

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٠ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٤/٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم مشروع الشركة السعودية المصرية للتعمير

على قطعة أرض بمساحة إجمالية (٦٨) فداناً

بمنطقة شمال القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل

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 طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى موافقة اللجنة الوزارية الاقتصادية بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٣ على نقل أصول بعض الأراضى من هيئة المجتمعات العمرانية إلى وزارة المالية لزيادة حصة الجانب المصرى فى رأسمال الشركة على أن تقوم الحكومة السعودية بسداد قيمة الأقساط نقداً بالدولار الأمريكى ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢٤) بتاريخ ١١/٥/٢٠١٤ بتحديد سعر المتر المربع من قطع الأراضى المقترح إتاحتها للشركة المصرية السعودية لإقامة مجتمع عمرانى متكامل بمدن (القاهرة الجديدة - دمياط الجديدة - برج العرب الجديدة - أسيوط الجديدة) ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١) فى ٢٥/٦/٢٠١٤ على نقل أصول بعض الأراضى من هيئة المجتمعات العمرانية إلى وزارة المالية لزيادة حصة الجانب المصرى فى رأسمال الشركة السعودية المصرية للتعمير ؛

وعلى موافقة وزارة المالية بكتابها رقم (١٢٧٨) بتاريخ ١٨/٩/٢٠١٤ على نقل أصول مساحة ٩٧ فداناً بكل من مدن (القاهرة الجديدة - دمياط - أسيوط الجديدة) بقيمة إجمالية نحو (٧, ٨٧١) مليون جنيه من هيئة المجتمعات العمرانية إلى وزارة المالية لزيادة حصة الجانب المصرى فى رأسمال الشركة السعودية للتعمير ؛

وعلى موافقة وزارة التخطيط بكتابها رقم (٦٥١٦) بتاريخ ١٨/١٠/٢٠١٤ على نقل أصول مساحة ٩٧ فداناً بكل من مدن (القاهرة الجديدة - دمياط - أسيوط الجديدة) بقيمة إجمالية نحو (٧, ٨٧١) مليون جنيه من هيئة المجتمعات العمرانية إلى وزارة المالية لزيادة حصة الجانب المصرى فى رأسمال الشركة السعودية للتعمير ؛

وعلى كتاب وزارة المالية رقم (١٤٥٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١ بخصوص إنابة هيئة المجتمعات فى استكمال باقى إجراءات نقل أصول الأراضى المذكورة للشركة المصرية السعودية ، على أن يتم ترتيب الأوضاع المالية كما يلى :

زيادة حصة الدولة (وزارة المالية) فى رأسمال الشركة وفقا للأسعار السابق تحديدها من هيئة المجتمعات .

أن تتم المحاسبة بين وزارة المالية وهيئة المجتمعات وفقاً لأسعار التكلفة ونظام نقل الأصول وطبقاً لشهادة صادرة بذلك من الجهاز المركزى للمحاسبات ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض بمساحة إجمالية ٦٨ فداناً بمنطقة شمال القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة والمحور بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٧ ؛

وعلى المذكرة المعروضة على مجلس الوزراء من وزارة المالية بتاريخ ٢٠١٥/١/١٣ ومفادها : أنه حرصاً على عدم تنامى حجم الدين العام وكذلك عدم إلقاء مزيد من الأعباء على الخزانة العامة للدولة وحل للموقف بين وزارة المالية والتخطيط من ناحية ووزارة الإسكان من ناحية أخرى فإنه يرى ملائمة دخول هيئة المجتمعات العمرانية بدلاً من وزارة المالية بالحصة العينية من الأراضى المشار إليها للمساهمة فى زيادة رأسمال الشركة السعودية وهذا هو الحل الأمثل للأسباب التالية :

أنه يتفق مع أحكام المادتين (١١ ، ٣٦) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية حيث أجاز المشرع للهيئة تأسيس شركات والدخول بحصص عينية أو نقدية فى رأسمال الشركات المرتبطة بنشاط الهيئة ؛

