

## قرارات

### وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٢

بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٢

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٥٤ لسنة ٢٠٠٩

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 (٢٦) بتاريخ ١٧/١/٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٢٢) المخصصة لشركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية

للمخطط العام لإقامة منتجع سكنى بمنطقة امتداد المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ١٣٦ , ٢٤ فدان أى ما يعادل ١٩ , ١٣٧٠ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 (٢٥٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٦ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) المخصصة لشركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية بمدينة القاهرة الجديدة والسابق اعتماد تخطيطها وتقسيمها بالقرار الوزارى رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٧ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢٦ بين الهيئة وشركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية «ش.م.م» بشأن قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٢) بامتداد منطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٦ فدانا أى ما يعادل ٢١٠٩٢٠ م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من شركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية المؤرخة ٢٠١١/٥/١٢ المتضمنة أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أية وحدات بمنطقة التعديل المقدمة من الشركة ، وفى حالة ثبات ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ، وأنه فى حالة تضرر أحد مالكي أو قاطنى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من الهيئة تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية الوارد برقم (٦٩٦٩) بتاريخ ٢٠١١/٨/٤ للموافقة على تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة على قطعة الأرض رقم (٢٢) بمنطقة امتداد المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٥٣٢١) بتاريخ ٢٠١١/١٢/١٤ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (٢٢) المخصصة للشركة سالفه الذكر ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية الوارد برقم (١٥٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٢ للموافقة على تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٢٢) بمنطقة امتداد المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ، والمرفق به تعهد الشركة بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (١٣٣٣٢) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٧ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض شاملاً قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٧) بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢٦ بالموافقة على منح الشركة مهلة ستة شهور لاستكمال تنفيذ المشروع ويتم إعادة العرض على اللجنة فور انتهاء المهلة وتم تبليغ الشركة بقرار اللجنة بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٠ ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة الرسومات المقدمة من شركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية بشأن تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ١٣٦, ٢٤ فدان بمنطقة امتداد المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٨ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة والمقدمة من شركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية ، وأن هذه الموافقة تمت فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل المعروض ؛

### قرر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) المخصصة لشركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية السابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى ٢٦ لسنة ٢٠٠٨ ، ٢٥٤ لسنة ٢٠٠٩ لإقامة تجمع سكنى بمنطقة امتداد المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٣٦, ٢٤ فدان أى ما يعادل ١٩, ١٣٧٠م<sup>٢</sup> (فقط مائة وواحد ألف وثلاثمائة وسبعون متراً مربعاً ، ١٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٠٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم شركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية بما نصت عليه المواد (الثانية والثالثة والرابعة) من القرار الوزارى رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخى ٢٠١١/٥/١٢ ، ٢٠١٢/٢/١٢ ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٤ -** إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٥٤ لسنة ٢٠٠٩ المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات لاستخراج التراخيص اللازمة 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 الوزارى

الصادر برقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٢

المعدل لشركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية لقطعة الأرض رقم (٢٢)

بمنطقة امتداد المستثمرين الشمالية لإقامة تجمع سكنى (فيلات)

بمساحة ١٣٦, ٢٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٦, ٢٤ فدان ، أى ما يعادل

١٩, ١٣٧٠, ٢م<sup>٢</sup>.

### مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٠, ١ فدان ، أى ما يعادل ١, ٨١, ٢م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٥, ٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١, ٩٤ فدان ، أى ما يعادل ١٦, ٨١٤٧, ٢م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٣٧, ٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية والخارجية بمساحة ٩ أفدنة ، أى ما يعادل

١, ٣٧٨٢١, ٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣, ٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٣, ١٧ فدان ، أى ما يعادل

٨٣, ١٣٣٢٠, ٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٤, ١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة إسكان (الفيلات) ١٠, ٠١ فدان ، أى ما يعادل

١, ٨١, ٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥, ٤١٪) من مساحة أرض المشروع .

عدد قطع الأراضى (٤٨) قطعة أرض تتراوح مساحتها ما بين ٣٩, ٧٣٢م<sup>٢</sup> وحتى ١١٥٤, ٥١م<sup>٢</sup> ، وبيانها كالتالى :

النموذج	نوع النموذج	عدد القطع	عدد الوحدات بالقطعة	الإجمالى
نموذج ( A )	منفصلة	١	١	١
نموذج ( B )	متصلة	٤٧	٢	٩٤
الإجمالى	-	٤٨	-	٩٥

#### الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية : لا تزيد نسبة المباني المغلقة على قطعة الأرض السكنية (F. P.) عن (٤٠٪) من مساحتها .

الارتفاع المسموح بالنسبة للفيلات (دور أرضى + أول) .

الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالردود داخل قطع الأراضى السكنية (فيلات) على النحو التالى :

(الأمامى ٤م ، الجانبي ٣م ، الخلفى ٦م) .

بالنسبة لقطع الأراضى التى تتعدى نسبة عرضها إلى عمقها (١ : ٢) يتم احتساب النسبة البنائية (F. P.) لمساحة الأرض بعمق مساوٍ لضعف الواجهة وبحيث تصبح المساحة المتبقية ضمن المساحة الخضراء ولا تدخل ضمن النسبة البنائية .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات داخل قطعة الأرض السكنية بواقع سيارة/وحدة سكنية .



