

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١٧ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠/٨/٢٠١٦

باعتماد المخطط العام لكامل مشروع شركة كاييتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى (صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى سابقاً) على مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع

على مساحة ٢٠١,٨٣ فدان بمنطقة امتداد مدينة الشروق

الصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ بضمها لمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية الصادر برقم ٢٠٦ لسنة ١٩٩٥

باعتبار المنطقة الواقعة بين طريقى القاهرة/الإسماعيلية الصحراوى والقاهرة/السويس الصحراوى

من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مدينة الشروق ؛

وعلى القرار الجمهورى الصادر برقم ٩٠ لسنة ١٩٩٨ باعتبار قطعة الأرض محل القرار من الأراضى المخصصة لأغراض إقامة المناطق السياحية وعلى مساحة ١٢١٢ فداناً الواقعة بمنطقة مثلث جنيفة ما بين الكيلو متر (٤٣) والكيلو متر (٤٨) أيمن طريق القاهرة/ الإسماعيلية الصحراوى والموضحة حدودها ومعالمها بالخريطة المرفقة بالقرار والتي كانت مخصصة لأغراض الاستصلاح والاستزراع ويتم التصرف فيها وفقاً للقواعد والتمن الذى تقدره الجهة المختصة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ١٠/١٠/١٩٩٨ بين كل من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (طرف أول) وشركة الاستثمارات السياحية الحديثة (الاسم السابق لشركة كابيتال جروب بروبرتيز وشركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى بموجب السجل التجارى للشركة) (طرف ثانٍ) وبموجب ذلك العقد باع الطرف الأول للطرف الثانى قطعة الأرض بمساحة ١٢١٢ فداناً بمنطقة مثلث جنيفة ما بين الكيلو متر (٤٣) والكيلو متر (٤٨) أيمن طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى والموضحة حدودها بالعقد المنوه عنه لإقامة مدينة سياحية متكاملة المرافق عليها ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء الصادر برقم ٢٥٦١ لسنة ٢٠٠٨ بأنه تعتبر من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة المنطقة البالغ مسطحها حوالى ١١٧٠ فداناً والمحصورة بين طريقى القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى والمركز الطبى العالمى للقوات المسلحة وطريق جنيفة والطريق المتعامد مع طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى لتضم إلى مدينة الشروق ووفقاً للإحداثيات الواردة بالقرار ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع الوارد برقم (٧٧٥٢) بتاريخ ١٧/١٢/٢٠٠٨ بشأن قطعة الأرض محل القرار متضمناً بأنه قبل إقرار تنفيذ المشروع يتطلب الأمر ما يلى :

تعديل نشاط استغلال الأرض إلى نشاط عمرانى وتحصيل حق الدولة نتيجة ذلك .
مسئولية الجهة المنفذة عن تنفيذ مصادر مرافق مستقلة للمشروع لتجنب التأثير على مرافق الدولة المصممة أساساً لتغذية الكيانات المخططة بالمنطقة ومنها المركز الطبى العالمى للقوات المسلحة .

مراعاة المتطلبات العسكرية والمدنية لتنفيذ المشروع بطاقة حوالى ٣٩ ألف نسمة .
ارتداد المشروع لمسافة ١٠٠ متر عن كل من طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى
وطريق جنيفة .

تنفيذ طريق عام عرضى بشرق أرض المشروع ليربط بين هذين الطريقين .
ارتداد مناسب لمنشآت المشروع عن سور المركز الطبى العالمى يستغل كمسطحات خضراء
لا تشمل أى ملوثات للبيئة .

التقدم إلى وزارة الدفاع بالبيانات والرسومات الخاصة بالمشروع لدراستها من وجهة
النظر العسكرية ؛

وعلى ما تم من تنسيق مع الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية
بخصوص طلب شركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى لنقل كامل ملف قطعة
الأرض المملوكة للشركة من وزارة الزراعة إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٥٦١ لسنة ٢٠٠٨ وتم إفادة الهيئة العامة
لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بأنه يستلزم نقل ملف قطعة الأرض استصدار قرار جمهورى
بشأن هذه المساحة ؛

وعلى ما قامت به الهيئة العامة للتخطيط العمرانى من تنسيق مع المركز الوطنى
لتخطيط استخدامات أراضى الدولة بتاريخ ٦/١/٢٠١٠ برقم (٨١) لتعديل مساحة ١١٧٠ فداناً
الواردة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٥٦١ لسنة ٢٠٠٨ لتكون بمساحة ١١٨٨,٧٨ فدان
طبقاً للمرفقات الواردة من الشركة وتشمل حرم كل من طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى
وطريق جنيفة وتعد هذه المساحة مطابقة للرفع المساحى الذى تم بمعرفة هيئة المساحة
بعد استبعاد حرم طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى وطريق جنيفة بعرض ١٠٠ متر
لكل منهما ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع الصادر برقم (٣٤٥٠) بتاريخ ٢/٢/٢٠١٠ بشأن المشروع عاليه والمتضمن إفادة الأمانة العامة لوزارة الدفاع بالموافقة من وجهة النظر العسكرية على إقامة المشروع على قطعة الأرض عاليه وفقاً للضوابط الآتية :

تنفيذ ارتفاع المنشآت لتكون بحد أقصى ٢٥ متراً من منسوب سطح الأرض بعد قيام الجهة الطالبة بسداد مبلغ ٢٥ مليون جنيه بشيك مقبول الدفع وذلك لصالح تنفيذ المنشآت البديلة للمواقع العسكرية التى سيتطلب الأمر تعديل أوضاعها للسماح بزيادة الارتفاع من ١٦ متراً إلى ٢٥ متراً .

مسئولية الجهة المنفذة للمشروع عن تجنب التأثير على مصادر المرافق المغذية لمشروعات القوات المسلحة بالمنطقة ومنها المركز الطبى العالمى بالاعتماد على مصادر مرافق مستقلة .

تنفيذ ارتداد المشروع لمسافة ١٠٠ متر عن كل من طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى وطريق جنيفة لخدمة المتطلبات والتحركات العسكرية .

تنفيذ طريق عام عرضى بعرض ٥٠ متراً شرق أرض المشروع .

ارتداد مناسب لمنشآت المشروع عن سور المركز الطبى العالمى يستغل كمسطحات خضراء لا تشمل أى ملوثات للبيئة .

تحصيل حقوق الدولة نتيجة تعديل نوع النشاط من سياحى إلى عمرانى .

