

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٠

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج)

بمساحة ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للشركة الخليجية للإنشاء والتعمير

لإقامة مجتمع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٢

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٢١٤) بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٨

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 الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٥ بين الهيئة والشركة الخليجية للإنشاء والتعمير لبيع قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ٦٣,٤٥ فدان (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة لإقامة مشروع تجمع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٨ لقطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمساحة إجمالية ٦٣,٤٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٣,٢٣ م^٢ ٢٦٦٥٠٦,٢ ، القطعة (٣٤ ج) بمساحة ٢٦,٦٩ فدان والقطعة رقم (٣٠ ب) بمساحة ٣٦,٧٧ فدان ومرفق به تعهد الشركة بالالتزام بتنفيذ المشروع خلال ٣ سنوات من تاريخ الاستلام الحكمى للأرض ووفقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها بالمدينة والاشتراطات العامة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمساحة ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصتين للشركة الخليجية للإنشاء والتعمير لإقامة تجمع عمرانى ؛ وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ على اعتماد واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع المنوه عنه بعاليه لإقامة مشروع سكنى متكامل بنظام الهجوم للإسكان والخدمات وفقاً للاشتراطات البنائية والكثافة السكانية المسموح بها للمنطقة وذلك بعد زيادة دور بعمارات الإسكان بالقطعة رقم (٣٤ ج) وبشرط الحصول على موافقة (هيئة عمليات القوات المسلحة - وهيئة الدفاع المدنى ..) بشأن الارتفاعات الزائدة عن المسموح به بالمنطقة ؛

وعلى خطاب الشئون الفنية رقم (١٠٤٣٧) بتاريخ ١٥/١١/٢٠٠٩ للسيد المستشار القانونى للوزير - نائب رئيس مجلس الدولة والذى يفيد أن مجموع المساحات المبنية بمشروع الشركة أقل من المسطح المسموح به وبالتالي لا تستحق علاوات لزيادة دور بالعمارات بقطعة الأرض رقم (٣٤ ج) ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٣١٢٧) بتاريخ ٢٠١٠/٤/١١ والخاص بموافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/٤/٤ على منح الشركة مهلة لمدة عام لإثبات الجدية لمشروعها على قطعتى الأرض المشار إليهما مع تقديم برنامج زمنى مكثف لتنفيذ المشروع ينتهى بانتهاء العام ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢١٤ بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٨ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ، ٣٤ ج) لإقامة مشروع تجمع سكنى متكامل ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٢٤٥) بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة إقامة بدروم مشترك مفتوح أسفل عدد (١٢) عمارة بكامل مسطح قطعة الأرض رقم (٣٠ ب) وعمل عدة بدرومات أسفل العمارات بقطعة الأرض رقم (٣٤ ج) والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية على الطلب المقدم من الشركة على النحو التالى :

إقامة دور بدروم مشترك مفتوح أسفل عدد (١٢) عمارة نموذج (ج) وتستخدم كجراجات وبالنشطة المصرح بها لدور البدرومات بالقطعة رقم (٣٠ ب) .
إقامة دور بدروم إضافى إلى دور البدروم الأسمى أسفل المباني ذات الاستعمالات المختلطة فقط نماذج (أ ، ب ، د) بنشاط (سكنى تجارى) ، على أن تستغل كجراجات وبالنشطة المصرح بها لدور البدرومات وذلك بالقطعة رقم (٣٤ ج) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٦ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة عمل الارتفاع الداخلى للدور الأرضى التجارى بالعمارات «السكنى التجارى» ٥ أمتار لأعمال التكييف المركزى وبالدور العلوى السكنى ٤ أمتار والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية على الطلب المقدم من الشركة لعمل ارتفاع كامل الدور الأرضى التجارى (٥م) وارتفاع كامل الدور السكنى العلوى (٤م) لزوم أعمال التكييف مع الالتزام بالارتفاع الكلى المسموح به للمبنى وحدود الارتفاعات بالمنطقة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩٩٥٦) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٠ لجهاز المدينة بشأن طلب الموافقة على تنفيذ أكثر من بدروم على مستويات أسفل العمارات بنشاط «سكنى تجارى» بقطعة الأرض (٣٤ج) وزيادة عدد الوحدات السكنية بالعمارات السكنية بكامل المشروع والمنتهى بأنه بالعرض على السلطة المختصة بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٠ تمت موافقة السلطة المختصة على الآتى :

