

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٩ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٨,٨٩ فدان

بالمنطقة الترفيحية - مدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة أرتوك جروب للاستثمار والتنمية (ش.م.م)

لإقامة مشروع سياحى

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 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 والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٩/٣/٩ بين الهيئة وشركة أرتوك جروب

للاستثمار والتنمية (ش.م.م) المتضمن بيع قطعة الأرض رقم (٤) بالمنطقة الترفيحية

بالتجمع الخامس - مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٧,١١٤ فدان تحت العجز والزيادة

وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع سياحى متكامل ؛

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٣١ بين الهيئة وشركة أرتوك جروب للاستثمار والتنمية (ش. م. م) المتضمن تعديل بند الحدود الوارد بالعقد المبرم فى ١٩٩٩/٣/٩ لقطعة الأرض رقم (٤) بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس - مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (سياحى) ؛

وعلى حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر فى الدعوى رقم ٤١٤ لسنة ٦٢ ق بجلسة ٢٠٠٩/٩/٢٩ بإلغاء قرار إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (٤) بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة وما يترتب على ذلك من آثار ؛

وعلى قرار رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٣) بتاريخ ٢٠١٣/١/٧ بخصوص تنفيذ الحكم الصادر من محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم (٤١٤) لسنة ٦٢ ق بجلسة ٢٠٠٩/٩/٢٩ لصالح / محمد شفيق جبر بصفته رئيس مجلس إدارة أرتوك جروب للاستثمار والتنمية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٣/١/٧ لقطعة الأرض رقم (٤) بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٩) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٥

والمتضمن التالى :

أولاً - الموافقة على منح المشروع مهلة ثلاث سنوات من تاريخ الاستلام لتنفيذ المشروع ويتم بعدها عمل معاينة للوقوف على مدى جدية الشركة مع تقديم برنامج زمنى لتنفيذ المشروع خلال المدة المحددة .

ثانياً - فى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لإلغاء التخصيص طبقاً للائحة العقارية والقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤١١٣٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٣٠ المتضمن موقف كامل لقطعة الأرض رقم (٤) بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤١١٦٧٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٢ والموضح به الموقف العقارى للقطعة ؛

وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية بقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٧ المتضمن أن مساحة القطعة رقم (٤) بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة من محاور الطرق تبلغ ٢٠٣٧٣٨١,٧٠ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية بتاريخ ٢٠١٦/١/٦ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٤٨) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٠ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٧ بالموافقة على الدراسة الاقتصادية للمشروع السياحى للشركة ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٠ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة أرتوك جروب للاستثمار والتنمية (ش. م. م) وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٨,٨٩٨ فدان ، بما يعادل ٢٣٧٣٨١,٧٠م^٢ (فقط سبعة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وواحد وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٧٠ من المتر المربع لا غير) المخصصة لشركة أرتوك جروب للاستثمار والتنمية (ش. م. م) لإقامة مشروع سياحى بالمنطقة الترفيهية بمدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٩٩٩/٣/٩ وملحقه بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى عمليات التسويق إلا بعد موافقة الهيئة وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاستلام الحاصل فى ٢٤/١١/٢٠١٣ وذلك وفقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٥ ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٦ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة أرتوك جروب للاستثمار والتنمية (ش.م.م)

بقطعة الأرض المخصصة لها رقم (٤) بالمنطقة السياحية - مدينة القاهرة الجديدة -

بمساحة ٨,٨٩٨ فدان لإقامة مشروع سياحى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨,٨٩٨ فدان ،

أى ما يعادل ٢٣٧٣٨١,٧٠ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال (السياحى - الترفيهى) ٢٧٤٧٦,٣٤ م^٢ ،

بما يعادل ١,٧٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة (للمناطق الخضراء - المسارات الداخلية) ٢١٤١٤٩,٧٧ م^٢ ،