التقدم لهيئة عمليات القوات المسلحة فور نهو التصميمات الموقع العام للمشروع للحصول على الضوابط التفصيلية بشأن قواعد وشروط الاستغلال ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون الفنية رقم (١٢٠٨) بتاريخ ١٥/٢/٢٠١٠ موجهاً للشركة متضمناً الاشتراطات والضوابط العسكرية لإقامة المشروع وموافاة القطاع بالمخطط العام للمشروع بعد استيفاء التعديلات لإمكانية الدراسة تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم بأنه سيتم العرض على اللجان المختصة بالهيئة لتحديد المعاملة المالية نظير تعديل النشاط وقيمة المساهمة المطلوبة لتدعيم شبكات المرافق السيادية اللازمة لتغذية المشروع ؛

وعلى كتاب المركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة رقم (٢٣٦) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٩ والمتضمن أن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٥٦١ لسنة ٢٠٠٨ لم يصدر ابتداءً على إجراءات المركز وأنه استظهر الرفع المساحى لقطعة الأرض تداخلها كلياً مع أماكن المناطق السياحية بالقرار الجمهورى رقم ٩٠ لسنة ١٩٩٨ وبأنه يتطلب ضم تلك المساحة لمدينة الشروق كمجتمع عمرانى جديد اتخاذ الإجراءات المبينة بالمادة الخامسة من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة باستصدار قرار جمهورى لإعادة تخصيص المساحة من الأنشطة السياحية إلى الأنشطة العمرانية ؛

وعلى صورة كتاب المركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة الموجه للأمانة العامة لوزارة الدفاع (فرع المشروعات) والوارد برقم (٣٣٦) بتاريخ ٢٠١٣/١/١٤ مرفقاً به محضر الاجتماع المنعقد فى ٢٠١٣/١/٩ بحضور الأطراف المعنية (المركز الوطنى - الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية - هيئة التخطيط العمرانى - هيئة التنمية السياحية) بخصوص دراسة فسخ التعاقد المبرم بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وبين شركة الاستثمارات السياحية الحديثة (كابيتال جروب بروبرتيز حالياً) بشأن قطعة الأرض بمساحة ١٢١٢ فداناً بناحية طريق القاهرة / الإسماعيلية وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٤ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب أول رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٩) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٤ موجهاً إلى المركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة متضمناً رأى الفنى للهيئة فيما انتهى إليه الاجتماع المشار إليه بالبند السابق من توصيات وكذا فى ضوء سابق التنسيقات مع المركز لاستصدار قرار جمهورى باعتبار المساحة موضوع القرار من المناطق العمرانية لإمكان نقل الملف الخاص بقطعة الأرض من الهيئة العامة للتنمية الزراعية إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستكمال الإجراءات

فى ضوء قرار رئيس مجلس الوزراء سالف الذكر طبقاً للقواعد وتحديد القيمة المستحقة على الشركة لتحصيل حقوق الدولة نتيجة تعديل نوع نشاط الأرض من زراعى إلى عمرانى وحيث تضمن رأى الهيئة الآتى :

المساحة المشار إليها متاخمة لمدينة الشروق وينطبق عليها نص المادة رقم (٨) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتقع بمنطقة متوسطة بين مدن : (العبور ، الشروق ، بدر ، العاشر من رمضان) بمسافات لا تزيد عن ٢,٥ كم يحدها من الجنوب غرب مساحة ٢٤٩ فداناً الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ١٦٠ لسنة ٢٠١٠ لإقامة مجتمع عمرانى مما يتطلب ضرورة تنميتها وفقاً لرؤية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة كتجمع عمرانى جديد وإن ظلت تحت ولايتها .

تأكيداً على مصداقية الجهات الحكومية فى تعاقداتها مع الشركات والمؤسسات الاستثمارية يتم استكمال الإجراءات مع شركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى من خلال هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبعد استصدار القرار الجمهورى باعتماد قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٥٦١ لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه بهالیه :

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح. أمين عام مجلس الوزراء برسم السيد الوزير برقم (١٨٧٧٧-٦) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١ مرفقاً به مذكرة هيئة الرقابة الإدارية بشأن المخالفات التى شابت التعامل على مساحة ١١٧٠ فداناً لصالح شركة صروح العقارية على طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى ، وحيث انتهت المذكرة المنوه عنها إلى التوصية «بتحديد قيمة الرسوم المستحقة عن تغيير النشاط وتوصيل المرافق لمطالبة الشركة بها لاستيلاء مستحقات الدولة واستغلال المساحة محل الفحص» ؛

وعلى كتاب المركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة برسم السيد الوزير برقم (٨٣٨) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٥ بخصوص مساحة حوالى ١١٧٠ فداناً المخصصة لشركة صروح العقارية على طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى والمتضمن التأكيد على رأى المركز السابق فيما يخص إعادة تخصيص المساحة المشار إليها بهالیه

لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها كامتداد عمرانى لمدينة الشروق وذلك باستصدار القرار الجمهورى اللازم لذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأمولاك الدولة الخاصة وذلك بشرط إجراء التسوية المالية المناسبة سواء بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية من جهة أو بينهما وبين الشركة المتعاقدة من جهة أخرى من حيث ما يلى :

إعادة تقييم السعر وفقاً للقيمة السوقية العادلة بما يتناسب مع الصقع الاستثمارى للمكان .

برنامج زمنى محدد لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة .

قيام الشركة المتعاقدة بتنفيذ مرافق مستقلة للمشروع لتجنب التأثير على مرافق الدولة المصممة أساساً لتغذية الكيانات المخططة للمنطقة (منها المركز الطبى العالمى للقوات المسلحة) وذلك كله على نفقتها دون دعم .

مراعاة المتطلبات العسكرية والمدنية لتنفيذ المشروع (بطاقة حوالى ٣٩ ألف نسمة) بهذه المنطقة الحيوية التى تقع فى ملتقى محاور تخدم الفتح الاستراتيجى للقوات المسلحة الصحراوى وطريق جنيفة .

ارتداد المشروع لمسافة ١٠٠م من كل من طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى وطريق جنيفة .

تنفيذ طريق عرضى بشرق أرض المشروع ليربط بين الطريقين .

ارتداد مناسب لمنشآت المشروع عن سور المركز الطبى العالمى ويستغل كمساحات خضراء لا تشمل على أى ملوثات للبيئة .