أن وزير الإسكان هو من يمثل الحكومة المصرية وفقاً لاتفاقية تأسيس الشركة السعودية المصرية للتعمير ونظامها الأساسى الملحق بها بين حكومتى جمهورية مصر العربية والمملكة العربية السعودية وهو كذلك رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وانتهت المذكرة بطلب إعادة العرض على مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨/١/٢٠١٥/٢٢) بتاريخ ٢٢/١/٢٠١٥
بالموافقة على المذكرة المعروضة من السيد أ/ وزير المالية بتاريخ ١٣/١/٢٠١٥ ؛
وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٤) بتاريخ ٦/٥/٢٠١٥
على دخول الهيئة بحصة عينية بالأراضى التى تمثل قيمة الزيادة المطلوبة من الحكومة المصرية فى رأسمال الشركة السعودية المصرية للتعمير وذلك مقابل أسهم بقيمة هذه الأراضى تكون مملوكة للهيئة والموافقة على تسجيل كامل الأراضى للشركة ؛

وعلى محضر اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة السعودية المصرية للتعمير المتضمن الموافقة على زيادة رأسمال الشركة بمبلغ ٢٤٣ مليون دولار أمريكى مناصفة بين حكومتى المملكة العربية السعودية وجمهورية مصر العربية ، على أن تسدد حصة المملكة العربية السعودية وقدرها ١٢١,٥ مليون دولار أمريكى نقداً بالدولار الأمريكى وتسدد جمهورية مصر العربية حصتها على هيئة حصة عينية ممثلة فى ثلاث قطع أراضى بمساحة ١٠٠ فدان بأجهزة المدن الآتية : (القاهرة الجديدة - دمياط الجديدة - أسيوط الجديدة) ؛

وعلى خطاب السيد د. المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية بتاريخ ١٤/٢/٢٠١٦ بشأن دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع والمنتهى بأن الشركة تقدمت بالمستندات اللازمة وفى ضوءها يمكن اتخاذ اللازم طبقاً للقواعد ، ومن ضمنها صحيفة الاستثمار العدد (٣٩٥٤٢/٢٠١٥) فى ٦/٩/٢٠١٥ المنشور بها جميع التعديلات التى تمت على النظام الأساسى للشركة وزيادة رأسمال الشركة بمقدار ٢٤٣ مليون دولار مناصفة بين الحكومتين المصرية والسعودية والسجل التجارى الحديث الموضح به تأشيريات زيادة رأسمال الشركة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٣٥٥٦) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٦
موضحاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى وبيانها كالاتى :
الموقف المالى : نقل أصول .

الموقف التنفيذى : أرض فضاء .

الموقف العقارى : طبقاً لخطاب الشئون العقارية والتجارية فى ٢٠١٥/٧/١ ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية برقم (٤٣٧١٢) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٨
بشأن البروتوكول المحرر بين حكومتى جمهورية مصر العربية والمملكة العربية السعودية
بشأن الموافقة على زيادة رأس مال الشركة السعودية المصرية للتعمير على هيئة حصص عينية
مثلة فى ثلاث قطع أراضى بمساحة ١٠٠ فدان بأجهزة المدن الآتية : (القاهرة الجديدة -
دمياط الجديدة - أسيوط الجديدة) ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٠ المصاريف الإدارية اللازمة
للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بخصوص منطقة الخدمات ومضمونه : « أن منطقة
الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة
تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة » ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من الشركة
السعودية المصرية للتعمير لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة على قطعة أرض
بمساحة إجمالية ٦٨ فداناً بمنطقة شمال القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى
عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولاتحتة التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٧
المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٦٨ فداناً ، بما يعادل ٢٨٥٦٠٠ م^٢ (فقط مائتان وخمسة وثمانون ألفاً وستمائة متر مربع لا غير) المخصصة للشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة شمال القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

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

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

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال (خمس سنوات) من تاريخ صدور هذا القرار وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع والشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٧ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
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 والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر فى شأن اعتماد تخطيط وتقسيم مشروع الشركة السعودية المصرية للتعمير

على قطعة أرض بمساحة إجمالية ٦٨ فداناً

بمنطقة شمال القرنفل بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٨ فداناً ،

أى ما يعادل ٢٢٨٥٦٠٠ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للنشاط السكنى بالمشروع ٢١٤٢٢٤٨ م^٢ ،

بما يعادل ٣٣,٨٧ فدان ، وتمثل نسبة (٤٩,٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٢٤٩٧٠ م^٢ ، بما يعادل ٥,٩٥ فدان ،

وتمثل نسبة (٨,٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ٢٢٥٨٩٤ م^٢ ، بما يعادل ٦,١٦ فدان ،

