

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٩

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ١٥,١١ فدان

بمنطقة شمال الحى المتميز بمدينة بدر

والمخصصة لشركة/ عبد الرحمن عبد الفتاح وشركاه

(الزعيم للاستثمار العقارى والمقاولات)

لإقامة مشروع فوود كورت وقاعة متعددة الأغراض

ومنطقة لعب أطفال وأنشطة تجارية وإدارية وترفيهية

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسكن والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢ على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٦٣٤٦٢م بجوار الحى المتميز بمدينة بدر - لإقامة مشروع فوود كورت وقاعة متعددة الأغراض ومنطقة لعب أطفال وأنشطة تجارية وإدارية وترفيهية لصالح شركة / عبد الرحمن عبد الفتاح وشركاه (الزعيم للاستثمار العقارى والمقاولات) ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ بالموافقة على تصويب الاشتراطات البنائية الواردة بقرار المجلس بالاجتماع رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢ وذلك بتعديل النسبة البنائية للمشروع لتصبح (٣٠%) بدلاً من (٢٠%) ؛

وعلى محضر تسليم قطعة الأرض المشار إليها بعالية والمحضر بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٩ والبالغ مساحتها على الطبيعة ١٥,١١ فدان وبما يعادل ٢٦٣٤٧٤,٢٣م ؛

وعلى خطاب شركة/ عبد الرحمن عبد الفتاح وشركاه (الزعيم للاستثمار العقارى والمقاولات) للوارد برقم (٤٥٧٦٢) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٧ لطلب البدء فى إجراءات استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة بقطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ١٥,١١ فدان بمنطقة شمال الحى المتميز بمدينة بدر مرفق نسخة من المخطط المقترح نموذج تفويض بالمراجعة الفنية للمشروع نموذج التفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم فى ٢٠٢١/٤/٨ بين الهيئة وشركة / عبد الرحمن عبد الفتاح وشركاه (الزعيم للاستثمار العقارى والمقاولات) المتضمن بيع قطعة أرض بمساحة ١٥,١١ فدان بجوار الحى المتميز بمدينة بدر لإقامة مشروع فوود كورت وقاعة متعددة الأغراض ومنطقة لعب أطفال وأنشطة تجارية وإدارية وترفيهية ؛

وعلى كتاب وكيل أول الوزارة مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (١٨٣٨٨) فى ٢٠٢٠/٤/٩ إلى قطاع التخطيط والمشروعات والمرفق به التعهدات الأربعة الصادرة عن ممثل الشركة المشار إليها بما يفيد الالتزام بتنفيذ كافة الضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢ المشار إليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة بدر الوارد برقم (٤٧٥٩٥) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١١ والمرفق به الموقف المالى والعقارى وكارت الوصف ومحضر الاستلام والاشتراطات البنائية والعقد الخاص بقطعة الأرض عاليه والموقف المالى للشركة حتى تاريخه والموضح به سداد الدفعة المقدمة (١٥٪) والقسط الأول ؛

وعلى كتاب شركة/ عبد الرحمن عبد الفتاح وشركاه (الزعيم للاستثمار العقارى والمقاولات) الوارد برقم (٤١٧٦٢١) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣١ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعاليه وكذا التفويض بتسليم ومراجعة الشروط المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة بدر السوارى برقم (٤٢٠١٣٢) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤ بخصوص الموضوع عاليه والمرفق به عدد (٧) نسخ من اللوحات النهائية بعد الاعتماد والمتضمن الموقف المالى للشركة حتى تاريخه والموضح به سداد القسطين الثانى والثالث ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة برقم (٤٢١٢٤٦) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٩ ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٨ ؛

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 بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة عبد الرحمن عبد الفتاح وشركاه (الزعيم للاستثمار العقارى والمقاولات) باعتماد التصميم العمرانى قطعة أرض بمساحة ١٥,١١ فدان أى ما يعادل ٢م٦٣٤٧٤,٢٣ بمنطقة شمال الحى المتميز بمدينة بدر والمخصصة لإقامة مشروع فوود كورت وقاعة متعددة الأغراض ومنطقة لعب أطفال وأنشطة تجارية وإدارية وترفيهية 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 ١٩/١/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــــــــــــــــرر:

**مادة ١-** يعتمد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ١٥,١١ فدان أى ما يعادل ٢م٦٣٤٧٤,٢٣ (ثلاثة وستون ألفاً وأربعمائة وأربعة وسبعون متراً مربعاً و٢٣/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة شمال الحى المتميز بمدينة بدر والمخصصة لشركة / عبد الرحمن عبد الفتاح وشركاه (الزعيم للاستثمار العقارى والمقاولات) لإقامة مشروع فوود كورت وقاعة متعددة الأغراض ومنطقة لعب أطفال وأنشطة تجارية وإدارية وترفيهية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٨/٤/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المعمول بها والعقد المبرم مع الشركة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات التي حل أجل سدادها .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ٩ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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**

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢م٦٣٤٧٤,٢٣

وتعادل ١٥,١١ فدان الكائنة شمال الحى المتميز بمدينة بدر

والمخصصة لشركة الزعيم للاستثمار العقارى والمقاولات

لإقامة مشروع فوود كورت وقاعة متعددة الأغراض

ومنطقة لعب أطفال وأنشطة تجارية وإدارية وترفيهية

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥,١١ فدان أى ما يعادل

٢م٦٣٤٧٤,٢٣ .

