

## قرارات

### وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٦٣ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٥٨ لسنة ٢٠١٠

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ١٥٨ بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١ بشأن اعتماد تخطيط

وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٨ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ٢٥,٧٤ فدان المباعة لشركة منازل المتحدة للاستثمار العقارى لإقامة مشروع

عمرانى متكامل ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٤٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٩ بإرساء قطعة الأرض

رقم (٤٨ أ) بمساحة ٢٦,١٦ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

على شركة العقارات المتحدة بناءً على توصية لجنة البت بالهيئة بجلستها رقم (٥٦)

بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٤ فى المزايدة بالمظاريف المغلقة التى طرحتها الهيئة بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٩ ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٤) بتاريخ ٢٢/٧/٢٠٠٨ باستكمال الإجراءات باسم شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري بدلاً من شركة العقارات المتحدة على قطعة الأرض رقم (٤٨ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٦, ٢٦ فدان مع الالتزام بباقي الشروط الواردة بأمر الإسناد والتي تم الطرح على أساسها :

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠٠٨ بين الهيئة وشركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري بشأن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٤٨ أ) بمساحة ١٦, ٢٦ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة :

وعلى محضر الاستلام الموقع بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٨ والذي يفيد تسلم شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري لقطعة الأرض المشار إليها وأن مساحتها بلغت ٨٥, ١٧, ٨١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٧٤, ٢٥ فدان :

وعلى كتاب قطاع الشؤون التجارية والعقارية رقم (١٠٠٥) بتاريخ ١٧/٦/٢٠١٠ المتضمن أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٧) بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٠ وافقت على توصية اللجنة المشكلة بالقرار الوزاري رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بمنح شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري والمخصص لها قطعة الأرض رقم (٤٨ أ) بالمستثمرين الجنوبية بمساحة ٧, ٢٥ فدان بمدينة القاهرة الجديدة مهلة ثلاثة شهور لتقديم كافة مستندات كل من استصدار القرار الوزاري والتراخيص :

وعلى الطلب المقدم من شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري بتاريخ ٦/٦/٢٠١١ لتعديل المخطط العام لمشروع الشركة سالفه البيان على قطعة الأرض رقم (٤٨ أ) المباعة للشركة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة :

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٤٣٨) بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١١ المتضمن الموقف المالي والعقاري والتنفيذي للأرض المباعة لشركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري :

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٢٤٠) بتاريخ ٢٠١١/٦/٨ المتضمن الموقف العقارى والتنفيذى للأرض المباعة للشركة سالفه البيان وأن الموقع خالٍ من أى موانع تمنع التنفيذ وفقاً لمحضر الاستلام ؛

وعلى التعهد المقدم من شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارى الوارد برقم (٦٣٤٤) بتاريخ ٢٠١١/٧/١٣ المتضمن أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهد المقدم من شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارى الوارد برقم (٦٣٤٥) بتاريخ ٢٠١١/٧/١٣ المتضمن عدم قيام الشركة بالبيع أو التصرف فى الوحدات بمنطقة التعديل وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى التعهد المقدم من شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارى الوارد برقم (٦٣٤٦) بتاريخ ٢٠١١/٧/١٣ المتضمن أنه فى حالة تضرر أحد مالكى أو قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٩٠١) المؤرخ ٢٠١١/٨/١٦ المتضمن أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٨) بتاريخ ٢٠١١/٧/١٧ وافقت على توصية اللجنة المشكلة بالقرار رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بقيام الجهاز باتخاذ إجراءات إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد وتطبيق شروط المزايدة على قطعة الأرض رقم (٤٨ أ) مستثمرين جنوبية بمساحة ٧٤, ٢٥ فدان المخصصة لشركة منازل المتحدة للاستثمار العقارى بمدينة القاهرة الجديدة لعدم إثبات الجدية فى البدء فى تنفيذ المشروع ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارى لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة على قطعة الأرض رقم (٤٨ أ) بمساحة ٧٤, ٢٥ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١١/٩/٧ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٩ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ١٥٨ لسنة ٢٠١٠ وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل المعروض ؛ وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٩٣) المؤرخ ٢٠١٢/٣/٢٩ المتضمن أنه بالعرض على لجنة بحث التظلمات الرئيسية بجلستها رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٢ قررت رفض التظلم المقدم من شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ؛ وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٨٤) المؤرخ ٢٠١٢/٧/١٠ المتضمن اعتماد اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٢) بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٨ لقرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة ٢٠١٢/٤/٢٤ والمعتمد من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٦ بمنح شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري المخصص لها قطعة الأرض رقم (٤٨ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة ٢٦, ١٦ فدان بمدينة القاهرة الجديدة مهلة شهر من تاريخ اعتماد هذه التوصية لتقديم مشروع تعديل المخطط العام إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقيام الهيئة بمنح الشركة مهلة أخيرة مدتها (٩) شهور من تاريخ اعتماد وتعديل المخطط لإنهاء مشروعها ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٩١٥٥) المؤرخ ٢٠١٢/٧/٢٥ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (٤٨ أ) المستثمرين الجنوبية المباعة للشركة سالفه البيان ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٠٥١٠) المؤرخ ٢٠١٢/٨/٣٠ المتضمن تقدم الشركة سالفه البيان بطلب بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٧ للاستفادة من التيسيرات التى أقرها مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٠١) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ على المخطط الثانى استحقاق ٢٠١١/٩/٩ ؛

