

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٨٣ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣

فى شأن تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة الجزئية (3 D) وجزء من المنطقة (٧)

والسابق اعتمادهما ضمن القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٣

فى شأن اعتماد المخطط التفصيلى للمناطق الجزئية (6C - 7 - 2E - 5E - 4B - 3D - 2D)

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢

ضمن المخطط العام لمشروع شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية

على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان

بشرق مدينة القاهرة الجديدة

وزير الإسكان والمرافق 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 ٣٩٧ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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 أمر الإسناد رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٦ بإرساء بيع قطعة الأرض رقم (٢) بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٩٨٠ فداناً على شركة بروة العقارية بناءً على توصية لجنة البت بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٢ فى المزايدة بالمظاريف المغلقة جلسة ٢٠٠٧/٤/٢٤ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة برقم (٣٩١٩) بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٢٥ والذي تلتبس فيه إرجاء التعاقد معها حيث إنها بصدد تأسيس شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ؛ وعلى كتاب الهيئة رقم (٣٢٠) بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣٠ بموافقة السلطة المختصة على طلب الشركة ، وعلى أن يتم احتساب عائد الاستثمار على الأقساط اعتباراً من ٢٠٠٧/١٠/١ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ بين الهيئة وشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية (ش.م.م) المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢) بمساحة ١٩٨٠ فداناً لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد وكيل أول الوزارة رئيس قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥١٠٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٥ فى شأن الطلب المقدم من شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية والصادر بشأنه موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ على ضم مساحة ٩٥,٧٠ فدان للموقع المخصص للشركة والبالغ مساحتها بعد الرفع المساحى على الطبيعة ١٩٠٦,٥٨ فدان وبذات النشاط ، على أن يطبق عليها سعر المزايدة بعد تحديثه ويكون السداد نقداً حسب الأسعار والاشتراطات الجديدة فى القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم ٢٥١١ لسنة ٢٠٠٨ والرد برقم (٥٨٥٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٧ والخاصة بالقطعة رقم (٦) وهى ذاتها القطعة رقم (٢) المخصصة لشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة مبلغ ٦٢٥٦٢٥٨٦ جنيهاً مصرياً تحت حساب المصاريف الإدارية لاعتماد كامل مساحة أرض المشروع بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٩ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ باعتماد المخطط العام لمشروع شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لإقامة مشروع سكنى متكامل على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢٠٢٠,٨١ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٨/٤/٢٠٠٩ المتضمن استلام شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لقطعة الأرض رقم (٢) والبالغ مساحتها ٨١, ٢٠٢٠ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٢٣٨٩) بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٠ بموافقة السلطة المختصة بتاريخ ١٥/٣/٢٠١٠ على اعتماد تعديل المخطط العام على قطعة الأرض المخصصة للشركة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٥٣) بتاريخ ١٥/٩/٢٠١٠ باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الأولى بمساحة ٩٤ فداناً لإقامة مراكز تجارية وفندقية وسكنية على قطعة الأرض رقم (٢) المخصصة لشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ضمن مساحة إجمالية ٨١, ٢٠٢٠ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٤٦٨) بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٢ المتضمن قيام الشركة بسداد قيمة المساحة المضافة بالكامل طبقاً للموافقة الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ، وأنه طبقاً للقواعد المتبعة بشأن حساب المساحات الكبيرة للمشروعات الاستثمارية فإن المساحة الإجمالية بعد حساب مساحة طريق الخدمة مقيساً حتى محور الجزيرة الفاصلة له تبلغ ٨١, ٢٠٢٠ فدان ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٠٦٨٠) بتاريخ ٣/٩/٢٠١٢ بالموقف المالى للأرض وقيام الشركة بسداد القسطين السادس عشر والسابع عشر ؛

وعلى كتاب الشركة المقدم برسم أ. د. م. الوزير الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٩٩٧٨) بتاريخ ٦/١٢/٢٠١٢ والمرفق به صورة من محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠/٩/٢٠١٢ والموقع بين الجانبين المصرى والقطرى لحسم نقاط الخلاف بين الهيئة والشركة والمنتهى إلى الآتى : تنتهى مدة تنفيذ المشروع فى مارس ٢٠٢٢ ، على أن يتم تحرير ملحق للعقد يتضمن البرنامج الزمنى للتنفيذ وفقاً لذلك .