**مكونات المشروع :**

تبلغ إجمالى مساحة المباني (F.P) ٢م١٩٠٤٢,٢٧ بما يعادل ٤,٥٣ فدان وتمثل

نسبة (٣٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ومسارات

المشاة ٢م٢٦٧٠٩,٧٩ بما يعادل ٦,٣٦ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٠٨٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية حوالى ٢م٢٩٢٠,٦٦ بما يعادل ٠,٧٠ فدان

وتمثل نسبة (٤,٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية حوالى ٢م٤٨٠١,٥١ بما يعادل ٣,٥٢ فدان

وتمثل نسبة (٢٣,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :**

المساحة المخصصة للمساحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالى ٢م١٩٠٤٢,٢٧

بما يعادل ٤,٥٣ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

وبيانها طبقاً للجدول التالى :

رقم المبنى	النشاط	المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P م <sup>٢</sup> )	عدد الأدوار
١	إدارى - تجارى	١٣١٦,٩٦	بدروم + أرضى + دورين متكررين
٢	قاعة متعددة الأغراض - تجارى - ترفيهى - ألعاب أطفال	٣٨٠٠,٠٠	

رقم المبنى	النشاط	المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P (م <sup>٢</sup> )	عدد الأدوار
٣	تجارى - إدارى	٦٥٩٤,١٥	
٤	تجارى - إدارى - ترفيهى	٦٧٠٧,٣٠	
--	كوبيرى	٨١,٦٩	----
٥	هوود كورت	٥٤٢,١٧	أرضى فقط
	الإجمالى	١٩٠٤٢,٢٧	

### ثانياً - الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية بالدور الأرضى (F.P) لا تزيد على (٣٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم ترك ردود من الحدود الخارجية للمشروع بمسافة ٦ أمتار من جميع الجهات .

يتم ترك ردود بين المباني وبعضها وبما لا تقل عن ١٠ أمتار .

الارتفاع : (بدروم + أرضى + دورين متكررين) لجميع مباني المشروع عدا

مبنى (الفوود كورت) أرضى فقط .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز

الاشتراطات البنائية للمشروع .

تقوم الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات

الصناعية على مسئوليتها .

يسمح بإقامة دور بدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق للبدروم على

أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) أو مخازن غير تجارية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات حسب كل نشاط على حدة طبقاً للمعدلات

التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات

واشتراطات الجهات المعنية .

المفوض

الاسم/ مؤمن أحمد عبد الغنى

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + ٢ دور متكرر) لمباني المشروع ، ارتفاع (أرضى فقط) لمبنى القوود كورت ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البديوم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- النسبة البنائية (F.P) لجميع الأنشطة لا تزيد على (٣٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- 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- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد فى مجموعها على (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى مغلق ، (١٠٪) مفتوح ، وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٦- تتولى شركة الزعيم للاستثمار العقارى والمقاولات 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 .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .



- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٥- تلتزم الشركة بكافة القواعد والاشتراطات المعتمدة لقطعة الأرض محل القرار .
- ١٦- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات حسب كل نشاط على حدة طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكواد المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

المفوض

الاسم/ مؤمن أحمد عبد الغنى

طرف أول

(إمضاء)

العدد ١١١ - تكرر ٩٥ -

**الاتجاه**

↑

الارتفاع	المساحة	عدد الوحدات	عدد غرف النوم
1.00	...	...	...
2.00	...	...	...
3.00	...	...	...
4.00	...	...	...

**كروكس البدرومات**

**معمارية العمل**

سورقة التغطية

في حالة الظروف الجوية السيئة يتم تركيب السورقة المغطى من مادة البولي إيثيلين

الأسفل والبنطاريات وأجزاء حوض المراحيض وأجزاء حوض المياه والكهرباء

ويكون على ارتفاع 0.25 متر من السطح النهائي للمبنى

في حالة عدم توفر السورقة يتم تركيب السورقة المغطى من مادة البولي إيثيلين

في حالة الظروف الجوية السيئة يتم تركيب السورقة المغطى من مادة البولي إيثيلين

الأسفل والبنطاريات وأجزاء حوض المراحيض وأجزاء حوض المياه والكهرباء

ويكون على ارتفاع 0.25 متر من السطح النهائي للمبنى

في حالة عدم توفر السورقة يتم تركيب السورقة المغطى من مادة البولي إيثيلين

**موقع المشروع بالضفة الغربية لحيّة بدر**

الوصف	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات
البناء الرئيسي (2.2)	41,427.73	270
البنوك التجارية	58,638.31	330
البنوك السكنية	191,371	145
المساحة المتبقية للمشاريع المخطط بها	13,971	11
المساحة الكلية	216,408	761

الرقم	الوصف	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...

**الاشتراطات البنائية**

- الارتفاع النهائي 3.5 متر من مستوى سطح الأرض (0.25 متر من السطح النهائي للمبنى).
- أرض تحت التغطية المغطى الكوب، ارتفاعه 0.25 متر من سطح الأرض.
- البنوك التجارية والبنوك السكنية ارتفاعها 2.5 متر.
- المساحات المغطى بمرصوف من البلاط أو الترانزيه.
- البنوك التجارية والبنوك السكنية على ارتفاع 2.5 متر.
- البنوك التجارية والبنوك السكنية على ارتفاع 2.5 متر.
- البنوك التجارية والبنوك السكنية على ارتفاع 2.5 متر.

**شركة التصميم والبيوتكنولوجي**

١٤/٦