**قرار:**

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٨ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٥,٧٤ فدان أى ما يعادل ٨٥,٨١١٧,٨٥ م<sup>٢</sup> (فقط مائة وثمانية آلاف ومائة وسبعة عشر متراً مربعاً و٨٥/١٠٠ من المتر المربع لا غير) المباعة لشركة منازل المتحدة للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقوائم الشروط المعدلة المرفقة الخاصة بالمشروع وكراسة الشروط والمواصفات التى طرحت على أساسها هذه الأرض فى مزايدة بالمظاريف المغلقة وأمر الإسناد الصادر بناءً على تلك المزايدة والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠٠٨ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارى بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والسادسة من القرار الوزارى رقم ١٥٨ لسنة ٢٠١٠ وبمراعاة الأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٣ -** إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٥٨ لسنة ٢٠١٠ المساس بأى مراكز قانونية بعد صدور هذا القرار وتضرر ذوو الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة بتاريخ ١٣/٧/٢٠١١ المشار إليها ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٦ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. م/ طارق وفيق

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري المعدل

رقم ٣٦٣ لسنة ٢٠١٢

في شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ١٥٨ لسنة ٢٠١٠

لشركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري

لإقامة مشروع سكني على قطعة الأرض رقم (٤٨ أ)

بمساحة ٢٥,٧٤ فدان

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

**مساحة المشروع :**

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥,٧٤ فدان

أى ما يعادل ١٠٨١١٧,٨٥ م<sup>٢</sup>.

**مكونات المشروع :**

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٩,١٤ فدان أى ما يعادل ٣٨٤٠٥ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٣٥,٥٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٣,٠٩ فدان أى ما يعادل ١٢٩٧٤,١٤ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٣,٤٤ فدان

أى ما يعادل ١٤٤٣٧,١٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٣,٣٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٧ فدان أى ما يعادل ١٥٥٣٤,٥٦٢ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (١٤,٣٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦,٣٧ فدان

أى ما يعادل ٢٦٧٦٧,٠٢٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٤,٧٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٩,١٤ فدان أى ما يعادل ٢٣٨٤.٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣٥.٥٢٪) من مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات طبقاً للجدول التالى :

المسلسل	النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	إجمالي مسطح الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار (الارتفاع)
١	A	٣	٢٧٥,٥	٨٢٦,٥	١٢	٣٦	٣
٢	B	٣	٢٧٤,٥	٨٢٣,٥	٨	٢٤	٣
٣	C	٨	٣٤٢	٢٧٣٦	٤	٣٢	٣
٤	D	٢	٣٦٣	٧٢٦	٤	٨	٣
٥	E	٢٦	٣١٦	٨٢١٦	٨	٢٠٨	٣
٦	F	٥	٢٧٥	١٣٧٥	٨	٤٠	٣
٧	G	٥	٣٩٩,٥	١٩٩٧,٥	٨	٤٠	٣
٨	H	٩	٢٧٨	٢٥٠٢	٨	٧٢	٣
الإجمالي	٨	٦١		١٩٢٠٢,٥		٤٦٠	

## الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية للعمارات (F.P.) إجمالي المساحة المبنية لمباني العمارات لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به لا يزيد عن (أرضى + ٣ أدوار) .

الردود : بين مباني العمارات لا تقل عن ٨ أمتار فى حالة وجود فتحات فى الواجهات الجانبية ولا تقل عن ٦ أمتار بين الواجهات الجانبية المصمتة .

الكثافة السكانية للمشروع : لا تزيد عن ١٢٠ شخصاً/فدان كحد أقصى .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات بدور البدرومات أسفل العمارات .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣,٠٩ فدان أى ما يعادل ١٤,١٢٩٧٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

برنامج الخدمات :

النشاط	مساحة قطعة الأرض	القطعة
مركز تجارى يحتوى على محلات ومطاعم ووحدات إدارية وخدمات صحية وترفيهية وأنشطة ثقافية ودار حضانه لسكان المشروع	١٠٥٤١,٣٢ م <sup>٢</sup>	منطقة خدمات (١)
مبنى مجمع للخدمات (إدارة المشروع + محلات تجارية + خدمات ترفيهية لقاطنى المشروع)	٢٤٣٢,٨٢ م <sup>٢</sup>	منطقة خدمات (٢)
	١٢٩٧٤,١٤ م <sup>٢</sup>	

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٢٠٪) من مساحة القطعة .

الارتفاع لا يزيد عن (أرضى + دورين متكررين) .

يتم ترك رددود ٦م بين حدود قطعة الأرض وحد المبانى وبين المبانى وبعضها البعض

داخل القطعة .

يجب توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/٢٥م<sup>٢</sup> مبانى مغلقة ووفقاً للكود

المصرى للجراجات .



### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات (أرضى + ٣ أدوار) ،  
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة - توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (ترفيهى - تجارى)  
طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية العمرانية .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات 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 المصروح بها ،  
على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى  
ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارى على نفقتها تصميم وتنفيذ  
شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني  
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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى  
وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة  
والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها  
طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨ - تلتزم الشركة 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) .
- ١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٨ - ٢٠ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثان )

( إمضاء )

( طرف أول )

( إمضاء )

