

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩٤ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤

باعتقاد التصميم العمرانى لمنطقة الخدمات بالركن الشمالى الشرقى

على مساحة ٤٧, ٤١ فدان ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً

المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

لإقامة مشروع إسكان حر (امتداد الرحاب) بمدينة القاهرة الجديدة

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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

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 ، عبارة عن وحدات سكنية كاملة

التشطيب بالمشروع نسبتها (١٢٪) طبقاً لما ورد بالبند الرابع بالعقد ؛

وعلى اعتماد السيدة المهندسة رئيس الإدارة المركزية للبحوث ودراسة المشروعات بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/٥ للمخطط العام لامتداد مدينة الرحاب ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤١٨١) بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٧ المتضمن موافقة مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٧ على المذكرة المعروضة واعتماد محضر الاتفاق المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٢ المتضمن تحديد المواقع وإعداد الوحدات السكنية التى تمثل الحصة العينية للهيئة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٢/٦/٤ والمرفق به المخطط التفصيلى للمنطقة الواقعة بالركن الشمالى الشرقى بالمشروع والتى تتضمن المنطقة الحرفية والتجارية ومنطقة خدمات إدارة المشروع ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٨ والمرفق به شيك مقبول الدفع للمصاريف الإدارية المستحقة نظير مراجعة المشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مدير عام المشروعات بقطاع التخطيط والمشروعات ومقرر لجنة الاستلام رقم (٤٢٧٦) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٨ والخاص بمحضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٣/١١/٢٧ بشأن استلام عدد (١١) عمارة من مشروع امتداد الرحاب ليصبح ما تم استلامه بمشروع امتداد الرحاب ١٤١ عمارة بإجمالى ٣٣٨٤ وحدة سكنية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٣٠٨) بتاريخ ٢٠١٤/٥/٤ بموقف الأرض والمرفق به مخطط المشروع بعد اعتماده ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من الجهات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المعدلة المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمشروع التصميم العمرانى المقدم منها لإقامة مشروع إسكان حر على الأرض المخصصة بمنطقة الامتداد العمرانى بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للتخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٠ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة من الشركة وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض الكائنة بمنطقة الامتداد العمرانى بمساحة ٤٧ , ٤١ فدان، أى ما يعادل ٢١٧٤١٧٣م<sup>٢</sup> (مائة وأربعة وسبعون ألفاً ومائة وثلاثة وسبعون متراً مربعاً لا غير) جزء من مساحة ٨٩٥ فدانا المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع إسكان حر (امتداد الرحاب) بمدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقوائم الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٣/٢٢ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بإعادة تسوية المساحات المستحقة للهيئة بناءً على ما جاء بالعقد المحرر فى ٢٠٠٥/٣/٢٢ ومحضر الاتفاق المؤرخ ٢٠٠٩/٢/٢٢ ووفقاً للمخططات التفصيلية المعدلة المعتمدة للمشروع ، وفى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة للحفاظ على حقوق الهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تقوم 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 ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المحرر فى ٢٢/٣/٢٠٠٥ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٧ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني

لمنطقة الخدمات بالركن الشمالي الشرقي

المنطقة الخدمية والتجارية (السوق الشرقي) بمساحة ٤٧, ٤١ فدان

بمشروع امتداد الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٧, ٤١ فدان، أي ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ١٧٤١٧٣.

مكونات المشروع :

١ - الأراضي الصافية المخصصة للمنطقة الحرفية والتجارية بمساحة ٢٨, ٠٣ فدان،

أي ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ١٧٧٣٨ وتمثل نسبة (٩٥, ٩٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع الصافية.

٢ - الأراضي الصافية المخصصة لخدمات وإدارة المشروع بمساحة ٢, ٧٩ فدان،

أي ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ١٧٠٨ وتمثل نسبة (٩, ٠٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع الصافية .

جدول المسطحات والنسبة البنائية للمنطقة الخدمية في الركن الشمالي الشرقي :

النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى	المسطح المبني بالدور الأرضي م <sup>٢</sup>	مسطح الأرض الصافي		مسطح الأرض الإجمالي (م <sup>٢</sup> )	الاستعمال
		النسبة	فدان		
٢٠٪	٢٥٢٢١	٩٥, ٩٠٪	٢٨, ٠٣	١١٧٧٣٨	المنطقة الحرفية والتجارية
٢٠٪	٢٥١٢	٩٥, ٩٠٪	٢, ٧٩	١١٧٠٨	منطقة خدمات وإدارة المشروع
٢٠٪	٢٨٨٢٣	١٠٠٪	٣٠, ٨٢	١٢٩٤٤٦	إجمالي منطقة الخدمات بالركن الشمالي الشرقي

جدول ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة الحرفية والتجارية :

النسبة المئوية (٪)	المسطح (فدان)	المسطح (م <sup>٢</sup> )	الاستعمال
١٠٠٪	٢٨, ٠٣	١١٧٧٣٨	إجمالي مسطح الأرض الصافية
٢٠٪	٨, ٤١	٢٥٢٢١	إجمالي مسطح المبني بالدور الأرضي
٢٠٪	١٩, ٦٢	٨٢٤١٧	إجمالي مسطح الطرق الداخلية والضرائح ومناطق انتظار السيارات

## بيان تفصيلي بالمسطحات المبنية بالمنطقة الحرفية والتجارية :

المساحة	الاستعمال	المساحة المبنية بالدور الأرضي (م <sup>٢</sup> )
A	مبنى متعدد الأغراض	٦٢٨٨
B	محلات خدمات تجارية	٦٨٤١
C	محلات قطاع الأغذية	٦١٦٤
D	محلات خدمات متنوعة	٢٦٤٢
E	محلات خدمات سيارات	١٧٨٢
F	محلات خدمات حرفية	٢٠٥٢
G	محلات المشي التجاري	٤٥٢١
	إجمالي التجاري	٣٠٢٩٨
	المسجد	٢٤١
	الممرات المقصات والأكشاك	٢٤٢٨
	إدارة	٩١٢
	خدمات	٤٤٣
	إجمالي مسطحة المبنى بالدور الأرضي (م <sup>٢</sup> )	٣٥٢٢١