التقدم إلى وزارة الدفاع لدراسة المشروع من وجهة النظر العسكرية ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠٠٥/٧/٣٠

بإعادة تخصيص مساحة ٣,٣,٥٣ فدان كمجتمع عمرانى يضم إلى مدينة الشروق - ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع احتفاظ القوات المسلحة بملكيتها لعدد (٤) مواقع بمساحة إجمالية ٨٦٥ فدانا داخل المساحة المذكورة كمناطق استراتيجية ذات أهمية عسكرية ؛

وعلى الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٣ بمقر وزارة الدفاع بحضور ممثل الشركة ووزارة الإسكان ووزارة الدفاع وقد تم الاتفاق على الاشتراطات الخاصة بوزارة الدفاع ومنها السماح بتنفيذ منشآت بأرض الشركة يصل ارتفاعها إلى ٢٥م بشرط سداد مبلغ ٥٠ مليون جنيه كمتطلبات عسكرية للقوات المسلحة نظير زيادة الارتفاع وكذا الالتزام بالاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١/٨٨/١٣/١٤) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٧ بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٣ بخصوص قرار رئيس مجلس الوزراء عليه ، والمنتهى إلى موافقة وزارة الدفاع على تنفيذ مشروع صروح العمرانى على مساحة ١١٧٠ فداناً شرق المركز الطبى العالمى وفقاً للاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفى إطار الضوابط المحددة سلفاً ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ بشأن تحديد مستحقات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك نظير تغيير نشاط قطعة الأرض بمساحة ١١٧٠ فداناً الخاصة بمشروع شركة صروح العقارية على طريق القاهرة / الإسماعيلية من نشاط سياحى إلى نشاط عمرانى متكامل طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة (العلاوة المستحقة بخلاف قيمة توصيل المرافق عند طلبها ، وحيث انتهى القرار إلى أنه : نظراً لما يعود على الدولة من دخول المبالغ المطلوبة بالدولار بدلاً من الجنيه المصرى فقد قرر المجلس الموافقة أن يتم السداد بالدولار الأمريكى لاستيلاء مستحقات الدولة نظير تغيير نشاط قطعة الأرض بمساحة ١١٧٠ فداناً الخاصة بمشروع شركة صروح العقارية على طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى من نشاط سياحى إلى نشاط عمرانى بقيمة ٢٢٥ ج/م^٢ بما يعادل ١٢٥, ٢٨ دولار/م^٢ مع تثبيت سعر المتر المربع طول فترة السداد ويتم السداد بالدولار الأمريكى كالتالى :

(٥٠٪) من إجمالى المبالغ المستحقة فوراً .

تقسيم باقى المبلغ (٥٠٪) على سنتين تسدد بواقع (٢٥٪) سنوياً محملاً بالفوائد المستحقة طبقاً للفائدة المعلنة من البنك المركزى وقت السداد بالإضافة إلى (٢٪ + ٠,٥٪) مصاريف إدارية .

أما بالنسبة لإمداد قطعة الأرض بالمرافق فيتم حسابها وسداد قيمتها بواقع ٢٠٠ ج/م^٢ يتم سداده بالدولار بواقع (٣٠٪) فوراً والباقى على عامين بواقع (٣٥٪) كل عام محملاً بالفوائد المستحقة طبقاً للفائدة المعلنة بالبنك المركزى المصرى وقت السداد بالإضافة إلى (٢٪ + ٠,٥٪) مصاريف إدارية على أن يتم سداد كافة المبالغ بالدولار الأمريكى ، وهنا تجدر الإشارة إلى أنه ورد بالذاكرة المعروضة على مجلس إدارة الهيئة تحديد قيمة المتر المربع من الأرض نظير تغيير النشاط بقيمة ٢٦٥ ج/م^٢ وذلك وفقاً للأسس الصادر بها القرار الوزارى رقم ٢٧٣ لسنة ٢٠١٠ الخاص بتحديد الأسس والقواعد المعمول بها بلجنة التسعير بالهيئة ، وأنه تم تخفيض القيمة لتصبح بواقع ٢٢٥ ج/م^٢ ، بما يعادل ١٢٥ ، ٢٥ دولار على أن يتم السداد بالدولار الأمريكى ؛

وعلى نسخة صحيفة الاستثمار التى تصدر عن الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بالعدد رقم (٣٩٢٥١) فى ٤/١١/٢٠١٥ والوارد به صدور قرار الرئيس التنفيذى للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (٢٠٩٢/ع) بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥ بشأن الترخيص بتعديل المادتين رقمى (٢ ، ٣) من النظام الأساسى لشركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى (شركة مساهمة مصرية بنظام الاستثمار الداخلى) ، وحيث ورد بالمادة الثانية من القرار أن اسم الشركة «كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى» ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٨٩) بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١٥ بالموافقة على أن يتم الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٦) بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٥ بشأن علاوة تغيير نشاط قطعة الأرض ، أما بالنسبة لتكلفة المرافق ٢٠٠ ج/م^٢ لكثافة سكانية (١٢٠ شخصاً/فدان) أو (٢٩٣,٥ ج/م^٢) لكثافة سكانية (١٥٠ شخصاً/فدان) ويتم السداد بالجنيه المصرى ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح. أمين عام وزارة الدفاع رقم (٨٩/٨/١٤)

بتاريخ ١٩/١/٢٠١٦ بشأن ضوابط القوات المسلحة لتنفيذ المشروع محل القرار ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤٢٣٨٩) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٤ بخصوص تدقيق المساحة والأبعاد الخاصة لقطعة الأرض محل القرار والمنتهى أنه تم إرسال مطالبة للشركة بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٠ بقيمة الـ (٥٠٪) الأولى من علاوة تغيير النشاط بالإضافة إلى (٢٪) مصاريف إدارية وكذا الـ (٣٠٪) الأولى من قيمة المرافق بالإضافة للمصاريف الإدارية ، وأنه سوف يتم موافاتنا بكارث الوصف النهائى بالإحداثيات معتمد ومختوم بعد الانتهاء من أعمال الرفع المساحى للمنطقة حيث تضمن الآتى :

