

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٥/١١

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة
المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى القرارات الوزارية أرقام ٢٩٤ لسنة ١٩٩٧ ، ٣٤٩ لسنة ١٩٩٧ ، ٣٣٢ لسنة ١٩٩٨ ،
٩٠ لسنة ٢٠٠٥ ، ٢٣٥ لسنة ٢٠٠٦ ، ٢٨٣ لسنة ٢٠٠٦ باعتماد بعض مراحل من الأراضى
المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة (مشروع الرحاب)
وامتداد الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة
طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٦/١١/٦ بين الهيئة والشركة العربية
للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم
على قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٦٣٠ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى اعتماد رئيس الإدارة المركزية للبحوث ودراسة المشروعات بتاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٠
للمخطط المعدل لمشروع نادى الرحاب بمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى
(مشروع الرحاب) بمساحة إجمالية ٤٩,٨٠ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم وملحقه بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع (إسكان حر) بمدينة القاهرة الجديدة على قطعة الأرض الفضاء الكائنة بمنطقة الامتداد العمرانى بمساحة ٨٩٥ فداناً ؛
وعلى الموافقة الفنية بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٥ باعتماد المخطط الأول لمشروع امتداد الرحاب بعدد ٤ مراحل ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ١٠/٧/٢٠٠٦ على مقترح إلغاء الجزء المار بين مشروعى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (الرحاب ، امتداد الرحاب) من محور طريق المستثمرين الشرقى لتحقيق تكامل مشروعى الشركة مع أخذ التعهدات اللازمة من الشركة الطالبة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٦/٥/٢٠٠٨ على تعديل المخطط العام للمرحلة التاسعة والعاشرة بامتداد الرحاب واعتماد منطقة الخدمات بالمركز الجنوبى الشرقى بمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى ؛

وعلى محضر الاتفاق المؤرخ ٢٢/٢/٢٠٠٩ بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لتحديد المواقع وإعداد الوحدات السكنية التى سيتم تسليمها كمقابل عينى لقيمة الأرض المخصصة للشركة بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٤٦ , ٨٩٥ فدان لإقامة مشروع سكنى متكامل بنظام الإسكان الحر والمؤشر عليه بتاريخ ١/٣/٢٠٠٩ للعرض على مجلس الإدارة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٦/٤/٢٠٠٩ على عرض مذكرة بشأن محضر الاتفاق المؤرخ ٢٢/٢/٢٠٠٩ المتضمن تحديد مواقع الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عينى لقيمة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بنظام الإسكان الحر عن المساحة المخصصة للشركة وقدرها ٨٩٥ فداناً على مجلس إدارة الهيئة بناءً على طلب المجلس بجلسته رقم (٣١) بتاريخ ٣/٣/٢٠٠٩ والتى قرر مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٧/٤/٢٠٠٩ الموافقة واعتماد محضر الاتفاق المشار إليه ؛

على موافقة السيد المهندس النائب الأول لرئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠١٠/٥/٦ على المذكرة المعروضة بشأن تقديم برنامج زمنى تنفيذى لجميع الأعمال (مرافق - إنشاءات) ضمن المستندات الأساسية المطلوب تقديمها لإصدار القرار الوزارى للتخطيط والتقسيم وعلى أن يكون البرنامج الزمنى متطابق مع مدة تنفيذ المشروع طبقاً لشروط التعاقد ؛

