

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٥ و ٧٦)

بمساحة ٢٢٨٨٧٨,١٦م

الواقعة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة آفاق العقارية او اند ام

لإقامة مشروع عمراني متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر 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 الصادر بجلسته رقم (١٧٥) بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٢٢
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٧٥ و ٧٦) بمساحة ٦,١٥ فدان بما يعادل
٢٥٨٢٠,٨١م^٢ بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراني
متكامل المخصصة لشركة أفاق العقارية او اند ام ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٧/٣/٢٠٢٣ لقطعة الأرض عاليه وبلغت المساحة
الإجمالية للقطعة من محاور الطرق بمساحة ٦,٨٨ فدان بما يعادل ٢٨٨٧٨,١٦م^٢ ؛
وعلى كتاب شركة أفاق العقارية او اند ام السوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٦١٧١) بتاريخ ٢٠/٣/٢٠٢٣ المرفق به بعض المستندات
اللازمة لاستصدار قرار وزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض محل القرار ؛
وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢/٤/٢٠٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وشركة أفاق العقارية او اند ام لتخصيص قطعة الأرض رقم (٧٥ و ٧٦)
بمساحة ٢٨٨٧٨,١٦م^٢ بمنطقة الجمعيات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع
عمراني متكامل ؛

وعلى كتاب شركة أفاق العقارية او اند ام السوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٨٥٨٢) بتاريخ ٨/٥/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية
للمخطط التفصيلي لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري
باعتماد تخطيط وتقسيم للمشروع والواردة برقم (٤٨٨٩٥) بتاريخ ١١/٥/٢٠٢٣ ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٩٦٩٩) بتاريخ ١٦/٥/٢٠٢٣
لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة مرفقاً به اللوحات النهائية لقطعة الأرض للمراجعة
والاعتماد متضمناً صورة لمقرر لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير قيام
الشركة بتضمين لوحة المخطط التفصيلي للتقديم الخارجي لمنطقة الخدمات بنشاط
تجاري إداري وتطبيق نظام الحجم بزيادة النسبة لمنطقة الخدمات من (٣٠٪)
إلى (٣٩,٧٨٪) وتقليل مسطحات الأدوار ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠١٧١) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٨ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٧ ؛
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب المقدمة من الشركة والمعتمدة من القطاع المختص بالهيئة ؛

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المقدمة من الشركة ؛
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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة أفاق العقارية او اندام باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٥ و٧٦) بمساحة ٢٨٨٧٨,١٦م^٢ الواقعة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وشروط الطرح التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٥ و٧٦) بمساحة ٢٨٨٧٨,١٦م^٢ الواقعة بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة أفاق العقارية او اندام لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢ وشروط الطرح التى تم التخصيص على أساسها والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بما جاء بالنوطة الحسابية لأعمال مياه الشرب المقدمة منها والمعتمدة من القطاع المختص ، وتلتزم بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط وتحتمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات بنشاط (تجاري - إداري) من الخارج ، وكذا علاوة تطبيق نظام الحجوم طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على التخديم من الخارج وتطبيق نظام الحجوم كأن لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - 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 ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال المهلة الزمنية الممنوحة للشركة وفقاً للقواعد المتبعة وقرارات مجلس إدارة الهيئة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٤ - 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

باعتداد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٧٥ و٧٦)

بمساحة ٦,٨٨ فدان الواقعة بمنطقة إسكان الجمعيات

بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة آفاق العقارية او اند ام

لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢م٢٨٨٧٨,١٦ أي ما يعادل ٦,٨٨ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م١٤٤٣٩,٠٨ أي ما يعادل ٣,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢م٣٤٦٥,٣٨ أي ما يعادل ٠,٨٣ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م٤٨٩٢,٠٩ أي ما يعادل ١,١٦ فدان وتمثل نسبة (١٦,٩٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٢٨٨٧,٧١ أي ما يعادل ٠,٦٩ فدان وتمثل نسبة (١٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢م٣١٩٣,٩ أي ما يعادل ٠,٧٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٠٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢١٤٤٣٩,٠٨ م أي ما يعادل ٣,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها طبقاً للجدول التالي :

اسم النموذج	شمال النموذج	مساحة الدور الأرضي بماتر المربع f.p	التكرار	عدد أفوار	عدد الوحدات بالتنوع	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطحات التربة بالمربع f.p	استخدمت المساحة طبقاً للمرسوم (B.L.A) بالدفء الحدودية (أرض مشروع)
1	١٤ م	573.15	4	بدروم ٣ أرضي + 5 أفوار متكررة	22	88	2,292.60	13,786.60
2	١٤ م	1,229.15	2		48	96	2,458.30	14,749.80
3	١٤ م	822.66	3		32	96	2,468.64	14,811.84
الإجمالي								
43,317.24								

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- النسبة البنائية لا تزيد على (٢٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الارتفاع المسموح به (أرضي + ٥ أدوار) مع الالتزام بقيد الارتفاع بالمنطقة طبقاً لقيد الارتفاع المفروض من القوات المسلحة .
- الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطعة الأرض بما يتوافق مع الكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدني أولاً .
- ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضي الخدمات .
المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م في حال وجود فتحات جانبية و٦م في حالة
عدم وجود فتحات جانبية .

يسمح بإقامة مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المبني للدور
الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة
التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢٣٤٦٥,٣٨م أي ما يعادل
٠,٨٣ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً
للجدول التالي .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضي + ٥ أدوار) مع الالتزام بقيود الارتفاع بالمنطقة طبقاً لقيود الارتفاع المفروض من القوات المسلحة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني متكامل .
- ٤- تلتزم شركة آفاق العقارية او اندام بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم الشركة المالكة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٨- تلتزم شركة آفاق العقارية او اندام بالقيام بالآتي :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

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 والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف 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 التي 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 واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
تركيب عدداً أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٩- كما تلتزم الشركة المالكة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١١- تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

١٣- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
العضو المنتدب

طرف أول
(إمضاء)

الاسم/ محمود السعيد محمد الرويني

