

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٥٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢)

بمساحة ٥,١٨٦ فدان بما يعادل ٢١٧٨١,٦٤ م^٢

بالحي الخامس - مجموعة (٥٠ ع) بمدينة هليوبوليس الجديدة بنشاط سكنى

والمقدم من السيد/ مينا أندراوس عياد والسيد/ رضا فنجري متى

ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

بمساحة إجمالية ٥٤٠٦,٦٩ فدان بما يعادل ٢٢٧٠٨٠٩٨ م^٢ بمدينة الشروق

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والمتضمن تعديل المادة الأولى

من قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ لتكون كالتالى : تخصص لهيئة ميناء

القاهرة الجوى مساحة ٦٩, ٦٠٠, ٥٤ فدان تعادل ٧١, ٢٢ كم^٢ ناحية مدينة الشروق وذلك لتعوض بها شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن أرض الشركة المتداخلة فى خطة تطوير مطار القاهرة الجوى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 ولانحته التنفيذية ؛ وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (٨٦٠) الصادر بتاريخ ١٦/٩/٢٠١٨ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "مدينة هليوبوليس الجديدة" ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٨٦٥) بتاريخ ٣/١١/٢٠١٩ باعتماد المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمساحة ٦٩, ٦٠٠, ٥٤ فدان واعتماد المخططات التفصيلية لبعض مناطق المشروع بما يعادل ٣, ١٨٠ أفدنة بمشروع مدينة هليوبوليس الجديدة بمدينة الشروق ؛

وعلى كتاب السيد/ محمود محمد حسين بصفته وكيلاً عن مالك قطعة الأرض عاليه الوارد برقم (٤١٤٠٩٥) بتاريخ ٢٠/٧/٢٠٢٠ لاعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢) مجموعة (٥٠) بالحى الخامس بمدينة الشروق والمرفق به كتاب السادة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والموضح به (الموقف والعقارى) والمتضمن أن ملاك قطعة الأرض رقم (٢) بالمجموعة (٥٠) عمارات هما السيد/مينا أندراوس عياد أندراوس والسيد/ رضا فنجرى متى يوسف ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤٢٣٨٤٨) بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٢٠ والمرفق به كتاب شركة مصر الجديدة والمرفق به (العقد المبرم بين شركة مصر الجديدة وملاك قطعة الأرض على قطعة الأرض عاليه) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/١/١٤ لقطاع الشئون العقارية والتجارية ردًا على كتاب السيد وزير قطاع الأعمال العام والمتضمن رأى قطاع التخطيط والمشروعات بخصوص النقاط الواردة بالخطاب بشأن إلغاء المطالبة المالية الواردة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن قيمة المسطح الزائد لأرض مدينة هليوبوليس وكذا المساحات الزائدة المطلوب تعويضها لصالح شركة مصر الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤١٣٦١٥) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٥ بشأن المطالبة المالية الخاصة بمشروع مصر الجديدة ؛
وعلى كتاب السادة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير الوارد برقم (٤١٧٨٢٢) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢ والمتضمن طلب توزيع باقى المصاريف الإدارية على المخططات التفصيلية الباقية للمشروع ؛

وعلى كتاب السادة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير الوارد برقم (٤١٢٣٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٦ والمتضمن طلب إضافة مساحة ٩٩,٩٩ م^٢ (مساحات بينية + طرق محيطية) بالقرار الوزارى للمشروع عالىه وتكون خارج المساحات التى سيتم احتساب رصيدها للشركة لتكون المساحة الإجمالية التى سيتم استصدار قرار وزارى لها هى ٦٤,٦٤ م^٢ ؛