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٥٦٩٣) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١ ورد إلينا بخصوص مشروع الشركة عاليه والمتضمن أن الشركة قد قامت بسداد مبلغ (٤, ٦٤٠٧٤٩١٨) دولار أمريكى وهو يمثل نسبة (٥٠٪) من قيمة علاوة تغيير النشاط + (٢٪) مصاريف إدارية ، وكذا تم سداد مبلغ (٢٨٠٣٩٦٢٢٤) جنيهاً مصرياً وهى تمثل (٣٠٪ الأولى + ٢٪ مصاريف إدارية من قيمة تكلفة المرافق على أساس ٢٠٠ ج/م^٢ لكثافة سكانية ١٢٠ فرداً/فدان) وذلك لحين صدور القرار الوزارى ، أنه تم مكاتبة الشركة للتقديم بشيكات آجلة بياقى الأقساط ولتقديم مستندات التعاقد ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٢٤٤) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٥ موجهاً إلى الشركة لموافاة القطاع بشيك مقبول الدفع باسم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمبلغ وقدره (١٠٩٢٣٥١٢) جنيهاً مصرياً فقط لا غير) ، بما يعادل (عشرة ملايين وتسعمائة وثلاثة وعشرون ألفاً وخمسمائة واثنى عشر جنيهاً مصرياً فقط لا غير) ، وذلك تحت حساب قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمخطط العام لكامل المشروع وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن علماً بأن تلك المصاريف تمثل قيمة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية المستحقة عن كامل المخطط العام ، وقيمة (٥٠٪) عن المصاريف الإدارية المستحقة عن المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى - وهنا تجدر الإشارة إلى أنه تم احتساب المصاريف الإدارية للمشروع على أساس (١٪) من قيمة الأرض وتم الاستناد فى تحديد قيمة الأرض على قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٦ وذلك بواقع ٤٢٥ ج/م^٢ (٢٢٥ ج/م^٢ علاوة تغيير النشاط + ٢٠٠ ج/م^٢ إمداد الأرض بالمرافق على أن يتم السداد بالدولار الأمريكى) وذلك لعدم تحرير عقد بيع الأرض حتى تاريخه محدداً به السعر النهائى لقطعة أرض المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٤٣٥) بتاريخ ٢٦/٥/٢٠١٦ موجهًا للشركة متضمنًا أنه فى ضوء محضر الملاحظات الفنية الذى تم مع المكتب الاستشارى بتاريخ ١٩/٥/٢٠١٦ م بمقر الهيئة والذى أبدى فيه رغبة الشركة فى زيادة عدد الأدوار لبعض المباني السكنية بالمشروع عن عدد الأدوار المسموح به (أرضى + ٣ أدوار) طبقًا للوحة المخطط العام المرفقة لىتم العمل بالارتفاعات التالية لبعض المباني السكنية (أرضى + ٤ أدوار - أرضى + ٥ أدوار - أرضى + ٦ أدوار - أرضى + ٧ أدوار) وذلك فى ضوء موافقة وزارة الدفاع على زيادة قيد الارتفاع لأرض المشروع بواقع ٢٥ م على أن يتم سداد ٥٠ مليون جنيه (خمسون مليون جنيه مصرى) لصالح تنفيذ المنشآت البديلة للمواقع العسكرية وذلك طبقًا لكتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (٤٢٣٨١) فى ١٧/٨/٢٠١٥ والوارد برقم (٤٩٨١١) بتاريخ ٢٣/٨/٢٠١٥ وحيث انتهى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات إلى أنه لا مانع من الناحية الفنية من الموافقة على زيادة عدد الأدوار لبعض المباني السكنية بمشروع الشركة بحد أقصى أرضى + ٧ أدوار من ارتفاع أرضى + ٣ أدوار على أن يتم الالتزام بالشروط التالية :

موافاة القطاع بما يفيد سداد المبالغ المالية المقررة من قِبَل القوات المسلحة فى ضوء كتاب سيادتهم المنوه عنه بعاليه .

سداد العلاوة المقررة نظير الزيادة فى عدد الأدوار طبقًا لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

عدم استصدار تراخيص بناء من قِبَل جهاز المدينة إلا بعد صدور القرار الوزارى للمشروع عاليه وسداد العلاوة المقررة .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان انتظار / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الالتزام بالكثافة القصوى المسموح بها للمشروع بواقع ١٢٠ شخصًا/فدان ؛

وعلى سداد الدفعة المقدمة بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٢ تحت حساب قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بموجب شيك مصرفى باسم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على بنك أبو ظبى العربى برقم (٩٢٨٦٠٥٨١٨١) بتاريخ ٢٠١٦/٦/١ :

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٥ برقم (٤٨٩٢٥) والمتضمن كروكى إرشاد مساحى محددًا لكامل مساحة المشروع طبقًا للمساحة الواردة بالبند رقم (٢٨) من المذكرة المعروضة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ. ح. أمين عام وزارة الدفاع برسم السيد الوزير برقم (٣٣٦٤) بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٩ بشأن مشروع شركة كابيتال جروب بروبرتيز الكائن بالكيلو (٤٢) (المجاور للمركز الطبى العالمى) جنوب طريق القاهرة / الإسماعيلية (محل القرار) متضمنًا تأكيدًا على الضوابط والمتطلبات العسكرية لإقامة المشروع عليه ، وأن الشركة قد قامت بسداد ٢٥ مليون جنيه بتاريخ ٢٠١٦/٤/١ ومستحق عليها مبلغ ٢٥ مليون جنيه فى ٢٠١٦/٧/١ وذلك قيمة للتكلفة الخاصة بتنفيذ المنشآت العسكرية البديلة الذى سيتطلب الأمر تعديل أوضاعها للسماح بزيادة الارتفاع من ١٦م إلى ٢٥م وطبقًا للموضح بكتاب سيادتهم ؛

وعلى كتابنا رقم (٢٨٩٧٣) بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ موجهًا إلى قطاع الشئون العقارية والتجارية بخصوص تغيير اسم شركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى (ش.م.م) إلى شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى (ش.م.م) وذلك على ضوء كتاب الشركة برسم السيد الوزير برقم (٣٤٩٣) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٣ والوارد إلينا برقم (٤٩٥٤٠) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٨ وذلك لاتخاذ اللازم طبقًا للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بخصوص منطقة الخدمات ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى (صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى سابقًا) لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقًا 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 ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد المخطط العام لكامل المشروع على قطعة الأرض بمنطقة امتداد مدينة الشروق الصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ بضمها لمدينة الشروق بمساحة ٩٣, ٩٢, ١٠ فدان ، بما يعادل ٢٤٣٨١١٩١ م^٢ (فقط أربعة ملايين وثلاثمائة وواحد وثمانون ألفًا ومائة وواحد وتسعون مترًا مربعًا لا غير) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع على مساحة ٨٣, ٣٠١ فدان ، بما يعادل ٠٤, ٨٤٧٨٨٨ م^٢ (فقط ثمانمائة وسبعة وأربعون ألفًا وثمانمائة وثمانية وثمانون مترًا مربعًا لا غير و ١٠٠/٤ من المتر المربع) والمخصصة لشركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى (صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى سابقًا) بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقًا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تُعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة باستكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى وفقًا للقواعد المتبعة ، وفى حالة عدم الالتزام يعتبر القرار الوزارى ملغياً وكأن لم يكن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجوم على المشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم السداد يتم إلغاء القرار ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذه ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ المشروع معتمد من الهيئة ووفقاً لما يتم تحديده بالعقد الجارى إبرامه مع الشركة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها ومنها تعهد أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق 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 ، مع التزام الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وفقًا للشروط المرفقة والبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للشروط المرفقة بالقرار .
مادة ١٣ - 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 المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام لكامل مشروع

شركة كاييتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى

(صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى سابقاً)

على مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان ،

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع

على مساحة ٢٠١,٨٣ فدان

وذلك بمنطقة امتداد مدينة الشروق

الصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥

بضمها لمدينة الشروق وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل

أولاً - بالنسبة للمخطط العام على كامل مساحة المشروع :

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٤٢,٩٣ فدان ،

أى ما يعادل ٢٤٣٨١١٩١ م^٢ ، (علمًا بأنه تم التعامل على كامل المشروع بحساب أن الفدان =

٢٤٢٠٠,٨٣ م^٢) وينقسم المشروع إلى عدد (٦) مراحل .

