

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٧١ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٩

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٣٢,٧١ فدان

بمنطقة مثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لنادى قضاة مصر لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٨

باعتتماد المخطط العام

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير للإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

- وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجنسته رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٣) بمنطقة مثلث الأمل لنادى قضاة
مصر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٢,٧١ فدان ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢١ لقطعة الأرض
رقم (٢٣) بمنطقة مثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٢,٧١ فدان للسادة
نادى قضاة مصر ؛
وعلى عقد البيع الإبتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٦ بين الهيئة والسادة
نادى قضاة مصر لبيع قطعة الأرض رقم (٢٣) بمدينة القاهرة الجديدة
بمساحة ١,٧ : ٤ : ٤ : ١٣٧م^٢ تحت العجز والزيادة وفقا للتحديد النهائى الذى يصدر
من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٤ باعتماد تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض المذكورة بعاليه ؛
وعلى خطاب السادة نادى قضاة مصر الوارد برقم (٤٤٢) بتاريخ ٢٠١٩/١/١١
والمتضمن طلب الموافقة على تعديل وتخطيط وتقسيم المشروع المشار إليه بعاليه ؛
وعلى ما يفيد سداد نادى قضاة مصر المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢
نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه ؛
وعلى خطاب المكتب الاستشارى المفوض بالمراجعة الفنية من نادى قضاة مصر
الوارد برقم (٤٥٩٢٨) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٦ مرفقا به اللوحات النهائية من المخطط
العام المطلوب تعديله واعتماده ؛
وعلى خطاب جهاز المدينة رقم ١٩٢٠ بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢ مرفقا به اللوحات
النهائية من المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وموضحا به الموقف
المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة نادى قضاة مصر بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٣٢,٧١ فدان بما يعادل ١,٧ : ٤٤١٣٧٤م^٢ بمنطقة مثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٤ باعتماد المخطط العام ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٣٢,٧١ فدان بما يعادل ١,٧ : ٤٤١٣٧٤م^٢ (فقط مائة وسبعة وثلاثون ألفاً وأربعمائة وواحد وأربعون متراً مربعاً و ١/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة مثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة نادى قضاة مصر لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٤ باعتماد المخطط العام ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع النادى بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٦ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم نادى قضاة مصر بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - يلتزم نادى قضاة مصر بالتعهد الموقع منه 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 الجهة المختصة .

مادة ٤ - يلتزم نادى قضاة مصر بالتعهد الموقع منه بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بين النادى وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٥ - يلتزم نادى قضاة مصر بالتعهد الموقع منه بأنه لا يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك ينغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - يلتزم نادى قضاة مصر بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - يلتزم نادى قضاة مصر بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المعدل المقدم والمساحة المتعاقد عليها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن يلتزم نادى قضاة مصر بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال أربع سنوات من تاريخ صدور القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٨ باعتماد التخطيط والتقسيم ووفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٨ - يلتزم نادى قضاة مصر بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - يلتزم نادى قضاة مصر بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ١٠ - يلتزم نادي قضاة مصر بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكمود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - يلتزم نادي قضاة مصر باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع حالياً فى الهيئة .

مادة ١٢ - 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

أ. د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣)

بمنطقة مثلث الأمل والمخصصة لنادى قضاة مصر

لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٢,٧١ فدان

والصادر لها القرار الوزاري رقم ١٥٧ بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٨

باعتماد المخطط التفصيلي

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٢,٧٢ فدان ، أي ما يعادل

٢م١٣٧٤٤١,٧ .

مكونات المشروع :

١ - المساحة المخصصة للإسكان ١٦,٣٦ فدان ، أي ما يعادل ٢م٦٨٧٢٠

وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٣,٩٣ فدان ، أي ما يعادل ٢م٦٤٩٣,٠٠

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والمناطق المفتوحة

بمساحة ٢,٤٤ فدان ، أي ما يعادل ٢م١٠٢٥٣,٦ وتمثل نسبة (٧,٤٦%) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة

٣,٨٦ فدان ، أي ما يعادل ٢م٦٢١٢ وتمثل نسبة (١١,٨%) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٥ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦,١٣ فدان ، أي ما يعادل