قيام الشركة بسداد باقى قيمة الأقساط والفوائد المستحقة على أرض مشروع الشركة حتى تاريخه سداداً معجلاً ، وعلى أن يتم إصدار مخالصة للشركة حال سداد كامل ثمن الأرض . تقوم الهيئة بمد المرافق اللازمة حتى حدود الأرض طبقاً لمراحل البرنامج الزمنى بناءً على الأعمال الفعلية المنفذة .

الانتهاء من ملحق العقد للأرض المضافة للمشروع بمساحة ١٠٥,٠٩ فدان والتي تم سداد ثمنها بالكامل ، وقد تأثر من السيد أ. د. م. الوزير بمتابعة الإجراءات وفقاً لما تم من اتفاق التسوية وإصدار المخالصة (تمت) ؛

وعلى اعتماد السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٢ لمشروع التصميم العمرانى للمنطقة الجزئية (2A) بمساحة ٢٤,٩٦ فدان لإقامة نشاط إدارى وتجارى بمشروع الشركة ؛ وعلى اعتماد السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٢ لمشروع التصميم العمرانى للمناطق الجزئية (8A, 9A) بمساحة ٤٠,٥٥ فدان لإقامة نشاط (تجارى - إدارى - فندقى) بمشروع الشركة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٢) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٢ باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية للمناطق الداخلية (2B, 2C, 2G, 2F, 2J) بمساحة ١٨٩,٢٢ فدان بنشاط (سكنى - طبى - تجارى) بمشروع الشركة ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ بين الهيئة وشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية (ش. م. م) بتعديل البند الثالث من عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ ليصبح بيع قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢٠٢٠,٨١ فدان ، كما تضمن العقد قيام الشركة بسداد كامل ثمن قطعة الأرض طبقاً للمخالصة النهائية الموقعة من السيد أ. د. م. وزير الإسكان والسيد المحاسب وزير المالية بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٠ وتم تعديل البند السابع عشر لتصبح مدة تنفيذ المشروع منتهية فى مارس ٢٠٢٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٥٨) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٢ الصادر باعتماد المخطط التفصيلى للمناطق (2D - 2E - 3D - 4B - 5E - 7 - 6C) بمساحة ٩١٥,٣٦ فدان بمشروع الشركة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٣/٩/٣ بشأن موافقة السلطة المختصة على اعتماد مشروع التصميم العمرانى للمنطقة الجزئية (A3) بمساحة ٤٤,٧١ فدان لإقامة نشاط (تجارى - إدارى - دينى - فندقى) ضمن مشروع الشركة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢١٠) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٥ باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الجزئية (5D) بمساحة ٨٨, ٩٧ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن مشروع الشركة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢١٦) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٥ باعتماد تعديل وتخطيط وتقسيم القطاع (A) من المنطقة الجزئية (2D) بمساحة ٩١٥, ٣٦ فدان والصادر لها القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٣ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢ فى شأن تعديل تخطيط وتقسيم قطاع (B, C, D) من المنطقة الجزئية (2.7D) بمساحة ٩١٥, ٣٦ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن مشروع الشركة ؛

وعلى كتاب شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية الوارد بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٢ لتعديل المنطقة الجزئية (3D) والسابق اعتمادها بمناطق الفيلات (2D - 3D - 4B - 5E - 2 E - 7 - 6C) بالقرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٣ والمعدل برقم ٢١٦ لسنة ٢٠١٥ وقد شمل التعديل ما يلى :

(أ) إعادة تقسيم مساحات قطع أراضى الفيلات وتوزيع الفيلات داخل منطقة التعديل لتتماشى مع متطلبات السوق المالية .

(ب) زيادة المسطحات الخضراء .

(ج) زيادة بعض الخدمات فى منطقة التعديل .