ميزانية استثمارات الأراضى على كامل أرض المشروع :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على كامل المشروع ٢٢١٢٠١١٠,٩٤ م^٢ ،

بما يعادل ٥٠٤,٦٩ فدان ، وبما يمثل نسبة (٤٨,٣٩٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن على كامل المشروع

٢٥٢٥٧٣٨,٧٥ م^٢ ، بما يعادل ١٢٥,١٥ فدان ، وبما يمثل نسبة (١٢٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ج) تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة على كامل المشروع

٢٦١٠٦٣٣,١٢ م^٢ ، بما يعادل ١٤٥,٣٦ فدان ، وتمثل نسبة (١٣,٩٤٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(د) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات على كامل المشروع ٢,٤٢,٩٢,٥٠٨ م^٢ ، بما يعادل ١٩١,٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٨,٣٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(هـ) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية على كامل المشروع ٢,٠٧,٢٩٢,٨٤١ م^٢ ، بما يعادل ٦٩,٧١ فدان ، وتمثل نسبة (٦,٦٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(و) تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة على كامل المشروع ٢,٧,٢٦٧,٧٤ م^٢ ، بما يعادل ٦,٣٧ فدان ، وتمثل نسبة (٠,٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحات المبنية المسموح بها على كامل مساحة المشروع لمناطق الإسكان B.U.A :
تبلغ إجمالي المساحات المبنية المسموح بها على مستوى المشروع لمناطق الإسكان (B.U.A) ٢,٣٩٤٣,٠٧١,٩ م^٢ وطبقاً للجدول التالي :

جدول المساحات المبنية على كامل مساحة المشروع (B.U.A) للإسكان

إجمالي المساحات المبنية المسموح بها على مستوى المشروع (B.U.A) م ^٢	الاشتراطات البنائية		إجمالي مساحة أراضي الإسكان المسموح بها بالمشروع (أراضي العمارات) م ^٢
	الارتفاع	النسبة البنائية	
٢٩٤٢٠٧١,٩	أرضي + ٢ أدوار	٤٥ ٪	٢١٩٠٥٩٥,٥

جدول رصيد عدد الوحدات وعدد السكان والمساحات المبنية (B.U.A) على مستوى المشروع بالكامل وعلى مستوى المرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :

جدول رصيد عدد الوحدات وعدد السكان والمساحات المبنية للإسكان (B.U.A) بالمشروع

المتبقي	المستخدم في المرحلة الأولى	الرصيد على مستوى المشروع بالكامل	
٢٠٢٤٠	٢٩٨٧	٢٤٢٢٧	عدد الوحدات
٨٧٤٦٢	١٧١٤٤	١٠٤٦٠٦	عدد السكان
٢٢٢٧٢٦١,٢٤	٦٠٥٧١٠,٥٦	٢٩٤٢٠٧١,٩	المساحات المبنية للمشروع (B.U.A)

مناطق الخدمات على مستوى المخطط العام لكامل أرض المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن بالمشروع ٢,٥٢٥٧٣٨,٧٥ م^٢ ،
بما يعادل ١٢٥,١٥ فدان ، وبما يمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
وذلك طبقاً للجدول التالى :

برنامج الخدمات على مستوى المشروع بالكامل

جدول مساحات قطع أراضى الخدمات

الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (f.p)	المساحة بالفدان	المساحة (م ^٢)	المنطقة	الاستعمال
١٦ أمطار	بدروم + أرضى + دورين	٢٠٪	٤,٨٤	٢٠٣٢٥,٧٢	١,٦	خدمات تعليمية (مدرسة)
	حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	-	٢,٢٤	٩٤١١,٤١	١,١٦	خدمات فرعية
من جميع	بدروم + أرضى + دور	٢٠٪	٩,١١	٣٧٨٠٠,٧٩	١,١٢	نادى اجتماعى
	حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	-	٢,٢٢	٩٣٦٤,١٧	٣,٦	خدمات فرعية
١ هات	بدروم + أرضى + دورين	٢٠٪	٤,٧٥	١٩٩٥١,٤٩	٤,١٠	خدمات تعليمية (مدرسة)
	حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	-	٥,١٨	٢١٣٣٩,٣٢	٣,٩٠	خدمات مركزية
وطبقا	حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	-	٢,١٧	٨٦٩١,٢٧	٤,١٦	خدمات فرعية
	حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	-	١,١٥	٤٨٢٠,٦٦	١,١٧,٢	خدمات فرعية
على حدة	حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	-	٩,٨٠	٤١١٦٩,٢٩	٢,٩	خدمات مركزية
	حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	-	٨٢,٨٢	٣٥٢١٦٩,٦٢	٢,٢	خدمات مركزية
			١,١٦	٦٧٥	-	غرف أمن

ثانياً - بالنسبة للمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى :

إجمالى مساحة المرحلة الأولى يبلغ ٢,٥٢٥٧٣٨,٧٥ م^٢ ، بما يعادل ٢٠١,٨٣ فدان ،
ويمثل نسبة (٢٥,١٩٪) من إجمالى مساحة المشروع :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على مستوى المرحلة الأولى

٢,٥٣٢٥٧,٠٥ م^٢ ، بما يعادل ٧٧,٥٣ فدان ، وبما يمثل نسبة (٣٨,٤١٪)

من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن على مستوى المرحلة الأولى ٢٧٢٤٠٥,٥٨ م^٢ ، بما يعادل ١٧,٢٤ فدان ، وبما يمثل نسبة (٨,٥٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

(ج) تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٣١٤٧,٧٥ م^٢ ، بما يعادل ٢٤,٥٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,١٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

(د) تبلغ المساحة المخصصة للطرق وانتظار السيارات ٣٤٦٦٢٩,٥١ م^٢ ، بما يعادل ٨٢,٥١ فدان ، وتمثل نسبة (٤٠,٨٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

أولاً - المساحات المبنية للمرحلة الأولى للمشروع لمناطق الإسكان B.U.A :

تبلغ إجمالي المساحات المبنية للمرحلة الأولى للمشروع لمناطق الإسكان (B.U.A) ٦٠٥٧١٠,٥٦ م^٢ وطبقاً للجدول التالي :

جدول المساحات المبنية للمرحلة الأولى للمشروع (B.U.A) للإسكان

المرحلة الأولى	المناطق	مساحة الأرض (م ^٢)	الاشتراطات البنائية		إجمالي المساحات المبنية للمرحلة الأولى بالمشروع (B.U.A) م ^٢
			عدد الأدوار	£. p	
عمارات منخفضة الكثافة	١,٩,١,١٥	٤٧٢٩٤,١٥	أرضى + ٤ أدوار	٢٢,٥٩٪	٧٩٥٩٨,٤٧
عمارات متوسطة الكثافة	١,١٠,١,١٤	٦٧٩٤٩,٧٦	أرضى + ٦ أدوار	٢٥٪	٢١٤٠٤١,٧٤
عمارات عالية الكثافة	١,١٢,١,١١,١,١٧,١	٥١٤٨٦,٦٥	أرضى + ٧ أدوار	٢٥٪	١٨٥٢٥١,٩٤
فيلات	١,١,١,٢,١,٧,١,٨	١٥٨٨٧٤,٦٤	أرضى + أول	٢٩,٨٨٪	١٢٦٧١٨,٤١
الإجمالي	-	٢٢٥٧٠٥,٢٠			٦٠٥٧١٠,٥٦

