

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٤٧ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٢

بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٢٨, ٧٤ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة مكسيم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/١٩ بين كل من هيئة المجمعات

العمرانية الجديدة وشركة مكسيم للاستثمار العقارى على قطعة الأرض رقم (٢٣)

بمساحة ٢٣٢٧٦٠٠ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٧٨ فداناً بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٥) بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمنطقة الامتداد الشرقي للمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٣٢٧٦٠٠ م<sup>٢</sup> المخصصة للسادة مكسيم للاستثمار العقاري ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/٢/١٣ لقطعة الأرض رقم (٢٣) بمنطقة الامتداد الشرقي للمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة ٢٣١٢٠١٤,٨٣٩ م<sup>٢</sup> للسادة شركة مكسيم للاستثمار العقاري ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٣٨٣٣) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢١ بشأن مخالفة المخطط العام المعتمد لشركة مكسيم للاستثمار العقاري بقطعة الأرض المذكورة والذي يفيد أنه تم سداد غرامة تعديل شامل لعدد (١٦) فيلا وتعديل موقع عام لعدد (٤٥) فيلا ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة برقم (١١٩١٦) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ مرفقاً به صورة المخطط المعتمد وصورة المخطط المطلوب اعتماده وكذا إيصال السداد لضعف المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزاري في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة مكسيم للاستثمار العقاري برقم (٤٥٤٧٤) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٧ لاعتماد تعديل المخطط العام تمهيداً لاستصدار القرار الوزاري مرفقاً به التفويضات والتعهدات اللازمة وبعض المستندات المطلوبة للسير في إجراءات استصدار القرار الوزاري المعدل ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٤٠٨٧) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٦ موضحاً به كامل موقف الأرض محل الدراسة وبعض المستندات المطلوبة لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزاري المعدل والمتضمن أن نسبة الإنجاز للمشروع (٩٦٪) ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥ مرفقاً به عدد (٧) لوحات نهائية للمخطط العام المعدل للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ موضحاً به موقف كامل (مالي - عقارى - تنفيذى) حديث لقطعة الأرض ومرفقاً به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع عليها من السادة مهندسى جهاز المدينة ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١١ نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عالىه ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع المقدم من الشركة لاستكمال تنفيذ باقى المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مكسيم للاستثمار العقارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بالامتداد الشرقى لمنطقة المستثمرين الشمالية بمساحة ٢٨ , ٧٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) لتعديل المخطط العام للمشروع بإعادة تقسيم قطع الأراضى والخدمات وتعديل بعض مساحات المناطق الخضراء وإقامة مناطق خدمات عليها (خدمات ترفيهية فقط) لخدمة المشروع ، وهذه التعديلات طبقاً للنسب والاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروعات الاستثمارية ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٦/٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

**قرار:**

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٢٨ , ٧٤ فدان ، أى ما يعادل ٨٤ , ١٤٠١٢ م<sup>٢</sup> (فقط ثلاثمائة واثنان عشر ألفاً وأربعة عشر متراً مربعاً و٨٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالامتداد الشرقى لمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لمشروع شركة مكسيم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٩/١٠/٢٠٠٥ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها أنه لم يتم البيع أو التصرف فى منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ، ويُعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع ، وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٩/١٠/٢٠٠٥ ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع بأكمله .

**مادة ٩ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣)

بمساحة ٢٨, ٧٤ فدان

والمخصصة لشركة مكسيم للاستثمار العقارى

بالامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٣٥ لسنة ٢٠٠٦

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٨, ٧٤ فدان ،  
أى ما يعادل ٨٣٩, ١٤, ٣١٢م<sup>٢</sup> .

### مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى ٠, ٩, ٣٧ فدان ، بما يعادل  
١٥٥٧٨٣, ٧٨٦م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٩٣, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠, ٦, ٨ فدان ، أى ما يعادل ١, ٣٦١٣٧م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٥٨, ١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٢٤, ١٢ فدان ، بما يعادل ١٤١٨, ٩٥٩م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٤٨, ١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٦٤, ٧ فدان ، بما يعادل  
٣٣٩, ٣٣٢١١١م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٩, ١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٧١, ٨ فدان ، بما يعادل ٦٥٥, ٣٦٥٦٣م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٧٢, ١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع (الفيلات) :

تبلغ مساحة الأراضي السكنية ٣٧,٠٩ فدان ، بما يعادل ٧٨٦,٧٨٣م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٩٣,٤٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

مساحة الدور الأرضي لنموذج (F. P)	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	الارتفاع	نموذج
٢٣٠	٧	٧	أرضي + دور أول + خرف سطح	فيلات نموذج (٥٥)
١١٨	١٢١	١٢١		فيلات نموذج (٥٧)
١٦٩	١٠٩	١٠٩		فيلات نموذج (٥٨)
٢٠٩	٥	٥		فيلات نموذج (٧)
١٩١	٢	٢		فيلات نموذج (٨)
١٧٧	١	١		فيلات نموذج (١٠)
٢٣٧	١	١		فيلات نموذج (١٢)
٢٢٢	٢	٢		فيلات نموذج (١٢)
٢٣٦	٢	٢		فيلات نموذج (١٤)
٢٧٠	١	١		فيلات نموذج (١٥)
٢٠٤	٧	٧		فيلات نموذج (١٦)
٢٤١	٢	٢		فيلات نموذج (١٧)
٢٣٧	١٢	١٢		فيلات نموذج (٢٠)
٢٣٧	١	١		فيلات نموذج (٢١)
١٨٤	١	١		فيلات نموذج (X٢١)
٢٧٠	١	١		فيلات نموذج (٢٢)
١٨٥	١	١		فيلات نموذج (٢٢)
١٧٨	١	١		فيلات نموذج (٢٤)
٢٣٢	١	١		فيلات نموذج (٢٥)
٢٤٦	١	١		فيلات نموذج (٢٦)
٢٠٨	١	١	فيلات نموذج (٢٧)	
١٧٩	١٧	١٧	فيلات نموذج (٢٨)	
١٧٩	٢	٢	فيلات نموذج (٢٩)	
٢١٨	١	١	فيلات نموذج (٢٠)	
	٢٠٤	٢٠٤		الإجمالي

### الاشتراطات البنائية للفيلات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- ٢ - أقصى ارتفاع للفيلات (أرضى + دور أول + غرف مرافق الخدمات بدور السطح) .
- ٣ - الردود : ٤م أمامى ، ٣م جانبى ، ٦م خلفى .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥ - الكثافة السكانية للمشروع ١٨ فرداً / فدان .
- ٦ - جميع الفيلات منفصلة وتضم وحدة واحدة فقط .
- ٧ - تم تنفيذ مجموعة من ممرات المشاة بين بعض قطع الأراضى السكنية بعرض ٤م .

### ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الخدمات ٦٠, ٨ فدان ، أى ما يعادل ١٠٠, ٣٦١٣٧ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١١, ٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

م	النشاط	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	الاشتراطات البنائية	
			النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )
١	المول التجارى	٢١٩٢٤, ٢٢٣	٣٠٪	٦٥٨٠, ٢٦
٢	النادى الاجتماعى	١١٧٢١, ٥٤٥	٢٠٪	٢٣٤٤, ٣٠
٣	المسجد	١١٥٦, ١٢٥	٣٠٪	٣٤٦, ٨٤
٤	الخدمات الترفيهية	١٣٢٥, ١٩٧	١٠٪	١٣٢, ٥٢
	الإجمالى	٣٦١٣٧, ١٠٠		٩٤٠٣, ٩٢

### الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود - ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى



- ٢ - يتم الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦م بين أراضى الإسكان ومناطق الخدمات .
- ٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة بكل ٢م٢٥ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٤ - تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .
- ٥ - يتم ترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين أراضى الإسكان وأرض النادى الاجتماعى .
- ٦ - تشمل أرض المركز التجارى منطقة انتظار للسيارات والمباني والمساحات المحيطة بها .

مفوض عن الشركة

**عبد العال إبراهيم عبد الله**

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع الفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - تتولى شركة مكسيم للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىه ، 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 - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - 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 .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٦ ، ٧ ، ٨ ) .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبمعدل سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> بمناطق الخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

مفوض عن الشركة

عبد العال إبراهيم عبد الله

طرف أول

( إمضاء )