وعلى الموافقة المبدئية بتاريخ ٢٠١٠/٥/٣١ على البرنامج الزمنى المقدم من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لتسليم جزء من الحصة العينية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٥٨٥٧) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٨ المتضمن استلام الهيئة عدد (٥٢٨) وحدة سكنية هى حصة الهيئة العينية وفقاً للعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٩٩٦/١١/٦ وجارى استكمال استلام الوحدات وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم من الشركة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/١/٨ المتضمنة الإفادة بالمراجعة والموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة لاستصدار القرار الوزارى المعروض فى ضوء أحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه ولائحته التنفيذية والاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ المشار إليه وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٢٤٠) بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٤ بطلب استيفاء بعض البيانات ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٧٨٦) بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٤ بالرد على الاستيفاء المطلوب والمتضمن أنه بشأن تنفيذ الملاحظات الواردة بحضور الاستلام المؤرخ ٢٠١١/٧/٦ سيتم تحصيل كافة المبالغ المستحقة فى نهاية أعمال اللجنة المختصة بالاستلام بعد تقديرها بالعرض على السلطة المختصة ، وأن الشركة متأخرة فى التسليم وتجهيز العمارات المطلوب استلامها منذ عام ٢٠١١ حتى ٢٠١٢/٤ على أساس المهلة الممنوحة من مجلس الوزراء ولمدة ستة أشهر وأن ما تم استلامه يمثل (٦,١٥٪) من إجمالى ١٤١ عمارة ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٣١٦) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢ بطلب موافاته بالاستيفاء السابق طلبه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٣٥٩) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٠ المتضمن أن ما تم استلامه حتى ٢٠١٢/١١/٢٨ يمثل نسبة (٢,٤٨٪) من إجمالى عدد ١٤١ عمارة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لكل من منطقتى الخدمات ضمن المنطقة المركزية بمشروعى الشركة (الرحاب وامتداد الرحاب) بمساحة ٤٩,٧٤ فدان لمشروع الرحاب ، بمساحة ٤٢,٢٩ فدان لامتداد الرحاب بمساحة إجمالية ٩٢,٠٣ فدان مع تعديل تخطيط مساحة ١٧١٩١,٨٩٥ م^٢ بمشروع نادى الرحاب السابق اعتماده بتاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٠ ضمن مساحة ٤٩,٨ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٠ المتضمنة الإفادة بالمراجعة والموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة لاستصدار القرار الوزارى المعروف فى ضوء قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٥٥٩) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٦ بأنه جارى العرض على مجلس إدارة الهيئة لتأجيل موعد تسليم الحصة العينية طبقاً للتيسيرات السابق الموافقة عليها من مجلس الوزراء ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٥٩٩) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٤ بشأن أنه لم يتم العرض على مجلس إدارة الهيئة لعدم موافقة الشئون القانونية على تطبيق التيسيرات السابق الموافقة عليها من مجلس الوزراء على الحصة العينية والمنتهى إلى أن مراجعة موقف تسليم الوحدات لا يوقف استصدار مشروعى القرار الوزارى المزمع إصدارهما للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم منطقتى الخدمات ضمن منطقة الخدمات المركزية لمشروعى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (الرحاب ، امتداد الرحاب) بمدينة القاهرة الجديدة أحدهما بمساحة ٤٩,٧٤ فدان أى ما يعادل ١٦,٨٩٠.٨م^٢ (فقط مائتان وثمانية آلاف وتسعمائة وثمانية أمتار مربعة و ١٦/١٠٠ من المتر المربع) لمشروع الرحاب ، والثانية بمساحة ٤٢,٢٩ فدان أى ما يعادل ٢٠,١٧٧٦.٨م^٢ (فقط مائة وسبعة وسبعون ألفاً وستمائة وثمانية أمتار مربعة و ٢٠/١٠٠ من المتر المربع) لامتداد الرحاب بمساحة إجمالية ٩٢,٠٣ فدان أى ما يعادل ٣٦,٣٨٦٥١٦م^٢ (فقط ثلاثمائة وستة وثمانون ألفاً وخمسمائة وستة عشر متراً مربعاً و ٣٦/١٠٠ من المتر المربع) مع اعتماد تعديل تخطيط مساحة ٨٩٥,١٧١٩١م^٢ لمشروع نادى الرحاب وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقوائم الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقدين المبرمين بتاريخى ١٩٩٦/١١/٦ ، ٢٠٠٥/٣/٢٢ وملحقه بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بعدم البدء فى تسويق منطقتى الخدمات المشار إليهما بالمادة الأولى من هذا القرار إلا بعد سداد قيمة الأرض المخصصة فى شكل عيني عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب بالمشروع تعادل نسبتها (١٢٪) من إجمالى مسطحات الوحدات السكنية شاملة ما يخصها من أراضٍ وفقاً لما جاء بتمهيد العقد المبرم بين الهيئة والشركة المؤرخ ٢٠٠٥/٣/٢٢ ومحضر الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٢ المتضمن تحديد المواقع وإعداد الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عيني لقيمة الأراضى المخصصة للشركة بنظام الإسكان الحر لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق لمنطقتى الخدمات المشار إليهما بالمادة الأولى من هذا القرار ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تقوم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بمستندات استخراج التراخيص اللازمة لها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بسداد كافة المبالغ المالية التى تستحق نتيجة العيوب الناشئة عن سوء المصنوعات بأعمال التشطيب للوحدات التى تمثل الحصة العينية للهيئة مضافاً إليها غرامات التأخير وفقاً للقواعد المحاسبية المتبعة فى هذا الشأن وحال عدم الالتزام يحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ البرنامج الزمنى لتسليم الحصة العينية والمعتمد فى ٢٠١٠/٥/٣١ والذى تأخرت فى تنفيذه وحال عدم الالتزام وتسليم الحصة العينية المتأخرة يكون للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن وبخاصة تفعيل البند رقم (٦) من عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٥/٣/٢٢

