

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٢٤ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٥

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٦٠٨ 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 (٢٣٥) بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١٠ والمتضمن اعتماد تخطيط

وتقسيم المرحلتين التاسعة والعاشره من قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات

والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى حر بالمنطقة الشرقية لمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ٣٧٢,٥٢ فدان ضمن مساحة ٤٦,٨٩٥ فدان المخصصة للشركة ؛

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 (٦٠٨) بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٧ باعتماد تخطيط وتقسيم

المرحلة الثامنة لمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (امتداد الرحاب)

لإقامة مشروع سكنى حر بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٤٥,٢٠٩ فدان

ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً المخصصة للشركة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن تخصيص قطعة الأرض الفضاء الكائنة بمنطقة الامتداد العمرانى بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨٩٥ فداناً لإقامة مشروع للإسكان الحر على أن يتم سداد قيمة الأرض فى شكل عيني ؛

وعلى الموافقة الفنية بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٥ على المخطط العام الأولى لكامل مساحة الأرض لامتداد الرحاب بمساحة ٨٩٥ فداناً المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع إسكان حر بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى ملحق العقد المؤرخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بشأن مواصفات تشطيب الوحدات السكنية المخصصة للهيئة كمقابل عيني لثمن الأرض ؛

وعلى موافقة واعتماد مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٣٢) بتاريخ ٧/٤/٢٠٠٩ على المذكرة المعروضة بشأن محضر الاتفاق المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتاريخ ٢٢/٢/٢٠٠٩ المتضمن تحديد المواقع وإعداد الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عيني لقيمة الأراضى المخصصة للشركة بنظام الإسكان الحر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بامتداد مدينة الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة التى تقلل الحصة العينية للهيئة عن المساحة المخصصة للشركة ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد برقم (٢٥٤٨) بتاريخ ٢٨/٣/٢٠١١ لاعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة السابعة بمشروع امتداد الرحاب ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٥٨٥٧) بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١١ بشأن بيان السداد العيني وعدد الوحدات المسلمة من الشركة سالفه البيان وعددها (٥٢٨) وحدة والمرفق طيه صور محاضر استلام الوحدات ؛

وعلى كتاب د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٢٩٩) بتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٢ والمنتهى بالتنبيه باللائم نحو السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الشركة سالفه البيان ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٣٥٩) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٢ برسم السيد المستشار القانونى للهيئة بخصوص موقف أرض الشركة وموقف تسليم الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عينى لقيمة الأرض المخصصة للشركة والمتضمن أن ما تم استلامه من الوحدات يمثل (٢,٤٨٪) من إجمالى (١٤١) عمارة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى للمرحلة السابعة (امتداد الرحاب) لإقامة مشروع إسكانى حر على مساحة ٢٧,٢٠٩ فدان ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً المخصصة للشركة بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة للتخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/١/٢٠١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الشركة فى ضوء أحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ أنفاً الذكر واستيفاء المستندات الاقتصادية ودراسة الجدوى وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٥٠٨) بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٣ المرسل للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة برأى القطاع بشأن موقف الشركة فى ضوء ما تم استلامه من الوحدات التى تمثل الحصة العينية للهيئة وذلك لإمكانية اعتماد مشروعات القرارات الوزارية المعروضة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٥٥٩) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٣ المنتهى بالتنبيه باللائم فى طلب استخراج القرارات الوزارية المعطلة المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لمشروع الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة علماً بأنه جارى العرض على مجلس إدارة الهيئة لتأجيل مواعيد تسليم الحصة العينية طبقاً للتيسيرات السابق الموافقة عليها من مجلس الوزراء ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٥٩٩) بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٣ بشأن أنه لم يتم العرض على مجلس إدارة الهيئة لعدم موافقة الشئون القانونية على تطبيق التيسيرات السابق الموافقة عليها من مجلس الوزراء على الحصة العينية والمنتهى إلى أن مراجعة موقف تسليم الوحدات لا يوقف استصدار مشروعى القرار الوزارى المزمع إصدارهما للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم المرحلة السابعة لمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (امتداد الرحاب) لإقامة مشروع سكنى حر بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٧, ٢٠٩ فدان أى ما يعادل ٣٢, ٨٧٨٩٣٩ م^٢ (فقط ثمانمائة وثمانية وسبعون ألفاً وتسعمائة وتسعة وثلاثون متراً مربعاً و٣٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير) ضمن مساحة ٨٩٥ فدانا المخصصة للشركة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقوائم الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، ولا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة الوحدات السكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذ القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات الخاصة بقطع الأراضى المرفقة المشار إليها بالبند الثالث من ملحق العقد المؤرخ فى ٢٢/٣/٢٠٠٥ مرفق رقم (١) ولا يحق لها بيع قطع أراضى فضاء مرفقة بأى مرحلة من مراحل المشروع قبل سداد المقابل العينى من الوحدات المستحقة للهيئة عن المرحلة السابقة لها، كما لا تتجاوز قطع الأراضى الفضاء التى تطرحها الشركة للبيع (٢٥٪) من صافى المساحات المخصصة للاستخدامات السكنية لكل مرحلة من مراحل المشروع وذلك بشرط الحصول على موافقة كتابية من الهيئة على البيع وسداد مصاريف التنازل المستحقة عن هذا البيع طبقاً للاتحة العقارية والنظم والقواعد المتبعة لدى الهيئة .