وعلى كتاب شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير الوارد برقم (٤٤٥١٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٣ والمرفق به عدد (٦) لوحات نهائية للمشروع عالىه ؛
وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية للمشروع عالىه وذلك لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى والواردة برقم (٤٧٩٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٦ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤٧٩٧٤) بتاريخ ٦/٤/٢٠٢١ والمرفق به عدد (٧) للوحات نهائية بعد التوقيع ؛
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 الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / مينا أندراوس عياد والسيد / رضا فنجرى متى باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢) بالحى الخامس - مجموعة (٥٠ع) بمساحة ١٨٦, ٥ فدان بما يعادل (٦٤, ٢٢١٧٨١م^٢) بمدينة هليوبوليس الجديدة بنشاط سكنى ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ على مساحة إجمالية ٦٩, ٦, ٥٤ فدان بما يعادل ٩٨, ٨٠, ٢٢٧م^٢ بمدينة الشروق ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارين الوزاريين رقمى ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، و ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٤/٥/٢٠٢٢ المنتهية بطب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢) بالحى الخامس - مجموعة (٥٠ع) بمساحة ١٨٦, ٥ فدان بما يعادل (٦٤, ٢٢١٧٨١م^٢) بمدينة هليوبوليس الجديدة بنشاط سكنى والمقدم من السيد / مينا أندراوس عياد والسيد / رضا فنجرى متى ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ على مساحة إجمالية ٦٩, ٦, ٥٤ فدان بما يعادل ٩٨, ٨٠, ٢٢٧م^٢ بمدينة الشروق، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم الملاك بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣- يلتزم الملاك بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها وكذا الالتزام باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكات الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ٤ - يلتزم الملاك بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية .

مادة ٥ - يلتزم الملاك بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦- يلتزم الملاك بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ٧- يلتزم الملاك باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ٨- ينشر 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 باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢) بالحي الخامس - مجموعة (٥٠ ع) بمدينة هليوبوليس بنشاط سكنى والمقدم من السيد/ مينا أندراوس عياد والسيد/ رضا فنجرى متى بمساحة ٢١٧٨١,٦٤ م^٢ بما يعادل ٥,١٨٦ فدان ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسابق اعتماد قرار وزارى له برقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ على مساحة إجمالية ٢٢٧٠٨٠,٩٨ م^٢ بما يعادل ٥٤٠٦,٦٩ فدان

مكونات المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض للمشروع ١٨٩٩٤,٦٥ م^٢ بما يعادل ٤,٥٢ فدان .
تم إضافة مساحة ٢٧٨٦,٩٩ م^٢ (طرق محيطية + مساحات بينية) بما يعادل ٦٦٣,٠ فدان .
المساحة الإجمالية التى سيتم استصدار قرار وزارى لها هى ٢١٧٨١,٦٤ م^٢ بما يعادل ٥,١٨٦ فدان .

ميزانية استعمالات الأراضى :

على مستوى كامل المشروع (المتعاقد عليها) :

- ١ - المساحة المبنية للعمارات السكنية (F.P) ٦٦٤٤,٨ م^٢ بما يعادل ١,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع المتعاقد عليها .
- ٢ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦٠٦١,٩٦ م^٢ أى ما يعادل ١,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٣١,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع المتعاقد عليها .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٦٢٨٧,٨٩ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٣٣,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع المتعاقد عليها .

٤ - مساحات طرق محيطية وبينية بمساحة ٩٩,٩٩ م^٢ (مساحة خارج المساحات التى سيتم احتساب الرصيد بها للشركة)
الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المبنية للعمارات السكنية (F.P) ٨,٦٦٤٤,٨ م^٢ بما يعادل ١,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٩٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع المتعاقد عليها وطبقاً للجدول التالى :

