

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٤٤٤ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٦/١

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة رسلان للمشروعات الترفيهية

بمساحة ٩,٩١ فدان على قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السياحية

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان متميز

والصادر لها القرار الوزاري رقم ٢١٦ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجمعات 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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 خطاب قطاع الشؤون الفنية رقم (١٢٩٨) بتاريخ ١٩٩٦/٨/٢٢

بالموافقة على حجز قطعة أرض بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة المجمعات الآتية :

(مجمع حمامات سباحة - مدينة ملاء للأطفال - مجمع صالات عرض سينمائي -

حلبة تزلج على الجليد - مجمع للبولينج) ؛

وعلى خطاب شركة رسلان للمشروعات الترفيهية بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٨

برسم السيد المهندس الوزير بشأن تعديل نشاط قطعة الأرض المخصصة لها من نشاط سياحي

إلى نشاط إسكان متميز ؛

وعلى خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٢٣١٩) بتاريخ ٢٠٠٤/٦/١٤ المتضمن أنه لا مانع من الموافقة على إقامة مشروع إسكان متميز بقطعة الأرض المخصصة للسادة شركة رسلان للمشروعات الترفيهية الواقعة بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (١١٢٠) بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ المتضمن قيمة العلاوة المستحقة نظير تعديل نشاط قطعة الأرض المخصصة للسادة شركة رسلان للمشروعات الترفيهية الواقعة بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس من نشاط سياحى إلى نشاط إسكان متميز لتكون بواقع ١٢٠ ج/م^٢ لإجمالى مساحة الأرض ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٢٦ بين الهيئة وشركة رسلان للمشروعات الترفيهية على بيع قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة الترفيهية بمساحة ٩,٩١ فدان ، بما يعادل ١٦١١,٥٤ م^٢ لإقامة مشروع سكنى متميز كامل المباني السكنية والمرافق والمباني الخدمية والترفيهية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢١٦) بتاريخ ٢٠٠٥/٥/١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة رسلان للمشروعات الترفيهية لإقامة مشروع سكنى متميز على إجمالى مساحة ٩,٩١ فدان ؛ وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٨ لقطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة الترفيهية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٠ على تعديل المخطط العام المقدم من شركة رسلان للمشروعات الترفيهية بقطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٥ على إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السياحية المخصصة للسادة شركة رسلان للمشروعات الترفيهية إعمالاً لحكم البند (٤) من المادة (١٦) من اللائحة العقارية للهيئة ؛

وعلى موافقة السيد المهندس النائب الأول بتاريخ ٢٠١١/١/١٣ على مذكرة الإدارة العامة للشئون القانونية بخصوص تنفيذ الحكم الصادر في الدعويين رقمي ٦٤٠٤٥ ، ٦٤٠٧٢ لسنة ٦٢ ق الصادر بجلسة ٢٠٠٩/١٢/٢٧ لصالح السيد / معتز واصل رسلان بصفته الممثل القانوني لشركة رسلان للمشروعات الترفيهية والقاضي بإلغاء القرار الصادر من مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٥) في ٢٠٠٨/٧/١٥ مع ما يترتب على ذلك من آثار :

وعلى محضر إعادة تسليم قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة إلى شركة رسلان للمشروعات الترفيهية بتاريخ ٢٠١٢/٣/٨ تنفيذاً للحكم الصادر لصالحها في الدعويين رقمي ٦٤٠٤٥ ، ٦٤٠٧٢ لسنة ٦٢ ق :

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٠

على الآتي :

أولاً - رفض الطلب المقدم من شركة رسلان للمشروعات الترفيهية والمتضمن إعادة نشاط قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السياحية إلى مشروع سياحي بدلاً من سكني متميز وإلزام الشركة بالنشاط الوارد بالعقد المحرر بينها وبين الهيئة بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٦ وهو مشروع سكني متكامل التخطيط والتقسيم ، حيث إنه ذات النشاط الذي صدر بناءً عليه حكم المحكمة في ٢٠٠٩/١٢/٢٧

ثانياً - منح شركة رسلان للمشروعات الترفيهية المخصص لها قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السياحية بنشاط سكني متميز مهلة تنتهي في ٢٠١٣/٣/٥ لتنفيذ كامل المشروع طبقاً للمخطط المعتمد بتاريخ ٢٠٠٥/٥/١٥ ، على أن يقوم جهاز المدينة بمتابعة تنفيذ المشروع بصفة دورية للتأكد من جدية الشركة في تنفيذ مشروعها وإزالة أية مخالفات (إن وجدت) ومتابعة الطعن المقام أمام المحكمة الإدارية العليا في الحكم المشار إليه وإعادة العرض فور انتهاء المهلة بالموقف كاملاً :

