

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار ووزارى رقم ٦٤٧ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٢

بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٢٨, ٧٤ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة مكسيم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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

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 المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/١٩ بين كل من هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة وشركة مكسيم للاستثمار العقارى على قطعة الأرض رقم (٢٣)

بمساحة ٢٣٢٧٦٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٧٨ فداناً بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل :

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٥) بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمنطقة الامتداد الشرقي للمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٢٧٦٠٠ م^٢ المخصصة للسادة مكسيم للاستثمار العقاري :

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/٢/١٣ لقطعة الأرض رقم (٢٣) بمنطقة الامتداد الشرقي للمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة ٨٣٩, ١٤٠٠ م^٢ للسادة شركة مكسيم للاستثمار العقاري :

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٣٨٣٣) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢١ بشأن مخالفة المخطط العام المعتمد لشركة مكسيم للاستثمار العقاري بقطعة الأرض المذكورة والذي يفيد أنه تم سداد غرامة تعديل شامل لعدد (١٦) فيسلا وتعديل موقع عماس لعدد (٤٥) فيلا :

وعلى خطاب جهاز المدينة برقم (١١٩١٦) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ مرفقاً به صورة المخطط المعتمد وصورة المخطط المطلوب اعتماده وكذا إيصال السداد لضعف المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ :

وعلى الطلب المقدم من شركة مكسيم للاستثمار العقاري برقم (٤٥٤٧٤) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٧ لاعتماد تعديل المخطط العام تمهيداً لاستصدار القرار الوزاري مرفقاً به التفويضات والتعهدات اللازمة وبعض المستندات المطلوبة للسير في إجراءات استصدار القرار الوزاري المعدل :

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٤٠٨٧) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٦ موضحاً به كامل موقف الأرض محل الدراسة وبعض المستندات المطلوبة لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزاري المعدل والمتضمن أن نسبة الإنجاز للمشروع (٩٦٪) :

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥ مرفقاً به عدد (٧) لوحات نهائية للمخطط العام المعدل للمشروع :

وعلى كتاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ موضحاً به موقسف كامل (مالى - عقارى - تنفيذى) حديث لقطعة الأرض ومرفقاً به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع عليها من السادة مهندسى جهاز المدينة :

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه :

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع المقدم من الشركة لاستكمال تنفيذ باقى المشروع :

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 شركة مكسيم للاستثمار العقارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بالامتداد الشرقى لمنطقة المستثمرين الشمالية بمساحة ٢٨, ٧٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) لتعديل المخطط العام للمشروع بإعادة تقسيم قطع الأراضى والخدمات وتعديل بعض مساحات المناطق الخضراء وإقامة مناطق خدمات عليها (خدمات ترفيهية فقط) لخدمة المشروع ، وهذه التعديلات طبقاً للنسب والاشتراطات البنائية المسسوح بها بالمشروعات الاستثمارية ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ :

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٦/٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض :

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٢٨, ٧٤ فدان ، أى ما يعادل ٨٤, ١٤, ٣١٢ م^٢ (فقط ثلاثمائة واثنان عشر ألفاً وأربعة عشر متراً مربعاً و٨٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالامتداد الشرقي لمنطقة المستثمرين الشماليّة بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لمشروع شركة مكسيم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٩/١٠/٢٠٠٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها أنه 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 محصل 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 المديسة المختص بالمستسندات 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 ١٩/١٠/٢٠٠٥ ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع بأكمله .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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 المعدل

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣)

بمساحة ٢٨, ٧٤ فدان

والمخصصة لشركة مكسيم للاستثمار العقارى

بالامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٣٥ لسنة ٢٠٠٦

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٨, ٧٤ فدان ،

أى ما يعادل ٨٣٩, ١٤, ٢٣١٢ م^٢ .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى ٠, ٩, ٣٧ فدان ، بما يعادل

١٥٥٧٨٣, ٧٨٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩, ٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠, ٦٠, ٨ فدان ، أى ما يعادل ١, ٣٦١٣٧ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١١, ٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٢٤, ١٢ فدان ، بما يعادل ٩٥٩, ١٨, ٥١٤ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١٦, ٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٦٤, ٧ فدان ، بما يعادل

٣٣٩, ١١١, ٣٣٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠, ٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٧١, ٨ فدان ، بما يعادل ٦٥٥, ٦٣, ٣٦٥ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١١, ٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع (الفيلات) :

