

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٤

باعتماد تعديل التصميم العمرانى المعدل

لمشروع بنك كريدى أجريكول مصر (ش.م.م)

لقطعة الأرض رقم (٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ١٣) بمساحة ١٢,٢٠ فدان

الكائنة بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع (تجارى - ترفيهى - فندقى)

السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٥٩١ لسنة ٢٠١٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (١٣٠) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٣ ببيع قطعة أرض

بمساحة ١٢,٢٢ فدان بالمنطقة السياحية بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة نشاط (تجارى - فندقى - ترفيهى) لبنك كريدى أجريكول مصر وفقاً لتوصية لجنة البت

بالهيئة بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٣ فى المزايدة بالمظاريف المغلقة

التي طرحتها الهيئة بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٦ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٣/٤/٢٠٠٩ لقطعة أرض بمساحة ٢٠,٢٠ فدان ،  
أى ما يعادل ١٦,١٦ م<sup>٢</sup>؛

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٩١٢) بتاريخ ١٨/٦/٢٠٠٩ لبنك كريدى أجريكول مصر رداً على كتاب البنك يفيد قيامه بسداد كامل ثمن الأرض ؛  
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٤/٨/٢٠٠٩ بين الهيئته وبنك كريدى أجريكول مصر ببيع قطعة أرض أرقام (٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ١٣) بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢,١٢ فدان لإقامة مشروع (تجارى - فندقى - ترفيهى) ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٩١) بتاريخ ١٩/١٢/٢٠١٠ باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض مسلسل (٥) وبالمخطط أرقام (٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ١٣) بمساحة ٢٠,١٢ فدان بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة والمبيعة لبنك كريدى أجريكول مصر لإقامة مشروع (تجارى - فندقى - ترفيهى) ؛

وعلى الطلب المقدم بتاريخ ٧/٩/٢٠١٤ من شركة أبراج للتطوير العمرانى المطور العقارى لبنك كريدى أجريكول - مصر برسم أ. د. م. الوزير يلتزم فيه الموافقة على الآتى :

- ١ - رفع مسطح البناء إلى (٤٠٪) بدلاً من (٢٠٪) (مع الالتزام بنظرية الحجم) ليكون المشروع دور أرضى وثلاثة أدوار متكررة على عدة مبانٍ متصلة بعضها البعض لتحقيق مساحات كافية بالدور الأرضى للعرض كما هو مسموح فى مفردات القرار الوزارى .
- ٢ - السماح بعمل ارتفاع ٦م للدور الأرضى و ٥م للدور الأول .
- ٣ - السماح بعمل ثلاثة بدرومات بكامل مسطح الأرض بدلاً من اثنين لعمل جراجات ومساحات خدمات كافية للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٤/١٠/٢٠١٤ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة والموضح به :

- ١ - بالنسبة لرفع مسطح البناء إلى (٤٠٪) بدلاً من (٢٠٪) (مع الالتزام بنظرية الحجم) ليكون المشروع دور أرضى وثلاثة أدوار متكررة على عدة مبانٍ متصلة بعضها البعض لتحقيق مساحات كافية بالدور الأرضى للعرض كما هو مسموح فى مفردات القرار الوزارى فإنه يتم الالتزام بالنسبة البنائية المقررة لقطعة الأرض .

٢ - بالنسبة للسماح بعمل ارتفاع ٦م للدور الأرضى و٥م للدور الأول فإنه لا مانع من الناحية الفنية على السماح بارتفاع ٥, ٥م للدور الأرضى وبشرط عدم إقامة ميزانين و٤, ٥م للدور الأول على ألا يتعدى الارتفاع الكلى للمبنى قيد الارتفاع المصرح به من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .

