

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٣١ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٩/٩

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية

على جزء من قطعة الأرض رقم (١٢)

بمساحة ١١,٩٦ فدان ، بما يعادل ٢٤١,٩٢ م<sup>٢</sup>

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

والصادر له القرار الوزارى رقم (٣٥٢) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (١٣٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ للسادة شركة بيت التعمير

المصرى للاستثمار والتنمية بتخصيص جزء من قطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة الامتداد الشرقى

للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١١,٩٦ فدان ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٤/٧ لجزء من قطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١١,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٥٠.٢٤١,٩٢٦٨ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية على جزء من قطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١١,٩٦ فدان ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٣٥٢) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ باعتماد تخطيط وتقسيم مساحة ١١,٩٦ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٣٧٤) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة والذي يفيد بالموافقة من الناحية الفنية على تخديم منطقة الخدمات بمساحة ٢٦٠٢٥ م<sup>٢</sup> بنشاط تجارى بالمشروع عاليه من الخارج ؛

وعلى طلب الشركة المقدم بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ لتعديل المخطط العام للمشروع

والتعديلات كالتالى :

نقل الأرض المخصصة للخدمات بنشاط تجارى .

تغيير النموذج (د) ونقل مكانه .

إضافة نموذج (و) ؛

وعلى خطاب الشركة المقدم بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ والمرفق به التعهدات المطلوبة من الشركة

ومن بينها :

تعهد الشركة أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويُعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

تعهد الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤١٢١٦٨) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ والمرفق به اللوحات النهائية المقدمة من الشركة للمخطط المعدل المشار إليه ، وذلك بعد المراجعة والاعتماد وكذلك الموقف الكامل لقطعة الأرض (مالى - عقارى - تنفيذى) ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عالىة بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٧ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٠ 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 بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية لتعديل تخطيط وتقسيم جزء من قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ١١,٩٦ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) والصادر له القرار الوزارى رقم (٣٥٢) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

## قـرر:

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية على جزء من قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ١١,٩٦ فدان ، بما يعادل ٩٢,٢٤١,٢٥ م<sup>٢</sup> بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) والصادر له القرار الوزارى رقم (٣٥٢) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 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 ٥ -** تلتزم الشركة بسداد كافة المستحقات المالية المقررة نظير الموافقة على الترخيم من الخارج ، وفى حالة عدم الالتزام بالسداد تعتبر الموافقة كأن 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 ٢٠٠٥/١٠/١٩ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع بأكمله والتي تنتهى فى ٢٠١٩/١/٧

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بأحكام المواد (٧ ، ٨ ، ٩) من القرار الوزارى رقم (٣٥٢) المؤرخ ٢٠١٥/٧/٧

**مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

**أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل المخطط العام

المقدم من شركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل «عمارات» بمساحة ١١,٩٦ فدان

على جزء من قطعة الأرض رقم (١٢)

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والصادر له القرار الوزارى السابق رقم (٣٥٢) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥٠٢٤١,٩٢٦ م<sup>٢</sup> ،  
أى ما يعادل ١١,٩٦ فدان .

### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة إجمالية ٢٥١٢٠ م<sup>٢</sup> ،  
أى ما يعادل ٥,٩٨ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٦٠٢٩ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٤٤ فدان ،  
وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٧٧٦,٢ م<sup>٢</sup> ،  
أى ما يعادل ٠,٦٦ فدان ، وتمثل نسبة (٥,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٧٨٨٣,٩ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٨٨ فدان ،  
وتمثل نسبة (١٥,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٨٤٢٣,٨٢ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل فدانين ،  
وتمثل نسبة (١٦,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٢٥١٢.٢ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٩٨ , ٥ فدان ، وتمثل نسبة ( ٥٠٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة (عمارات سكنية) ، وذلك طبقاً للجدول التالى :