رقم التوزيع	شكل التوزيع	مساحة الدور الأرضى (F.P)	إجمالي عدد الوحدات بالترتيب	عدد الوحدات	إجمالي المساحات المبنية (F.P)	الأرض	BUA
(1)		٢م ^٢ ٥٧٨,٧٣	٢	٥٠	٢م ^٢ ١١٥٧,٤٦	توزيع + أرضى + دورات	٢م ^٢ ٥٧٨٧,٣
(2)		٢م ^٢ ٢٥٧,٦٢	٢	٢٠	٢م ^٢ ٥١٥,٢٤	توزيع + أرضى + دورات	٢م ^٢ ٢٥٧٦,٢
(3)		٢م ^٢ ٤٩٧,٢١	١٠	٢٢٠	٢م ^٢ ٤٩٧٢,١	توزيع + أرضى + دورات	٢م ^٢ ٢٤٨٦,٥
الإجمالى		—	—	٢٩٠	٢م ^٢ ٦٦٤٤,٨	—	٢م ^٢ ٣٣٣٢٤

الاشتراطات البنائية العامة :

سبق أن تم اعتماد القرار الوزارى رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ الخاص باعتماد الاشتراطات البنائية للمشروع مصر الجديدة ومنها اشتراطات قطعة الأرض عاليه وكالتالى :

١ - النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية للمشروع (٣٥ %) من إجمالى مساحة المشروع المتعاقد عليها .

٢ - الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن (١٠) أمتار بين العمارات فى حالة وجود فتحات ويتم ترك مسافة لا تقل عن (٦) أمتار فى حال عدم وجود فتحات .

الارتفاع :

يببلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٤ أدوار) ؛ بحيث لا يتعارض مع قيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة .

أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

البدروم :

يستغل كجراج لانتظار السيارات والأنشطة المصرح بها .

جدول الأرصدة المسموح بها بالمشروع والمستخدم حتى تاريخه لشركة مصر الجديدة:

الملاحظات	عدد السكان وفقاً للكثافة 100 ش/فدان	الإسكان					البيان
		المساحة المبنية BUA بالمتر المربع	مساحة الدور الأرضي F.P		مساحة أرض الإسكان		
			بالفدان	بالمتر المربع	بالفدان	بالمتر المربع	
	534661	28069682	1336.65	5613936	2673.30	11227872.88	الرصيد المسموح
١٩٩٥م - ٢٠٠٠م : ١٠٠ ش/فدان ٢٠٠٠م - ٢٠٠٥م : ١٠٠ ش/فدان ٢٠٠٥م - ٢٠١٠م : ١٠٠ ش/فدان ٢٠١٠م - ٢٠١٥م : ١٠٠ ش/فدان ٢٠١٥م - ٢٠٢٠م : ١٠٠ ش/فدان ٢٠٢٠م - ٢٠٢٢م : ١٠٠ ش/فدان	113947	4149054.8	249.11	1046257	518.07	2175880.34	السابق اعتماد
	1247	33240.7	1.58	6648.13	3.2	13296.25	منطقة الاعتماد
	115194	4182295	250.69	1052905	521.23	2189176.59	إجمالي المستخدم حالياً
	419467	23887386.75	1085.96	4561031.81	2152.07	9038696.29	الرصيد المتبقي

المفوض عن الملاك

السيد المهندس/ رومانى فهيم حبيب إسطفانوس

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أربعة أدوار) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من وزارة الدفاع) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال الكتروميكنيكال ..إلخ) .
- ٢- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى المدحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 على (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٣ - يسمح ببيروز (١٠٪) بالدور المتكرر طبقاً للقواعد والاشتراطات المتبعة (عمارات) .
- ٤ - يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات والإسكان (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالقرار الوزارى رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ الخاص باعتماد الاشتراطات البنائية لمشروع مصر الجديدة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - يتولى السيد/مينا أندراوس عياد والسيد/ رضا فنجرى متى ممثلاً عن شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير على نفقتهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٨ - يتولى المالك على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - يتولى المالك على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - يلتزم المالك 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١ - يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢ - يتولى المالك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤ - يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بالقرار الوزارى رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨

طرف ثانٍ
المفوض عن المالك

طرف أول
(إمضاء)

السيد المهندس/ روماني فهميم حبيب إسطفانوس

