

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٨٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢١

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم لمشروع (الرحاب) بمساحة ١٤٦١,٠٦ فدان والمخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنه القرار الوزاري رقم ٤١٣ لسنة ٢٠١٧

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٩٩٦/١١/٦ بين هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لبيع قطعة أرض

بمساحة ١٦٣٠ فدناً شرق مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٩٩٧/٣/٢٦ و ١٩٩٨/٢/١٦ بتسليم الأرض للشركة بمساحة إجمالية ١٤٦١,٠٦ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٥٠٢ لسنة ١٩٩٦ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى من المشروع بمساحة ١٩٦,١١ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٩٤) بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٩ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى والثانية معا بإجمالي مساحة ٤٢٢ فداناً ضمن مشروع الرحاب للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني الواقع في الجزء الشمالي الشرقي لمنطقة التجمعات شرق الطريق الدائري ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٤٩) بتاريخ ١٩٩٧/١٢/٣ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثالثة بمساحة ٢١٩,٧٦ فدان ضمن مشروع الرحاب للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني الواقع في الجزء الشمالي لمنطقة التجمعات شرق الطريق الدائري ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٣٢) بتاريخ ١٩٩٨/١١/١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الرابعة بإجمالي مساحة ٢٠٧,٠٧ فدان ضمن مشروع الرحاب للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني الواقع بالجزء الشمالي لمنطقة التجمعات شرق الطريق الدائري ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٣٠ بين الهيئة والشركة بتنازل الطرف الثاني (الشركة) للطرف الأول (الهيئة) القابل لذلك عن عدد (١٢٨٨) وحدة سكنية) بإجمالي مساحة ٢م٤٣٨١٠ وذلك نظير المبالغ المالية المستحقة على الشركة ؛

وعلى عقد الاتفاق الآخر المبرم بتاريخ ٢٠٠٤/٢/٢٩ بين الهيئة والشركة تضمن سداد جزء من المديونية المستحقة من خلال التنازل عن عدد (٣٦٣) وحدة سكنية) بمساحة ٢م٥٢٩٠١ سداداً لمديونيات كل من الشركة وشركتي الإسكندرية للاستثمار العقاري والإسكندرية للمشروعات العمرانية ؛

وعلى لوحة المخطط العام المعتمد بتاريخ ١٩/١٠/٢٠٠٤ لنادي الرحاب
بمشروع الرحاب بمساحة ٤٩,٨ فدان ضمن إجمالي مساحة المشروع ؛
وعلى لوحة المخطط العام المعتمدة بتاريخ ٢٧/١١/٢٠٠٤ لمنطقة الخدمات
الغربية بين المرحلة الثالثة والرابعة لمشروع الرحاب بمساحة ٢٩,١٥ فدان ضمن
إجمالي مساحة المشروع ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٩٠) بتاريخ ٦/٢/٢٠٠٥ باعتماد تخطيط وتقسيم
المرحلة الخامسة ضمن مشروع الرحاب بمساحة ٢٠٩,٣ فدان بقطعة الأرض
المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٤/٧/٢٠٠٦ على إلغاء الجزء بين
مشروع الرحاب وامتداد الرحاب لتحقيق فكرة تكامل مشروع الرحاب معاً ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٨٣) بتاريخ ٩/١١/٢٠٠٦ باعتماد تخطيط وتقسيم
المرحلة النهائية كمرحلة مكملة للمراحل الخمسة السابق صدور قرارات وزارية لها
ضمن مشروع الرحاب بمساحة ٢١٤,٢٣ فدان بقطعة الأرض المخصصة للشركة
العربية للمشروعات والتطوير العمراني في الجزء الشمالي لمنطقة التجمعات شرق
الطريق الدائري ؛
وعلى لوحة المخطط العام المعدل المعتمدة بتاريخ ٢٧/٢/٢٠٠٧ لمحطة الكهرباء
والصيانة بملحقاتها بالمنطقة الغربية الواقعة بين المرحلة الثالثة والرابعة ؛
وعلى لوحة المخطط العام المعدل المعتمدة بتاريخ ١٦/٥/٢٠٠٧ لمنطقة تقسيم
الأراضي بمساحة ٣٢,٤ فدان ضمن المرحلة الثالثة لمشروع الرحاب ؛
وعلى لوحة المخطط العام المعدل المعتمدة بتاريخ ١٧/١٢/٢٠٠٨ لمنطقة تقسيم
الأراضي بالمرحلة السادسة ؛
وعلى لوحة المخطط العام المعدل المعتمدة بتاريخ ١٦/٢/٢٠٠٩ للمرحلة الرابعة
بمشروع الرحاب بمساحة ٢٠٧,٠٧ فدان ؛