(د) تعديل بعض من شبكة الطرق بمنطقة التعديل واستحداث بعضها ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط بعاليه بتاريخ ٢٠١٥/١١/١١ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى التعهدات الخاصة بتعديل المخطط العام الواردة بتاريخ ٢٠١٦/٢/٩ طبقاً لما يلى :

أن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة بروة
القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لتعديل المنطقة الجزئية (3D) وجزء من المنطقة (٧)
والسابق اعتمادهما ضمن القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٣ فى شأن اعتماد المخطط
التفصيلى للمناطق الجزئية (2D - 3D - 4B - 5E - 2 E - 7 - 6C) والمعدل بالقرار الوزارى
رقم (٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢ ضمن المساحة المخصصة لشركة بروة القاهرة الجديدة
للاستثمارات العقارية قطعة رقم (٢) بمساحة ٨١, ٢٠٢٠ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة
لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة الجزئية (3D) وجزء من المنطقة (٧)
والسابق اعتمادهما ضمن القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٣ فى شأن اعتماد المخطط
التفصيلى للمناطق الجزئية (2D - 3D - 4B - 5E - 2 E - 7 - 6C) والمعدل بالقرار الوزارى
رقم (٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢ ضمن مشروع لشركة بروة القاهرة الجديدة
للاستثمارات العقارية على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٨١, ٢٠٢٠ فدان
شرق مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة
على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقود المبرمة بتاريخى ٢٠٠٧/١٢/٢٧
و٢٠١٣/٥/٢٨ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

- مادة ٢ - تقوم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) 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 ٣ - 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 ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .
- مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها فى ٢٠١٦/٢/٩ بأن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند الثالث من العقد المؤرخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ وملحقه المؤرخ ٢٠١٣/٥/٢٨ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .
- مادة ٧ - تلتزم الشركة بالمواد (٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥) من القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٣
- 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 والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر فى شأن تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة الجزئية (D 3) وجزء من المنطقة (V)

والسابق اعتمادهما ضمن القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٣

فى شأن اعتماد المخطط التفصيلى للمناطق الجزئية (2D - 3D - 4B - 5E - 2E - 7 - 6C)

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢

ضمن المخطط العام لمشروع شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية

على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة إجمالية ٨١,٢٠,٢٠ فدان

بشرق مدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨١,٢٠,٢٠ فدان ،
أى ما يعادل ٨٤٨٩٠٩٠ م^٢ .

إجمالى مساحة المناطق السابق اعتمادها ٣٦,٩١٥ فدان ، أى ما يعادل ٢,٣٨٤٥٢٩٣ م^٢ .

جدول المساحات لمنطقة الضيالات وا ولف :

المنطقة	المساحة الإجمالية		مساحة الدور الأرضى (F. P.)					مساحة الطرق الداخلية	مساحة المناطق المنفتوحة
	بالمتر المربع	بالفدان	سكنى	%	طبيى	خدمات	تجارى		
2 D	٤٦١٠٥١,٢٢	١٠٩,٧٥	٧٢٣٣٦	١٥,٩	-	-	-	٩٤٠٤٦,٦٦	٢٩٢٦٦٨,٥٧
2 E	٢٣١٨٦٨,٨٦	٧٩,٠٠	٤٤٥٨٠	١٢,٤	-	-	-	٤٦٣٨٨,٠١	٢٤٠٩٠٠,٨٥
3 D	٤٣٦٢٩١,٩٤	١٠١,٤٨	٧٠٠٠٠	١٦,٤	-	-	-	٨٩٩٦٠,٢٢	٢٦٦٢٣١,٧٢
4 B	٦٨٢٤٦٧,٧٢	١٦٢,٧٠	٩٥٨٨٠	١٤	-	-	-	١٢٥٥٨٢,٤٨	٤٥٢٠٠٤,٢٥
5 E	٣٤٢٥٤٩,٨٨	٨١,٥٤	٥١٩٧٠	١٥,٢	-	-	-	٥٤٣٤٨,٩٤	٢٣٦٢٣٠,٩٤
6 C	٣١٣٦١٩,٥٩	٧٤,٦٦	٥٤٦٦٠	١٧,٤	-	-	-	٤٧٥٤٤,٥٠	٢١١٤١٥,٠٩
7	١٣٨٦٤٤٣,٧٩	٣٠٦,٢٤	٦٩٤٤٥	٥,٤	-	-	-	١٦٤٩٠,٥٨	١٢٠٠٨٠٨,٣١
طرق خارجية									
الإجمالى	٢٨٤٥٢٩٣,٠٢	٩١٥,٣٧	٤٥٩٥٧١	١٢	-	-	-	٤٨٤٣٦٢,٢٩	٢٩٠١٣٥٩,٦٢

جدول مساحات المنطقة المراد تعديلها « المنطقة أ » زنية، (7) و (3D) :

النخلة	المساحة الإجمالية		مساحة الدور الأرضي (F. P.)						مساحة
	بالمتر المربع	بالضمان	سكني	%	طبي	مسجد	تجاري	تجاري - إداري	الحلق الداخلية
3 D	٤٦٢٩١,٩٤	١٠١,٤٨	٧٠٠٠٠	١٦,٤	-	-	-	-	٨٩٩٦٠,٢٢
7	١٢٨٦٤٤٢,٧٩	٢٠٦,٢٤	٦٩١٤٥	٥,٤	-	-	-	-	١٦٤٩٠,٥٨
منطقة 3 D	٢٩٩١٩٢,٧٥	٩٥,٠٣	٦٢٢٤٢	١٥,٦	-	٤٠٠	٤٠٠	٢٩٠٠	٢٢٩٨٥١,٧٥
جزء من منطقة (٧)	١١٢٤٧٥,٨٩	٢٧,٠١	١٠٩٢٠	٩,٦	-	-	-	-	-
إجمالي المساحة المراد تعديلها	٥١٢٦٦٩,٦٤	١٢٢,٠٤	٧٢٢٦٢	١٤,٢	-	٤٠٠	-	٢٢٠٠	-

عناصر الأنشطة بمنطقة الفيلات وا : ولف :

النشاط	المساحات البنائية (م ^٢)		
سكني	٩٦٨٢٠٠		
الخدمات	منطقة (١)	مركز تجاري	٢٠٠
		مسجد	٢٠٠
	منطقة (٢)	مركز تجاري	٢٠٠
		مسجد	٢٠٠
منطقة (٣)	مركز تجاري وإداري	تم حساب مساحة ٢٢٢٠٠ م ^٢ كنشاط تجاري وتم حساب مساحة ٢٢٠٠٠ م ^٢ كنشاط إداري	
	٥٢٠٠		

جدول النماذج المعمارية :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي F.P.	إجمالي المساحات البنائية للنموذج	عدد الأدوار	إجمالي BUA	ملاحظات
EV - 1	٢٤	٢م١٢٠٠	٢م٢٦٣٠	٣	٢م٦٣١٢٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتكيب
EV - 2	٤٥	٢م٧٥٠	٢م١٧٠٠	٣	٢م٦٦٥٠٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتكيب
HC 1	٥٧	٢م٤٥٠	٢م١٠٠٠	٣	٢م٥٧٠٠٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتكيب
HC 2	٨٦	٢م٤٠٠	٢م٩٠٠	٣	٢م٧٧٤٠٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتكيب

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي F.P.	إجمالي المسطحات البنائية للنموذج	عدد الأدوار	إجمالي BUA	ملاحظات
MV 1	١٢١	٢م٢٢٠	٢م٥٢٠	٣	٢م٦٢٩٢٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
MV 1/A	٣١	٢م٢٤٨	٢م٤٨٦	٢	٢م١٥٠٦٦	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
MV 1/B	٤٥	٢م٢٦٠	٢م٥٨٠	٣	٢م٢٦١٠٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
MV 2	١١٥	٢م١٨٠	٢م٤٢٠	٣	٢م٤٨٣٠٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
MV 2/A	١٢٣	٢م١٩٠	٢م٣٧٢	٢	٢م٤٥٧٥٦	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
MV 2/B	٦٨	٢م٢٠٦	٢م٣٩٩	٣	٢م٢٧١٣٢	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
MV 3	٢٠٧	٢م١٥٠	٢م٣٦٠	٣	٢م٧٤٥٢٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
MV 3/A	١١٧	٢م١٦٢	٢م٣١٢	٢	٢م٣٦٥٠٤	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
MV 3/B	١٥٦	٢م١٥٥	٢م٣٢٤	٣	٢م٥٠٥٤٤	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
FV	٦٠	٢م٢٠٠	٢م٦٠٠	٣	٢م٣٦٠٠٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
TV	٣٣	٢م٣٠٠	٢م٧٢٠	٣	٢م٢٣٧٦٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
TV/A	٤٣	٢م٣١٢	٢م٦٠٢	٢	٢م٢٥٨٨٦	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
TV/B	٤٩	٢م٢٦٠	٢م٥٣٤	٣	٢م٢٦١٦٦	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
TH-C	١٨٤	٢م١٣٠	٢م٣٢٠	٣	٢م٥٨٨٨٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
TH-1	٣١٩	٢م٩٠	٢م٢٤٠	٣	٢م٧٦٥٦٠	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
TH/A	٣٣	٢م٥٣٨	٢م١٠٦٦	٢	٢م٣٥١٧٨	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
Q / B	٢٦	٢م٤٠٩	٢م٩٥٨	٣	٢م٢٤٩٠٨	يسمح بعمل برجولات خشبية بمنطقة الردود سهلة الفك والتركيب
الإجمالي	١٩٤٢	-	-	-	٢م٩٦٨٢٠٠	

الاشتراطات البنائية :

- ١ - المسطحات البنائية لأدوار الفيلات متغيرة والعبرة بإجمالى المسطحات البنائية GBA والتي تمثل ٢١٠٩٦٦٠٠ م^٢.
- ٢ - يمكن للشركة استبدال أو تغيير النماذج على كافة أراضى الفيلات مع الحفاظ على النسبة البنائية لكامل أرض المشروع .
- ٣ - جميع الخدمات التجارية والاجتماعية والترفيهية اللازمة لخدمة منطقة الاعتماد موزعة على كافة مناطق المخطط العام بالمشروع ويتم اعتمادها طبقاً لمراحل المشروع .
- ٤ - ارتفاعات الفيلات حسب التقديم (بدروم + أرضى + أول + ثانٍ) وتحتفظ الشركة بحق التعليق دور إضافى طبقاً للقرار الوزارى رقم (١٢٦) والمعدل بالخطاب الصادر برقم (٢٣٨٩) بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٨ والذي حدد ارتفاع الفيلات بـ (٢-٣) ، على أن تقدم الشركة حسابات المساحات البنائية لهذه الزيادة لكل حالة للخصم من الرصيد للمسطحات البنائية .
- ٥ - يتم الالتزام بترك ردود ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى بقطع أراضى الفيلات .
- ٦ - الحد الأقصى للكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ٩٠ شخصاً / فدان لكامل مساحة المشروع .
- ٧ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها فى ٢٠٠٦/١٢/٢٤ للقطعة المخصصة لإقامة المشروع وعقد البيع الابتدائى الموقع بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧
- ٨ - مجموع المسطحات المبنية المسموح بها بالدور الأرضى بكامل مساحة المشروع هو (٢٠٪) (F.P.) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبارتفاع (دور أرضى + ٣ أدوار علوية) .
- ٩ - طبقاً لكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة لقطعة الأرض فإنه يسمح بتطبيق نظام الحجم بما يحقق الاشتراطات البنائية المحددة ووفقاً لقيود الارتفاعات المحددة للقطعة بالبروتوكول الموقع بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووزارة الدفاع .
- ١٠ - الردود : يتم الالتزام بترك ردود داخلية بقطع أراضى الخدمات كحد أدنى ٦م من جميع الحدود الخارجية وبين المباني بعضها ببعض .

بالتفويض عن الشركة

م/ محمد إبراهيم سليمان

الاشتراطات العامة

- ١ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع هى ٩٠ شخصاً/فدان .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣ - الالتزام بما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة بنظام الأظرف المغلقة المعلن عنها فى ٢٤/١٢/٢٠٠٦ .
- ٤ - الالتزام بقيود الارتفاعات المحددة من قِبل هيئة عمليات القوات المسلحة وفقاً للبروتوكول الموقع بين وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ووزارة الدفاع رقم (٢٠٠٨/٢٥١١) .
- ٥ - الالتزام بالاشتراطات والقواعد المعمول بها حالياً لاستصدار القرارات الوزارية للمخططات التفصيلية للمناطق .
- ٦ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات البنائية الموضحة بكراسة المزايدة للمشروع فى ٢٤/١٢/٢٠٠٦ لكل نشاط على حدة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** هى الملحققات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٩ - تتولى شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية على نفقتها 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 .

١٠ - 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 .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٢ - 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 .

١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .

١٥ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٦ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠ م^٢ 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 .

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

طرف ثانٍ

طرف أول

بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)

م/ محمد إبراهيم سليمان