### جدول النماذج المعمارية بالمشروع :

النموذج	عدد الأدوار	التكرار (عمارة)	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	المساحة البنائية للدور الأرضى f. p (م <sup>٢</sup> )	إجمالى مسطح مبانى الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )
عمارة (أ)	بدروم + أرضى + ٢ أدوار	٨	٤	١٦	١٢٨	٧٩٠	٦٢٢٠
عمارة (ب)		٢	٨	٢٢	٦٤	١٢٨٥	٢٧٧٠
عمارة (ج)		١	٦	٢٤	٢٤	١٠٢٢	١٠٢٢
عمارة (د)		١	٨	٢٢	٢٢	٩١٧	٩١٧
عمارة (هـ)		٢	٤	١٦	٣٢	٥٣٢	١٠٦٤
عمارة (و)		١	٣	١٢	١٢	٤٥٧	٤٥٧
الإجمالى		١٥			٢٩٢		١٢٥٦٠

تبلغ عدد العمارات بالمشروع (١٥) عمارة وإجمالى عدد الوحدات (٢٩٢) وحدة .

### الاشتراطات البنائية للعمارات :

- ١ - نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن ( ٥٠٪ ) من مساحة الأرض .
- ٢ - المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ( ٥٠٪ ) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة + بدروم «انتظار سيارات») بخلاف غرف الأسطح الخدمية (« ٢٥٪ » من مساحة الدور الأرضى) .
- ٤ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ أمتار ، و ٦ أمتار فى الأماكن المصمتة .
- ٥ - المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠ متراً شاملة عروض الطرق والارتدادات .
- ٦ - يتم الالتزام بالكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع (١٢٠) شخصاً / فدان .

- ٧ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل العمارات يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .  
 ٨ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية .  
 ٩ - يراعى أن تكون مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع قطاعات الطرق الداخلية والمرافق .

### ثانياً - الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمناطق الخدمات ٢٩٠٠٠ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٤٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			النشاط	المساحة	المنطقة
ردود	ارتفاع	نسبة بنائية			
٦ أمتار من جميع الجهات	٢ بدروم (جراج) + أرضى + دورين	٣٠٪	تجارى	٢٥٩٤٠ م <sup>٢</sup>	منطقة خدمات (١)
	أرضى فقط	٣٠٪	(بوابات + غرف أمن)	٢٨٩ م <sup>٢</sup>	منطقة خدمات (٢)
				٢٩٠٠٠ م <sup>٢</sup>	الإجمالى

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - تم موافقة قطاع التخطيط والمشروعات على تخديم منطقة الخدمات بنشاط تجارى بالمشروع من الخارج وتم تحديد قيمة العلاوة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢ ، وتمت الموافقة على جدول قيمة العلاوة بقرار اللجنة العقارية بجلستها رقم (٣٠) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢١ .  
 ٢ - نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من مساحة أرض المشروع .  
 ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن وطبقاً لما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المدرج بها قطعة الأرض .



٤ - يتم الالتزام بارتدادات ٦ أمتار من جميع الجوانب بمنطقة الخدمات (من حدود الأرض وليس حدود حارة التهدة) .

٥ - لا تقل المسافة بين حد الدور الأرضي للمبنى وحد حارة التهدة (داخل أرض الخدمات) عن مترين .

٦ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بمعدل موقف سيارة/٢٥م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

٧ - يسمح بعمل بدروم يستغل وفقاً للأنشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية - جراجات للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات) ، ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل مرافق لدور البدروم يتم استخدامه بالأنشطة المصرح بها .

مفوض عن الشركة

**محمود على محمد إدريس**

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (العمارات) (أرضي + ٣ أدوار) ،  
ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة  
عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية (F. P) للإسكان (عمارات) لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة  
المخصصة للإسكان .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود)  
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حدة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - **غرف السطح بالمباني السكنية** : هي الملحقات التي بُنيت أعلى سطح البناء  
مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية  
بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد  
في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي .
- ٦ - تتولى شركة بيت التعمير المصرى للاستثمار والتنمية على نفقتها تصميم  
وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري 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 .
- 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 ورفضها 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 - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤ - يجب توفير أماكن انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف أول

طرف ثانٍ

مفوض عن الشركة

محمود على محمد إدريس

(إمضاء)