٢م٢٥٧٦٣,١٠ وتمثل نسبة (١٨,٧٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٠٨٧٢م^٢، أى ما يعادل ١٦,٣٦ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج التالي :

رمز النموذج	عدد تكرار النموذج بالموقع العام	مسطح الدور الأرضي للنموذج (f.p) م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضي بالموقع العام (م ^٢)	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية بالموقع العام
أ	١٣	١٠٧٢	١٣٩٣٦	٤٠	٥٢٠
ب	٤	١٦٠٨	٦٤٣٢	٦٠	٢٤٠
ج	٨	١١١٧	٨٩٣٦	٤٠	٣٢٠
د	١	١٦٢٠	١٦٢٠	٦٠	٦٠
إجمالي	٢٦		٣٠٩٢٤		١١٤٠

الاشتراطات البنائية للعمارات :

- ١ - لا تزيد مساحة الأراضي المخصصة للإسكان عن (٥٠%) من المساحة الكلية لأرض المشروع .
- ٢ - النسبة البنائية للعمارات السكنية (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٥٠ ش/فدان والكثافة المحققة بالمشروع ١٤٩,٩ فرد/فدان .
- ٤ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥ - يتم استخدام البدرومات طبقاً للأنشطة المصرح بها وبالنسبة للجراجات أسفل العمارات يتم تنفيذ الاشتراطات الخاصة بالندفاع المدنى وأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .
- ٦ - الارتفاع المسموح به (أرضى + ٤ أدوار متكررة + بدروم) بخلاف غرف السطح الخدمية (٢٥% من مساحة الدور الأرضي) تستغل كخدمات للمبنى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة البينية إلى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر فى هذا الشأن .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ أراضي الخدمات مساحة ٣,٩٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٠٣٢٦,٦٤ م^٢ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة المشروع طبقاً للجدول الآتى :

اسم المنطقة	المساحة (م ^٢)	المساحة (فدان)	النشاط	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
خدمات (١)	٧٣٠٣,٠٠	١,٧٤	تجارى	٣٠%	بدروم + أرضى + دورين	٦م من جميع الجهات
خدمات (٢)	٨٨١٠,٠٠	٢,١٠				
غرف أمن	٣٨٠,٠٠	٠,٠٩	يحد أقصى دور أرضى فقط ولا تزيد مساحة غرفة الأمن الواحدة عن ٩م ^٢			
إجمالى	١٦٤٩٣,٠٠	٣,٩٣				

الاشتراطات البنائية للأرضى المخصصة للخدمات :

- ١ - نسبة الأراضي المخصصة للمشروع تتراوح من (٨-١٢%) من مساحة أرض المشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وطبقاً لما ورد بكراسة المزايدة المدرج بها القطعة وكراسة الاستفسارات الخاصة بكل نشاط على حدة .
- ٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م^٢ من المباني المغلقة بمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٤ - يتعهد نادى قضاة مصر أن تكون المناطق الخاصة بالخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى يتم إعادة تسعير تلك الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .
- ٥ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٢م بين أراضي الخدمات والمباني السكنية بالمشروع .
- ٦ - يسمح بعمل بدروم يستغل وفقاً للأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية - جراجات للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات) ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل مرافق لدور البدروم ويقم استخدامه بالأنشطة المصرح بها .

مفوض من نادى قضاة مصر

م. هشام حسن محمد سلطان

الإشتراطات العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) بالمشروع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له .
- ٢ - يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) بمناطق الخدمات لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أى منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - غرف الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى المنحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار الساليم 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 مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية وفقاً لما ورد بالمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - يتولى نادى قضاة مصر على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى 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 يقوم النادى بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧ - يتولى النادى على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الورى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨ - يتولى النادي على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - يلتزم النادي 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 النادي والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠ - يلتزم النادي باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - يتولى النادي على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢ - يلتزم النادي بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية بالمناطق السكنية ، وبالنسبة لمناطق الخدمات بمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - يلتزم النادي بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

مفوض من نادى قضاة مصر

م. هشام حسن محمد سلطان

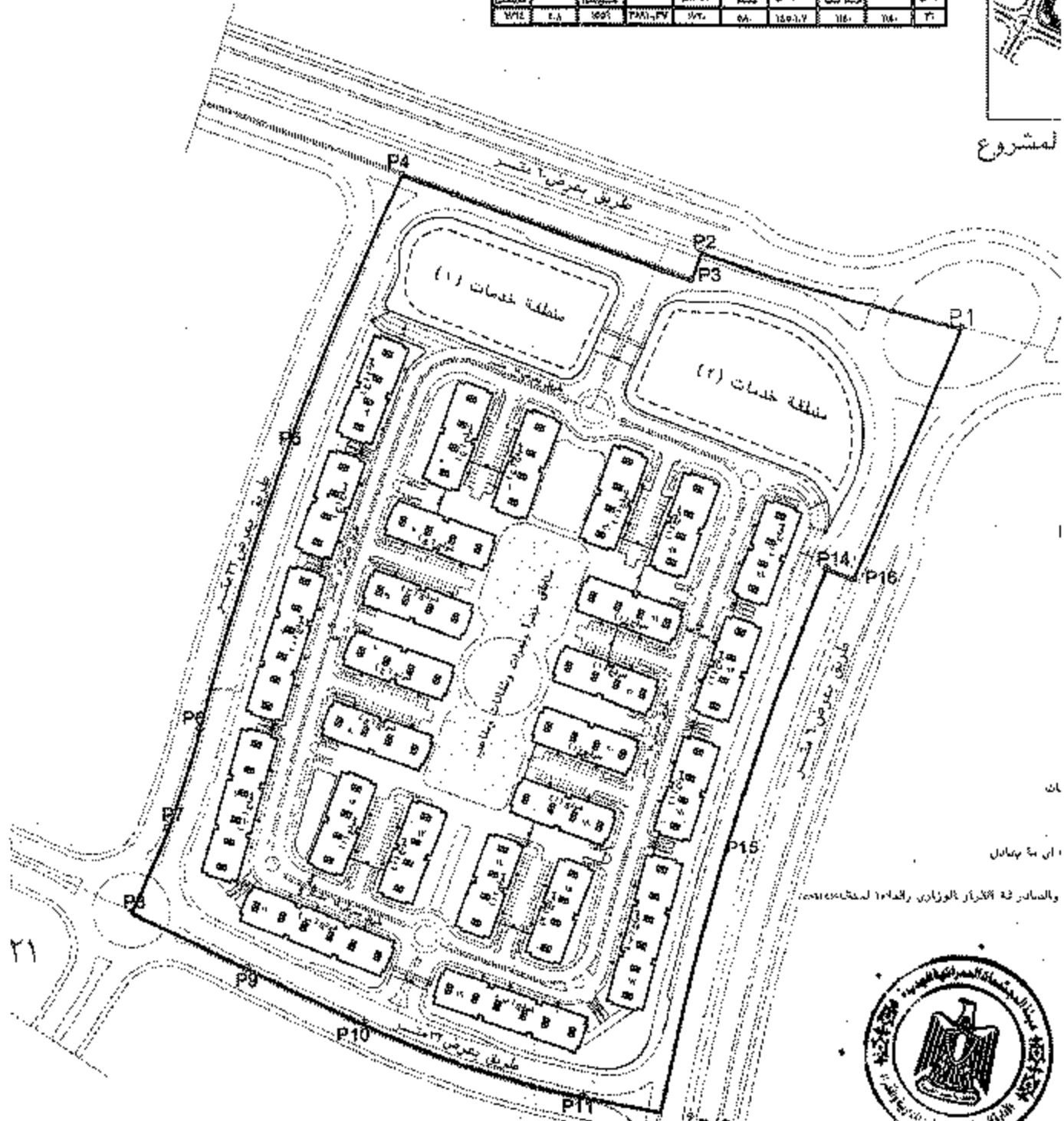
مواقف انتظار السيارات

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية
 يتم توفير موقف سيارة لكل ٣٥ م٢ مبنية معلقة للخدمات طبقاً للجدول الآتي

رقم الوحدة السكنية	مساحة الوحدة السكنية (م٢)	عدد المواقف للسيارات	ملاحظات
٧١٤	٤٠٨	١١	



لمشروع



ان
 ان في مبادل
 والمصادر في الاشارة بالوزارة والمصادر في المخططات



Handwritten signature and stamp in Arabic, likely belonging to an official involved in the project's approval.

قطاع الطرق الداخلية للمشروع

