

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦١٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٩/٩

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣)

بمساحة ٥,٣١ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية

بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 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 الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤٨) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٢

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٥,٣١ فدان بمنطقة الامتداد

الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لصالح شركة دار العالمية للتشييد

والبناء (OSA) لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالشروط التى تضمنها القرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١
بالموافقة على الطلب المقدم من شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) بسداد باقى
ثمن الأرض بما يعادل (٧٥٪) من قيمة قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٥,٣١ فدان
بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة على ثمانية أقساط
نصف سنوية ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٣/٨ لقطعة الأرض بمساحة
٢٢٢٣١٨,٣٧ م^٢ لشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) ؛
وعلى الطلب القدم من السادة شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) برقم
٤١٠٠٨٠ بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٢ بخصوص طلب المراجعة الفنية واعتماد المخطط
والنقسي للمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٧/٤ بين الهيئة والسادة شركة
دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) على قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٥,٣١ فدان
بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع
عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٣٨٢١٤) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢
بشأن المستندات المالية والاقتصادية المقدمة من الشركة واللازمة لاستصدار القرار
الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٩٩٩٢) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٤
متضمناً موقف قطعة الأرض ؛ وكذا مرفق به لوحات المخطط العام لقطعة الأرض
بعد التوقيع عليها ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣١ المستحقة نظير
المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٥ لتنفيذ المشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع المعتمدة
من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛
وعلى الموافقة الفنية بقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة
من شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض
رقم (٣) بمساحة ٥,٣١ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية لإقامة مشروع
عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وكذا القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع
التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٩/٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار
الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٥,٣١ فدان
الكائنة بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة لشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) لإقامة مشروع عمرانى
متكامل وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بالقرار والعقد المبرم مع
الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٤ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٠ - 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 مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٥,٣١ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية

والمخصصة لشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA)

لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٢٣١٨,٣٧ م^٢ أى ما يعادل

٥,٣١ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للإسكان ٢١١١١,١١ م^٢ بما يعادل ٢,٦٥ فدان

وتمثل نسبة (٤٩,٧٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٢٦٣٠,٧٧ م^٢ بما يعادل ٠,٦٣ فدان

وتمثل نسبة (١١,٧٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة

٢٢٢٦١,٤٩ م^٢ بما يعادل ٠,٥٣ فدان وتمثل نسبة (١٠,١٤٪) من إجمالي مساحة أرض

المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٤٦٦٢,٩٣ م^٢ بما يعادل ١,١١ فدان

وتمثل نسبة (٢٠,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٦٥٢,٠٧ م^٢ بما يعادل

٠,٣٩ فدان وتمثل نسبة (٧,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان عمارات :

الأراضي المخصصة للإسكان ١١,١١١,١١م^٢ بما يعادل ٢,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول الآتى :

النموذج المعماري	عدد مرات تكرار النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضي F.P. للنموذج (م ^٢)	إجمالي كسطح مباني F.P. بالموقع العام (م ^٢)	ملاحظات
A	٤	يدروم + أرضي + ٣ أدوار متكررة	١٧	٦٨	٦٢٥	٢٥٠٠	الدور الأرضي ٥ وحدات، والمتكرر ٤ وحدات
B	٤		٢٠	٨٠	٦٢٥	٢٥٠٠	الدور الأرضي ٥ وحدات، والمتكرر ٥ وحدات
الإجمالي	٨			١٤٨		٥٠٠٠	

الاشتراطات البنائية لمباني الإسكان (عمارات) :

- نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة الأرض .
- لا تزيد النسبة البنائية للعمارات عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضي + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة .
- يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥%) من مساحة الدور الأرضي ، وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .
- البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- لا تقل المسافة بين العمارات عن ٨م وفي حالة الواجهات المصمتة (لا يوجد بها فتحات) يمكن أن تصل المسافة إلى ٦ م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .
لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦م .
بالنسبة للعمارات الواقعة على طرق خارجية يكون الردود ٦م بعد حد الرصيف ،
و ٢م بالنسبة للطرق الداخلية بعد حد الرصيف .

أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع منحنيات
الطرق الداخلية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + ٣ أدوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- تتعهد شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات ، يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن غير تجارية) .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية ، طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٦- تلتزم شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

٩- يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٠- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

الاسم/ عبد المنعم محمد عبد المنعم

المرجع ٤٧٤ - قرار ٦١٧ -

الجهة: شركة دار العالمية للتشييد والبناء OSA

المشروع:

القطعة: قطعة رقم (٣) بالإمتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية بمساحة (٥,٣١) فدان
البرنامج الزمني التنفيذي للمشروع :-

مردود القرار الوزاري

السنة الاولى													بنود الأعمال
4	3	2	1	12	11	10	9	8	7	6	5	4	
													الأعمال الحقلية بالموقع
													إستصدار تراخيص البناء
													أعمال المباني:
													الأساسات
													الهيكل الخرساني
													المباني
													التشطيبات
													أعمال البنية التحتية:
													شبكات الصرف الصحي و الري
													شبكات المياه
													شبكات الكهرباء و الإتصالات
													شبكات الطرق
													طبقة الرصف النهائية
													أعمال تشييد الموقع
													المسور و البوابات

مدة التنفيذ (ثلاث سنوات) من تاريخ صدور أول قرار وزاري بوعمد القحط والتقسيم .

الرأي:

- لا مانع من اعتماد البرنامج الزمني التنفيذي للمشروع طبقاً للمدة المحددة بالبند المتناسق من التعاد واما لا يتعارض مع ما جاء بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها واما يتفق مع المواصفات الفنية والمعايير الهندسية والتنفيذية المتعارف عليها .

- في حالة التأخر في تنفيذ الاعمال لاي بند من البنود، يتم تقديم برنامج زمني تنفيذي معدل للاعتماد، وذلك في ضوء المدة الزمنية المحددة بالتعاقد..

العدد ٢٧٢ - ٢٠٢١

كارت التربة: قطعة الأرض

POINT	X	Y	POINT	X	Y
41	682786.000	608168.810	P1	682786.000	608168.810
42	682787.780	608168.070	P2	682787.780	608168.070
43	682778.410	608168.840	P3	682778.410	608168.840
44	682834.670	608162.230	P4	682834.670	608162.230
45	682892.440	608171.170	P5	682892.440	608171.170
46	682842.070	608165.680	P6	682842.070	608165.680
47	682872.880	608165.380	P7	682872.880	608165.380
48	682876.130	608165.240	P8	682876.130	608165.240
49	682880.800	608165.010	P9	682880.800	608165.010

معلومات المشروع

دار العالمية للتشييد والبناء (OSA)

مشروع عمارات سكنية

قطعة رقم ٢

منطقة الاسكندرية للسياحة السياحية

مدينة القاهرة الجديدة

معلومات الأرض

مساحة الأرض: ١٠٠٠ م²

مساحة البناء: ١٠٠٠ م²

مساحة التغطية: ١٠٠٠ م²

ارتفاع الأرض: ١٠ متر

ارتفاع البناء: ١٠ متر

ارتفاع التغطية: ١٠ متر

معلومات المشروع

اسم المشروع: دار العالمية للتشييد والبناء (OSA)

رقم المشروع: ١٠٠٠

تاريخ المشروع: ١٠/١٠/٢٠٢١

موقع المشروع: القاهرة الجديدة

مساحة الأرض: ١٠٠٠ م²

مساحة البناء: ١٠٠٠ م²

مساحة التغطية: ١٠٠٠ م²

ارتفاع الأرض: ١٠ متر

ارتفاع البناء: ١٠ متر

ارتفاع التغطية: ١٠ متر

معلومات الأرض

مساحة الأرض: ١٠٠٠ م²

مساحة البناء: ١٠٠٠ م²

مساحة التغطية: ١٠٠٠ م²

ارتفاع الأرض: ١٠ متر

ارتفاع البناء: ١٠ متر

ارتفاع التغطية: ١٠ متر

