

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٢

باعتتماد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ١٢.٧٣ فدان بالمنطقة المفتوحة بالمجاورة الخامسة بالحي السكنى الأول بمدينة برج العرب الجديدة المخصصة لشركة رشاء للمدن الترفيهية والتنمية (ش.م.م) لإقامة مشروع ترفيهى وملاهى

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٧

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 الوزارى 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 مقابل الانتفاع المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٠ بين هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة وشركة رشاء للتنمية والاستثمار (شركة مساهمة) المقيدة بالسجل

التجارى رقم ٦٨٠٤ لسنة ٢٠١٤ مكتب استثمار الإسكندرية بتاريخ ٢٠١٤/٩/٩

لقطعة الأرض بالمنطقة المفتوحة بالمجاورة (الخامسة) - الحى السكنى الأول بمدينة

برج العرب الجديدة بمساحة ١٠,٤٣ فدان بنظام مقابل الانتفاع لمدة ١٥ عاماً ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٥ باعتماد مشروع التصميم العمراني على قطعة الأرض بمساحة ١٠,٤٣ فدان بالمنطقة المفتوحة بالمجاورة الخامسة الحى السكنى الأول بمدينة برج العرب الجديدة المخصصة بنظام مقابل الانتفاع لشركة رحاء للمدن الترفيهية والتنمية لإقامة منطقة ترفيهية وملاهى ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٤/٨/٢٠٢٢ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ١٢,٧٣ فدان بما يعادل ٢٥٣٤٩٥,٠٣٩ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة رحاء للمدن الترفيهية والتنمية (ش.م.م) لإقامة مشروع (ترفيهى وملاهى) بقطعة الأرض رقم (٥) بالحى الأول بالمنطقة المفتوحة بمساحة ١٢,٧٣ فدان بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة رحاء للمدن الترفيهية والتنمية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٠٤٨) بتاريخ ١١/١٢/٢٠٢٢ والمرفق به اللوحة محل التعديل ؛

وعلى كتاب شركة رحاء للمدن الترفيهية والتنمية الوارد إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٤٥٧٥) بتاريخ ١/٣/٢٠٢٣ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة رقم (٦٢٦) بتاريخ ١٩/٣/٢٠٢٣ والمرفق به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد المراجعة والتوقيع وكذا الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل لقطعة الأرض عاليه الواردة إلى القطاع المشار إليه بتاريخ ١٢/٤/٢٠٢٣ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٣ ؛

وعلى التعهد الخاص بمنطقة الخدمات بالمشروع والتفويضات المقدمة من الشركة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتنقسم قطعة الأرض الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة برج العرب الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة رخاء للمدن الترفيهية والتنمية (ش.م.م) لاعتماد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ١٢,٧٣ فدان بما يعادل ٢٥٣٤٩٥,٠٣٩م^٢ بالمنطقة المفتوحة بالمجاورة الخامسة بالحى السكنى الأول بمدينة برج العرب الجديدة المخصصة لإقامة مشروع ترفيهى وملاهى والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٥ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٨/٥/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ١٢,٧٣ فدان بما يعادل ٢٥٣٤٩٥,٠٣٩ (ثلاثة وخمسون ألفاً وأربعمائة وخمسة وتسعون متراً مربعاً و ١٠٠٠/٣٩ من المتر المربع) بالمنطقة المفتوحة بالمجاورة الخامسة بالحى السكنى الأول بمدينة برج العرب الجديدة المخصصة لشركة رخاء للمدن الترفيهية والتنمية (ش.م.م) لإقامة مشروع ترفيهى وملاهى والصادر له القرار الوزارى رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع أى بنود تعاقدها مع الغير ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة المشروع داخليا فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم أخذ موافقة الجهة المختصة وسداد قيمة العلاوة المستحقة طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

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

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

مادة ١٢ - ينشر 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

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم المشروع المقدم

من السادة شركة رخاء للمدن الترفيهية والتنمية (ش.م.م)

بقطعة الأرض بمساحة ١٢,٧٣ فدان بما يعادل ٢٥٣٤٩٥,٠٣٩م

بالمنطقة المفتوحة بالمجاورة الخامسة بالحي السكنى الأول

بمدينة برج العرب الجديدة لإقامة مشروع ترفيهى وملاهى

والصادر له القرار الوزارى رقم (٦٧٠) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٥

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥٣٤٩٥,٠٣٩م أى ما

يعادل ١٢,٧٣ فدان .