٣ - بالنسبة لطلب عمل ثلاثة بدرومات بكامل مسطح الأرض بدلاً من اثنين لعمل جراجات ومساحات خدمات كافية للمشروع فإنه لا مانع من الناحية الفنية على إقامة ٣ أدوار بدرومات بشرط أن تستخدم بالأنشطة المصرح بها بالبدرومات وبشرط الحصول على موافقة الدفاع المدنى وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٨ بشأن الطلب المقدم من المطور العقارى للبنك لزيادة النسبة البنائية إلى (٤٠٪) بارتفاع (أرضى وأول) بدلاً من (٢٠٪) وبارتفاع (أرضى و٣ أدوار) على عدة مبانٍ متصلة بعضها البعض لتحقيق مساحات كافية بالدور الأرضى للعرض وحيث تضمن القرار الوزارى الصادر برقم (٥٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٩ والمتضمن الاشتراطات لقطعة الأرض على ألا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٢٠٪) وبارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) فإنه لا مانع من الناحية الفنية على تعديل الاشتراطات لتصبح (٤٠٪) وبارتفاع (أرضى ودور) مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير فى ضوء ما تضمنه قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٤ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن طلب الشركة الإفادة عن القيمة المطلوبة عن المرحلة الثانية وحيث إن المرحلة الأولى من المشروع على مساحة ٢,٧٠٦,٢٦٢م<sup>٢</sup> ومنفذ عليها مقر بنك كريدى أجريكول وأن المرحلة الثانية هى المطلوب تعديل الاشتراطات البنائية لها بمساحة ٤٥٤,٢٥٠م<sup>٢</sup> وتم الإفادة أن الموافقة الفنية لتعديل الاشتراطات البنائية للجزء المتبقى بمساحة ٤٥٤,٢٥٠م<sup>٢</sup> بنسبة (٤٠٪) وبارتفاع (أرضى + دور واحد) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٥ الموافقة على طلب إمكانية تنفيذ البدروم بكامل الأرض بالأنشطة المقررة لانتظار السيارات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ١٣/٨/٢٠١٥ والموضح به موقف كامل لقطعة الأرض عاليه (عقارى - مالى - تنفيذى) حتى تاريخه وكارت الوصف وأمر الإسناد الخاص بالقطعة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ١٣/٨/٢٠١٥ مرفقاً به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع المعدل بعد الاعتماد ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٨/٩/٢٠١٥ نظير التعديل ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٥ والذى يفيد به أنه تم سداد قيمة العلاوة المستحقة نظير تعديل النسبة البنائية للمرحلة الثانية للمشروع إلى (٤٠٪) بارتفاع (أرضى + أول) بإيصال رقم (١٣٠٥٤) بتاريخ ١٧/٥/٢٠١٥ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٠/١/٢٠١٦ بأنه سيتم إرجاء الدراسة لحين موافقتنا بما يفيد تسوية الموقف المالى والعقارى للمشروع ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٧٢) بتاريخ ١٩/١٠/٢٠١٦ على تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٩٦) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦ باعتبار مدة التنفيذ تبدأ من (٢٨/٨/٢٠١٦) تاريخ صدور قرار مجلس الإدارة) باعتبار المهل السابق منحها يعتد بها من تاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦ لقطعة الأرض رقم (٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ١٣) بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الخامس المخصصة لبنك كريدى أجريكول بمدينة القاهرة الجديدة طبقاً للبيد رقم (١) الفقرة الأولى بحد أقصى عام ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المقدم من الشركة بتاريخ ٢/١١/٢٠١٦ ؛

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٦ بين الهيئة وبنك كريدى أجريكول مصر (ش.م.م) ببيع قطعة الأرض أرقام (٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ١٣) بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢, ١٢ فدان لإقامة مشروع (تجارى - فندقى - ترفيهى) ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض محل المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات التصميم العمرانى المقدمة من بنك كريدى أجريكول لقطعة الأرض رقم (٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ١٣) بمساحة ٢, ١٢ فدان الكائنة بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (تجارى - ترفيهى - فندقى) وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛  
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/١١/٩ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرـر:

**مادة ١ -** يُعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ١٣) بمساحة ٢, ١٢ فدان ، أى ما يعادل ٢, ١٦٤٣, ١٦م (فقط واحد وخمسون ألفاً ومائتان وثلاثة أربعون متراً مربعاً و١٦/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لبنك كريدى أجريكول مصر (ش.م.م) بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (تجارى - ترفيهى - فندقى) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والبنك بتاريخ ٢٠٠٩/٨/٤ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٥ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم البنك بالاشتراطات البنائية المعمول بها والمعدلة بموجب كتاب قطاع التخطيط والمشروعات لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٨ كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل وزارة الدفاع .

**مادة ٣ -** يلتزم البنك بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار التصميم العمرانى للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٤ -** يلتزم البنك بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٥ -** لا يتم إصدار تراخيص البناء إلا بعد حصول البنك على موافقة الدفاع المدنى على إقامة ثلاثة أدوار بدرومات .

**مادة ٦ -** يلتزم البنك بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص وفقاً للشروط المرفقة وخلال مدة أقصاها ٢٨/٨/٢٠١٧ وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد من الهيئة وقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٧٢) بتاريخ ١٩/١٠/٢٠١٦

**مادة ٧ -** يلتزم البنك بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**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 والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التصميم العمرانى المعدل

لمشروع بنك كرىدى أجريكول

بقطع الأراضى أرقام (٩ - ١٠ - ١١ - ١٢ - ١٣)

الكائنة بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ١٢,٢ فدان

لإقامة مشروع ( تجارى - ترفيهى - فندقى )

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢,٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢٥١٢٤٣,١٦ م<sup>٢</sup> .

### مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للمبنى رقم (١) ٢٥١٠٨ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١,٢٢ فدان ، وتمثل نسبة (٩٧,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمباني أرقام (٢ و٣ و٤) ٢١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢,٣٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٩,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٦٣,٩٦١ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢,٦١ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء ٢٥١٧٣,٨٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥,٩٩ فدان ، وتمثل نسبة (٤٩,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول حصر مساحات الأدوار لمبنى المشروع :  
المرحلة القائمة (مبنى ١) :

المبنى	عدد الأدوار	مساحة الدور م <sup>٢</sup>	ملاحظات	مساحة البدرومات م <sup>٢</sup>	الارتفاع م	ملاحظات
	البدروم الثاني		الجزء المستقل (مطبخ + تجهيز +	١٤٥٠٠		جراجات ومخازن
	البدروم الأول	٥٦٢,٥	مطعم + صالة اجتماع)	١٠١٣٧,٥٠		وغرف ماكينات
	الأرضى	٥١٠,٨			٤,٥٠	
	الأول	٥١٠,٨	فروع بنكية		٣,٨٤	
	الثاني	٥١٠,٨	(مطاعم + كافيتريا +		٣,٨٤	
	الثالث	٥١٠,٨	ناد صحي)		٣,٨٤	
إجمالي مبنى (١) (المرحلة الأولى)		٢٠٩٩٤,٥٠				

المرحلة المعدلة (مبنى ٢ - ٣ - ٤) :

المبنى	عدد الأدوار	مساحة الدور م <sup>٢</sup>	ملاحظات	مساحة البدرومات م <sup>٢</sup>	الارتفاع م	ملاحظات	
	البدروم الثاني			١٧٨١٣	٣,٥٠	جراجات ومخازن	
	البدروم الأول			١٧٨١٣	٥,٥٠	وغرف ماكينات	
مبنى (٢)	الأرضى	٧٠٥٠	تجارى - ترفيهى - فندقى		٥,٥٠		
	الأرضى	٢٣٠٠					
	الأرضى	٦٥٠					
	إجمالي الدور الأرضى			١٠٠٠٠			
	الأول	٦٥٦٧,٥			٤,٥٠		
	الأول	٢١٣٢,٥					
	الأول	٦٥٠					
	إجمالي الدور الأول			٩٣٥٠			
	الثاني	٦٥٠				٣,٧٥	
	إجمالي الدور الثاني			٦٥٠			
إجمالي المرحلة المعدلة لمبنى (٢)		٢٠٠٠٠					
إجمالي مسطح المباني للمشروع		٤٠٩٩٤,٥٠					



### الاشتراطات البنائية :

- ١ - نشاط المشروع (تجارى وترفيهى وفندقى) ويتكون من فروع بنكية (مطاعم - كافيتريات - نادٍ صحى) .
- ٢ - النسبة البنائية للمرحلة الأولى (٢٠٪) (F.P) وللمرحلة الثانية (٤٠٪) (F.P) طبقاً لخطاب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٣٢٨٤١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٨
- ٣ - الارتفاع لمبنى (٢) (ارتفاع الدور الأرضى ٥٠, ٥٠م وارتفاع الدور الأول ٥٠, ٥٠م) طبقاً لخطاب هيئة المجتمعات العمرانية رقم (٢٤٤٣٦) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٤ بشرط عدم إضافة دور ميزانين .
- ٤ - يتم ترك ردود ٦م من كل جانب .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بالبدروم طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ٦ - البدروم للمرحلة الثانية بكامل مسطح الأرض طبقاً لخطاب هيئة المجتمعات العمرانية رقم (١٤٢٣٩) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٧ (يسمح بعمل بدرومين للأشطة المصرح بها للبدرومات) .  
مجموعة العمار الاستشارية

(إمضاء)