وتمثل نسبة (٩,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار ٢٦٦٦٥٨ م^٢ ،

بما يعادل ١٥,٨٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٣,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٢٥٨٣٠ م^٢ ، بما يعادل ٦,١٥ فدان ،

وتمثل نسبة (٩,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للنشاط السكنى :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط السكنى بالمشروع ٢١٤٢٢٤٨ م^٢ ، بما يعادل ٣٣,٨٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٩,٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية :

نموذج العمارة	المساحة م ^٢	عدد تكرار النماذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج الواحد	عدد الوحدات السكنية	إجمالي مسطح الدور الأرضى م ^٢
A	٥٣٧	٩	أرضى + ٤ أدوار متكررة	٢٠	١٨٠	٤٨٣٣
A'	٥٣٧	١	أرضى + ٤ أدوار متكررة	١٧	١٧	٥٣٧
B	٥٩٢	١٢	أرضى + ٤ أدوار متكررة	٢٠	٢٤٠	٧١٠٤
C	٦٠٨,٥	٤٨	أرضى + ٤ أدوار متكررة	٢٠	٩٦٠	٢٩٢٠٨
D	٣٩٠,٥	٢٨	أرضى + ٤ أدوار متكررة	١٠	٢٨٠	١٠٩٣٤
E	٥١٠,٦	٢٢	أرضى + ٤ أدوار متكررة	١٠	٢٢٠	١١٢٣٢,٢
الإجمالي		١٢٠			١٨٩٧	٦٣٨٤٩,٢

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية للأراضى المخصصة للإسكان بالمشروع لا تزيد عن (٥٠ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النسبة البنائية (F.P.) للمباني السكنية بالمشروع لا تزيد عن (٤٥ ٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للإسكان بالمشروع .

الارتفاع المسموح به (بدروم جراج + دور أرضى + ٤ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع بنود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة .

الكثافة السكانية المسموح بها ١٢٠ فرداً / فدان .

الردود :

لا تقل الردود عن ٨م بين العمارات وبعضها .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

لا تقل الردود عن ٦ أمتار من حدود أرض الجار .

وبالنسبة للشوارع الداخلية يكون الردود مترين بعد الرصيف حتى كتلة المباني .

وبالنسبة للشوارع الخارجية يكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف حتى كتلة المباني .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/وحدة بما لا يتعارض مع الكود

المصرى للجراجات .

المساحة المخصصة للنشاط الخدمي :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٤٩٧٠ م^٢ ، بما يعادل ٥ , ٩٥ فدان ،
وتمثل نسبة (٧٤ , ٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول مساحات منطقة الخدمات :

اسم المنطقة	النشاط	المساحة		النسبة النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
		م ^٢	فدان			
خدمات (١)	مركز تجارى	٦٧١٥	١,٥٩٩	٢٠ %	أرضى + دورين متكررين	٦ أمتار من جميع الجهات
	حضانة	٢٠٠٠	٠,٤٧٦	٢٠ %	أرضى فقط	٦ أمتار من جميع الجهات
خدمات (٢)	النادى الاجتماعى	٦٠٧٨	١,٤٤٧	٢٠ %	أرضى + دور أول	٦ أمتار من جميع الجهات
	مسجد	٤٢٧٥	١,٠١٨	٢٠ %	أرضى فقط	٦ أمتار من جميع الجهات
خدمات (٣)	محلات تجارية	٤٥٩٠	١,٠٩٢	٢٠ %	أرضى + دورين متكررين	٦ أمتار من جميع الجهات
	إدارى	١٢٣٢	٠,٢٩٢	٢٠ %	أرضى + دورين متكررين	٦ أمتار من جميع الجهات
غرف أمن	غرف أمن	٨٠	٠,٠١٩	٢٠ %	أرضى فقط	
الإجمالى		٢٤٩٧٠	٥,٩٥			

مفوض من الشركة السعودية المصرية

بركات رمضان إبراهيم

الاشتراطات العامة

- ١ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع هو ١٢٠ شخصاً/ فدان .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الرود .
- ٤ - 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 المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى الشركة السعودية المصرية للتعمير 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 موقف سيارة/٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

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

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

مفوض من الشركة السعودية المصرية للتعمير

بركات رمضان إبراهيم أحمد



