

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٥٢ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦

بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٩,٩١ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة للشركة الدولية للاستثمار العقارى (ش.م.م)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ٤٢٦ لسنة ٢٠١٥

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 أمر الإسناد الصادر بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٦ ببيع قطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ١٩,٩١ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

للشركة الدولية للاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٦ لقطعة الأرض رقم (٨)

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية البالغ مساحتها الفعلية المقيسة على الطبيعة

من محاور الطرق ٤١, ٨٣٦٢٠ م^٢ ، بما يعادل ١٩,٩١ فدان والمساحة الصافية

تبلغ ٩١, ٢٧٤٢٧٦ م^٢ ، بما يعادل ١٧,٦٨ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ بين الهيئة والشركة الدولية للاستثمار العقارى (ش.م.م) والمتضمن بيع قطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ١٩,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٤١,٨٣٦٢٠ م^٢ (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٢٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المذكورة لإقامة مشروع عمرانى متكامل طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بالقرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار ؛

وعلى خطاب الشركة الدولية للاستثمار العقارى الوارد برقم (٨١٣٥) بتاريخ ٢٠١٧/١/٩ متضمناً طلب تعديل المخطط العام المعتمد بالقرار الوزارى رقم (٤٢٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٢ لقطعة الأرض المذكورة بتعديل بعض نماذج المباني بالمشروع بنماذج جديدة ، مرفقاً به التعهدات الخاصة بالالتزام بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وأن كافة التعديلات المقدمة لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين الشركة وعملائها ، وكذا التفويض الخاص بالمراجعة الفنية والتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٢) فى ٢٠١٧/١/٢٩ والمتضمن الموافقة على منح قطع الأراضى المخصصة للشركات والمستثمرين بالمدن الجديدة بنشاط (عمرانى متكامل أو خدمى) لكافة المساحات مهلة إضافية قدرها (٦) شهور بدون مقابل للمشروعات التى لم تنتهِ مدة تنفيذها أو انتهت مدة تنفيذها وتم منحها مهلة بمقابل ولا تزال سارية ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٠٦٥) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام المعدل للمراجعة والتوقيع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٥٩٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٧ مرفقاً به النسخ النهائية من المشروع بعد التوقيع عليها ، والذي تضمن كامل موقف المشروع (مالى - عقارى - تنفيذى) ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٥ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠١٧/٦/٨ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة 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 الشركة الدولية للاستثمار العقارى (ش.م.م) لتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٩,٩١ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية المخصصة بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل 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 ٢٠١٧/٦/١٢ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

وعلى كتاب المستشار القانونى للهيئة رقم (٢٨٧١٣) فى ٢٠١٧/٦/١٨ إلى نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بشأن الرد على بعض الاستيفاءات والملاحظات الخاصة بمراجعة مشروع القرار ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٧٥٥) فى ٢٠١٧/٧/٦ إلى المستشار القانونى للهيئة والمتضمن أن الدعوى القضائية المشار إليها بجدول عدم الممانعة لا تخص الشركة المخصص لها قطعة الأرض محل القرار الوزارى ، وأنه قد تم سداد القسط الحادى عشر المستحق فى ٢٠١٧/٥/٢٦ ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٩,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٨٣٦٢٠,٤١ م^٢ (فقط ثلاثة وثمانون ألفاً وستمائة وعشرون متراً مربعاً و١٠٠/٤١ من المتر المربع لا غير) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية والمخصصة للشركة الدولية للاستثمار العقارى (ش.م.م) بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ والقرار الوزارى رقم ٤٢٦ لسنة ٢٠١٥ ، والتى تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويُعتبر كأن لم يكن ، ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع ، وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع بأكمله والتي تنتهى فى ٢٠١٩/٢/٢١ وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٢) المشار إليه .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم

لمشروع الشركة الدولية للاستثمار العقارى بقطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ١٩,٩١ فدان بالامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,٩١ فدان ،
أى ما يعادل ٤١,٠٨٣٦٢٠ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٠,٤١٧٩٢ م^٢ ، بما يعادل ٩,٩٥ فدان ،
وتمثل نسبة (٤٩,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨٣,٧١٧١ م^٢ ، بما يعادل ١,٧١ فدان ،
وتمثل نسبة (٨,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤٠,٢٨٤ م^٢ ،
بما يعادل ٢,٤٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٨٥,٢٨,١٥ م^٢ ، بما يعادل ٣,٥٨ فدان ،
وتمثل نسبة (١٧,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٤٩,٩٣٤٣ م^٢ ، بما يعادل ٢,٢٢ فدان ،
وتمثل نسبة (١١,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٠, ١٧٩٢م^٢ ، بما يعادل ٩, ٩٥ فدان ، وتمثل نسبة (٩٨, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية للعمارات التالى :

اسم النموذج	نوع الإسكان	رمز النموذج	عدد الأدوار	عدد مرات تكرار العمارة بالموقع العام	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالى عدد الوحدات	المساحة المبنية للدور الأرضى (F. P.)	إجمالى مسطح مبانى الدور الأرضى للبلوك بالموقع العام
A	عمارات	AP- ٠١	بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	١	١٦	١٦	٧٨٥, ١٩	٧٨٥, ١٩
B		AP- ٠٢		٣	٢٠	٦٠	١٠٢٤, ٨٩	٣٠٧٤, ٦٧
B ++		AP- ٠٣		٢	٢٠	٤٠	١٠٧٦, ٤٢	٢١٥٢, ٨٤
C		AP- ٠٤		٤	٣٢	١٢٨	١٣٣٧, ٥٩	٤٩٥٠, ٣٦
D		AP- ٠٥		٣	٣٢	٩٦	٩٣٤, ٦٧	٢٨٠٤, ٠١
E		AP- ٠٦		١	٣٢	٣٢	٨٧٧, ١٨	٨٧٧, ١٨
F		AP- ٠٧		١	٤٠	٤٠	٩٣٨, ٥٨	٩٣٨, ٥٨
A +		AP- ٠٨		٢	٢٠	٤٠	٨٨٧, ٥٦	١٧٧٥, ١٢
C ١		AP- ٠٩		١	٢٤	٢٤	٧٧٣, ٤٠	٧٧٣, ٤٠
C ٢		AP- ١٠		١	٢٠	٢٠	٦٧٥, ١٤	٦٧٥, ١٤
الإجمالى				١٩		٤٩٦		١٨٨٠٦, ٤٩

الاشتراطات البنائية :

- ١ - المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - النسبة البنائية للعمارات (f. p) لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالى المسطح المخصص للإسكان .
- ٣ - الردود :

يتم ترك مسافة ٤م أمامى ، ٤م جانبى ، ٥م خلفى فى حالة ارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

- ٤ - الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يزيد عن ١٤ متراً .
- ٥ - يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات وبالأشطة المصرح بها .
- ٦ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالعمارات السكنية ، بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- ٧ - الكثافة السكانية المسموح بها ١٢٠ فرداً / فدان .
- ٨ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨٣,٧١٧,١ م^٢ ، بما يعادل ١,٧١ فدان ، وتمثل نسبة (٨,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المنطقة	المساحة بالفدان	المساحة بالمتر المربع	النشاط	الاشتراطات البنائية		
				النسبة البنائية (٪)	الارتفاع	الردود
١	٠,٥٥	٢٣٢٤,٤٤	تجارى	٣٠	٣ أدوار	٦ م
٢	٠,٤٧	١٩٤٣,١٣	تجارى	٣٠	٣ أدوار	من
٣	٠,١٦	٦٧٣,٤٤	تجارى	٣٠	٣ أدوار	جميع
٤	٠,٥٣	٢٢٣٠,٨٢	مبنى اجتماعى	٢٠	دورين	الجهات
الإجمالى	١,٧١	٧١٧١,٨٣				

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة وطبقاً لما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المدرج بها قطعة الأرض .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

مفوضاً عن الشركة الدولية للاستثمار العقارى

أحمد هشام أحمد سليمان



الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم 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 للعمارات السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧ - تتولى الشركة الدولية للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 .
- ٨ - 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 .

- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، ولمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن الشركة الدولية للاستثمار العقارى

أحمد هشام أحمد سليمان

(إمضاء)