أولاً - بالنسبة لأدوار البدرومات بقطعة الأرض رقم (٣٤ج) بالمشروع :

(أ) عمل عدد (٣) مستويات للبدرومات أسفل المباني (ب١ - ب٤) .
 (ب) عمل عدد (٤) مستويات للبدرومات أسفل المباني (ب٢ - ب٣) وعلى أن يتم استخدامها من قبل قاطنى المشروع فقط وبالنشطة المصرح بها فقط لأدوار البدرومات (انتظار سيارات - مخازن لأنشطة المبنى غير التجارية - أعمال الكهرباء والميكانيكا) .

ثانياً - زيادة الوحدات السكنية لكامل المشروع (٣٠ب ، ٣٤ج) من (٨٧٤) وحدة سكنية إلى (٩٨٠) وحدة سكنية بمساحات مختلفة وبنفس النماذج المعمارية بالمخطط مع عدم تغيير عدد الوحدات للفيلات بنفس المشروع وعلى ألا تتعدى الكثافة السكانية الحد الأقصى المسموح به بالمشروع والمنطقة وعدم زيادة النسبة البنائية الإجمالية للمباني السكنية على كامل مساحة المشروع وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٧٦١) بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١١ بشأن طلب عمل نصف البدروم كمخزن يستخدم لأنشطة المبنى التجارى والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية من استخدام جزء من دور البدروم كمخزن خاص بالمبنى وذلك بعد توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية للنشاط وفى ضوء القرار الوزارى الصادر لقطع الأرض المنوه عنهما بعاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٦٧) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٤ والتي قررت : « فى ضوء موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/٤/٤ على المذكرة المعروضة بشأن منح مهلة عام لإثبات الشركة الجديدة وحيث إن التيسيرات الخاصة بالمهلة المنوحة بتاريخ ٢٠١١/٥/٥ من مجلس الوزراء وقرار مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ٢٠١١/٧/٥ وبناءً عليه فترى اللجنة عرض موقف الشركة بعد انتهاء التيسيرات » ؛

وعلى توصية اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ برفع موقف الشركة إلى اللجنة العقارية الرئيسية للنظر فى منحها المهلة التى تراها لإتمام تنفيذ المشروع وذلك فى ظل ما هو ثابت بالأوراق من أن العقد وإن كان قد وقع فى ٢٠٠٥/٥/٢٢ إلا أنها تعرضت لوقف التعامل على هذه الأرض لوجود نزاع قضائى مع السيد/ محمد ناصر الدوسرى وقد انتهى الأمر إلى صدور القرار الوزارى فى ٢٠٠٨/٥/٢٢ وتسلمت الأرض فى ٢٠٠٩/٩/١٨ ووافقت الهيئة على تعديل قرار التخطيط فى ٢٠١٠/٤/٢٨ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥ باستقطاع كافة المساحات الشاغرة على قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) وإيقاف أية تراخيص أو أعمال على الأراضى المستقطعة فوراً ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٢ المتضمن أولاً : سحب قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥ ، وثانياً : الموافقة على منح الشركة مهلة ستة شهور لاستكمال تنفيذ المشروع وبعاد العرض بعد انتهاء المهلة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح. أمين عام مجلس الوزراء برقم (٣-١٧٠٠٦) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ والمتضمن بأن المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قد نظرت فى جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ الطلب المقدم من الشركة بشأن الخلاف مع الهيئة على قطعتى الأرض وقررت الموافقة على إلغاء قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) الصادر فى ٢٠١٢/٩/٥ بشأن استقطاع كافة المساحات الشاغرة على قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) مع منح الشركة مهلة إضافية أخيرة قدرها ١٨ شهراً لاستكمال أعمال المشروع تبدأ من إصدار التراخيص اللازمة لها والحصول على كافة الموافقات اللازمة وتم اعتماد هذا القرار من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٣/١١/١٣ ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤١٣٦٣) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٠ لقطاع التخطيط والمشروعات مرفقاً به مخطط عام معدل للاعتماد بنفس النسب البنائية المعتمدة ومرفقاً به التفويضات اللازمة والتعهدات الآتية :