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 والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د.م/ طارق وفاق

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر

للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني
لمشروعى امتداد الرحاب (المنطقة الخدمية المركزية)
وباقى منطقة الخدمات المركزية لمشروع الرحاب
بمنطقة شمال المستثمرين الشمالية - مدينة القاهرة الجديدة

منطقة الاعتماد:

المساحة الإجمالية لمنطقة الاعتماد ٠.٣ , ٩٢ فدان أى ما يعادل ٣٦, ٣٨٦٥١٦م^٢
مقاسة من محاور الطرق المحيطة داخل المشروع موزعة بين كل من منطقة الخدمات المركزية
بمشروع الشركة (امتداد الرحاب) بمساحة ٢٩, ٤٢ فدان ، وباقى منطقة الخدمات المركزية
بمشروع الشركة (الرحاب) بمساحة ٧٤, ٤٩ فدان ، وتشمل المساحة الإجمالية على :

- ١ - **منطقة امتداد النادى** : إجمالى مساحة الأرض المخصصة لامتداد النادى
١٢, ٦٥ فدان أى ما يعادل ٨٢, ٢٧٣٥١١م^٢ .
- ٢ - **المنطقة التجارية والإدارية** : إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمنطقة التجارية
الإدارية ٢٨, ١٤ فدان أى ما يعادل ٩٤, ٥٩٩٧٧م^٢ .
- ٣ - **المنطقة الإدارية** : إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمنطقة الإدارية ٦٣, ١٢ فدان
أى ما يعادل ٢٦, ٥٣٠م^٢ .

مكونات المشروع :

أولاً - منطقة امتداد النادى :

- ١ - **الأراضى المخصصة للمباني** بمساحة ٢٦, ٣ فدان أى ما يعادل ٦, ١٣٦٧٥م^٢
وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالى المساحة المخصصة لامتداد النادى .
- ٢ - **الأراضى المخصصة للملاعب والمناطق المفتوحة ومسارات الحركة والمشاة**
بمساحة ٥٨, ٥١ فدان ، أى ما يعادل ٤٢, ٢١٦٦٣٤م^٢ ، وتمثل نسبة (٧٩, ٢٪)
من إجمالى المساحة المخصصة لامتداد النادى .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق وأماكن انتظار السيارات والطرق الخارجية بمساحة ٢٨, ١٠ فدان أى ما يعادل ٨, ١٠٣٢٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨, ١٥٪) من إجمالى المساحة المخصصة لامتداد النادى .