بما يعادل ٣,٣٦٨ فدان ، وتمثل نسبة (٣٧,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٧٤٧٦,٣٤ م^٢ ، بما يعادل ١,٧٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٨٢٧٩,٢٥ م^٢ ، بما يعادل ١,٩٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٢,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول المساحات وفقاً للمبنى :

مساحة الدور	الدور	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحات البنائية		المبنى
				المساحة الكلية f.p	متر مربع	
٢١٩٩٦,٢٨ م ^٢	أرضى	ترفيهى (مطاعم + تجارى)	أرضى + ٢ أدوار	٨٧٦٨,٢١	١٩٩٦,٢٨	i
٢٢٢٥٧,٣١ م ^٢	أول	مكاتب إدارية				
٢٢٢٥٧,٣١ م ^٢	ثانى	تخدمة المشروع				
٢٢٢٥٧,٣١ م ^٢	ثالث	وشقق فندقية سياحية				

مساحة الدور	الدور	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة الكلية f. p		المبنى
				المسطحات البنائية	متر مربع فدان	
٢٢١٤٠,٩	أرضى	ترهيبى (مطاعم + تجارى)	أرضى + ٢ أدوار	٨٩١٢,٨٢	٠,٥١	ب
٢٢٢٥٧,٣١	أول	شقق فندقية سياحية				
٢٢٢٥٧,٣١	ثان	شقق فندقية سياحية				
٢٢٢٥٧,٣١	ثالث	شقق فندقية سياحية				
٢٣٣٢٩,١٦	أرضى	ترهيبى (مطاعم + تجارى)	أرضى + ٢ أدوار	١٢٨٢٢,٤٦	٠,٧٩٥	ج
٢٣١٦١,١	أول	شقق فندقية سياحية				
٢٣١٦١,١	ثان	شقق فندقية سياحية				
٢٣١٦١,١	ثالث	شقق فندقية سياحية				
٢٣٠٥٠٣,٥				٢٠٥٠٣,٥	١,٧٨٠	الإجمالى

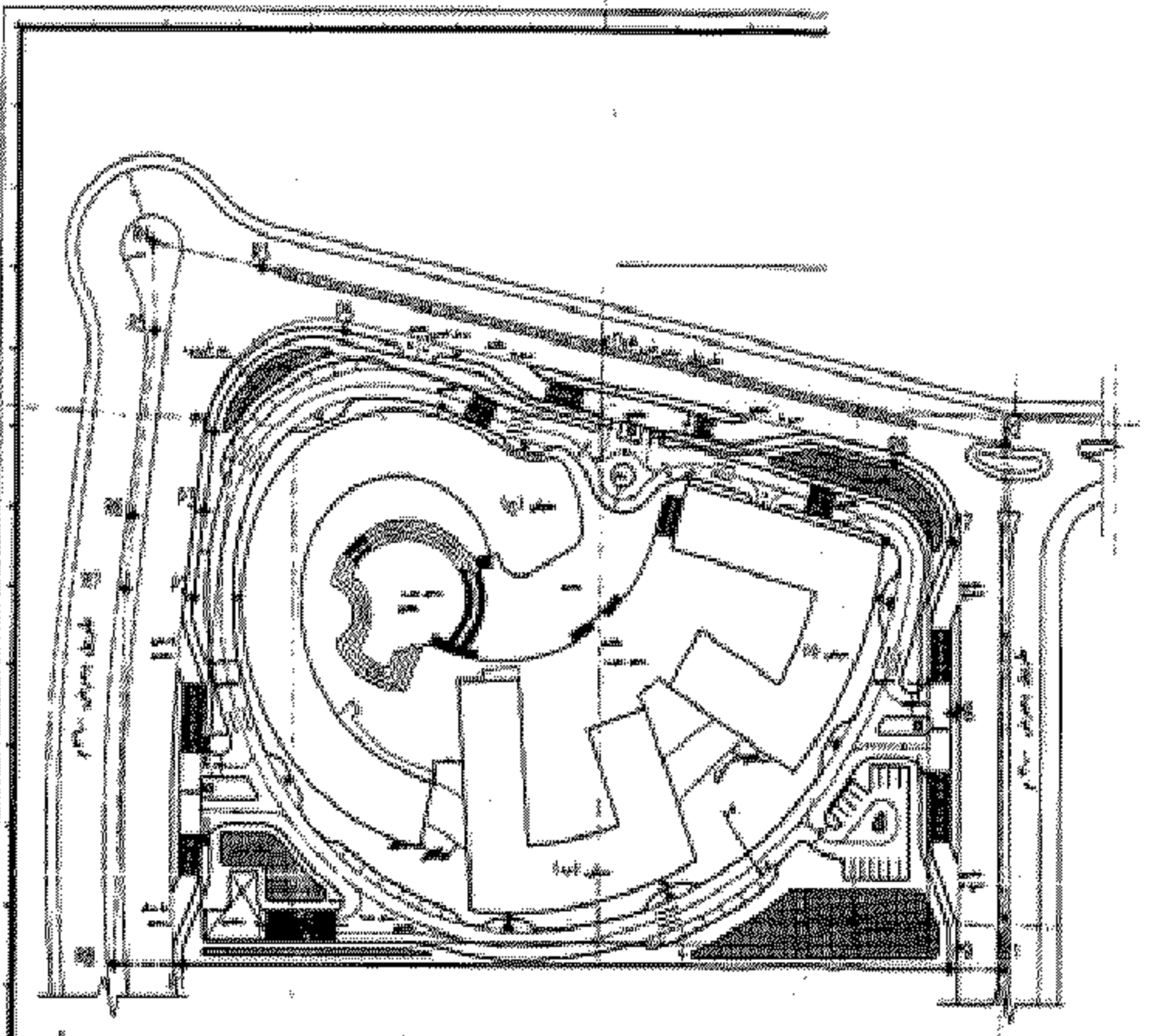
الاشتراطات البنائية :