تعهد بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

أنه لم يتم البيع أو التصرف فى منطقة التعديل المقدمة من الشركة وفى حالة ثبات ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

أنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٣١٠٨) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢ لقطاع التخطيط والمشروعات متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى المعدل بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٦ بموجب الشيك رقم (٢٣٠١٥٢١٩) فى ٢٠١٥/٥/٢٤ ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٥٩٤٨) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٦ بشأن طلب الشركة الموافقة على إزالة بعض فيلات المشروع ، والمنتهى بأن جميع الأعمال تحت الإنشاء وسوف يتم إصدار تراخيص تعديل لتلك الهياكل فور صدور المخطط المعدل للمشروع وطبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى خطاب الشركة رقم (٤٦٥٣٥) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٨ الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات ومرفق به النسخ النهائية للمخطط العام المعدل ؛

وعلى المذكرة المعدة بمعرفة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣ للنظر فى الموافقة على اعتماد قرار جهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن طلب الشركة هدم عدد عمارتين + (٢٠) فيلا لتعارض موقعها مع المخطط المعدل المقدم من الشركة موضوع الاعتماد ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة الخليجية للإنشاء والتعمير لتعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمساحة ٦٣,٤٥ فدان والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٢ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٢١٤) بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٨ بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة رئيس القطاع المشرف على قطاع التخطيط المؤرخة فى ٢٠١٥/٨/٣ للعرض على أ. د. م. الوزير للموافقة على اعتماد قرار جهاز المدينة بشأن طلب الشركة هدم عمارتين + (٢٠) فيلا بمشروعها لتعارضها مع المخطط الجارى تعديله للمشروع ؛
وعلى التعهد الموقع من المستشار القانونى للشركة بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٠ والمتضمن أن المباني المطلوب هدمها لم يتم التصرف فيها حتى تاريخه ؛
وعلى موافقة السلطة المختصة على الطلب المقدم من الشركة والمتضمن هدم عدد عمارتين + (٢٠) فيلا بمشروعها بقطعتى الأرض محل القرار وذلك لتعارضها مع المخطط المعدل للمشروع ؛

وعلى كتاب رئيس القطاع المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات فى ٢٠١٥/٩/١٧ إلى المستشار القانونى للهيئة والمتضمن ما يفيد أن جميع التعديلات محل مشروع القرار الوزارى داخل الحدود المسموح بها والاشتراطات البنائية ولا تستحق سداد أى علاوات عنها وأن جميع البدرومات بالمشروع تم استخدامها فى الأنشطة المصرح بها بالبدرومات ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمساحة ٦٣,٤٥ فدان ، بما يعادل ٢٣,٦٦٥.٦ م^٢ (مائتان وستة وستون ألفاً وخمسمائة وستة أمتار مربعة و٢٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للشركة الخليجية للإنشاء والتعمير لإقامة مجتمع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٢ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٢١٤) بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

- مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .
- مادة ٥ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال ثمانية عشر شهراً من تاريخ إصدار التراخيص والحصول على كافة الموافقات اللازمة وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- 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 والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .
- 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 بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠
 باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الشركة الخليجية للإنشاء والتعمير
 بقطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب و ٣٤ ج) بمساحة ٦٣,٤٥ فدان
 بمنطقة المستثمرين الشمالية بغرض إقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل
 بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٣,٤٥ فدان ،
 أى ما يعادل ٢٣,٢٣,٦٠٦,٢٦٦ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١١,١٨١٩١,١١ م^٢ ، بما يعادل ٢٨,١٤ فدان ،
 وتمثل نسبة (٤٤,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٥٦,٣١٩٧٥,٥٦ م^٢ ، بما يعادل ٧,٦١ فدان ،
 وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤٨٥٨٣,٨٩ م^٢ ،
 بما يعادل ١١,٥٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٨,٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٣٦٠٩,٢٣٦ م^٢ ، بما يعادل ٥,٦٢ فدان ،
 وتمثل نسبة (٨,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٠,٥١ م^٢ ، بما يعادل ٤٤١٤٦,٦٧ فدان ،
 وتمثل نسبة (١٦,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

