

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٠١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٢١

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع (امتداد الرحاب) بمساحة ٨٩٥,٤٦ فدان المخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٧

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى وملحقية (١، ٢) المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٣/٢٢ بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع إسكان حر على الأرض المخصصة لها بمساحة ٨٩٥ فداناً تعادل ٣٧٥٩٠٠٠ م^٢ بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مجتمع عمرانى متكامل على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للطرف الثانى فى شكل عيني عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب بالمشروع نسبته (١٢٪) من إجمالى مسطحات مباني العمارات المقامة بالمشروع وما يخصها من الأرض طبقاً لما ورد بالبند الرابع من العقد المبرم ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٠ على إلغاء الجزء بين مشروعى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (الرحاب - امتداد الرحاب) لتحقيق فكرة تكامل مشروعى الشركة معا ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٥) بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض للمرحلتين التاسعة والعاشره بمشروع امتداد الرحاب بمساحة ٣٧٢,٥٢ فدان للمرحلتين معا من إجمالى المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٨٩٥,٤٦ فدان لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٧ بالموافقة على محضر الاتفاق الموقع بين الهيئة والشركة والمؤرخ فى ٢٠٠٩/٢/٢٢ المتضمن تحديد مواقع وأعداد الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عينية لقيمة الأراضى المخصصة للشركة بنظام الإسكان الحر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بامتداد الرحاب بإجمالى ٣٣٨٤ وحدة سكنية تعادل ١٤١ عمارة التى تمثل الحصة العينية للهيئة عن المساحة المخصصة للشركة وقدرها ٨٩٥ فدانا ؛

وعلى القرار الوزاى رقم (٦٠٨) بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٧ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثامنة بمشروع امتداد الرحاب بمساحة ٢٠٩,٤٤ ضمن إجمالى المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٨٩٥ فدانا لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠٠) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١١ باعتماد تخطيط وتقسيم منطقتى الخدمات ضمن منطقة الخدمات المركزية لمشروعى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (الرحاب - امتداد الرحاب) بمدينة القاهرة الجديدة إحداهما بمساحة ٤٩,٧٤ فدان لمشروع الرحاب والثانية بمساحة ٤٢,٢٩ فدان لمشروع امتداد الرحاب بمساحة إجمالية ٩٢,٠٣ فدان مع اعتماد تعديل تخطيط مساحة ١٧١٩١,٨٩٥ م^٢ لمشروع نادى الرحاب ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة السابعة بمشروع امتداد الرحاب بمساحة ٢٠٩,٢٧ ضمن إجمالى المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٨٩٥ فداناً لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٣٤) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٦ بالموافقة الفنية على الإبقاء على الوضع الحالى للطريق الجنوبى لمشروع الشركة بناءً على كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم ٧٥٩١ بشأن وجود تعدد من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على حارة الخدمة بالطريق الجنوبى بالمرحلة التاسعة والعاشرة بمشروع امتداد الرحاب وبالصوابط التالية :

تتحمل الشركة المذكورة كافة الأعباء المترتبة على هذا التعديل وعلى مسئوليتها وبدون أدنى مسئولية على الهيئة أو الجهاز .

يتم إعادة تسوية المساحات المستحقة للهيئة نظير المساحة المضافة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٧ باستلام عدد (١١) عمارة من مشروع امتداد الرحاب ليصبح إجمالى ما تم استلامه بمشروع امتداد الرحاب (١٤١) عمارة (٣٣٨٤) وحدة سكنية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٦ بشأن تحديد سعر المتر المربع من حارة الخدمة بالطريق الجنوبى بالمرحلة التاسعة والعاشرة مشروع امتداد الرحاب والمتعدى عليها من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٨٥٥) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣١ الموجه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن بالموافقة من الناحية الفنية على إجراء تعديلات للقطاعات العرضية للطريق الجنوبى بالاشتراطات التالية :

يتم عمل مدخل ومخرج لطريق الخدمة بالطريق الجنوبى والسماح للمرور العابر من خلال هذا الطريق ويمكن الإبقاء على السور السللك القائم حفاظاً على ملاك قطع أراضي الفيلات .

في حالة وجود أية أعباء مالية مترتبة على هذا التعديل فيتم تحميلها على الشركة .
يتم سداد قيمة المساحات المضافة داخل حدود المشروع بعد توقيعها على الطبيعة
والصادر بشأنها قرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٦ في
ضوء القواعد المعمول بها .

