

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٥٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ وجزء من ٢)

بمساحة ١٠,٨١٤ فدان بما يعادل ٢٤٥٤٢٠,٠١ م٢

بالمنطقة الترفيهية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة الصفوة للإنشاء والتعمير السياحى

والسابق اعتماده بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٤ لإقامة مشروع سياحى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

والمجمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٩٩٨/٦/١٥ بين الهيئة وبين شركة الصفوة للإنشاء والتعمير السياحي على بيع قطعة الأرض الفضاء بالمنطقة الترفيهية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨,٢١٤ فدان لإقامة مشروع سياحي يتضمن (فندق سياحي - منتجع صحي - صالة ألعاب رياضية - ملاعب تنس و اسكواش بصالة مغطاة - مكاتب إدارية ومركز خدمات رجال أعمال والمباني الخدمية والترفيهية لخدمة المشروع) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٩٩٩/٢/٢٨ لقطعة الأرض رقم (٣) بالمنطقة الترفيهية بمدينة القاهرة الجديدة لشركة الصفوة للإنشاء والتعمير السياحي بمساحة ٨,٢١٥ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (١١٩٦) بتاريخ ٢٠٠٣/٣/٢٥ متضمناً موافقة السلطة المختصة على زيادة النسبة البنائية إلى (٢٥%) وزيادة الارتفاع إلى (أرضي + دورين) بدون مقابل للمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٨ لجزء من قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة الترفيهية بمساحة ٢م١٠٩٢١,٢١ كامتداد للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (٣٤١٥) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٩ متضمناً الموافقة الفنية على الطلب المقدم من الشركة لضم قطعتي الأرض رقم (٣) و(جزء من ٢) لإقامة مشروع سياحي ترفيهي مع ضرورة الالتزام بالاشتراطات البنائية على كامل المساحتين بعد الضم ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٩ لقطعة الأرض رقم (٣) + جزء من قطعة ٢) بالمنطقة الترفيهية للشركة بإجمالي مساحة ٢م٤٥٤٢٤,٢١ ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (١٥٩٠) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٤ متضمناً موافقة السلطة المختصة على اعتماد تخطيط قطعة الأرض رقم (٣) وجزء من قطعة ٢) بالمنطقة الترفيهية ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٤ بين الهيئة وبين شركة الصفوة للإنشاء والتعمير السياحى بخصوص المساحة التى تم ضمها لقطعة الأرض رقم (٣) مع الالتزام بباقى بنود عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٥/٦/١٩٩٨ دون تغيير أو تبديل ؛

وعلى عقد البيع النهائى المبرم بتاريخ ٨/٥/٢٠١٨ لقطعة الأرض رقم (٣) وجزء من قطعة رقم (٢) المشهر تحت رقم (١٨٠٧٠) بتاريخ ١٣/٥/٢٠١٨ بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس بالمدينة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٧٨١) بتاريخ ٩/٩/٢٠٢٠ متضمناً الإشارة إلى الطلب المقدم من الشركة للموافقة على إضافة دور بقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥١٠٧) بتاريخ ٢٢/٩/٢٠٢٠ لجهاز المدينة للتنسيق مع الشركة لإيفاد الاستشارى المفوض بالمراجعة الفنية للمناقشة فى التعديلات المقدمة وكذا طلب الإفادة بموقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢١ نظير تعديل المخطط المعتمد للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٤٣٤٥) بتاريخ ٧/٤/٢٠٢١ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٩٤١٤) بتاريخ ١١/٨/٢٠٢١ متضمناً بأنه بالعرض على لجنة حساب نسب الإنجاز طبقاً للتخطيط المطلوب اعتماده تكون نسبة الإنجاز بالمشروع (٨٥٪) وأنه لم يتم تطبيق أى مهل على المشروع سواء بمقابل مالى أو بدون مقابل ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٩٥٣٠) بتاريخ ١٥/٨/٢٠٢١ متضمناً موقف قطعة الأرض ومرقفاً به لوحات التخطيط العام المطلوب اعتماده بعد التوقيع عليه من قبل المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (١٠٤٧١) بتاريخ ٢٩/٨/٢٠٢١ متضمناً بأن المشروع يستحق مهلة قدرها (سنة و ٩ شهور) ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى التعديلات المقدمة من الشركة والمطلوب اعتمادها تتمثل في استكمال النسبة البنائية على كامل مساحة قطعة أرض المشروع لتصبح (٢٤,٦٨٪) عن طريق إضافة عدد (٢) مبنى وإضافة الدور الثاني لمبنى المشروع وأن تلك التعديلات داخل المسموح بها طبقاً للاشتراطات البنائية المعتمدة للمشروع ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الصفوة للإنشاء والتعمير السياحي باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ وجزء من ٢) بمساحة ١٠,٨١٤ فدان بما يعادل ٢م٤٥٤٢٠,٠١ بالمنطقة الترفيهية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة والسابق اعتماده بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٤ لإقامة مشروع سياحي ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ وجزء من ٢) بمساحة ١٠,٨١٤ فدان بما يعادل ٢م٤٥٤٢٠,٠١ (خمسة وأربعون ألفاً وأربعمائة وعشرون متراً مربعاً و ١/١٠٠ من المتر المربع) بالمنطقة الترفيهية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة الصفوة للإنشاء والتعمير السياحي والسابق اعتماده بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٤ لإقامة مشروع سياحي ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع النهائي المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي منطقة من مناطق التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع والمهل الممنوحة لها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ٩ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندسين/ عاصم عبد الحميد الجزائر

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ وجزء من ٢)

بمساحة ١٠,٨١٤ فدان بما يعادل ٢م٤٥٤٢٠,٠١

بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة الصقوة للإنشاء والتعمير السياحى

لإقامة مشروع سياحى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٤٥٤٢٠,٠١ أى ما يعادل

١٠,٨١٤ فدان .

