

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٦ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٣١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٢٧٩٩٣٨,١٦ م

الكائنة بمركز خدمات بيت الوطن بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة

لشركة مارفل للإنشاءات (MARVEL) (ش.ذ.م.م)

لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٨٠٪ عمرانى متكامل و ٢٠٪ استثمارى)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته.

وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقارى.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمركز خدمات بيت الوطن بالامتداد

الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة لشركة مارفل للإنشاءات (MARVEL) (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمرانى مختلط بالشروط التى تضمنها القرار.

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٤ لقطعة الأرض رقم (٢٣) عالية بمساحة ٢٧٩٩٣٨,١٦ م الكائنة بمركز خدمات بيت الوطن بالامتداد الشرقى

بمدينة القاهرة الجديدة.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٠ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة مارفل للإنشاءات (MARVEL) (ش.ذ.م.م) لقطعة الأرض

رقم (٢٣) بمساحة ٢٧٩٩٣٨,١٦ م الكائنة بمركز خدمات بيت الوطن بالامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط عمرانى مختلط بنسبة (٢٠٪ خدمات

استثمارية ٨٠٪ عمرانى متكامل).

وعلى كتاب شركة مارفل للإنشاءات (MARVEL) (ش.ذ.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٤٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٣٠ المرفق به لائحة

المخطط وبعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري المائل.

وعلى كتاب شركة مارفل للإنشاءات (MARVEL) (ش.ذ.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٠٨٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٥ باعتقاد تخطيط

وتقسيم قطعة الأرض عالية ومرافقه باللوحات النهائية للمشروع المطلوب اعتمادها.

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض

عالية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات الوارده برقم (٤١٠٢٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٥.

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٥٦٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٩ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة

والاعتماد والموقف العقارى والمالى والقانونى للمشروع.

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع عالية والمعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٣١.

وعلى النوتة الحسابية لآعمال مياه الشرب والصرف الصحى (المقنن المالى) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالمدينة.

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمدينة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والإسومات المقدمة من شركة مارفل للإنشاءات (MARVEL) (ش. ذ. م. م.) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٧٩٩٣٨.١٦ م^٢ الكائنة بمركز خدمات بيت الوطن بالامتداد الشرقي بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠٪ عمراني متكامل و ٢٠٪ استثماري). ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ المتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٧٩٩٣٨.١٦ م^٢ الكائنة بمركز خدمات بيت الوطن بالامتداد الشرقي بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة مارفل للإنشاءات (MARVEL) (ش. ذ. م. م.) لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠٪ عمراني متكامل و ٢٠٪ استثماري). وذلك طبقا للمخطط وللإشترطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.
- مادة (٢) :** تلزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.
- مادة (٣) :** تلزم الشركة باستخدام قطعة الأرض من محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشرطات البنائية يتم الإلتزام بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقواعد والنظم المتبعة.
- مادة (٤) :** تلزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالجزء العمراني المتكامل من المشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.
- مادة (٥) :** تلزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كمية الجبال المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما اية تبعيات لذلك ودون ادى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز.
- مادة (٦) :** تلزم الشركة بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع.
- مادة (٧) :** تلزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير الاستفادة من قيود الارتفاع المعدلة قبل استصدار أي تراخيص وطبقا للقواعد المعمول بها في هذا الشأن.

مادة (٨) : تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
مادة (٩) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليهما والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولالحتة التنفيذية وتعديلاتهما ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها
مادة (١١) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة

مادة (١٢) : تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات
مادة (١٣) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
مادة (١٤) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته
مادة (١٥) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
مادة (١٦) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذة كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٧٩,٩٣٨,١٦ م^٢ بما يعادل ١٩,٠٣ فدان الكائنة بمركز خدمات بيت الوطن بالامتداد الشرقي بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للمسادة / شركة مارفل للإنشاءات (MARVEL) لإقامة مشروع عمراى مخطط.

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م^٢ ٧٩,٩٣٨,١٦ أي ما يعادل ١٩,٠٣ فدان ؛ وينقسم الي :
- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٢م^٢ ٦٣,٩٥٠,٥٣ بما يعادل ١٥,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٨٠,٠٠ % من مساحة المشروع .
- المساحة المخصصة للنشاط الاستثماري بمساحة ١٥,٩٨٧,٦٣ م^٢ بما يعادل ٣,٨٠٧ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٠ % من مساحة المشروع .

أولاً : مكونات النشاط العمراني المتكامل :

- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٢م^٢ ٦٣,٩٥٠,٥٣ بما يعادل ١٥,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٨٠,٠٠ % من مساحة المشروع؛ ويشمل علي الآتي: -
- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢م^٢ ٢٧,٩٥٠,٠٠ بما يعادل ٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٧١ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢م^٢ ٨,٦٢٨,٤٥ أي ما يعادل ٢,٠٥ فدان وتمثل نسبة ١٣,٤٩ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م^٢ ١٠,٧٥٩,٢٩ أي ما يعادل ٢,٥٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٨٢ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانشاء السيارات بمساحة ٢م^٢ ١٣,٠٧٤,٢٤ أي ما يعادل ٣,١١ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٤٤ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^٢ ٣,٥٣٨,٥٥ بما يعادل ٠,٨٤ فدان وتمثل نسبة ٥,٥٣ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.