وعلى لوحة المخطط العام المعدل المعتمدة بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٠٩ للمرحلة الخامسة
بمشروع الرحاب بمساحة ٢٠٩,٣ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٠٠) بتاريخ ١١/٥/٢٠١٣ باعتماد تخطيط
وتقسيم منطقتي الخدمات أحدهما بمساحة ٤٩,٧٤ فدان لمشروع الرحاب والأخري
بمساحة ٤٢,٢٩ فدان لمشروع امتداد الرحاب مع اعتماد تعديل تخطيط
مساحة ١٧١٩١,٨٩٥م^٢ لمشروع نادي الرحاب ؛

وعلى خطاب الإدارة التجارية والعقارية بجهاز مدينة القاهرة الجديدة
المؤرخ ٢٠١٧/٢/٦ الموجه للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني
بأنه تم سداد كامل الثمن لمشروع الرحاب بمساحة ٢٦١٣٧٦٨٤,٣٥٥م^٢ بما يعادل
١٤٦١,٠٦ فدان ؛

وعلى كتاب السيد المستشار المحامي العام لنيابة الأموال العامة العليا
المؤرخ ٢٠١٧/٣/٩ للسيد أ.د.م. رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة في شأن القضية رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤ حصر واردة أموال عامة عليا والمقيدة
برقم ٨ لسنة ٢٠١٤ والمنتهي باتخاذ اللازم قانوناً نحو استيلاء مستحقات الهيئة
العينية والنقدية ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٣٤٧) بتاريخ ١٦/٣/٢٠١٧
الموجه لمكتب السيد أ.د.م. الوزير بشأن خطاب السيد المستشار المحامي العام لنيابة
الأموال العامة العليا المرفق به تقارير اللجان الفنية في القضية رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤
حصر واردة أموال عامة عليا والمقيدة برقم ٨ لسنة ٢٠١٤ والمتضمن الموافقة الفنية
في ضوء موافقة الشركة على ما انتهت إليه التقارير الفنية على أن يتم التنسيق مع
كافة القطاعات المعنية فيما يخص أسلوب سداد علاوة الدور الزائد لعدد (٦١) فيلا
بمشروع الرحاب ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤١٣) بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٧ باعتماد التخطيط والتقسيم المجمع لمشروع للرحاب بمساحة ١٤٦١,٢٩ فدان وتضمن القرار بالمادة (٧) على أن " تسدد العلاوة للدور الزائد " لعدد (٦١) فيلا ؛

وعلى ملحق لعقد البيع الابتدائي المؤرخ ٦/١١/١٩٩٦ وملحقه المؤرخين فى ٣٠/٦/٢٠٠٣ و ٢٩/٢/٢٠٠٤ وطبقاً لما تضمنته بنود التعاقد ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٦٨) بتاريخ ٢٦/٧/٢٠١٧ باعتماد تعديل القرار الوزاري رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٣ ؛

وعلى العقد المسجل بتاريخ ١٢/١٠/٢٠١٧ عدد (٦) مراحل للمشروع بمساحة إجمالية ١٤٦١,٠٦ فدان ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٣) بتاريخ ١٥/٧/٢٠٢٠ متضمناً الموافقة على تحديد نسب مناطق الخدمات العامة والمجتمعية التي تقوم بتشغيلها وإدارتها الجهات الحكومية داخل المشروعات الاستثمارية العمرانية والتي تبدأ مساحتها من ١٠٠٠ فدان فأكثر لتصبح (٤)٪ كحد أقصى) من إجمالي مساحة المشروع بخلاف نسب مناطق الخدمات المقررة داخل المشروعات العمرانية الاستثمارية المعمول بها بالهيئة طبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ حال رغبة المستثمر في إقامة خدمات عامة وذلك بالشروط التي تضمنها القرار تفصيلاً ؛