حساب الحجم المسموح بها للمشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٣, ٢٦٦٥.٦ م^٢.

أراضى مخصصة للإسكان بنسبة (٥٠٪) من إجمالى أرض المشروع ،

وذلك بحد أقصى ١١, ١٣٣٢٥٣ م^٢.

يتم البناء على نسبة (٤٥٪) من أراضى العمارات السكنية المخصصة للإسكان

وذلك بحد أقصى إجمالى ٩٠, ٥٩٩٦٣ م^٢.

ارتفاع العمارات بدروم (جراج) أرضى + ٣ أدوار متكررة ما عدا عدد (٢٧) عمارة

بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) طبقاً للقرار الوزارى المعتمد برقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ ،

على ألا يتجاوز إجمالى المسطحات المبنية B.U.A للنشاط السكنى عن ٦٨, ٢٣٩٨٥٥ م^٢.

مساحة الأرض × نسبة الإسكان × النسبة البنائية × عدد الأدوار = B.U.A .

$$٢٣, ٢٦٦٥.٦ \times ٥٠\% \times ٤٥\% \times ٤ = ٦٨, ٢٣٩٨٥٥ م^٢$$

الأراضى المخصصة للخدمات بنسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة الأرض ،

وذلك بحد أقصى ٧٥, ٣١٩٨٠ م^٢.

إجمالى المساحة البنائية B.U.A للخدمات بحد أقصى ، على ألا يتجاوز ٦٧, ٢٨٧٨٢ م^٢

$$٢٣, ٢٦٦٥.٦ \times ١٢\% \times ٣٠\% \times ٣ = ٦٧, ٢٨٧٨٢ م^٢$$

المساحة المبنية للخدمات (F.P) لا تزيد عن (٣٠٪) من الأرض المخصصة للخدمات

بحد أقصى ٢٢, ٩٥٩٤ م^٢ وبارتفاعات (أرضى + دورين) .

إجمالى المساحة المبنية B.U.A للإسكان والخدمات ٢٧, ٢٦٨٦٣٨ م^٢.

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١١, ١٨١٩١ م^٢ ، بما يعادل ١٤, ٢٨ فدان ،
وتمثل نسبة (٣٥, ٤٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