مادة ٤ - تقوم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تقوم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بمستندات استخراج التراخيص اللازمة لها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 وفاق

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر

للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

للمرحلة السابعة بمشروع الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للشركة ٨٩٥ فدانًا .

إجمالى مساحة المرحلة السابعة ٢٧, ٢٠٩ فدان ، أى ما يعادل ٣, ٢٨٧٨٩٣٩م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٨١ فدانًا ، أى ما يعادل ٣, ٢٣٤٠٠٨٥م^٢ ،

وتمثل نسبة (٣٨,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٦, ٢٠ فدان ، أى ما يعادل ٧, ٢٨٥١٠٥م^٢ ،

وتمثل نسبة (٩,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٣٦, ٥١ فدان

أى ما يعادل ٢, ٢٢١٥٧٣٠م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٤,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٨ فدان ، أى ما يعادل

٨, ٢٢١٤٠٦م^٢ ، وتمثل نسبة (٢,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

٥ - الأراضى المخصصة للفراغات ومسارات المشاة والمناطق المفتوحة

بمساحة ٥٧, ٥١ فدان ، أى ما يعادل ٣, ٢٢١٦٦١١م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٤,٦٪)

من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات - عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٨١ فداناً ، أى ما يعادل ٣, ٨٥, ٢م^٢٣٤٠,٠٨٥ ،
وتمثل نسبة (٢٨,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة ، وذلك على النحو التالى :

١ - مناطق الفيلات :

تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلات ٢, ٤٣ فدان ، أى ما يعادل ٣, ٨١٢٤٥, ٢م^٢١٨١٢٤٥ ،
وتمثل نسبة (٢٠,٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
عدد قطع الأراضى (٣١٠) قطع تتراوح مساحتها بين ٦٤, ٥١٨, ٢م^٢ : ٤٧, ٨٣٥, ٢م^٢ ،
وطبقاً للجدول التالى :

رقم المجموعة	عدد قطع الأراضى	إجمالى مساحة القطع	مساحة أصغر قطعة أرض	مساحة أكبر قطعة أرض
V 23 A	٩٣	٦١٨٩٧, ١١	٥٨٢, ٥٥	٨٣٥, ٤٧
V 23 B	١٢٤	٦٧٨١٤, ٥١	٥١٨, ٦٤	٦٢٧, ٣٠
V 24	٩٣	٥١٥٣٣, ٦٧	٥١٨, ٦٤	٦١٢, ٧٠
الإجمالى	٣١٠	١٨١٢٤٥, ٢٩	-	-

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض الواحدة (F.P.) عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع : دورين (أرضى + دور علوى) .