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٤٠٨) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٤ لقطاع الشؤون العقارية والتجارية والمتضمن أن الشركة قامت بتحديد المسطحات المتبقية ٢٠٢٤٩١٠,٣٢م في ضوء خطابنا رقم (٢٩٩٠٧) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١ الموضح به التسوية النهائية لكامل الحصة المستحقة للهيئة ضمن تعديل المرحلة السابعة والتاسعة الجاري اعتمادهم والمشار فيه إلى الطلاب المقدم من السيد/ أشرف عبد الخالق مساعد نائب الرئيس للشؤون الفنية للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (امتداد الرحاب) بشأن الآتي :

طلب مد مدة تنفيذ المشروع لمدة سنتين إضافيتين من تاريخ إصدار القرار
الوزارى المعدل للمرحلة السابعة وعليه لم تتقدم الشركة ببرنامج زمنى لمشروعاتها .
وعلى القرار الوزارى رقم (٧٢٨) بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٦ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم المرحلة الثامنة بمشروع امتداد الرحاب بمساحة ٢٠٩,٤٤ ضمن إجمالي
المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٨٩٥ فدانا
لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٢٩) بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٦ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة السابعة بمشروع امتداد الرحاب بمساحة ٢٠٩,٢٧ ضمن إجمالى المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٨٩٥ فداناً لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٣٠) بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٦ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلتين التاسعة والعاشر (من مشروع امتداد الرحاب) على مساحة ٣٧٢,٥ فدان ومنطقة خدمات الركن الجنوبى الغربى بمساحة ١٨,٨٤ فدان ضمن إجمالى المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٨٩٥ فداناً لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب الموجه للسيد المستشار النائب العام بتاريخ ٨/٣/٢٠١٧ والمتضمن طلب صورة رسمية إلى ما انتهت إليه النيابة وتقارير اللجان الفنية بشأن القضية رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤ حصر وارد أموال عامة عليا والقضية رقم ٨ لسنة ٢٠١٤ وارد أموال عامة عليا ؛

وعلى خطاب السيد المستشار النائب العام الوارد بتاريخ ١٤/٣/٢٠١٧ والمرفق به تقارير اللجان الفنية فى القضايا سالفه الذكر وذلك لاتخاذ اللازم قانونياً نحو استيلاء مستحقات الهيئة العينية والنقدية وفقاً لما انتهت إليه تلك التقارير ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٣٤٧) بتاريخ ١٦/٣/٢٠١٧ للسيدة المهندسة وكيل أول الوزارة المشرف على مكتب السيد أ.د.م الوزير بشأن خطاب السيد المستشار النائب العام المرفق به تقارير اللجان الفنية القضية رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤ حصر وارد أموال عامة عليا والقضية رقم ٨ لسنة ٢٠١٤ وارد أموال عامة عليا والمتضمنة الموافقة الفنية فى ضوء موافقة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى وفى ضوء 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 بشأن تحفظ الشركة بالرغم من قبولها السداد ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٠ والموضح به أن تنفيذ مشروع امتداد الرحاب ينتهى فى ٢٦/١/٢٠١٩ اعتباراً من تاريخ توصيل المرافق ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤١٤) بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٧ باعتماد المخطط العام المجمع لمشروع (امتداد الرحاب) بمساحة ٨٩٥,٤٦ فدان ؛

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

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى رقم (٥٥٢٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٨ 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 تفصيلياً بالخطاب ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣٣٨١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٤ الموجه للشركة رداً على طلبها للمقدم برقم (٥٥٢٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٨ وذلك فى ضوء قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ بالموافقة الفنية المبدئية على أن يتم استعواض مساحات