| ملاحظات | المساحات المبينة | إجمالي مساحات الدور الأرضي F. P | إجمالي عدد الوحدات | عدد الوحدات بالدور المتكرر | عدد الوحدات بالدور الأرضي | عدد الأدوار | مساحة الدور الأرضي F. P | التكرار | النموذج |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|---------|----------|
| | ٢٠٦٨٨ | ٥١٧٢ | ٢٨ | ٣٦ | ١٢ | ٢ + متكررة | ١٢٩٢ | ٢ | أ |
| طبقاً للمنظّم والتراخيص ٢ بدرومات مشتركة طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ | ٢٥٩٧٠ | ٥١٩٤ | ١٢٠ | ٩٦ | ٢٤ | ٢ بدرومات متصلة + أرضي + ٢ متكررة | ٢٥٩٧ | ٢ | ب ٢ |
| | ٢٥٩٧٠ | ٥١٩٤ | ١٢٠ | ٩٦ | ٢٤ | بدروم + أرضي + ٢ متكررة | ٢٥٩٧ | ٢ | ب ٣ |
| | ١٧٦٤٠ | ٣٥٢٨ | ٨٠ | ٦٤ | ١٦ | بدروم + أرضي + ٢ متكررة | ٢٢١ | ٨ | ب ٤ |
| | ٣٥٢٨ | ٨٨٢ | ١٦ | ١٢ | ٢ | بدروم + أرضي + ٢ متكررة | ٢٢١ | ٢ | ب ٤ / ٢ |
| | ١٩٩٦٠ | ٤٩٩٠ | ٨٠ | ٦٠ | ٢٠ | بدروم + أرضي + ٢ متكررة | ٩٩٨ | ٥ | ب ٥ |
| | ٢٣٩٥٢ | ٥٩٨٨ | ٩٦ | ٧٢ | ٢٤ | بدروم + أرضي + ٢ متكررة | ٩٩٨ | ٦ | ب ٦ |
| | ٤٦٧٥ | ٩٣٥ | ٢٥ | ٢٠ | ٥ | بدروم + أرضي + ٢ متكررة | ٩٣٥ | ١ | ب ٧ |
| | ٣٧٤٠ | ٩٣٥ | ٢٠ | ١٥ | ٥ | بدروم + أرضي + ٢ متكررة | ٩٣٥ | ١ | ب ٧ / ٢ |
| بدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨ | ١٢٢٦٤ | ٢٠٦٦ | ٢٨ | ٣٦ | ١٢ | بدروم مشترك + أرضي + ٢ متكررة | ١٠٢٢ | ٢ | ج ١ |
| بدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨ | ٥١٧٥٠ | ١٠٣٥٠ | ١٨٠ | ١٤٤ | ٣٦ | بدروم مشترك + أرضي + ٢ متكررة | ١٧٢٥ | ٦ | ج ٢ |
| تم استئصال مساحة الدور الأرضي ، تجارى ، لهذا النموذج عدد (٤) عمارات (د ١) واحتسابها ضمن مساحات الخدمات أسفل العمارات | ١٠١١٢ | ٢٥٢٨ تجارى | ٢٨ | ٢٨ | - | بدروم + أرضي بالكامل تجارى + ٢ متكررة سكنية | ٦٣٢ | ٤ | د ١ |
| | ٩٤٨٠ | ١٨٩٦ | ٢٥ | ٣٦ | ٩ | بدروم + أرضي + ٢ متكررة | ٦٣٢ | ٢ | د ٢ |
| | ١٠١١٢ | ٢٥٢٨ | ٢٨ | ٣٦ | ١٢ | بدروم + أرضي + ٢ متكررة | ٦٣٢ | ٤ | د ٣ |
| | ٢٣٩٨٤١ | ٥٣١٨٦ | ٩٧٤ | | | | | ٥١ | الإجمالي |

الاشتراطات البنائية :

- ١ - المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P) لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالى مساحة الأرض المخصصة للإسكان .
- ٢ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ أمتار فى حالة الارتفاع (أرضى + ٣ متكررة) ولا تقل عن ١٠ أمتار فى حالة الارتفاع (أرضى + ٤ متكررة) .
- ٣ - أقصى ارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) لعدد (٢٧) عمارة طبقاً للقرار الوزارى السابق وباقى العمارات (أرضى + ٣ متكررة) .
- ٤ - الكثافة السكانية المسموح بها ١٢٠ فرداً / فدان .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣١٩٧٥,٥٦ م^٢ ، بما يعادل ٧,٦١ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

| إجمالى المساحات المبنية | الاشتراطات البنائية | | | المساحة المبنية F. P | مساحة قلعة الأرض م ^٢ | النشاط |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| | رتودود | ارتفاع | نسبة بنائية | | | |
| ٢٠٤٠٠ | ٦ | ٢ بدرومات (موافقة بدرومات مشتركة بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٠) أرضى + دورين متكررين | ٢٠٪ | ٦٨٠٠ | ٢٢٦٦٦,٦٧ | المركز التجارى والإدارى |
| ١٨٠٠ | ٦ | بدروم + أرضى + أول | ٢٠٪ | ٩٠٠ | ٤٥٠٠ | ناد اجتماعى |
| ٢٥٠ | ٦ | أرضى فقط | ٢٠٪ | ٢٥٠ | ٨٢٢,٢٢ | حضانة |
| ٢٥٠ | ٦ | أرضى فقط | ٢٠٪ | ٢٥٠ | ١١٦٦,٦٧ | مسجد |
| ٢٢٨٠٠ | | | | ٨٢٠٠ | ٢٩١٦٦,٦٧ | إجمالى خدمات منفصلة |
| ٢٥٢٨ | | | | | ٢٨٠٨,٨٩ | تجارى بالدور الأرضى بالعمارات (د ١) |
| ٢٥٢٢٨ | | | | | ٣١٩٧٥,٥٦ | الإجمالى |

الاشتراطات البنائية :

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين / ٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
بالنسبة للنشاط الإدارى والتجارى :

المساحة المبنية بالدور الأرضى F. P. لا تزيد عن (٣٠٪) من الأراضى المخصصة للاستخدام التجارى والإدارى (بدروم + دور أرضى + دورين متكررين) والردود ٦م من جميع الجهات .

بالنسبة للنادى الاجتماعى :

المساحة المبنية بالدور الأرضى F. P. لا تزيد عن (٢٠٪) من الأراضى المخصصة للاستخدام كنادٍ اجتماعى (بدروم «جراج» + دور أرضى + دور متكرر) والردود ٦م من جميع الجهات .

بالنسبة للحضانة :

المساحة المبنية بالدور الأرضى F. P لا تزيد عن (٣٠٪) من مساحة الأرض المخصصة للحضانة (دور أرضى فقط) والردود ٦م من جميع الجهات .

بالنسبة للمسجد :

المساحة المبنية بالدور الأرضى F. P لا تزيد عن (٣٠٪) من مساحة الأرض المخصصة للمسجد ويتم الالتزام باشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة .

بالتفويض عن الشركة الخليجية للإنشاء والتعمير

أحمد سعد محمود فتة الله

الاشتراطات العامة

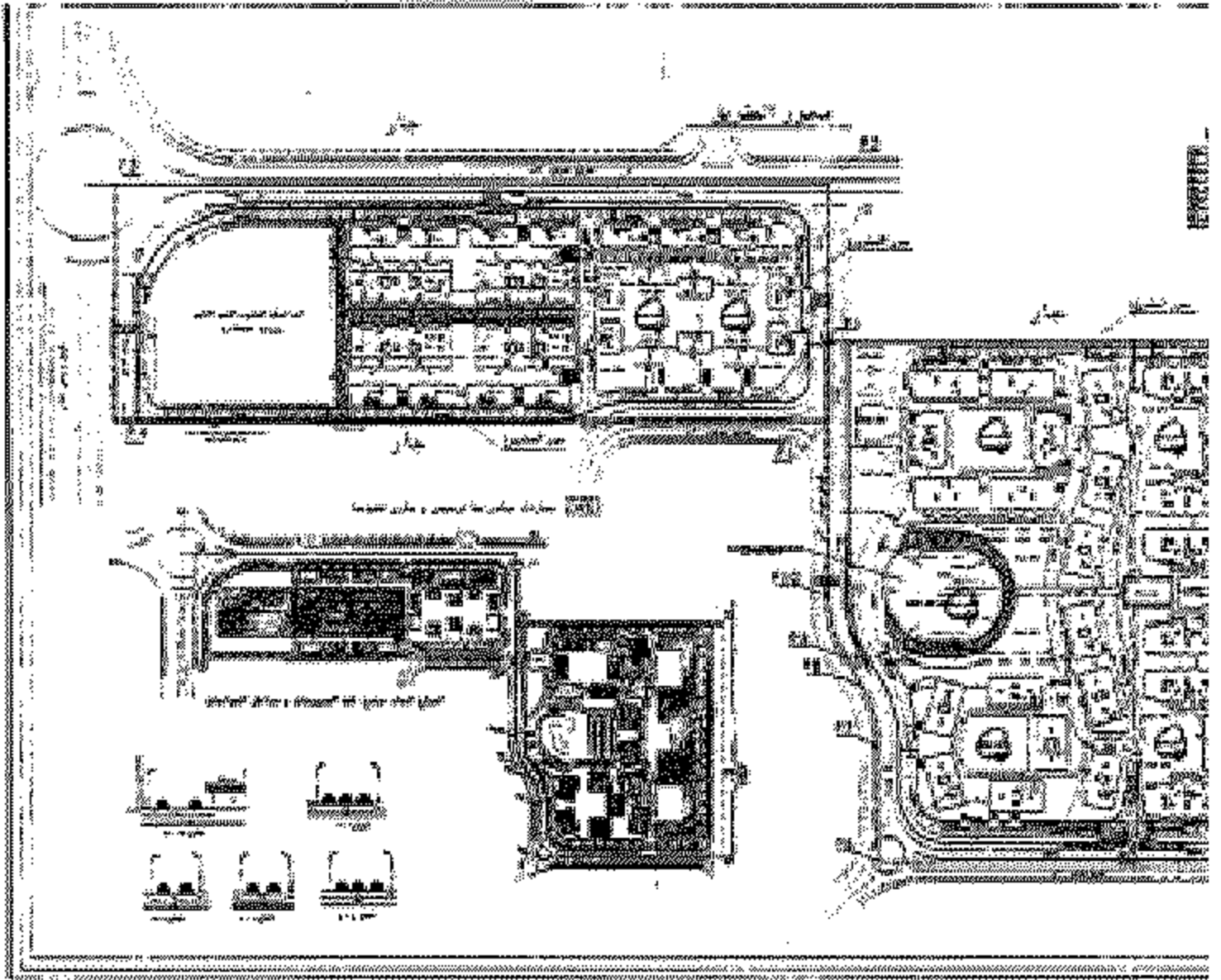
- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة و(أرضى + ٤ أدوار متكررة) لعدد (٢٦) عمارة فقط وطبقاً للقرار الوزارى السابق صدوره برقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يتم التعامل بنظام الحجم للإسكان والخدمات بالمشروع بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ .
- ٤ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٥ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٦ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٩ - يتم توفير مصدر مياه لحمامات السباحة على مسئولية الشركة دون أدنى مسئولية على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٠ - تتولى الشركة الخليجية للإنشاء والتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 .