الأراضي المخصصة للإسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢م^٢ ٢٧,٩٥٠,٠٠ بما يعادل ٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٧١ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل؛ وطبقا للجدول التالي: -

رقم المبني	عدد الوحدات	عدد النماذج	عدد الوحدات بالنماذج	عدد الأدوار	F.P	حجمي مسطح الد بالنموذج F.P	مسطح الد للنموذج BUA	إجمالي مسطح الد للنموذج BUA
أ	6	1	6	أرضي + ٢ دور متكرر + جزء من الدور الثالث	274	274	890.00	890.00
ب	5	11	55		272	2992	884.00	9724.00
ج	6	8	48		274	2192	890.00	7120.00
د	2	10	20		137	1370	441.00	4410.00
ر	6	3	18		273	819	887.00	2661.00
ش	6	5	30		273	1365	887.00	4435.00
ص	6	1	6		274	274	890.00	890.00
ط	6	1	6		273	273	887.00	887.00
ع	6	1	6		273	273	887.00	887.00

تانيا منطقة الأنشطة الاستثمارية بنسبة ٢٠٪ من المشروع :-

• المساحة المخصصة للنشاط المختلط بمساحة ١٥,٩٨٧,٦٣ بما يعادل ٣,٨٠٧ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٠٠ % من مساحة

المشروع؛ وطبقا للجدول التالي :-

رقم المبنى	النشاط	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد	BUA
خدمات المنطقة استثماري ١	تجارى - ادارى	577	٤ متكرر	2885
خدمات المنطقة استثماري ٢		4016	ارضى + ٣ متكرر + جزء من الدور الرابع	17259
الاجملى		4593		20144.00

مسطح الـ BUA غير شامل البروزات المسموح بها

• جدول الأرصدة المسموح بها بالمنطقة الاستثمارية:

الاستعمال	الارضى المخصصة للأنشطة الاستثمارية (م ^٢)	مساحة الأرض المخصصة للأنشطة الاستثمارية (م ^٢)	مساحة الأرض المخصصة للأنشطة الاستثمارية (م ^٢)	نسبة الأرض المخصصة للأنشطة الاستثمارية (%)
الأراضي المخصصة للخدمات الاستثمارية	19185.16	20144.42	20144.00	0.42

الاشتراطات البنائية لمنطقة الأنشطة الاستثمارية

- تمثل المنطقة الاستثمارية ٢٠,٠٠٠٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ويسمح بتخديم المنطقة خارجيا.
- يسمح بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) الخاص بالتيسيرات الممنوحة للسادة المستثمرين بالشروط والضوابط الواردة بهما تفصيلا.
- يسمح بتطبيق نظرية الحجم بما لا يتعدى اجمالى المساحات المسموح بها وقيد الارتفاع المقرر للمشروع.
- تحدد الارتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقا للإشتراطات المعمول بها بالهيئة.
- تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجاري - ترفيهي - ادارى - فندي /سياحي).
- الإرتفاع المسموح به فى الخدمات هو ارضى + ٣ دور؛ وتم تطبيق نظام الحجم بإضافة دور رابع متكرر لبعض المباني مع الالتزام بالمساحات المسموح بها؛ وقيد الارتفاع المقرر للمشروع.
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) عن 30 % من المساحة المخصصة لإستعمال الخدمات.
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مقلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الارضى كغرف خدمات بدور السطح طبقا للقرار الوزارى رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة.
- الالتزام بترك ردود عام ٦م من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية.

741.00	741.00	228	228		5	1	5	ف
1482.00	741.00	456	228		10	2	5	ك
887.00	887.00	273	273		6	1	6	ل
1768.00	884.00	544	272		10	2	5	م
890.00	445.00	274	137		6	2	3	ن
887.00	887.00	273	273		6	1	6	هـ
887.00	887.00	273	273		6	1	6	و
884.00	884.00	272	272		5	1	5	ي
9300.00	4650.00	1550	775	ارضى + متكرر	116	2	58	قى
49630.00		13975			365	54		الإجمالي

مسطح الـ BUA غير شامل البروزات المسموح بها

سيتم توجيه مسطح ١٨٤٨٤ م^٢ فى صورة أربعة أدوار متكررة من الأرضة المنبقيه فى المنطقة السكنية بنشاطها الى منطقة الخدمات أعلى مبني خدمات ١ - ومبني خدمات ٢

- الارتفاع (ارضى + متكرر بعض المبني) بدلا من (ارضى + متكرر) تطبيقا لنظام الحجم.
- مسطحات الأدوار المتكررة لاتشمل مساحة البروزات المسموح بها .

الأراضي المخصصة للخدمات:-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٨,٦٢٨,٤٥ م^٢ أى ما يعادل ٢,٠٥ فدان وتمثل نسبة ١٣,٤٩ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل؛ وطبقا للجدول التالي:-

المنطقة	النشاط	مساحة الارض	مساحة الدور الارضى F.P	حجم المسطح BUA	المنطقة
مبني خدمات ١	تجارى - ادارى	4057.51	2323.00	4646	تم توجيه مسطح ١٨٤٨٤ م ^٢ بنشاطها فى صورة أربعة أدوار متكررة من الأرضة المنبقيه فى المنطقة السكنية أعلى مبني خدمات ١ - ومبني خدمات ٢ بإجمالي عدد وحدات ٤٦٣ وحدة
مبني خدمات ٢	تجارى - ادارى	3968.27	2151.00	4302	
مبني خدمات ٣	تجارى - ادارى	266.67	80.00	160	
مبني خدمات ٤	تجارى - ادارى	300.00	90.00	180	
	بوابات وغرف الامن F.P (مسطح غرفة الامن لا تزيد عن ٩ م ^٢)	36.00	36.00	36	
	الإجمالي	8628.45	4680.00	9324.00	

مسطح الـ BUA غير شامل البروزات المسموح بها

- مسطحات الأدوار المتكررة لاتشمل مساحة البروزات المسموح بها .