العناصر المعمارية لمنطقة امتداد النادى :

| المنطقة | اسم المبنى | المساحة م ^٢ (المغطاة) (F. P.) |
|--|--------------------------------------|--|
| المنطقة (١) : الكافيتريا الرئيسية | المطعم الرئيسى | ١٠١٠ |
| | المحلات التجارية | ٥٩٠ |
| | المساحة الكلية | ١٦٠٠ |
| المنطقة (٢) : منطقة الأطفال الرئيسية | مبنى الكافيتريا | ٢٠٥ × ٢ = (٤١٠) |
| | مبنى الهوايات | ١٠٠٠ |
| | المساحة الكلية | ١٤١٠ |
| المنطقة (٣) : المنطقة الاجتماعية | المبنى الاجتماعى | ٢١٤٨ |
| | مبنى الكافيتريا | ٢٠٥ |
| | المبنى الإدارى | ٩٣٥ |
| | المساحة الكلية | ٣٢٨٨ |
| المنطقة (٤) : منطقة حمامات السباحة الترفيهية | مبنى حمام السباحة الترفيهى | ٢٥٩٠ |
| المنطقة (٥) : منطقة النشاط الرياضى | مجمع التنس والاسكواش | ٤٩٨ |
| | صالة الجمباز | ١٣٧٥ |
| | مبنى تغيير الملابس | ٦٠٠ |
| | مبنى النشاط الرياضى | ٢٩٧ |
| | مبنى الكافيتريا | ٢٠٥ |
| | المساحة الكلية | ٢٩٧٥ |
| | المنطقة (٦) : منطقة مطاعم وكافيتريات | جارى تصميمها |
| الإجمالى | | ٢م ١٣٦٧٥,٦ |

الاشتراطات البنائية لامتداد النادى :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P) عن (٥٪) من إجمالى مسطح أرض امتداد النادى .

الارتفاع : (دور أرضى + أول) ما عدا الكباتن (دور أرضى فقط) .

توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية لكل نشاط على حدة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

الردود : الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار من الحدود الخارجية للموقع وبين المباني وبعضها البعض .

ثانياً - المنطقة التجارية الإدارية :

تبلغ مساحة الأرض المخصصة للمنطقة التجارية الإدارية ١٤,٢٨ فدان أى ما يعادل ٢٥٩٩٧٧,٩٤ م^٢ .

الاشتراطات البنائية للمنطقة التجارية الإدارية :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P) عن (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لأرض النشاط التجارى - الإدارى للمنطقة .

الارتفاع : أرضى + دورين علويين .

الردود : الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ١٠م من الحدود الخارجية للموقع وفى حالة إقامة أكثر من مبنى يتم ترك ردود ٦ أمتار من الحدود الخارجية للأرض وبين المباني وبعضها البعض .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثالثاً - المنطقة الإدارية :

تبلغ مساحة الأرض المخصصة للمنطقة الإدارية ١٢,٦٣ فدان أى ما يعادل ٢٦٠٢٦,٢٦ م^٢ .

الاشتراطات البنائية للمنطقة الإدارية :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P) عن (٣٠٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للمنطقة الإدارية .

الارتفاع : (أرضى + دورين متكررين علويين) .

الردود : الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ١٠م من الحدود الخارجية للموقع وبين المباني وفى حالة إقامة أكثر من مبنى يتم ترك ردود ٦ أمتار من الحدود الخارجية للأرض وبين المباني وبعضها البعض .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

ملحوظة هامة :

تلتزم الشركة بتقديم المخطط التفصيلى لكل من قطع أراضى الأنشطة (التجارية الإدارية - الإدارية) للاعتماد طبقاً للاشتراطات البنائية المحددة لكل قطعة على حدة فى حينه .