ثانياً - مناطق الإسكان على مستوى المرحلة الأولى من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على مستوى المرحلة الأولى ٣٢٥٧٠,٥٠ م^٢ ، بما يعادل ٧٧,٥٣ فدان ، وبما يمثل نسبة (٣٨,٤١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وطبقاً للجدول التالية :

منطقة رقم ١,٩ (عمارات)

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة		إجمالي عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار	ملاحظات
		أرضي + أول	ثاني + ثالث + رابع			
١	١٣٤٣,٩٢	٦	٦	١٢	أرضي + ٤ أدوار	وحدات متصلة رأسياً (الأرضي + الأول وحدة، والثاني والثالث والرابع وحدة)
٢	١٨٩٢,٧٧	٨	٨	١٦		
٣	١٧٩٢,٤٦	٦	٦	١٢		
٤	١٥٧٢,٦٨	٨	٨	١٦		
٥	١٦١١,٢٣	٨	٨	١٦		
٦	٢٠٥٨,٥٨	٨	٨	١٦		
٧	١٨٦٩,١٧	٦	٦	١٢		
٨	١٣٤٤,٤٠	٦	٦	١٢		
٩	١٥٣٥,٤١	٨	٨	١٦		
١٠	١٥٣٨,٢٨	٦	٦	١٢		
١١	١٥٧٢,٢٨	٨	٨	١٦		
١٢	١٧٢٠,٩٢	٨	٨	١٦		
١٣	١٣٤٣,٩٢	٦	٦	١٢		
١٤	١٤٥٤,٥١	٦	٦	١٢		
١٥	١٤١٣,٧٤	٦	٦	١٢		
١٦	١٣٨٧,٠٩	٦	٦	١٢		
الإجمالي	٢٥٤٥٢,٣٨	١١٠	١١٠	٢٢٠		

منطقة رقم ١,٧ (فيلات متصلة)

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	٢٠٢٢,٧٢	١٠	أرضي + دور أول فقط
٢	١٣٢٦,٦٦	٦	
٣	١١٤٨,٥٨	٥	
٤	١٧٢٣,٥٨	٨	
٥	٢٠١٠,٦٠	١٠	
٦	١٥٠٢,٨٢	٧	
٧	١٦٨١,٣٩	٨	
٨	١٦٨٩,٩٦	٧	

٢٢ الوقائع المصرية - العدد ٢١٥ (تابع) في ٢٥ سبتمبر سنة ٢٠١٦

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٩	١١١٥,٣٦	٥	
١٠	١١٢٨,٣٠	٥	
١١	١٧٢١,١٧	٨	
١٢	١٦١١,٩٠	٨	
١٣	١٤٢٤,٠١	٧	
١٤	١٦٤٩,٥٥	٨	
١٥	٢٠٥٧,٧٥	١٠	
١٦	١٢٩٣,٨٥	٦	
١٧	١٣٠٠,٧٢	٦	
١٨	١٣٢١,٩٣	٦	
١٩	١٣١٥,٠٦	٦	
٢٠	١٠٦٦,٤١	٥	
٢١	١٠٥٥,٥٢	٥	
٢٢	١٢٢٩,١٢	٦	
٢٣	١٢٧٢,٤٨	٦	
٢٤	١٦١٠,٣٦	٧	
٢٥	١٥٩٤,١٧	٧	
٢٦	١٢٩٤,١٨	٦	
٢٧	١٢٣٧,٩٢	٦	
٢٨	١١٧٢,٥٥	٥	
٢٩	١٧٢٨,٦٣	٨	
الإجمالي	٤٢٣٣٨,١٥	١٩٧	

منطقة رقم ١,٨ (فيلات متصلة)

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	١٠١٩,٣٤	٥	
٢	١٣٥٥,٧٨	٧	
٣	١٨٤٢,١٥	١٠	
٤	١٨٤٤,٣٣	١٠	أرضي + دور أول فقط
٥	١٣٦٤,٧٤	٧	
٦	١٠٩٤,٨٦	٥	
٧	١٣٠٤,٦٥	٥	

الوقائع المصرية - العدد ٢١٥ (تابع) في ٢٥ سبتمبر سنة ٢٠١٦ ٢٣

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٨	١٤٣٥,٧٩	٧	
٩	١٠٥٤,٧٣	٥	
١٠	١٣٤٤,٧٧	٧	
١١	١٣٤٨,٩٨	٧	
١٢	١٤٠٨,١٣	٧	
١٣	١٣٦٨,٥٢	٧	
١٤	١٨٣١,٥٩	٩	
الإجمالي	١٩٦١٨,٣٧	٩٨	

منطقة رقم ١, ٢ (فيلات متصلة)

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	١١١١,٤٧	٥	
٢	١٤٩٤,١٣	٧	
٣	٢١٥٤,٣٣	١٠	
٤	٢١٩٠,٠٨	١٠	
٥	٢١٦٧,٥٩	١٠	
٦	٢٠٥٠,٥٤	١٠	
٧	١٩٩٨,٧٩	١٠	
٨	١٧٧٧,٩٩	٨	
٩	١٣١٤,٣٦	٦	
١٠	١٣٦٣,٦٦	٦	
١١	١٧٠١,٩٧	٨	أرضي + دور أول فقط
١٢	١٥٠٢,٦٣	٧	
١٣	١٥٩٨,٤٠	٨	
١٤	١٤٥٦,٦٦	٧	
١٥	١٩٥٧,٣١	٩	
١٦	١٦٤٥,٩٨	٧	
١٧	١١٧١,١٣	٥	
١٨	١٤٦٣,٨٦	٧	
١٩	١٠٥٥,٥٢	٥	
٢٠	٢٠٣٥,٣٨	١٠	
٢١	١١٧٣,٣٥	٥	
٢٢	١٠٩٩,٥٠	٥	

٢٤ الوقائع المصرية - العدد ٢١٥ (تابع) في ٢٥ سبتمبر سنة ٢٠١٦

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٢٣	١٩٤٠,٢٢	٩	
٢٤	١٤١٧,٤٤	٧	
٢٥	٢٠٤٧,٨٠	١٠	
٢٦	١٤٢٠,٤٦	٧	
٢٧	١٠٦٩,٨٧	٥	
٢٨	١٠٦٥,٠٤	٥	
٢٩	١١٥٢,٧١	٥	
٣٠	١٠٦٢,٣٦	٥	
٣١	١٠٨٢,٣٨	٥	
٣٢	١٤١٧,٤٤	٧	
٣٣	١٠٦٩,٨٧	٥	
٣٤	١٠٥٥,٥٢	٥	
٣٥	١٤١٧,٤٤	٧	
٣٦	١١٠٧,٣٠	٥	
٣٧	١١٠٩,٧٤	٥	
٣٨	١٠٨٦	٥	
٣٩	١٠٧٥,٢٥	٥	
٤٠	١١٠٤,٢٢	٥	
٤١	١١١٥,٨٢	٥	
٤٢	١٢٠٨,٣٨	٥	
٤٣	١١٣٢,٦٢	٥	
٤٤	١٣٠١,٤١	٦	
٤٥	٢٠٩٢,٥٦	١٠	
الإجمالي	٦٥٠٣٦,٢٩	٢٠٢	