الارتدادات : ٤م أمامى ، ٣م جانبى ، ٦م خلفى .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

٢ - مناطق العمارات :

تبلغ المساحة لإقامة عمارات سكنية ٣٧, ٨ فدان ، أى ما يعادل ٤٠, ١٥٨٨٤, ٢م^٢ ،
وتمثل نسبة (١٨,١٪) من مساحة المرحلة .

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (١٠) نماذج طبقاً للجدول التالى :

جدول النماذج المعمارية :

نوع الإسكان	رقم النموذج	عدد النماذج	مساحة الدور الأرضى (م ^٢)	إجمالى مساحة الأدوار الأرضية (م ^٢)	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
العمارات	A 4	٢٣	٣٤٣	٧٨٨٩	٤	٦	٢٤	٥٥٢
	B 1	٣٠	٤٧٠	١٤١٠٠	٤	٦	٢٤	٧٢٠
	B 2	١٧	٥٥٢	٩٣٨٤	٤	٦	٢٤	٤٠٨
	C	١٧	٦٤٨	١١٠١٦	٤	٦	٢٤	٤٠٨
	D	٨	٧١٩	٥٧٥٢	٤	٦	٢٤	١٩٢
	E	١٠	٧٢٩	٧٢٩٠	٤	٦	٢٤	٢٤٠
	F	١٦	٤٠٦	٦٤٩٦	٢	٦	١٢	١٩٦
	G	٦	٤٤٣	٢٦٥٨	٢	٦	١٢	٧٢
	I	٧	٤٨٥	٣٣٩٥	٢	٦	١٢	٨٤
	J	٦	٥٨٣	٣٤٩٨	٢	٦	١٢	٧٢
الإجمالى	١٤٠	-	٧١٤٧٨	-	-	-	-	٢٩٤٤

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية للعمارات السكنية عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة لإقامة عمارات .

الارتفاع : ٦ أدوار (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

الارتدادات : يتم الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالردود فى حالة التصميم الحضرى بحيث لا تقل المسافة بين العمارات عن ١٠ أمتار بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بمساحة ٢٦,٢٦ فدان ، أى ما يعادل ٧,٧٨٥١٠,٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة طبقاً للجدول التالى :

الخدمة	المساحة بالفدان	النسبة البنائية	أقصى عدد أدوار
مسجد	١,٤٨	٣٠٪	أرضى
مدرسة	٣,١٢		أرضى + دورين
تجارى	٦,٦٣		أرضى + دورين
ترفيهى ١	٤,٦٥	١٠٪	دور واحد
ترفيهى ٢	٤,٤٨		
إجمالى	٢٠,٣٦		

الاشتراطات البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية لأنشطة (المسجد - المدرسة - التجارى) عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة لكل نشاط ، أما بالنسبة للنشاط الترفيهى فلا تزيد النسبة البنائية عن (١٠٪) من المساحة المخصصة للنشاط .

الارتفاع : لا يزيد الارتفاع لمبنى الخدمات بالنسبة لأنشطة (المسجد - المدرسة - التجارى) عن (أرضى + دورين) وبالنسبة للنشاط الترفيهى (أرضى + أول) .
 يتم الالتزام بترك ردود ٦ أمتار من حدود قطع الأراضى المخصصة بنشاط خدمات .
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