## الاشتراطات البنائية :

- الارتفاع المسموح لمباني المنطقة الحرفية والتجارية (أرضي + دورين) .
- الارتفاع المسموح لمباني الإدارة والخدمات (أرضي + دورين) .
- يتم توفير مكاني انتظار سيارات لكل ٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ .
- يسمح بعمل بدروم طبقاً للأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- المسافة بين المباني وبعضها لا تقل عن ٦ أمتار .
- يتم ترك مترى ردود بين حد المبنى وحد الرصيف للمباني المطلة على الطريق .
- بالنسبة للمسجد يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للمباني الدينية .

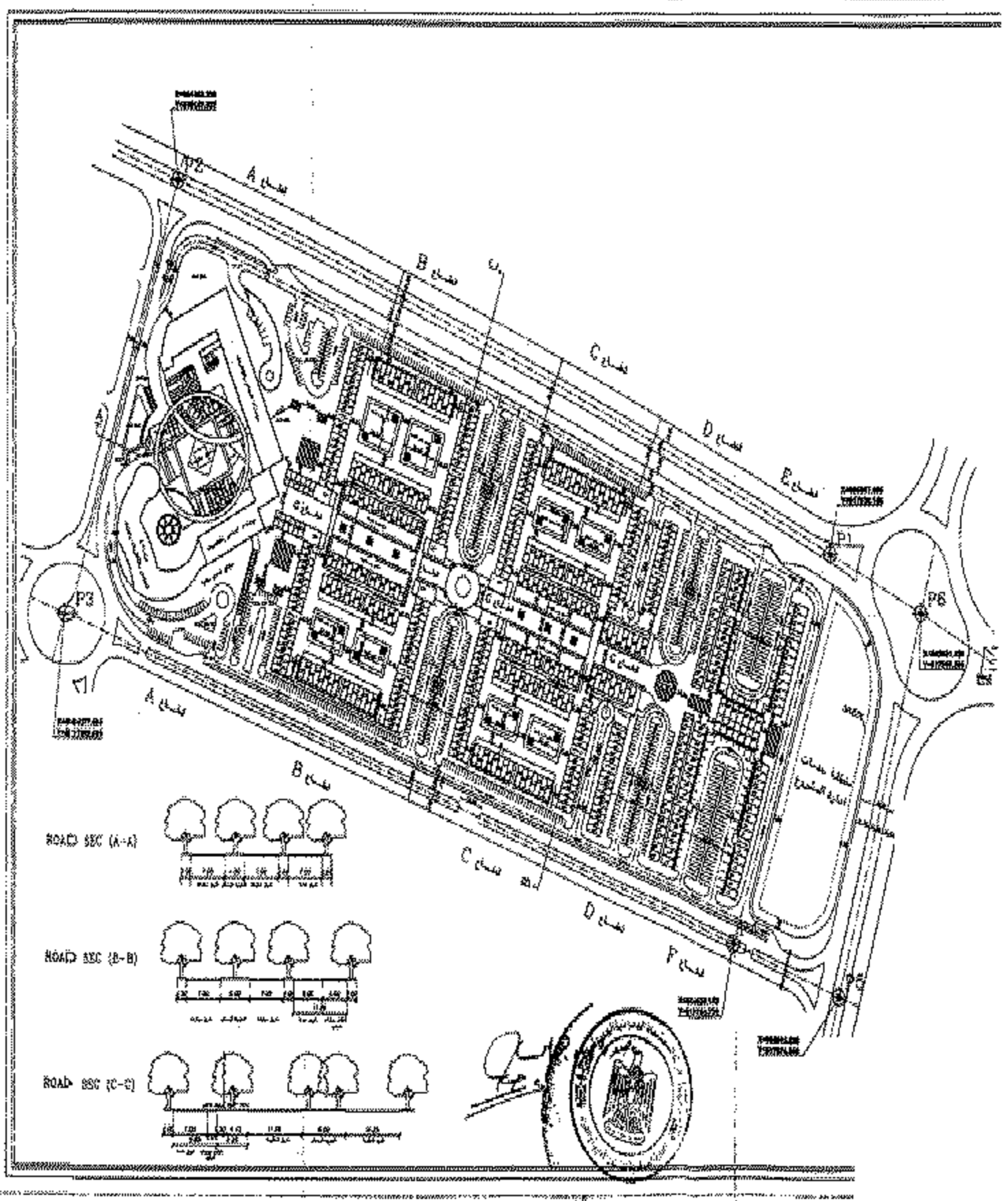
## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الخدمات الحرفية التجارية (أرضى + دورين) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية لكامل المشروع لا تزيد عن (٣٠٪) للنشاط التجارى والإدارى والحرفى .
- ٣ - يسمح بإقامة غرف بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من مساحة المبنى المسموح بها للدور الأرضى (F.P.) وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨م (من ظهر البلاطة الخرسانية الأرضية حتى ظهر البلاطة الخرسانية لسقف الغرف) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة (مساحة بئر السلم) .
- ٤ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥ - 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٨ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات ( ٤ ، ٥ ، ٦ ) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١١ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارتين / ٢٥٠ م من المياني المغلقة ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٢ - الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ( طرف أول )  
( طرف ثانٍ )
- ( إمضاء )  
م/ على عبد اللطيف سليمان







١٧٩ ٢٠١٤