منطقة رقم ١,١ (فيلات متصلة)

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	١١٢١,٧٧	٥	
٢	١٢٩٥,٦٢	٦	
٣	١٨٢٩,٥٧	٩	أرضي + دور أول فقط
٤	١٨٥٠,٤٠	٩	
٥	١٨٠٠,٥٢٠٠	٩	
٦	١٧٣١,٩٨٠٠	٩	

الوقائع المصرية - العدد ٢١٥ (تابع) في ٢٥ سبتمبر سنة ٢٠١٦ ٢٥

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٧	١٧٧٩,٨٩٠٠	٩	
٨	١٨٠٥,١٦٠٠	٩	
٩	٩٦٩,٧٦	٥	
١٠	١٨٢٢,٨٨	٩	
١١	١٨٥٤,١٦	٩	
١٢	١٨٧٦,٦٨	٩	
١٣	١٧٨٨,٢٢	٩	
١٤	١٨٥٤,١٦	٩	
١٥	١٨٦٠,٢٢	٩	
١٦	١٨٧٦,٤٤	٩	
١٧	١٨٢٦,٤٦	٩	
١٨	١٨٧٢,٧٥	٩	
١٩	١٠٥٢,٩٦	٥	
الإجمالي	٢١٨٨١,٨٢	١٥٦	

منطقة رقم ١٥, ١ (عمارات)

رقم	المساحة (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة		إجمالي عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار	ملاحظات
		أرضي + أول	ثاني + ثالث + رابع			
١	١٢١٩,٠٠	٦	٦	١٢		
٢	١٥١٦,٢٧	٨	٨	١٦		
٣	١٥٠٧,٢٥	٨	٨	١٦		
٤	١١٧٢,٥٩	٦	٦	١٢		
٥	١١٦٥,٩٦	٦	٦	١٢		
٦	١١٦٨,٤٠	٦	٦	١٢		
٧	١٢٨٢,٦٥	٦	٦	١٢		وحدات متصلة رأسياً
٨	١٢٥٠,١٤	٦	٦	١٢	أرضي +	(الأرضي + الأول وحدة،
٩	١٥٦٦,٧٧	٨	٨	١٦	٤ أدوار	والثاني والثالث
١٠	١٧١٢,٩٢	٨	٨	١٦		والرابع وحدة)
١١	١٥٦٦,٥٥	٨	٨	١٦		
١٢	١٢٨٢,٥١	٦	٦	١٢		
١٣	١٢٩٢,٠١	٦	٦	١٢		
١٤	١٥٩٠,٨٦	٨	٨	١٦		
١٥	١١٦٦,١٢	٦	٦	١٢		
١٦	١١٧٦,٥٦	٦	٦	١٢		
الإجمالي	٢١٩٤٠,٧٧	١٠٨	١٠٨	٢١٦		

منطقة رقم ١١٧ (عمارات)

عدد الأدوار	عدد الوحدات	عدد العمارات	مساحة (F.P)	المساحة (م ^٢)
أرضي + ٧ أدوار	٧٤٥	١٥	١٣٦٤٣	٤٥٤٤٢,٥١

مساحة قطع الأراضي بالمنطقة (١, ١٧, ١) = $(٤٥/١٠٠) \times ١٣٦٤٣ = ٢٣٠٣١٧,٧٧$ م^٢.

جدول تفصيلي للنماذج المعمارية لمنطقة (١, ١٠)

عدد الأدوار	إجمالي المسطحات المبنية بالدور الأرضي م ^٢ (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات		مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	التكرير	النموذج
				متكرر	أرضي			
أرضي + ٦ أدوار	١٣٤٦١,٥٩	٦٨٢	٦٢	٩	٨	١٢٢٢,٦٩	١١	نموذج (١) ٤٤-٤٤-٤٤ عمارات أرقام (١-٢-٣-٤-٥-٦-٧-٨) (١٠-١١-١٢-١٣-١٤)
أرضي + ٦ أدوار	١٨٢٨,١١	٨٤	٢٨	٢	٢	٦١٩,٣٧	٢	نموذج (٢) ٤٤ عمارات أرقام (٤-٦-٩)
	١٥٢٨٨,٧	٧٦٦						الإجمالي

مساحة قطع الأراضي بالمنطقة (١, ١٠) = $(٤٥/١٠٠) \times ١٥٢٨٨,٧ = ٢٣٣٩٧٤,٨٨$ م^٢.

جدول تفصيلي للنماذج المعمارية لمنطقة (١, ١٤)

عدد الأدوار	إجمالي المسطحات المبنية بالدور الأرضي م ^٢ (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات		مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	التكرير	النموذج
				متكرر	أرضي			
أرضي + ٦ أدوار	١٣٤٦١,٥٩	٦٨٢	٦٢	٩	٨	١٢٢٢,٦٩	١١	نموذج (١) ٤٤-٤٤-٤٤ عمارات أرقام (١-٢-٣-٤-٥-٦-٧-٨-٩) (١٠-١١-١٢-١٣-١٤)
أرضي + ٦ أدوار	١٨٢٨,١١	٨٤	٢٨	٢	٢	٦١٩,٣٧	٢	نموذج (٢) ٤٤ عمارات أرقام (٤-٦-٨)
	١٥٢٨٨,٧	٧٦٦						الإجمالي

مساحة قطع الأراضي بالمنطقة (١, ١٤) = $(٤٥/١٠٠) \times ١٥٢٨٨,٧ = ٢٣٣٩٧٤,٨٨$ م^٢.

منطقة رقم ١١ (عمارات)

عدد الأدوار	عدد الوحدات	عدد العمارات	مساحة (F.P)	المساحة (م ^٢)
أرضي + ٧ أدوار	٢٦٠	٥	٤٧٦٣	١٢٠١٣,٥٢

مساحة قطع الأراضي بالمنطقة (١, ١١) = $(٤٥/١٠٠) \times ٤٧٦٣ = ١٠٥٨٤,٤٤$ م^٢.

منطقة رقم ١,١٣ (عمارات)

عدد الأدوار	عدد الوحدات	عدد العمارات	مساحة (F.P)	المساحة (م ^٢)
أرضي + ٧ أدوار	٢٦٠	٥	٤٧٦٣	١٢٨٠٣,٥١

مساحة قطع الأراضي بالمنطقة ١,١٣ = $(٤٥/١٠٠) \times ٤٧٦٣ = ٢١٠٥٨٤,٤٤$ م^٢.