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢ لتعديل المخطط العام للشركة (تعديل بمنطقة الخدمات وجزء من الطريق الغربي) :

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٧٣٩) بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٣ بشأن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى ومفاده أنه تم سداد كامل ثمن الأرض وبالنسبة للموقف التنفيذى فإنه جارى عمل المعاينة للتأكد من وجود مخالفات من عدمه ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٠٨٥٤) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢١ بشأن الموقف التنفيذى للشركة ومفاده أن نسبة الإنجاز (٩٥٪) وبالنسبة للموقف العقارى للشركة فإنه تم تحرير العقد النهائى للشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٨٨٥٨٤) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢ مرفقاً به التعهدات الآتية :

التعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويُعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

التعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية نظير استصدار القرار الوزارى لتعديل المخطط العام لمشروع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٢/٧ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة رسلان للمشروعات الترفيهية لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة بمساحة ٩١ , ٩ فدان على قطعة الأرض رقم (٢) بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان متميز وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وتضمن التعديل « تعديل منطقة الخدمات وجزء من الطريق الغربى » ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٩,٩١ فدان المخصصة لشركة رسلان للمشروعات الترفيهية بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان متميز والصادر لها القرار الوزارى رقم ٢١٦ لسنة ٢٠٠٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٦/٢/٢٠٠٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهدين المقدمين منها وهما كالتالى :

التعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويُعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

التعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

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

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع وخلال المهلة الممنوحة للشركة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام المعدل

المقدم من السادة شركة رسلان للمشروعات الترفيهية

بشأن المخطط العام لمشروع الشركة الكائن بقطعة الأرض رقم (٢)

بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩,٩١ فدان ،
أى ما يعادل ٢٤١٦١١,٥٤ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٣,٥١ فدان ، أى ما يعادل ٢١٤٧٢٦,٤٣ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٣٩,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ١,١٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٨٨٩,٦٠ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١١,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١,٩٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٣٢٢,٣١ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١,٧٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٧١٣٢,١٦ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١٧,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ومسارات المشاة ١,٥٦ فدان ،
أى ما يعادل ٢٦٥٤١,٠٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للمباني السكنية بالمشروع ٣,٥١ فدان ، أى ما يعادل ٢١٤٧٢٦,٤٣ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٣٩,٣٥٪) .

جدول قطع الأراضى :

النموذج	التكرار	المساحة (م ^٢)	الإجمالى
د	١	٢٨٧٩,٨٩	٢٨٧٩,٨٩
ب	٢	١٩١٣,١٩	٣٨٢٦,٣٨
ج	٢	١٩١٣,١٩	٣٨٢٦,٣٨
أ	١	٤١٩٣,٧٨	٤١٩٣,٧٨
الإجمالى	٦		١٤٧٢٦,٤٣

الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية :

لا تزيد المساحة بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة (F. P) عن (٤٠٪) من مساحتها .

الارتفاعات : دور أرضى + دور أول .

الارتدادات : يتم ترك للردود الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م .

يتم الالتزام بالمساحات المخصصة لانتظار السيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بالمناطق السكنية .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ١,١٦ فدان ، أى ما يعادل ٢,٤٨٨٩,٦٠م^٢ ،
وقتل نسبة (١١,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول الآتى :

الإجمالى	الردود	النسبة البنائية	فدان	المساحة	
أرضى + دورين متكررين	٦ أمتار من جميع الاتجاهات	٣٠٪	١,١٥	٢,٤٨٤٧,٦٠م ^٢	تجارى
أرضى		٣٠٪	٠,٠١	٢٤٢م ^٢	غرف الأمن
			١,١٦	٢,٤٨٨٩,٦٠م ^٢	الإجمالى

الاشتراطات البنائية للخدمات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P) عن (٣٠٪) .

الارتفاعات : المبنى التجارى (دور أرضى + دورين متكررين) لخدمة قاطنى المشروع

فقط وبالنسبة لغرف الأمن أرضى فقط .

الردود : ٦ أمتار من جميع الاتجاهات (بالنسبة للتجارى) .

يتم الالتزام بالمساحات المخصصة لانتظار السيارات بمعدل سيارة/٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة

بالمباني الخدمية بمناطق الخدمات .

الاشتراطات العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية (دور أرضى + دور أول) .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية** : هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى شركة رسلان للمشروعات الترفيهية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى 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 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 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 ورفضها 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 فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/٢٢٥م من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

١٤ - الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