**ثانياً - مناطق الخدمات :**

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩٤, ١ فدان ، أى ما يعادل ١٦, ٨١٤٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٠, ٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وذلك طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			النشاط	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المنطقة
ردود	ارتفاع	نسبة بنائية			
٦م من جميع الجهات	أرضى + دورين متكررين	٣٠٪	تجارى إدارى	١٨٧١, ٦٠٩	خدمات (١)
٦م من جميع الجهات	أرضى + دورين متكررين	٣٠٪	تجارى إدارى	٤٦١٣, ٠٤	خدمات (٢)
-	-	-	خدمات ترفيهية	١٦٦٢, ٥١	خدمات (٣)
-	-	-	-	٨١٤٧, ١٦	الإجمالى

**ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .  
الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات طبقاً للجدول المشار إليه عاليه ووفقاً للاشتراطات البنائية الجارى تطبيقها بالهيئة .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة/ ٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة .

مفوض عن الشركة

سامى كمال عثمان

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (فيلات) (أرضى + أول) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمباني الخدمات طبقاً للاشتراطات البنائية الجارى تطبيقها بالهيئة .
- ٤ - غرف الأسطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بها للدور الأرضى بالنسبة للمباني السكنية (١٠٪) بالنسبة لمباني الخدمات ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة إم جى للتنمية الصناعية والسياحية 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 ووصفها 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 والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة / ٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبواقع سيارة / وحدة سكنية .

( طرف ثان )

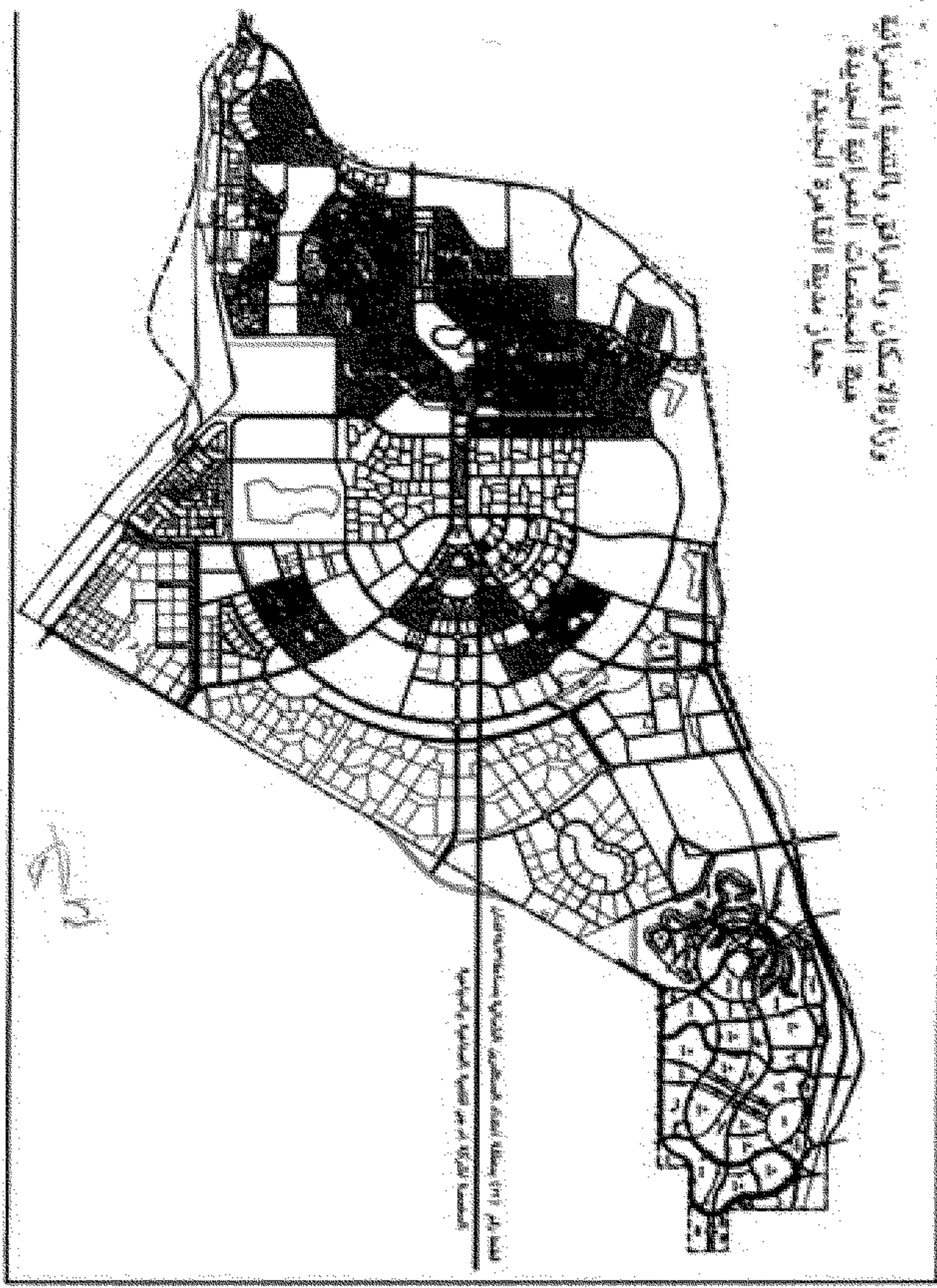
مفوض عن الشركة

سامى كمال عثمان

( طرف أول )

( إهداء )

وتاريخ مكان والبراق والسبب المبررات  
في المجتمعات المراتبة الجديدة  
جاء مدينة القاهرة الجديدة



التصميم: ٢٠١٣، منطقة أحياء الجديدة، القاهرة الجديدة، جمهورية مصر العربية  
المهندسة: الدكتورة د. منى السيد، مهندسة معمارية، القاهرة الجديدة