

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٤٩ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٢١

باعتتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٥٢ فدانا  
المملوكة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
والمخصصة لمنشأة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن الجديدة  
لصاحبها/ محمود على عبد الباسط حسن  
لإقامة حديقة بنظام مقابل الانتفاع بمدينة السادات

### 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  
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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥  
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٥٢ فدانا لإقامة حديقة بنظام مقابل  
الانتفاع لمدة (٢٠ عاماً) بمدينة السادات لمنشأة منشأة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية  
المدن الجديدة لصاحبها/ محمود على عبد الباسط حسن ؛

وعلى خطاب السادة/ أرك سببىس لإنشاءات المعمارية والتخطيطية مفوضاً عن منشأة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن الجديدة لصاحبها/ محمود على عبد الباسط حسن الوارد برقم (٤٩٤٠٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٣ والمتضمن طلب استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض ؛  
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٥ لقطعة الأرض بمساحة ٥٢ فدناً بمدينة السادات ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٦٧١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٠ لجهاز مدينة السادات مرفقاً به اللوحات النهائية المقدمة من الاستشارى المفوض من المنشأة لطلب المراجعة والتوقيع على اللوحات ؛  
وعلى خطاب جهاز مدينة السادات الوارد برقم (٤٢٥٧٢١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٥ مرفقاً به لوحات للمخطط العام للمشروع والموقف الكامل لقطعة الأرض ؛

وعلى العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٠ بين الهيئة ومنشأة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن الجديدة لصاحبها/ محمود على عبد الباسط حسن بشأن قطعة الأرض بمدينة السادات بمساحة ٥٢ فدناً بنظام مقابل انتفاع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٥ ؛  
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٧ نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ على تصويب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ لتصبح الموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٥٢ فدناً لإقامة حديقة بمدينة السادات بنظام مقابل الانتفاع لمدة ٢٠ عاماً للسادة/ منشأة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن الجديدة لصاحبها/ محمود على عبد الباسط حسن وبذات الشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ على أن يتم إعادة تسليم الأرض بالاسم بعد التعديل ويتم الاعتراف بالمحضر المعدل عند احتساب مقابل الانتفاع ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادات بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من منشأة كتوبة للاستثمار العقارى وتمية المدن الجديدة لصاحبها/ محمود على عبد الباسط حسن باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٥٢ فداناً بمدينة السادات والمخصصة لإقامة حديقة بنظام مقابل الانتفاع ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٧ والمنتوية بطلب الموافقة على استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

#### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٥٢ فداناً والمخصصة لمنشأة كتوبة للاستثمار العقارى وتمية المدن الجديدة لصاحبها/ محمود على عبد الباسط حسن لإقامة حديقة بنظام مقابل الانتفاع بمدينة السادات وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع المنشأة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٠ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم المنشأة بتشغيل المشروع وتنفيذ المرحلة الأولى فى خلال عام من استصدار القرار الوزارى .

**مادة ٣ -** تلتزم المنشأة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٤ -** تلتزم المنشأة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

**مادة ٥ -** تلتزم المنشأة بضوابط أداء الخدمة التى يتم وضعها من قبل جهاز مدينة السادات ويتم مراجعتها كل خمس سنوات ، وفى حالة تدهور مستوى الخدمة المقدمة أو عدم الالتزام بأى من تلك الضوابط يتم إلغاء حق الانتفاع وفسخ التعاقد دون أدنى مسئولية على الجهاز وبدون الرجوع على الجهاز بأى مطالبات مالية .

**مادة ٦ -** تلتزم المنشأة بتسليم جميع المباني والمنشآت فى نهاية العقد عاليه جيدة ، وكذا تؤول ملكية المباني الثابتة وغير الثابتة (التى قام ببنائها المرخص له بالانتفاع) إلى جهاز المدينة عند نهاية مدة مقابل الانتفاع على أن تكون بحالة جيدة .

**مادة ٧ -** تلتزم المنشأة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٨ -** تلتزم المنشأة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٤) من العقد المبرم مع المنشأة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع .

**مادة ٩ -** تقوم المنشأة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .

**مادة ١٠ -** تلتزم المنشأة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ١١ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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 الوزارى

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٥٢ فداناً بمدينة السادات  
والمخصصة للسادة/ شركة كتوية للاستثمار العقارى وتنمية المدن الجديدة  
لصاحبها/ محمود على عبد الباسط حسن  
لإقامة حديقة بنظام مقابل الانتفاع

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٢١٨٤٠٠  
أى ما يعادل ٥٢ فداناً .

#### مكونات المشروع :

- ١- تبلغ إجمالى مساحة المباني الخرسانية والمنشآت الثابتة والقائمة بمساحة ٢م٦٥٥٢ بما يعادل ١,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ إجمالى مساحة مباني المنشآت المعدنية والخفيفة بمساحة ٢م١٥٢٨٥ بما يعادل ٣,٦ فدان وتمثل نسبة (٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية ٢م٢٢٦٢٠ بما يعادل ٥,٤ فدان وتمثل نسبة (١٠,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ إجمالى المناطق الخضراء ٢م١٧٣٩٤٣ بما يعادل ٤١,٤ فدان وتمثل نسبة (٧٩,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

وطبقاً للجدول الآتى :

#### ميزانية استعمالات الأراضي

مسلسل	بيــــــــان	مساحة/م٢	مساحة/ فدان	نسبة
١	المباني الخرسانية والمنشآت الثابتة والقائمة بما يعادل (٣٪) من مساحة الأرض	٦٥٥٢	١,٥٦	٣٪
٢	مباني المنشآت المعدنية والخفيفة بما يعادل (٧٪) من مساحة الأرض	١٥٢٨٥	٣,٦	٧,٠٪
	إجمالى النسبة البنائية (١٠٪) من المساحة الإجمالية	٢١٨٣٧	٥,٢	١٠,٠٪

مسلسل	بيــــــــان	مساحة/م <sup>٢</sup>	مساحة/ فدان	نسبة
٣	الطرق الداخلية	٢٢٦٢٠	٥,٤	٪١٠,٤
٤	مناطق خضراء	١٧٣٩٤٣	٤١,٤	٪٧٩,٦
	إجمالى مساحة الأرض ٥٢ فدانا	٢١٨٠٠	٥٢	٪١٠٠,٠

## ( أ ) جدول المباني الثابتة والخرسانية :

تبلغ إجمالى مساحة المباني الخرسانية والثابتة ٦٥٥٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول المساحات الآتى :

المسلسل	المبنى	المساحة/م <sup>٢</sup>	المساحة/ فدان
١	فندق + قاعة المؤتمرات	٢٢٥٠	٠,٥٤
٩	صالة المعارض + مطاعم + كافيتريات	٣١٠٠	٠,٧٤
١٣	المسجد	٦٠	٠,٠١
٢٢	حمامات وتغيير ملابس وجيم	٢٠٠	٠,٠٥
٢٣	توسعات مبانى الكافيتريات والمطاعم والبرجولات	٣٠٠	٠,٠٧
	مبانى قائمة خرسانية	٦٤٢	٠,١٥
	الإجمالى	٦٥٥٢	١,٥٦

اشتراطات المباني الخرسانية الثابتة أقصى ارتفاع ٧ م .

## (ب) جدول المنشآت سهلة الفك والتكيب :

تبلغ إجمالى مساحة المباني ١٥٢٨٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٦ فدان وتمثل نسبة (٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع . طبقاً لجدول المسطحات البنائية المغطاة (F.P) التالى :

## بيان المنشآت سهلة الفك والتكيب

المسلسل	المبنى	المساحة/م <sup>٢</sup>	المساحة/ فدان
١٠	ملاهى	١٤٠٠	٠,٣٣
٣	لكشاك تيك أو اى	٨٠٠	٠,١٩
٤	ترفيهى	٥٠٠	٠,١٢
٥	مسرح مكشوف	٨٠٠	٠,١٩