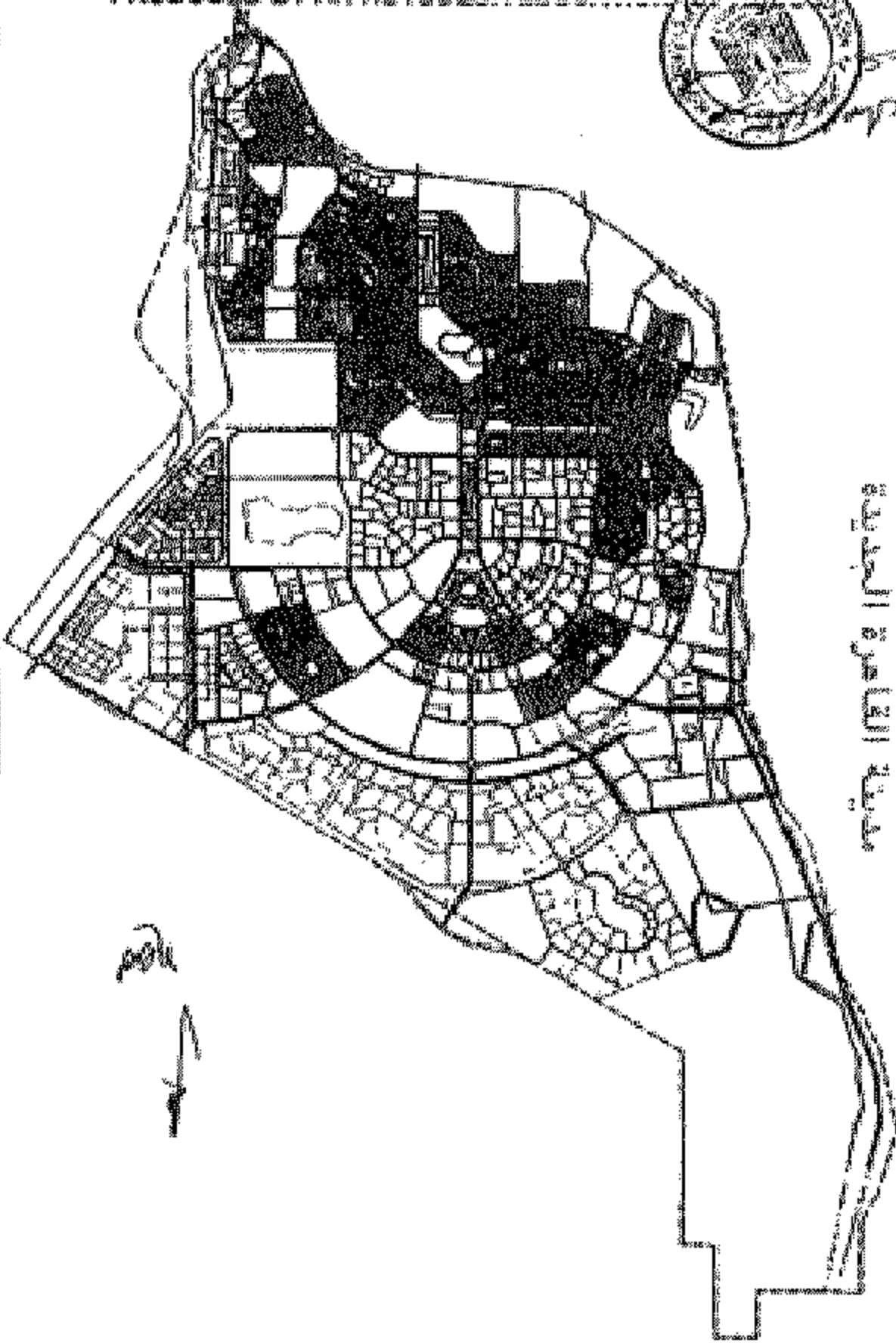
الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - فيلات (أرضى + أول) ، وبالنسبة للعمارات (أرضى + ٥ أدوار) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - ارتفاع مباني الخدمات (المسجد - مدرسة - التجارى) أرضى + دورين ، أما بالنسبة للنشاط الترفيهى (أرضى + أول فقط) .
- 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى 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 وصيانته 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 البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٣ - الالتزام بقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول) (طرف ثانٍ)
(إمضاء) (إمضاء)



مدينة القاهرة الجديدة



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT