

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٣١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٩,٥٢ فدان بمنطقة شمال بيت الوطن (جنوب طريق السويس) بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

وعلى قانون البناء الصادر برقم 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) 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 (١٧٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة حوالى ٤٢٠٠٠ م^٢ الكائنة
بمنطقة شمال بيت الوطن (جنوب طريق السويس) بمدينة القاهرة الجديدة لشركة دار
العالمية للتشييد والبناء (OSA) لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً للشروط
والضوابط الموضحة تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢١ لقطعة الأرض بمساحة
٢٣٩٩٦٤,٥٥ م^٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) الوارد إلى
قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٧٥٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٤ بخصوص
طلب المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة
الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب المفوض من شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) الوارد
إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٣٨٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٣١ المرفق
به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها والتعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار
القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١١ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) لقطعة الأرض رقم (٧)
بمساحة (٢٣٩٩٦٤,٥٥ م^٢) تحت العجز والزيادة بمنطقة شمال بيت الوطن جنوب طريق
السويس بالإمتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢١٠٢٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ المرفق به موقف قطعة الأرض
واللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض من شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٨٢٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٢ المرفق به لوحات المشروع بعد التعديل لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٣٦٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٦ المرفق به لوحات المشروع المعدله بعد استيفاء الملاحظات الفنية ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار لقطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٩ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٤٦٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٨ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم للاعتماد ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال المياه والصرف الصحى للمشروع المعتمدة من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛

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 تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (٧) بمساحه ٩,٥٢ فدان بما يعادل ٥٥,٣٩٩٦٤ م^٢ بمنطقة شمال بيت الوطن (جنوب طريق السويس) بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والقرار الوزارى ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ، وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وإشتراطات طرح قطعة الأرض ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (٧) بمساحه ٩,٥٢ فدان بما يعادل ٣٩٩٦٤,٥٥ م^٢ (تسعة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وأربعة وستون متراً مربعاً و٥٥/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة شمال بيت الوطن جنوب طريق السويس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) لإقامة مشروع عمرانى متكامل وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١١/٩/٢٠٢٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لإنهاء المشروع، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني المعتمد لسبب لاتقبله الهيئة يتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى 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 فى هذا الشأن، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بمنطقة العمرانى المتكامل بالمشروع لخدمة القاطنين فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

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 والبرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات و تصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

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

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

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

مادة ١٤ - 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 الصادر باعتماد المخطط التفصيلى

لقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٣٩٩٦٤,٥٥ م^٢ بما يعادل ٩,٥٢ فدان بمنطقة شمال بيت الوطن (جنوب طريق السويس) بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة شركة دار العالمية للتشييد والبناء (OSA) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٣٩٩٦٤,٥٥ م^٢ أى ما يعادل ٩,٥٢ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحه ١٩٧٢٦ م^٢ أى ما يعادل ٤,٧ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقه الخدمات بمساحة ٥٩٩٤,٦٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٤٣ فدان وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٩٥٦,١٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٢,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٦٢٦,٩٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٨ فدان وتمثل نسبة (١٦,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦٦٦٠,٧٦ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

(أ) الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٩٧٢٦م^٢ أى ما يعادل ٤,٧ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٣٦ ٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً لجدول نماذج العمارات الاتى :

النوع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	مسطح الـ F.P م ^٢ للنموذج الواحد	إجمالى عدد الوحدات بالموقع العام	إجمالى مسطح الـ F.P م ^٢ بالموقع العام	إجمالى BUA م ^٢ للنماذج بالموقع العام
A	٣	٩٦	بدروم +	٢٢٥٧	٢٨٨	٦٧٧١	٤٠٦٢٦
B	٢	٧٢	أرضى + ٥ أدوار	١٤٥٦	١٤٤	٣٠٩٢	١٨٥٥٢
الإجمالى	٥	-----			٤٣٢	٩٨٦٣	٥٩١٧٨

الإشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- ١ - نسبة اراضى الإسكان لا تزيد عن ٥٠ ٪ من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات عن ٥٠ ٪ من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - ارتفاع العمارات (أرضى + ٥ أدوار) ويسمح بإقامة غرف سطح بحيث لا تزيد مساحتها عن ٢٥ ٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل كخدمات للمبنى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة
- ٤ - الردود حول العمارات لكل مبنى من جميع الجهات لا يقل عن ٢٥ ٪ من ارتفاع المبنى وبما لا يقل عن (١٠) أمتار ولا تقل عن (٦) أمتار فى حالة الواجهات المصمتة و(مترين) ارتداد من الرصيف الأمامى .

- ٥ - الإلتزام بترك مسافة لا تقل عن (٦) أمتار بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .
- ٦ - يتم الإلتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- ٧ - يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها فقط .
- ٨ - يتم الإلتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات (متى وجدت طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية) .
- ٩ - الإلتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٠ - تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بشأن الحوافز الممنوحة للمشروعات العمرانية .
- ١١ - الردود حول العمارات لكل مبنى من جميع الجهات لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى وبما لا يقل عن (١٠) أمتار ولا تقل عن (٦) أمتار فى حالة الواجهات المصمتة و(مترين) ارتداد من الرصيف الأمامى .
- ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :
- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٦٨ , ٥٩٩٤ م^٢ أى ما يعادل ١ , ٤٣ فدان وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً للجدول التالى :

رقم منطقة الخدمات	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية			
		٢م	بالفدان	عدد الأدوار	النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضى ٢م	مسطح الدور ٢م BUA
مبنى خدمات (١١)	تجارى- إدارى	٥٨٩٤.٦٨	١.٤٠	بدروم+ أرضى+ دورين	٪٢٨.٨١	١٦٩٨.٤	٥٧٢٦.٨٣

رقم منطقة الخدمات	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية		
		٢م	بالفدان	عدد الأدوار	النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضى ٢م
	غرف الأمن والبوابات (F.P)	١٠٠	٠,٠٢	دور أرضى فقط	١٠٠	١٠٠
	الإجمالى	٥٩٩٤,٦٨	١,٤٣		١٧٩٨,٤	٥٨٢٦,٨٣

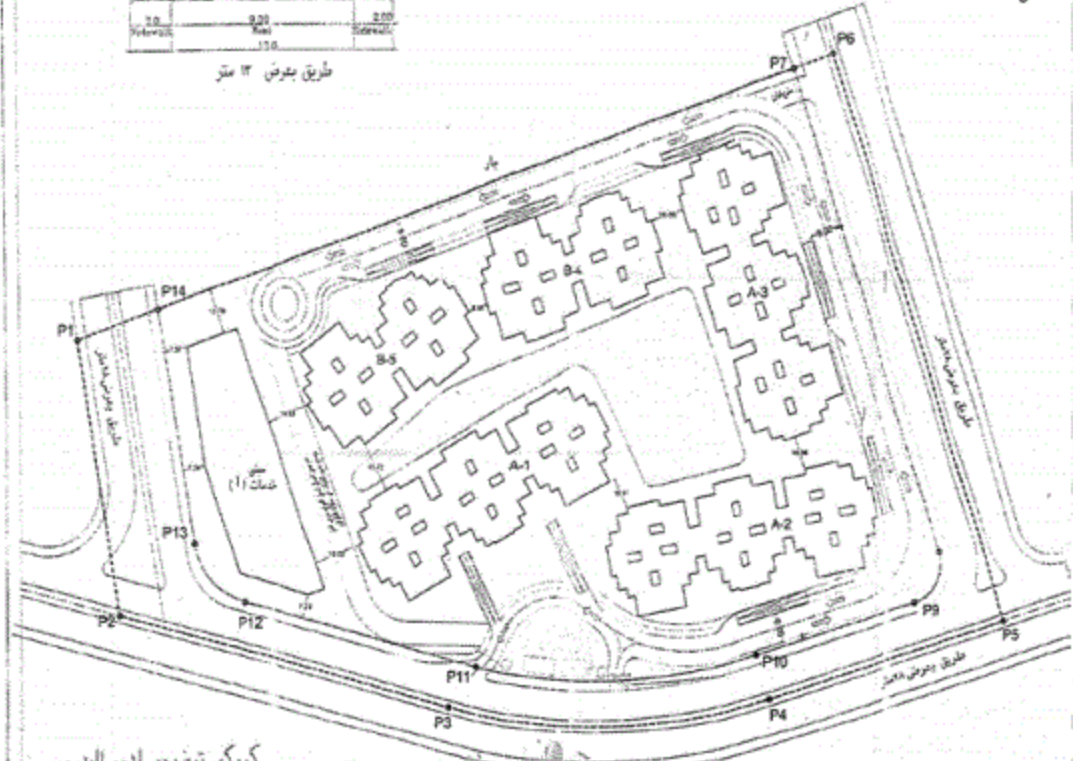
تم احتساب مساحة أرض الخدمات الافتراضية لمبنى الخدمات طبقاً للمعادلة

$$٤٠٠٠٠٠٠٠ \times ١٠٠ / ٢٨,٨١ = ١٦٩٨٠٠٠$$

 الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة وذلك لكل نشاط على حدة .
- ٢ - نسبة أراضي الخدمات تتراوح بين (٨-١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع.
- ٣ - يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪ كالتالى (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل قطعة أرض الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٥ - الالتزام بترك ممر مشاه بعرض لا يقل عن (٦) أمتار بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

صورة طبق الاصل
اصح



كروكي توضيح لدور البندوم
اسفل الصهارات السكنية



تاريخ إعداد التصاريح والتراخيص
 في هـ ١٤٤٤ م الموافق ٢٠٢٣
 في هـ ١٤٤٤ م الموافق ٢٠٢٣
 في هـ ١٤٤٤ م الموافق ٢٠٢٣
 في هـ ١٤٤٤ م الموافق ٢٠٢٣
 في هـ ١٤٤٤ م الموافق ٢٠٢٣

١٠٤١