المساحة/ فدان	المساحة/م <sup>٢</sup>	المبنى	المسلسل
٠,٤	١٨٠٠	مطعم	٦
٠,٠٢	١٠٠	ألعاب خفيفة	٧
٠,٠٣	١٥٠	خدمات عامة	٨
٠,٣٦	١٦٠٠	ألعاب خفيفة	١١
٠,٠٥	٢٠٠	مبنى إدارى	١٢
٠,٠٦	٢٤٠	دورات مياه	١٤
٠,٣٥	١٥٠٠	خيام الميرك	١٥
٠,٦	٢٥٠٠	صالات أفراح	١٦
١,١٧	٧٠٠	غرف تغيير الملابس	١٧
٠,١٢	٥٠٠	مطعم وكافيتريا منطقة الأكو لبارك	١٨
٠,١٢	٥٠٠	غرف ملابس ببنية	١٩
١,١٧	٧٠٠	ألعاب وشلالات	٢٠
٠,١	٤٠٠	مبنى حديقة حيوانات صغيرة	٢١
٠,١١	٤٤٠	حمامات	٢٤-٢٥
٠,٠٣	١٠٥	البوابات وغرف الأمن	٢٦
٠,٠٨	٣٥٠	ألعاب خفيفة	٤١
٣,٦	١٥٢٨٥	الإجمالي	

### الاشتراطات البنائية للمشروع :

- ١- النسبة البنائية لا تزيد عن (١٠٪) من المساحة الإجمالية للحديقة وعلى أن لا تزيد عن نسبة (٣٪) منشآت ثابتة ولا تزيد عن (٧٪) منشآت غير ثابتة (سهلة الفك والتركيب) .
- ٢- ارتدادات المباني بالنسبة للحدود الخارجية لا يقل عن ٦م وبين المباني وبعضها لا يقل عن ٨م .
- ٣- أقصى ارتفاع للمباني لا يزيد عن ٧م من منسوب الطريق الداخلى لكل مبنى .

- ٤- الأنشطة المصرح بها (مطاعم مفتوحة وكافيتريات - مجالس برجولات - ملاهى وألعاب خفيفة - مدينة ترفيهية للأطفال - حديقة حيوانات صغيرة - خيام للسيرك - أكشاك نيك أو اى - مدينة ألعاب وشلالات - منافذ بيع لمنتجات مصانع المدينة - صالات أفراح - ندوات ومؤتمرات ) .
- ٥- لا يجوز ممارسة نشاط دون الأنشطة المصرح بها إلا بعد الحصول على الموافقات اللازمة وكذا اتخاذ الإجراءات المتبعة فى هذا الشأن .
- ٦- بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٧ برقم (٢٤٤٨٥) تمت الموافقة على إضافة مبنى فندق ضمن النسبة البنائية المصرح بها وبشرط سداد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط ولا يتم البدء فى استخراج التراخيص إلا بعد سداد قيمة العلاوة المستحقة .
- ٧- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .



### الاشتراطات العامة

- ١ - إجمالى المساحة المبنية لا تزيد عن (١٠٪) من المساحة الإجمالية للحديقة وعلى أن لا تزيد عن نسبة (٣٪) منشآت ثابتة ولا تزيد عن (٧٪) منشآت غير ثابتة (سهلة والفك والتركيب) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية بنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) .
- ٦- يتولى "السادة شركة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن الجديدة" لصاحبها/ محمود على عبد الباسط حسن على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من ( مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز ) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىة ، 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 .
- ٧- يتولى "السادة شركة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن" على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى "السادة شركة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن" على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يتولى "السادة شركة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن" بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتولى "السادة شركة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن" باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يتولى "السادة شركة كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن" على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يتم توفير مواقف أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٣- يلتزم السادة شركة "كتوبة للاستثمار العقارى وتنمية المدن" بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



٢٠٢٢  
١٨  
١٧٤

**مجلس إدارة**  
١٧٤  
١٨  
٢٠٢٢

**مجلس إدارة**  
١٧٤  
١٨  
٢٠٢٢

**مجلس إدارة**  
١٧٤  
١٨  
٢٠٢٢

**مجلس إدارة**  
١٧٤  
١٨  
٢٠٢٢

**مجلس إدارة**  
١٧٤  
١٨  
٢٠٢٢

**مجلس إدارة**  
١٧٤  
١٨  
٢٠٢٢

**PLATON**  
PRISMS GROUP

مكتب بلازون للتأمينات  
PDA  
Advanced Vision Concepts

مجلس إدارة  
١٧٤  
١٨  
٢٠٢٢