- ١١ - 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 .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٣ - 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 .
- ١٤ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢) .
- ١٦ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٧ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقوفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٨ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- طرف أول
- طرف ثانٍ
- (إمضاء)
- بالتفويض عن الشركة الخليجية للإتشاء والتعمير
- أحمد سعد محمود فتة الله

Architectural drawings including floor plans and a site map. The drawings are labeled with Arabic text: 'مخطط المساحة' (Area Plan), 'مخطط الطابق' (Floor Plan), 'مخطط الأساس' (Foundation Plan), and 'مخطط الموقع' (Site Plan). There are also various technical specifications and notes in Arabic.

| رقم | وصف | ملاحظات | تاريخ | موقع |
|-----|-------------|---------------------|-----------|-----------------|
| ١ | مبنى سكني | مساحة ١٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | القاهرة |
| ٢ | مبنى تجاري | مساحة ٢٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | الجيزة |
| ٣ | مبنى تعليمي | مساحة ٣٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | المنيا |
| ٤ | مبنى صحي | مساحة ٤٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | الاسكندرية |
| ٥ | مبنى اداري | مساحة ٥٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | الفيوم |
| ٦ | مبنى صناعي | مساحة ٦٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | البحرية |
| ٧ | مبنى زراعي | مساحة ٧٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | المرسى مطرية |
| ٨ | مبنى سياحي | مساحة ٨٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | شبه جزيرة سيناء |
| ٩ | مبنى عسكري | مساحة ٩٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | المنيا |
| ١٠ | مبنى دولي | مساحة ١٠٠٠ متر مربع | ١٥/٥/٢٠١٦ | الجيزة |

Official stamp and signature area. The stamp is circular and contains the text 'الجمهورية العربية السورية' (Syrian Arab Republic). Below the stamp, there is a signature and the name 'د. محمد علي...' (Dr. Mohamed Ali...). The text is in Arabic and appears to be an official declaration or approval.



١٠٠٠