وعلى خطاب السادة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني رقم (٥٥٢٥) بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٢٠ برسم السيد أ.د.م. الوزير متضمناً طلب استرداد جزء من نسبة الخدمات السابق تخفيضها بمشروعى الرحاب وامتداد الرحاب مقابل الخدمات العامة وذلك على النحو الوارد تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣٣٨١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٤ والموجه للشركة ردًا على طلبها المقدم برقم (٥٥٢٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٨ وذلك في ضوء قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ بالموافقة الفنية المبدئية على أن يتم استعواض مساحات الخدمات العامة التي أقامتها الشركة بمشروعى (الرحاب) و(مدينتى) فقط وتم تسليمها للجهات المختصة لتشغيلها وإدارتها على ألا تتعدى الحد الأقصى الوارد بقرار اللجنة عاليه على أن يتم تقديم التعهدات اللازمة بعدم المساس بأى تسويات مالية سبق إقرارها فيما يخص أراضي الخدمات بالمشروعين ويتم تقديم المخطط العام لكل مشروع على حدة يوضح إعادة توزيع أراضي الخدمات على مستوى كل مشروع تمهيدًا لاستصدار القرار الوزاري المعدل وفيما يخص مشروع امتداد الرحاب فيتعذر الاستجابة للطلب نظرًا لأن مساحة المشروع أقل من ١٠٠٠ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١١٢٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣ والموجه للشركة ردًا على طلبها المقدم برقم (٤٢٦٦١٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٨ والذي تضمن الإشارة إلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (١) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٧ على تطبيق قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ على كافة المشروعات الاستثمارية أيا كانت مساحتها (دون التقيد بشرط ألا تقل مساحتها عن ١٠٠٠ فدان) وانتهى الخطاب بضرورة موافاة القطاع بمستندات تعديل القرار الوزاري حتى يمكن استكمال الإجراءات ؛

وعلى طلب الشركة الوارد برقم (٤٥٨٠٩) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ مرفقًا به لوحة المخطط العام المعدل لكل من مشروعى الرحاب وامتداد الرحاب للمراجعة تمهيدًا لاستصدار القرار الوزاري المعدل لكلا المشروعين ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٤٧٩٢) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٦ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل لمشروعى (الرحاب ، وامتداد الرحاب) ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة برقم (٤١٤٨٧٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٧ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المعدل لكل من مشروعى الرحاب وامتداد الرحاب ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٤٨٨٤) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٨ الموجه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة ردًا على خطاب جهاز المدينة رقم (١٢٥٩٩) الصادر فى ٢٠٢١/١٠/٦ وتضمن الخطاب بأنه بالمراجعة تبين أن إجمالي مساحات أراضي الخدمات للمشروعين واحدة لم تتغير وأن الشركة تطلب استعواض مساحة ١٤,١٤ فدان من الخدمات العامة التي تم تنفيذها داخل نطاق مشروع الرحاب بأراضي خدمات داخل مشروع امتداد الرحاب وحيث إن المشروعين لا يفصلهما أي أسوار وأنه توجد بعض الخدمات مثل مناطق النادي وامتداده ومناطق خدمات جنوب وشمال النادي تقع داخل المشروعين كما تتكامل شبكة الطرق تخطيطيًا بين المشروعين وأن خدمات المشروعين تخدم جميع سكان الرحاب وامتدادها فإنه لا يوجد ما يمنع فعليًا من الموافقة على طلب الشركة بالتعامل على المشروعين كمشروع واحد فيما يخص نسب الخدمات العامة ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة الوارد برقم (٤٢٢٦٨١) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٧ متضمنًا الموقف المالي والعقاري لكلا مشروعى الشركة (الرحاب) و(امتداد الرحاب) وأرفق بالخطاب اللوحات النهائية للمخطط العام المطلوب اعتماده بعد توقيعه من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم لمشروع (الرحاب) بمساحة ١٤٦١,٠٦ فدان والمخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنه القرار الوزاري رقم ٤١٣ لسنة ٢٠١٧ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس. معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم لمشروع (الرحاب) بمساحة ١٤٦١,٠٦ فدان والمخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة القاهرة الجديدة ، والصادر بشأنه القرار الوزاري رقم ٤١٣ لسنة ٢٠١٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بكافة الاشتراطات الواردة بقرارى اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر أولهما بجلستها رقم (٣) لشهر يوليو لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ ، وثانيهما بجلستها رقم (١) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٧ ، وفى حالة عدم الالتزام يتم تطبيق كافة القواعد والنظم والإجراءات المتبعة فى الهيئة ووفقاً للتعهد المقدم منها .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٢ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندى / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم لمشروع (الرحاب)
بمساحة ١٤٦١,٠٦ فدان والمخصصة للشركة العربية
للمشروعات والتطوير العمراني لإقامة مشروع
عمراني متكامل بمدينة القاهرة الجديدة
والصادر بشأنه القرار الوزاري رقم ٤١٣ لسنة ٢٠١٧

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للشركة ١٤٦١,٠٦ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٦٣٣,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٣٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٢٠,٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,٠٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للخدمات العامة التي سيتم استعواضها بمشروع (امتداد الرحاب) بمساحة ١٤,١٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للخدمات العامة بالمشروع بمساحة ١٥,٧٧ فدان وتمثل نسبة (١,٠٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات والمناطق المفتوحة بمساحة ٥٧٧,٠٥ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان ٦٣٣,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٣٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة كالآتي :

٣٣٤,٨٥	إسكان عمارات
٢٧٦,٥٧	إسكان فيلات
٢٢,٣٦	تقسيم أراضي
٦٣٣,٧٨	إجمالي الإسكان

جدول الإسكان بجميع مراحل المشروع :

المرحلة	المكونات	المساحة (ف)	النسبة من إجمالي المرحلة
المرحلة الأولى والثانية معتمدة بالقرار الوزاري رقم ٢٩٤ بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٩	إسكان عمارات	٩٨,٩٢	
	إسكان فيلات	١١٨,٧١	
	تقسيم الأراضي	٧,٩٤	
	إجمالي الإسكان	٢٢٥,٥٧	%٥١,٩٥
	إجمالي المرحلة	٤٣٤,٢٠	١٠٠
المرحلة الثالثة معتمدة بالقرار الوزاري رقم ٣٤٩ لسنة ١٩٩٧	إسكان عمارات	٥٧,٢٨	
	إسكان فيلات	٥٩,٦٢	
	إجمالي الإسكان	١١٦,٩	%٥٣,١٩
	إجمالي المرحلة	٢١٩,٧٦	١٠٠
المرحلة الرابعة معتمدة بالقرار الوزاري رقم ٣٣٢ لسنة ١٩٩٨	إسكان عمارات	٩١,٨٨	
	إجمالي الإسكان	٩١,٨٨	%٤٤,٣٧
	إجمالي المرحلة	٢٠٧,٠٧	١٠٠
	إسكان عمارات	٨٦,٧٧	
المرحلة الخامسة معتمدة بالقرار الوزاري رقم ٩٠ بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٦	إجمالي الإسكان	٨٦,٧٧	%٤١,٤٦
	إجمالي المرحلة	٢٠٩,٣	١٠٠

المرحلة	المكونات	المساحة (ف)	النسبة من إجمالي المرحلة
المرحلة السادسة معتمدة بالقرار الوزاري رقم ٢٨٣ بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٩	إسكان فيلات	٩٨,٢٤	
	تقسيم أراضي	١٤,٤٢	
	إجمالي الإسكان	١١٢,٦٦	٥٢,٥٩%
	إجمالي المرحلة	٢١٤,٢٣	١٠٠

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان بالمشروع :

- أقصى كثافة سكانية إجمالية = ١٢٠ شخصاً / فدان .
- لا تتعدى صافي المساحة المخصصة للإسكان بدون الطرق وأماكن انتظار السيارات عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .

الفيلات :

- النسبة البنائية لا تتجاوز (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض .
- الارتدادات ٤م أمامي و ٦م خلفي و ٣م جانبي .
- الارتفاع بمناطق إسكان الفيلات (بدروم + أرضي + دور أول + غرف سطح) .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

العمارات :

- النسبة البنائية لا تزيد المساحة المبنية بالمنطقة المخصصة بالعمارات على (٤٠%) من مساحة الأرض المخصصة للعمارات .
- الارتدادات : يتم الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالردود في حالة التصميم العمراني بحيث لا تقل المسافة بين العمارات عن ١٠ أمتار بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى .
- الارتفاع بالمراحل (١-٢-٣-٤) (بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة) طبقاً للموافقات السابق صدورها في هذا الشأن وقد قامت الشركة بسداد العيالات المقررة في حينه .