تبلغ مساحة الأراضي السكنية ٣٧,٠٩ فدان ، بما يعادل ١٥٥٧٨٣,٧٨٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

نموذج	الارتفاع	التكرار	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي لنموذج (F. P)
فيلات نموذج (C٥)	الارتفاع أرضي + دور أول + غرف سطح	٧	٧	٣٢٠
فيلات نموذج (C٧)		١٢١	١٢١	١١٨
فيلات نموذج (C٨)		١٠٩	١٠٩	١٦٩
فيلات نموذج (٧)		٥	٥	٢٠٩
فيلات نموذج (٨)		٢	٢	١٩١
فيلات نموذج (١٠)		١	١	١٧٧
فيلات نموذج (١٢)		١	١	٣٢٧
فيلات نموذج (١٣)		٣	٣	٣٢٢
فيلات نموذج (١٤)		٢	٢	٣٢٦
فيلات نموذج (١٥)		١	١	٣٧٠
فيلات نموذج (١٦)		٧	٧	٢٠٤
فيلات نموذج (١٧)		٢	٢	٢٤١
فيلات نموذج (٢٠)		١٢	١٢	٣٢٧
فيلات نموذج (٢١)		١	١	٣٢٧
فيلات نموذج (X٢١)		١	١	١٨٤
فيلات نموذج (٢٢)		١	١	٣٧٠
فيلات نموذج (٢٣)		١	١	١٨٥
فيلات نموذج (٢٤)		١	١	١٧٨
فيلات نموذج (٢٥)		١	١	٣٢٢
فيلات نموذج (٢٦)		١	١	٣٤٦
فيلات نموذج (٢٧)	١	١	٢٠٨	
فيلات نموذج (٢٨)	١٧	١٧	١٧٩	
فيلات نموذج (٢٩)	٢	٢	١٧٩	
فيلات نموذج (٣٠)	١	١	٢١٨	
الإجمالي		٢٠٤	٢٠٤	

الاشتراطات البنائية للفيلات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
 - ٢ - أقصى ارتفاع للفيلات (أرضى + دور أول + غرف مرافق الخدمات بدور السطح) .
 - ٣ - الردود : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .
 - ٤ - يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
 - ٥ - الكثافة السكانية للمشروع ١٨ فرداً / فدان .
 - ٦ - جميع الفيلات منفصلة وتضم وحدة واحدة فقط .
 - ٧ - تم تنفيذ مجموعة من ممرات المشاة بين بعض قطع الأراضى السكنية بعرض ٤م .
- ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الخدمات ٨,٦٠ فدان ، أى ما يعادل ١٠٠,٣٦١٣٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٨,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية				مساحة الأرض (م ^٢)	النشاط	م
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضى (م ^٢)			
م٦	بدرومان + دور أرضى + دوران متكرران	٢٠٪	٦٥٨٠,٢٦	٢١٩٢٤,٢٢٢	المول التجارى	١
من	بدروم + أرضى + دور أول	٢٠٪	٢٢٤٤,٢٠	١١٧٢١,٥٤٥	النادى الاجتماعى	٢
جميع	دور أرضى فقط	٢٠٪	٢٤٦,٨٤	١١٥٦,١٢٥	المسجد	٢
الجهات	دور أرضى + دور أول	١٠٪	١٢٢,٥٢	١٢٢٥,١٩٧	الخدمات الترفيهية	٤
			٩٤٠٢,٩٢	٣٦١٣٧,١٠٠		الإجمالى

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود - ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى

- ٢ - يتم الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦ م بين أراضى الإسكان ومناطق الخدمات .
 - ٣ - يتم توفير موقف انتظار للسيارة بكل ٢٥م^٢ ميسانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
 - ٤ - تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .
 - ٥ - يتم ترك ممر عرض لا يقل عن ٦ أمتار بين أراضى الإسكان وأرض النادى الاجتماعى .
 - ٦ - تشمل أرض المركز التجارى منطقة انتظار للسيارات والمباني والمساحات المحيطة بها .
- مفوض عن الشركة

عبد العال إبراهيم عبد الله

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع الفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قِبَل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - **مرافق الخدمات بدور السطح** : هي الملحقسات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحسدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للفيلات السكنية ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٦ - تتولى شركة مكسيم للاستثمار العقاري على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧ - 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 .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - 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 .
- ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحسدة سكنية بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ بمناطق الخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

مفوض عن الشركة

عبد العال إبراهيم عبد الله

