

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣١٣ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٦

باعتقاد المخطط التفصيلى لمركز خدمات القطاع السكنى الرابع بمساحة ٢٤ فداناً

ضمن مشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مدينتى)

بمساحة ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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 وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه رقم (١) المبرم بين الهيئة

والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتخصيص مساحة ٥٠٠٠ فدان بالمنطقة الشرقية

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر ، على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للشركة

فى شكل عينى ؛

وعلى ملحق العقد رقم (٢) لعقد البيع الابتدائى والمؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١

بين الهيئة والشركة لزيادة المساحة المخصصة للشركة لتصبح ٨٠٠٠ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ بشأن اعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى متكامل الخدمات (مدينتى) شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١ على اعتماد محضر الاتفاق الموقع بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ لتحديد عدد ومواقع العمارات المخصصة كحصة عينية للهيئة عن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع الشركة على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٧ على اعتماد تعديل مراحل المشروع لتصبح (٦ مراحل بدلاً من ٧ مراحل) ضمن المخطط العام للمشروع على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المعدل والمبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة لبيع مساحة ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة (بعد صدور حكم محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية الذى قضى ببطالان عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١) ، وحكم المحكمة الإدارية العليا بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ برفض الطعنين المقدمين ضد الحكم ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٩٥٢) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ المنتهى إلى أن الشركة استوفت مؤشرات الملاءة المالية ؛

وعلى محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بين الهيئة وممثلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن الحصة العينية للهيئة بمشروع مدينتى والمتضمن الموافقة على :

قيام الشركة بتقديم أقصى عدد عمارات مستقلة وكذلك أقصى عدد وحدات شاغرة (وإن كانت متناثرة) بمواقع مختلفة .

قيام الشركة بسرعة تجهيز ١٣٠ عمارة ضمن قرارات وزارية تم صدورها بالفعل لإمكان تسليمها للجنة الاستلام المشكلة من قبل الهيئة لهذا الغرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ومقرر لجنة الاستلام رقم (١١٨٩٣) بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٤ المنتهى إلى أن ما تم استلامه بمشروع مدينتى (٣١٤) عمارة بإجمالى (٧٢٤٨) وحدة سكنية ، وهى عبارة عن الحصص العينية من المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٤/١/١ ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٤٧) المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢ بأنه لا مانع من قيام الهيئة باستلام عدد (٦٦١) وحدة سكنية متفرقة بعمارات المرحلة الأولى والثانية من تحت حساب الحصص العينية المستحقة للهيئة عن المرحلتين لحين انتهاء دراسة تحديد المسطحات النهائية للحصة المستحقة بالإضافة إلى عدد (٩٨) عمارة بالمنطقة الثامنة عمارات ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى المؤرخ ٢٢/٦/٢٠١٤ بالموافقة على ما ورد بمحضر الاجتماع المؤرخ ٨/٤/٢٠١٤ بالإضافة إلى ما تضمنه الكتاب رقم (١٣١٤٧) بتاريخ ٢/٦/٢٠١٤ حيث تضمننا قيام مفوض الشركة بالتوقيع على لوحة المخطط التفصيلى للمنطقة الثامنة عمارات موضحاً عليها موقع (٩٨) عمارة بخلاف ما سبق اعتماده بمحضر الاجتماع المؤرخ ٨/٤/٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ورئيس لجنة الاستلام رقم (٣٠٣٧٧) بتاريخ ٣٠/١١/٢٠١٤ المنتهى إلى أن إجمالى ما تم استلامه فى المرحلة الثانية (٢٥٢) وحدة سكنية ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى «المالكة لمشروع مدينتى» وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة الـ (١٠٪) بتاريخ ١/٣/٢٠١٥ وذلك طبقاً للبندين السادس والسابع من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٥ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية ورئيس لجنة استلام الوحدات بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥ والموجه إلى الشركة متضمناً أن الهيئة ترى إرجاء استلام هذه الوحدات حالياً لحين تشطيب الأجزاء المشتركة داخل هذه العمارات وتجهيزها للسكن وفى حالة وجود وحدات جاهزة للتسليم بنفس المواصفات الأولى يتم إخطار اللجنة بها لاستلامها ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٣١٧) بتاريخ ٩/٦/٢٠١٥ باعتماد المخطط العام المعدل للمشروع تنفيذاً للبند الخامس من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٥ ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير استصدار قرار وزارى باعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة مركز خدمات القطاع السكنى الرابع ضمن مشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مدينتى) بمساحة ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٩/٣/٢٠١٦ ؛

وعلى الموقف العقارى الوارد بتاريخ ٣١/٣/٢٠١٦ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة الجهات المختصة بالهيئة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة الرسومات المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن التخطيط التفصيلى لمنطقة مركز خدمات القطاع السكنى الرابع بمساحة ٢٤ فداناً ضمن مشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مدينتى) بمساحة ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٦ بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد التخطيط التفصيلى لمنطقة مركز خدمات القطاع السكنى الرابع بمساحة ٢٤ فداناً ضمن مشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مدينتى) على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات لتحديد أعداد ومواقع الوحدات السكنية التى تمثل الحصة العينية للهيئة وفقاً لكل من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ ومحضر الاتفاق المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ تحت حساب الحصة العينية وبعدم تسويق الوحدات الخاصة بها إلا بعد صدور قرار بالتخطيط والتقسيم وتحديد الطرفين الوحدات السكنية التى تخص الهيئة وفى ضوء موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى «المالكة لمشروع مدينتى» وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بما ورد باتفاق التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ الأعمال فى منطقة الاعتماد على مساحة ٢٤ فداناً والواردة بالمادة (١) من هذا القرار ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً لشروطه المرفقة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى فى إطار المخطط العام لدراسته واعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة الارتفاع أو النسبة البنائية طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ واشتراطاتها عند تقديم المخطط التفصيلى لكل منطقة على حدة .