الخدمات العامة التى أقامتها الشركة بمشروعى (الرحاب) و (مدينتي) 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 إيرادها فيما يخص أراضى الخدمات بالمشروعين ويتم تقديم المخطط العام لكل مشروع على حدة بوضح إعادة توزيع أراضى الخدمات على مستوى كل مشروع تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى المعدل . وفيما يخص مشروع امتداد الرحاب فيتعذر الاستجابة للطلب نظراً لأن مساحة المشروع أقل من ١٠٠٠ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣٥٢١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٧ للشركة متضمناً بأنه تم سداد إجمالى قيمة الحصة العينية كمقابل ثمن الأرض عن مشروع (امتداد الرحاب) وقدرها ٦٠٩٩٢٨م^٢ طبقاً لعقد البيع المؤرخ فى ٢٠٠٥/٣/٢٣ ومحضر الاتفاق والتسوية المبرم بين الهيئة والشركة فى ٢٠١٧/٧/٢٥ ؛ وعلى عقد البيع المسجل بتاريخ ٢٠٢١/١/١٢ لجزء من مشروع امتداد الرحاب بمساحة ٦٩١,١٩ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١١٢٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣ الموجه للشركة رداً على طلبها المقدم برقم (٤٢٦٦١٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٨ ، والذى 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 أياً كانت مساحتها (دون التقيد بشرط ألا تقل مساحتها عن ١٠٠٠ فدان) وانتهى خطابنا بقيام الشركة بموافقاتنا بمستندات تعديل القرار الوزارى حتى يمكن استكمال الإجراءات ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٥٨٠٩) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ مرفقاً به لوحة المخطط العام المعدل لكل من مشروعى الرحاب وامتداد الرحاب للمراجعة تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى المعدل لكلا المشروعين ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٤٧٩٢) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٦ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لمشروع (امتداد الرحاب) ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد 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 إجمالى مساحات أراضى الخدمات للمشروعين واحدة لم تتغير وأن الشركة تطلب استعواض مساحة ١٤,١٤ فدان من الخدمات العامة التى تم تنفيذها داخل نطاق مشروع الرحاب بأراضى خدمات داخل مشروع امتداد الرحاب وحيث إن المشروعين لا يفصلهما أى أسوار وأنه توجد بعض الخدمات مثل مناطق النادى وامتداده ومناطق خدمات جنوب وشمال النادى 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 رقم (١٤٥٩٢) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤ متضمناً الموقف المالى والعقارى لمشروعى 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 الوزارى 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 العمرانى باعتماد تعديل تخطيط ونقسيم مشروع (امتداد الرحاب) بمساحة ٨٩٥,٤٦ فدان بمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٧ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط ونقسيم مشروع (امتداد الرحاب) المخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٧ بمساحة ٨٩٥,٤٩ فدان ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة مع الشركة وملحقاتها والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بكافة الاشتراطات الواردة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) لشهر يوليو سنة ٢٠٢٠ وفى حالة عدم الالتزام يتم تطبيق كافة القواعد والإجراءات المتبعة فى الهيئة ووفقاً للتعهد المقدم منها .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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 بشرط 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 لدراساتها 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 الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار السيارات 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. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى باعتماد

تعديل تخطيط وتقسيم مشروع (امتداد الرحاب)

بمساحة ٨٩٥,٤٦ فدان المخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

بمدينة القاهرة الجديدة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٧

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للشركة ٨٩٥,٤٦ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣١١,٣٢ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات الخاصة بالمشروع (بعد استئزال الخدمات العامة) بمساحة ١٥٤,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٧,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للخدمات العامة بالمشروع بمساحة ١١,٠٢ فدان وتمثل نسبة (١,٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٥٤,٥٣ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة بمساحة ١٦٤,٥ فدان وتمثل نسبة (١٨,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بمساحة ٣١١,٣٢ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٧٧٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالى :

١٩٥,٠٦	إسكان عمارات
١١٦,٢٦	إسكان فيلات
٣١١,٣٢	إجمالى الإسكان

جدول الإسكان بجميع مراحل المشروع :

المرحلة	المكونات	المساحة (ف)	النسبة من إجمالي المرحلة
المرحلة السابعة معتمدة بالقرار الوزارى رقم (٢٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٥	إسكان عمارات	٦٩,٨٨	
	إجمالي الإسكان	٦٩,٨٨	٣٤,٣٩
	إجمالي المرحلة	٢٠٣,٢	١٠٠
المرحلة الثامنة معتمدة بالقرار الوزارى رقم (٦٠٨) بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٧	إسكان عمارات	٥٥,٩٢	
	إسكان فيلات	٣٢	
	إجمالي الإسكان	٨٧,٩٢	٤١,٩٨
المرحلة التاسعة معتمدة بالقرار الوزارى رقم (٢٣٥) بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٠	إجمالي المرحلة	٢٠٩,٤٤	١٠٠
	إسكان عمارات	٤٨,٥	
	إسكان فيلات	٣٠,٧٦	
المرحلة العاشرة معتمدة بالقرار الوزارى رقم (٢٣٥) بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٠	إجمالي الإسكان	٧٩,٢٦	٤٠,١٤
	إجمالي المرحلة	١٩٧,٤٤	١٠٠
	إسكان عمارات	٢٠,٧٦	
المرحلة العاشرة معتمدة بالقرار الوزارى رقم (٢٣٥) بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٠	إسكان فيلات	٥٣,٥	
	إجمالي الإسكان	٧٤,٢٦	٤٢,٤١
	إجمالي المرحلة	١٧٥,٠٨	١٠٠

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان بالمشروع :

أقصى كثافة سكانية إجمالية = ١٢٠ شخصاً / فدان .

لا تتعدى صافى 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 أمامى و ٦م خلفى و ٣م جانبي .

الارتفاع بمناطق إسكان الفيلات (بدروم + أرضى + دور أول + غرف سطح) .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

العمارات :

النسبة البنائية لا تزيد المساحة المبنية بالمنطقة المخصصة بالعمارات على (٤٥٪) من مساحة الأرض المخصصة للعمارات .