مكونات المشروع :

١- تبلغ إجمالى مساحة مبانى المشروع F.P ٢٥٣٤٩٥,٠٣٩م بما يعادل ١,٢٧٤ فدان

وتمثل نسبة (١٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية ٢١٠٦٩٩,٠٠٨م بما يعادل ٢,٥٤ فدان

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

٣- تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية ٢٥٣٣٠م بما يعادل ١,٢٦٩ فدان

وتمثل نسبة (٩,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ إجمالى مساحة منطقة الملاهى المائية ٢٣٣٤٥م بما يعادل ٠,٧٩٦ فدان

وتمثل نسبة (٦,٢٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ إجمالى مساحة منطقة الملاهى والغاب الأطفال ٢١٤٥٠م بما يعادل ٠,٣٤٥

فدان وتمثل نسبة (٢,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- تبلغ إجمالى مساحة مرآت المشاة والمسطحات الخضراء والملاعب

وحمامات السباحة ٢٢٧٣٢١,٥٣١م بما يعادل ٦,٥٠٢ فدان وتمثل نسبة (٥%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحات المخصصة للمباني :

٧- تبلغ إجمالي مساحة مباني المشروع F.P ٢٥٣٤٩,٥ م^٢ بما يعادل ١,٢٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول المسطحات البنائية المغطاة (F.P) التالي :

رقم المبنى	استعمال المبنى	مساحة الدور الأرضي (بالمتر المربع) F.P	الارتفاع	إجمالي مساحة المباني BUA بالمتر المربع
١	المسجد	١٤٤	أرضي	١٤٤
٢	الإدارة - مطاعم - رياضي - منافذ بيع - ترفيحي	٥٦٢,٣	أرضي + أول	١١٢٤,٦
٣	قاعات الاحتفالات - منافذ بيع - مطاعم وكافيتريات	٦٨٨,١٥		١٣٧٦,٣
٤	مطاعم وكافيتريات - منافذ بيع - ترفيحي	٢١٩١,٦		٤٥٩١,٢
٥	مطاعم وكافيتريات - منافذ بيع - ترفيحي	٦٤		٦٤
٦	قاعات الاحتفالات - منافذ بيع - مطاعم وكافيتريات - ترفيحي	١٥٥٩	أرضي + أول	٣١١٨
٧	مطاعم وكافيتريات - منافذ بيع - ترفيحي	٩٨,٦٥		١٩٧,٣
٨	مباني خدمات	٤١,٨٠		٨٣,٦
إجمالي المساحة البنائية		٥٣٤٩,٥		١٠.٦٩٩

المساحات المدرجة بالجدول عالية بدون البروزات المسموح بها .

الاشتراطات البنائية :

- ١- لا تزيد إجمالي مساحة المباني بالمشروع على (١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الارتفاع دور (أرضي + أول) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٣- يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

- ٤- الردود يجب ترك ردود لا تقل عن ٦ م من جميع الجهات .
 - ٥- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم كمخازن غير تجارية وبالأشطة المصرح بها (أعمال الكهروميكانيكا - غرف تغيير ملابس للعمال) .
 - ٦- يتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدنى والجهات المعنية .
 - ٧- تتعهد الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات على مسئولية الشركة .
 - ٨- تقوم الشركة باتخاذ كافة الإجراءات التى تضمن سلامة النواحي الإنشائية والملاعب .
 - ٩- يتعهد السادة شركه رخاء للمدن الترفيهية والتنمية (ش.م.م) بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة المشروع داخليًا فقط وفى حال الترخيم من الخارج يتم أخذ موافقة السلطة المختصة وسداد قيمة العلاوة المستحقة طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .
 - ١٠- تلتزم السادة شركة رخاء للمدن الترفيهية والتنمية (ش.م.م) بسداد كافة المستحقات المالية طبقاً لما ورد بعقد البيع الابتدائى بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢٢ بالتفويض عن الشركة
- آء محمد منصور غفير**

الاشتراطات العامة

- ١- إجمالى المساحة المبنية لكامل مباني المشروع بالدور الأرضى لا تزيد عن (١٠%) من إجمالى مساحة ارض المشروع وبارتفاع لا يزيد عن (أرضى + أول) ويسمح بعمل بدروم طبقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً لكود واشتراطات الجهات المعنية .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني ، وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥- تتولى رشاء للمدن الترفيهية والتنمية (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨- تتولى الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تتولى الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٣- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
أ.م.م. محمد منصور غفير حسين

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