مادة ٩ - 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

لاعتقاد المخطط العام لمشروع مركز خدمات القطاع السكنى الرابع

بمساحة ٢٤ فداناً

ضمن مشروع الشركة (مدينتى) على مساحة ٨٠٠٠ فدان

بمدينة القاهرة الجديدة

منطقة الاعتماد :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لإقامة مشروع مركز خدمات القطاع السكنى الرابع

٢٤ فداناً ، أى ما يعادل ٨٢٠.٠٨٢ م^٢ (مساحة صافية دون احتساب نصف الطرق الخارجية)

ضمن مساحة ٨٠٠٠ فدان مخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى مسطح منطقة الخدمة متعددة الاستخدامات بالمشروع ١٩,٢٠ فدان ،

أى ما يعادل ٨٠٦٦٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٥ , ٦٠٪) من إجمالى مساحة الأرض

المخصصة لمركز خدمات القطاع السكنى الرابع .

٢ - الأرض المخصصة للمدرسة ٨٠,٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٠١٦٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٢٣ , ١٥٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة لمركز خدمات القطاع

السكنى الرابع .

٣ - إجمالى المسطح الصافى (دون احتساب نصف الطرق الخارجية) ٢٤ فداناً ،

أى ما يعادل ٨٢٠.٠٨٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨ , ٧٦٪) من إجمالى مساحة الأرض

المخصصة لمركز خدمات القطاع السكنى الرابع .

٤ - نصف الطرق الخارجية بمساحة ٧,٥٠ فدان ، أى ما يعادل ٣١٥٠٠ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٨٢ , ٢٣٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة لمركز خدمات القطاع

السكنى الرابع .

أولاً - نماذج مباني الخدمات بالمشروع :

إجمالى مسطح منطقة الخدمة متعددة الاستخدامات بالمشروع ١٩,٢٠ فدان ،
أى ما يعادل ٢٨٠٦٦٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٥ , ٦٠٪) من إجمالى مساحة الأرض
المخصصة لمركز خدمات القطاع السكنى الرابع .

الأرض المخصصة للمدرسة ٤,٨٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٠١٦٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٣ , ١٥٪)
من إجمالى مساحة الأرض المخصصة لمركز خدمات القطاع السكنى الرابع .

المنطقة	الاستعمالات	مسطح الدور الأرضى (م ^٢)	عدد الأدوار
منطقة الخدمة متعددة الاستخدامات	مبنى تجارى	٣٠ ٪	أرضى + دورين
	المسجد		أرضى + ميزانين
	مبنى العيادات الطبية		أرضى + ٣ أدوار
	مبنى إدارى (١)		أرضى + دورين
	مبنى إدارى (٢)		أرضى + دورين
إجمالى المسطح المبنى للدور الأرضى		٢٤١٩٨	
المدرسة	المسطح المبنى للدور الأرضى للمدرسة	٣٠ ٪	أرضى + ٣ أدوار متكررة
إجمالى مسطح المباني بمركز القطاع الرابع		٣٠٢٤٦	

الاشتراطات البنائية للخدمات :

النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية لمباني الخدمات عن (٣٠٪) من إجمالى مسطح الأرض .

لا تزيد النسبة البنائية للمباني التعليمية والصحية عن (٣٠٪) من إجمالى

مسطح الأرض .

الردود :

يتم الالتزام بترك ردود من الحدود الداخلية لقطعة الأرض لاتقل عن ٦ م .

لا تقل الردود عن ٨م أو (١/٤) ارتفاع المبنى بين كل مبنى والآخر .

- ٢٢٥م يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى (مكان انتظار/ ٢٢٥م من إجمالى المسطح المبنى بالأدوار للاستخدام التجارى) .
- يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح الأرض طبقاً للأنشطة المسموح بها للبدرومات (انتظار سيارات - خدمات - مخازن) .
- يتم الالتزام بالاشتراطات للمباني الدينية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- يتم الالتزام بالاشتراطات للمباني التعليمية والصحية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المعتمدة لارتفاعات مباني الخدمات طبقاً للمخطط المعتمد .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعيادات الطبية (أرضى + ٣ أدوار متكررة) طبقاً للقرار الوزارى المعدل رقم (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩ لمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى والمبنى التجارى والإدارى بارتفاع (أرضى + دورين متكررين) ، ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - غرف الأسطح بمبنى (العيادات - الإدارية - التجارية) لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من مساحة المبنى المصرح بها بالدور الأرضى ولا يزيد ارتفاعها عن ٢,٨٠م من ظهر البلاطة الخرسانية لسقف الغرف وتستغل هذه المساحة لعمل خدمات للمبنى (غرف ماكينات - المصاعد - لوحات كهربائية) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى 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 .
- 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 ورصفها 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 الشركة 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 للسيارات طبقاً للكود المصرى .

١٢ - الالتزام بالاشتراطات المعمول بها بالهيئة للمباني التعليمية والصحية .

طرف ثانٍ

طرف أول

م/ على عبد اللطيف سليمان ميتكيس

(إمضاء)

مديرية الأمن

