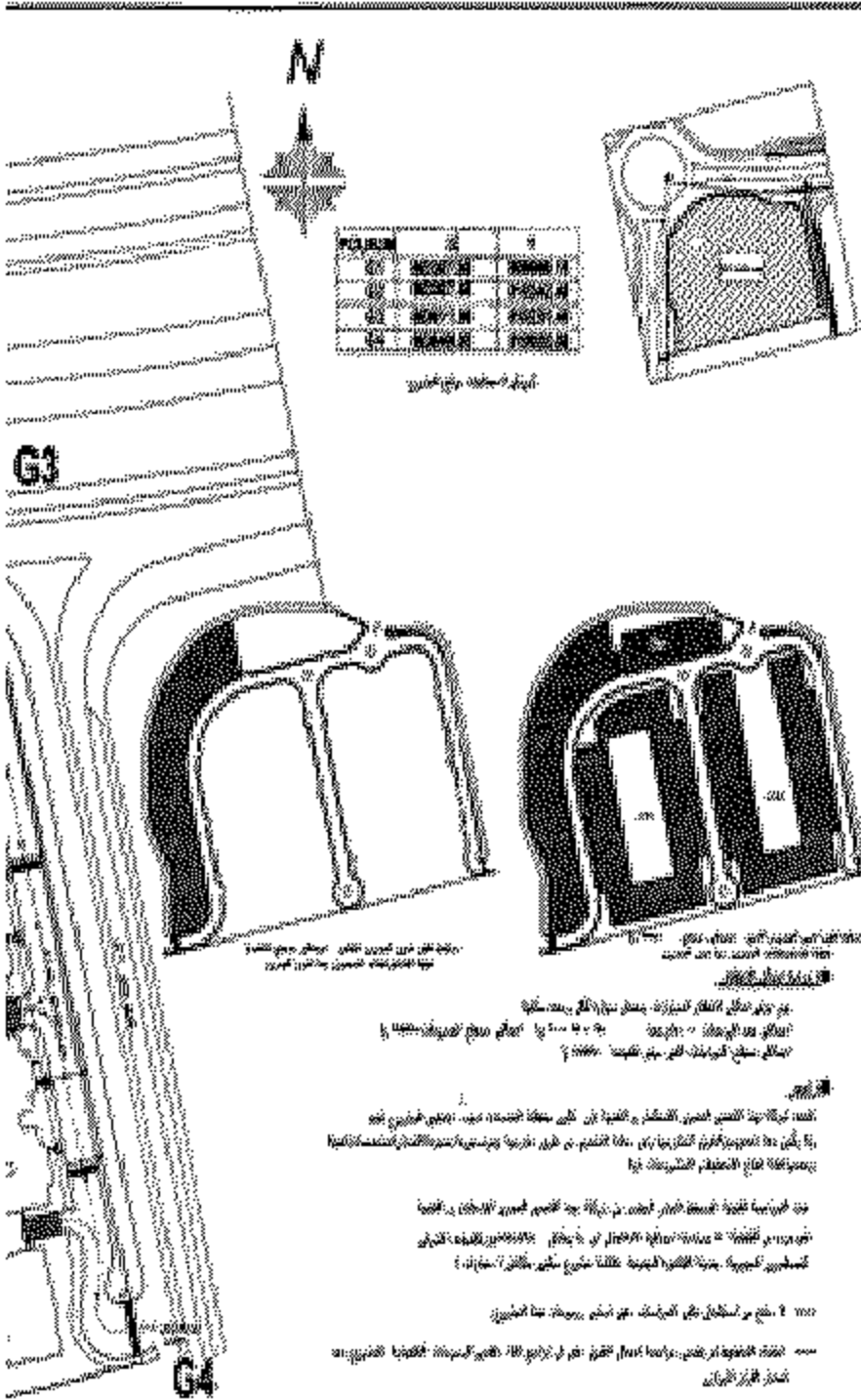
طرف أول

مفوض عن شركة بيت التعمير المصرى

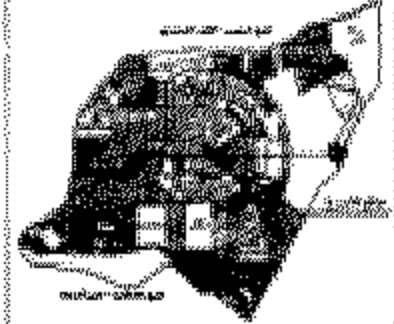
( إمضاء )

للاستثمار والتنمية

م/ عادل بطرس فهيم



مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء



مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء

الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة
٤	١٠٠	٤	١٠٠
٤	٨٠	٤	٨٠
٤	٦٠	٤	٦٠
٤	٤٠	٤	٤٠
٤	٢٠	٤	٢٠

الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة
٤	١٠٠	٤	١٠٠
٤	٨٠	٤	٨٠
٤	٦٠	٤	٦٠
٤	٤٠	٤	٤٠
٤	٢٠	٤	٢٠

مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء

مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء

مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء

مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء

مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء

الارتفاع	المساحة	الارتفاع	المساحة
٤	١٠٠	٤	١٠٠
٤	٨٠	٤	٨٠
٤	٦٠	٤	٦٠
٤	٤٠	٤	٤٠
٤	٢٠	٤	٢٠

مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء

مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء

مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء  
مبنى تجاري سكني في منطقة الميناء