الارتفاع بالمرحلة (٥) (أرضي + ٥ أدوار متكررة) طبقاً للموافقات السابق صدورها في هذا الشأن وقد قامت الشركة بسداد العلاوات المقررة في حينه .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

تقسيم الأراضي :

النسبة البنائية لا تتجاوز (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
الارتدادات : ٤م أمامي و ٤م خلفي و ٣م جانبي (بالمرحلة الثانية) .
٤م أمامي و ٦م خلفي و ٣م جانبي (بالمرحلة السادسة) .
الارتفاع بمناطق تقسيم الأراضي (أرضي + دور أول + دور ثاني +
غرف سطح) طبقاً للرسومات الصادرة في هذا الشأن وقد قامت الشركة بسداد
العلاوات المقررة في حينه .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .
بيان تفصيلي بمسطحات الخدمات النهائية بالمشروع بعد استئصال مساحة
الخدمات العامة :

المرحلة / المنطقة	نوع الخدمة	مساحة الخدمة طبقاً للوضع النهائي (بالفدان)
المرحلة الأولى	مركز تجارى	١,٥٠
	مدرسة	٢,٠٠
	إجمالى	٣,٥٠
منطقة الخدمات بين المرحلتين الأولى والثانية (المنطقة الحرفية)	إجمالى	٤٠,٥٩
المرحلة الثانية	مدرسة	٢,٠٠
	مطاعم مفتوحة	٦,٨٧
	م. مفتوحة وانتظار سيارات	١,٣٦
	مدرسة	٤,٠٠
	إجمالى	١٤,٢٣

المرحلة / المنطقة	نوع الخدمة	مساحة الخدمة طبقاً للوضع النهائي (بالغدان)
المرحلة الثالثة	مرافق	٠,٩٧
	مركز تجارى	٣,٢٥
	م. مفتوحة وانتظار سيارات	٢,٥٧
	إجمالى	٦,٧٩
المرحلة الرابعة	مدرسة	٢,٢٠
	م. مفتوحة وانتظار سيارات	٤,٢٢
	تجارى إدارى (مستردة)	١,٦٣
	إجمالى	٨,٠٥
المرحلة الخامسة	مدرسة	٣,٩٠
	مركز تجارى	٥,٩٦
	إجمالى	٩,٨٦
	مرافق	٣,٧٢
المرحلة السادسة	حضانة	٠,٣٣
	مركز تجارى	٢,٣٨
	إجمالى	٦,٤٣
	إجمالى	٢٦,٧١
منطقة الخدمات الغربية	إجمالى النادى	٥٤,٤٢
منطقة الخدمات المركزية	منطقة الخدمات المركزية	٤٩,٧٤
	إجمالى	١٠٤,١٦
إجمالى الخدمات بمشروع الرحاب (شاملة الخدمات المستردة)	إجمالى	٢٢٠,٣٢


الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ الارتفاع بالمراحل (١-٢-٣-٤) (أرضي + ٤ أدوار متكررة) والارتفاع بالمرحلة (٥) (أرضي + ٥ أدوار متكررة) طبقاً للموافقات السابق صدورها في هذا الشأن وقد قامت الشركة بسداد العلاوات المقررة في حينه .
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الخدمية (أرضي + دورين) عدا المسجد ومحطة البنزين يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- غرف الأسطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي .
- ٥- تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري 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 صحي - 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات 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 في الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجراجات .
- ١٣- الالتزام بقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
م/ أشرف عبد الخالق

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



Item	Value
Area	...
Height	...
Setback	...

البيانات الفنية:

1- مساحة الأرض: ...

2- ارتفاع المباني: ...

3- مسافات المباني عن الشوارع: ...

الملاحظات:

1- ...

2- ...

3- ...

معلومات المشروع:

اسم المشروع: ...

رقم المشروع: ...

تاريخ: ...

مهندس: ...

شركة: ...

موجه ١٦ أبريل

11/11



Handwritten watermark or signature in Arabic script, partially obscured by a large, faint watermark of the Egyptian coat of arms and the text 'جمهورية مصر العربية'.