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

الارتفاع : (أرضى + ٥ أدوار متكررة) مع توفير مصعد .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات الخاصة بالمشروع (بعد استئزال الخدمات العامة) بمساحة ١٥٤,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٧,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

المرحلة / المنطقة	نوع الخدمة	مساحة الخدمة طبقاً للوضع النهائي (بالفدان)
المرحلة السابعة	تجارى ١	٤,٦٥
	تجارى ٢	٤,٤٨
	إجمالى	٩,١٣
الركن الشمالى الغربى	منطقة تجارية	٥,٥٣
	محطة بنزين	١,١٠
إجمالى المرحلة السابعة + الركن الشمالى الغربى		١٥,٧٦
المرحلة الثامنة	مركز تجارى	٤,٢١
	مدرسة	٤,٠٠
	تجارى ٣	٤,٧٨
	إجمالى	١٢,٩٩

المرحلة / المنطقة	نوع الخدمة	مساحة الخدمة طبقاً للوضع النهائي (بالفدان)
المرحلة التاسعة	تجارى إدارى (مدرسة سابقاً)	٤,٦٣
	مركز تجارى	٦,٨٦
	تجارى إدارى ١	٢,٨١
	إجمالى	١٤,٣٠
المرحلة العاشرة	تجارى إدارى ٢	٤,٦٣
	تجارى إدارى ٣	١,٦٧
	تجارى إدارى ٤	٢,١٤
	إجمالى	٨,٤٤
منطقة الخدمات بالركن الجنوبي الشرقى	أرض خدمات	٨,٤٣
	منطقة خدمات إدارة المدينة	١,٥٠
	المركز الطبى	٢,٨٦
	طرق	٦,٠٥
	إجمالى	١٨,٨٤
منطقة الخدمات بالركن الشمالى الشرقى	المنطقة الحرفية والتجارية	٢٨,٠٣
	منطقة خدمات وإدارة المشروع	٢,٧٩
	طرق	١٠,٦٥
	إجمالى	٤١,٤٧
المنطقة المركزية	إجمالى	٤٢,٢٩
إجمالى الخدمات المستعوضة بامتداد الرحاب		١١,٠٢
إجمالى الخدمات المستعوضة من الرحاب		١٤,١٤
إجمالى الخدمات بمشروع امتداد الرحاب (تشمل ١٣٩,٩٥ فدان خدمات امتداد الرحاب + ١٤,١٤ فدان مستعوضة من مشروع الرحاب)		١٥٤,٠٩

الاشتراطات البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية لأنشطة (المسجد - التجارى - الحضانه) على (٣٠٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة لكل نشاط .
الارتفاع : لا يزيد الارتفاع لمبنى الخدمات بالنسبة لأنشطة (التجاري) عن (أرضى + دورين) .
وبالنسبة للمسجد فيتم تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالمبنى الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة .

يتم الالتزام بترك ربود ٦ أمتار من حدود قطع الأراضى المخصصة بنشاط خدمات .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

بيان تفصيلى بمسطحات الخدمات العامة بالمشروع طبقاً للوحة المخطط العام

المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٤١٣ لسنة ٢٠١٧ :

الأراضى المخصصة للخدمات العامة بالمشروع بمساحة ١١,٠٢ فدان وتمثل نسبة (١,٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المرحلة / المنطقة	نوع الخدمة	مساحة الخدمة العامة (بالفدان)	مساحة الخدمة العامة (م ^٢)
المرحلة السابعة	مسجد	١,٤٨	٦٢١٦
المرحلة الثامنة	مسجد	٢,٤٤	١٠٢٤٨
المرحلة التاسعة	مسجد	٤,٠٠	١٦٨٠٠
المرحلة العاشرة	مسجد	٣,١٠	١٣٠٢٠
إجمالى مساحة الخدمات العامة بالمشروع امتداد الرحاب		١١,٠٢	٤٦٢٨٤

بيان إجمالى لحصة الهيئة عن مشروع امتداد الرحاب (التسوية النهائية) :

إجمالى الحصة العينية المستحقة للهيئة كمقابل ثمن الأرض عن مشروع (امتداد الرحاب) طبقاً لعقد البيع المؤرخ فى ٢٣/٣/٢٠٠٥ ومحضر الاتفاق والتسوية المبرم بين الهيئة والشركة فى ٢٥/٧/٢٠١٧ قدرها ٢٠٩٩٢٨ م^٢؛ وتم تسليمها بالكامل بموجب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣٥٢١) الصادر فى ٢٧/١٢/٢٠٢٠

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني العمارات (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ،
ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني التجارية (أرضى + دورين) عدا المسجد ومحطة
البنزين يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء
مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية
بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد
فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .
- 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 وصيانة 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 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 شركه توزيع الكهرباء .

١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى 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 وتعديلاتها .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس / وليد عباس عبد القوى