- ١ - النسبة البنائية لا تزيد عن (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الردود من الشوارع الأمامية والجار ٦م من جميع الجهات ، ويكون مقاس من حدود الأرض الخارجية و٨م بين المباني وبعضها .
- ٣ - الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكد المصرى .
- ٤ - يسمح بعمل غرف أسطح خدمية لا تزيد مسطحاتها عن (١٠٪) من المساحة المسموح بالبناء عليها للدور الأرضى .
- ٥ - السماح بإقامة دور بدروم ، على أن يتم استخدام هذا الدور للأنشطة المصرح بها بدور البدروم ، وعلى أن يتم التنسيق مع الدفاع المدنى .
- ٦ - يبلغ أقصى ارتفاع للقطعة (أرضى + ٣ أدوار) بما لا يزيد عن ١٨,٢م طبقاً للارتفاعات الواردة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .

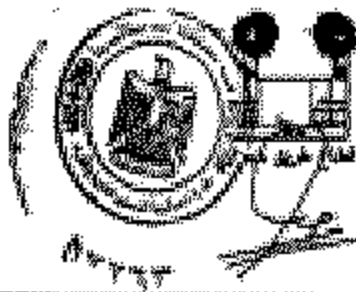
الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يسمح بإقامة دور البنروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبنروم .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد عن (١٠٪) من مساحة المبانى المسموح بها للدور الأرضى f.p وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨ م (من ظهر البلاطة الخرسانية للأرضية حتى ظهر البلاطة الخرسانية لسقف الغرف) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات للمبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية - ...) وتتضمن هذه المساحة (مساحة بئر السلم) .
- ٦ - تتولى شركة أرتوك جروب للاستثمار والتنمية (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية وورصفها 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 - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- طرف أول (إمضاء)
- طرف ثانٍ (إمضاء)



التصميم المعماري لمشروع القاهرة رقم ١١٠/١١٠



محمد سليم الزمرلي
 مهندس معماري

١١٠/١١٠