مكونات المشروع :

المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالى ٢م١١٢١٤,٩٤

وتمثل نسبة (٢٤,٦٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمشايات والشوارع الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٢م٥٣٨٥,١٦ وتمثل نسبة (١١,٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٨٣٧٠ وتمثل نسبة (١٨,٤٣%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للحدائق والمسطحات الخضراء والخدمات الترفيهية

٢م٢٠٣٠٤,٩١ وتمثل نسبة (٤٤,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمرافق (غرف كهرباء - خزان حريق) ٢م١٤٥

وتمثل نسبة (٠,٣٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :

المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالي ٢م ١٢١٤,٩٤ و تمثل نسبة (٢٤,٦٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها طبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي مسطح الوحدات	مسطح النموذج ٢م bua	مسطح النموذج ٢م F.P	عدد نماذج بالوحدة	النموذج	
فيلات							
منطقة تعديل بإضافة الدور الثاني	أرضي + أول + ثاني	١٧٠٩٤	٤٢٧,٣٥	١٤٢,٤٥	٤٠	جروب ١ إلى جروب ١٣	
		١٧٠٩٤		٥٦٩٨		إجمالي	
المبنى الرئيسي							
مناطق خارج حدود التعديل	شقة ٣ نوم (أرضي + أول + ثاني)	أرضي + أول + ثاني	٧٥٦	١٢٦	١٥٨٩,٣٥	٦	نموذج ٣
	شقة ٢ نوم (أرضي + أول + ثاني + روف)		٢٩٧	٩٩		٣	نموذج ٢
	شقة ٢ نوم (أول + ثاني + روف)		٥٧٦	٩٦		٦	نموذج ١
	شقة ٢ نوم (أرضي + أول + ثاني)		٦٣٠	١٠٥		٦	نموذج ٤
	شقة ٢ نوم (أول + ثاني)		٣٨٨	٩٧		٤	نموذج ٥
	شقة ٢ نوم (روف)		٩٤	٩٤		١	نموذج ٦
			٤٧٦٨,٠٥		١٥٨٩,٣٥		إجمالي
					٧٢٨٧,٣٥		إجمالي المرحلة الأولى F.P
			٢١٨٣٢,١				إجمالي المرحلة الأولى BUA
	مباني المرحلة الثانية						
	شقة دو بلكس أرضي + أول	أرضي + أول + ثاني	٥٥٢٠	٢٣٠	٢٧٢	٢٤	نموذج ١
	شقة دو بلكس ثاني		٢٢٥٦	١٨٨		١٢	نموذج ٢
	شقة ٢ نوم		١٤٠١	١١٦,٧٥		١٢	نموذج ٣
			٩٧٩٢	٨١٢	٢٧٢		إجمالي
				٣٢٦٤		إجمالي المرحلة الثانية F.P	
		٩٧٩٢				إجمالي المرحلة الثانية BUA	

النموذج	عدد التماذج بالوحدة	مسطح النموذج ٢م F.P	مسطح النموذج ٢م bua	إجمالي مسطح الوحدات	عدد الأدوار	ملاحظات
هينى ١٣						
نموذج ١	٣		١٤٠,١٩	٤٢٠,٥٧	أرضى + شقة ٢ نوم (أرضى + أول + ثانى)	التعديلات المطلوبة لاستكمال النسبة البنائية
نموذج ٢	٣	٣٠٧,٢٥	٨٣,٥٣	٢٥٠,٥٩	أول + ستوديو ١ نوم (أرضى + أول + ثانى)	
نموذج ٣	٣		٨٣,٥٣	٢٥٠,٥٩	ثانى + ستوديو ١ نوم (أرضى + أول + ثانى)	
إجمالي		٣٠٧,٢٥		٩٢١,٧٥		
هينى ١٤						
نموذج ١	٣		١٨٥,٠٠	٥٥٥	أرضى + شقة ٢ نوم (أرضى + أول + ثانى)	
نموذج ٢	٣	٣٥٦,٣٤	١٧١,٣٤	٥١٤,٠٢	أول + ثانى + شقة ٢ نوم (أرضى + أول + ثانى)	
إجمالي		٣٥٦,٣٤		١٠٦٩,٠٢		
إجمالي F.P على مستوى الشروع		١١٢١٤,٩٤				
إجمالي BUA على مستوى الشروع				٣٣٦٤٥		

الاشتراطات البنائية للمشروع :

- النسبة البنائية لقطعة الأرض (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- عدد الأدوار : (أرضى + أول) .
- بتاريخ ٢٥/٣/٢٠٠٣ صدر خطاب الشئون الفنية رقم (١١٩٦) متضمناً موافقة السلطة المختصة على زيادة النسبة البنائية للمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة لتصبح (٢٥٪) وكذا زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + دورين) بدون مقابل .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .
- الالتزام بأن تكون أنشطة البدرومات طبقاً لأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- غرف مرافق الخدمات بدور السطح لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

بالتفويض عن الشركة

إيمان أحمد حسن