جدول إجمالي مساحات أراضي الإسكان وعدد الوحدات بالمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى :

إجمالي مناطق الإسكان بالمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى :

عدد الوحدات	المساحة	رقم المنطقة
١٥٦	٣١٨٨١,٨٢	١,١
٣٠٢	٦٥٠٣٦,٢٩	١,٢
١٩٧	٤٣٣٣٨,١٥	١,٧
٩٨	١٩٦١٨,٣٧	١,٨
٢٢٠	٢٥٤٥٢,٣٨	١,٩
٧٦٦	٣٣٩٧٤,٨٨	١,١٠
٢٦٠	١٠٥٨٤,٤٤	١,١١
٢٦٠	١٠٥٨٤,٤٤	١,١٢
٧٦٦	٣٣٩٧٤,٨٨	١,١٤
٢١٦	٢١٩٤٠,٧٧	١,١٥
٧٤٥	٣٠٣١٧,٧٧	١,١٧,١
٢٩٨٧	٣٣٥٧٠٥,٢٠	الإجمالي

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخص / فدان .

أقصى ارتفاع مسموح به هو (١٦م) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح به من وزارة الدفاع بالمنطقة، ويمكن أن يصل إلى ارتفاع (٢٥م) بشرط موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوة المقررة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بهذا الشأن وكذا سداد المبالغ المقررة للقوات المسلحة وذلك طبقاً لكتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع

رقم (١٤/٤٢٣٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٧

يسمح بتطبيق قاعدة الهجوم بشرط سداد العلاوة المقررة لذلك طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٥) فى ٢٠١٤/٦/٣ وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور إن وجد لا تقل عن ٥٠ م .

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

أولاً - أراضي الإسكان (الفيلات) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض الواحدة .

الارتفاع المسموح به أرضى + دور + بدروم انتظار سيارات بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : أمامى ٤م - جانبي ٣م خلفى ٦م .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م .

ثانياً - أراضي الإسكان (العمارات) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من قطعة الأرض الواحدة .

الارتفاع المسموح به أرضى + ٣ أدوار + بدروم انتظار سيارات بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بحد أقصى للارتفاع ١٦م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح به من وزارة الدفاع بالمنطقة وذلك كاشتراطات أرض أصلية ، ويمكن أن يصل الارتفاع إلى ٢٥م بشرط موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوة المقررة للهيئة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بهذا الشأن وكذا سداد المبالغ المقررة للقوات المسلحة .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : ٤م من جميع الجهات ،
وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى كحد أدنى .
المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٨ م .
ثالثاً - مشروعات التصميم الحضرى (عمارات) :
النسبة البنائية للعمارات (f.p) لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالي المسطح المخصص للإسكان .
الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .
المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور إن وجد لا تقل عن ٥٠ م .
المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م (فى حالة الارتفاع أرضى + ٣ أدوار) ،
وحالة عدم وجود فتحات جانبية تكون المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م
وذلك طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧)
لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبحد أقصى للارتفاع ١٦م
وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة وذلك كاشتراطات أصلية
للأرض ويمكن أن يصل الارتفاع إلى ٢٥ م .

بشرط موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوة المقررة للهيئة
طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بهذا الشأن وكذا بعد سداد المبالغ المقررة للقوات المسلحة .
المسافات البينية بين العمارات لا تقل عن ١٦م فى حالة العمارات أرضى + ٦ أدوار أو أكثر .
ملاحظة هامة :

بالنسبة لمناطق العمارات أرقام (١, ١٧, ١) و(١, ١٠) و(١, ١٤) و(١, ١١) و(١, ١٣)
يتم تقديم المخطط التفصيلى لها لاعتماده من السلطة المختصة قبل استصدار التراخيص
بحيث لا تزيد إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من مساحة المنطقة ،
علمًا بأن عدم اعتماد المخطط التفصيلى لتلك المناطق ضمن مخطط المرحلة الأولى
لا يعطى أى مهلة إضافية للتنفيذ عن المهل المقررة لتنفيذ كامل المشروع ،
كما تلتزم الشركة بالتقدم بمستندات اعتماد تلك المناطق وكذا مستندات التراخيص
اللازمة للتنفيذ لها خلال المهلة المقررة للمرحلة الأولى للمشروع وليس لها الحق فى طلب
أية مهلة إضافية نتيجة عدم اعتماد المخطط التفصيلى لتلك المناطق بالمرحلة الأولى
للمشروع حالياً .

مناطق الخدمات على مستوى المرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الخدمات وغرف الأمن على مستوى المرحلة الأولى ٥٨٠٥٠٠٠٠ م^٢ ، بما يعادل ١٧٠٢٤ فدان ، وبما يمثل نسبة (٨,٥٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وذلك طبقاً للجدول التالي :

برنامج الخدمات للمرحلة الأولى :

رقم القطعة	الاستعمال	المساحة (م ^٢)	المساحة (فدان)	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية	عدد الأدوار
١,٦	تعليمي (مدرسة)	٢٠٣٢٥,٧٢	٤,٨٤١	٢٠٪	١ من جميع الجهات
١,١٦	تجاري	٩٤١١,٤٠	٢,٢٤٠	٢٠٪	١ من جميع الجهات
	(مسجد)			٢٠٪	١ من جميع الجهات
	حضانة			٢٠٪	١ من جميع الجهات
١,١٧,٢	تجاري	٤٨٢٠,٦٦	١,١٥٠	٢٠٪	١ من جميع الجهات
١,١٢	اجتماعي (نادي)	٣٧٨٠٠,٧٩	٨,٩٩٨	٢٠٪	١ من جميع الجهات
	غرف أمن	٢٧,٠٠	٠,٠٠٦	-	-
	الإجمالي	٧٢٤٠٥,٥٨	١٧,٢٤		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .
 يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
 تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
 يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارتين / ٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

بالنسبة لمنطقة الخدمات رقم (١٦، ١) بالمرحلة الأولى يتم اعتماد المخططات التفصيلية لتلك المنطقة فى حينه من خلال جهات الاختصاص ، وليس للشركة الحق فى طلب أية مهل إضافية نتيجة عدم اعتماد المخطط التفصيلى لتلك المنطقة بالمرحلة الأولى للمشروع .

ثالثا - الالتزامات المقررة على الشركة فى ضوء اشتراطات وزارة الدفاع طبقا لكتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١٤/٤٢٣٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٧ :

تنفيذ ارتفاع المنشآت لتكون بحد أقصى ٢٥م من منسوب سطح الأرض بعد قيام الجهة الطالبة بسداد مبلغ خمسين مليون جنيه (بشيك مقبول الدفع برسم السيد مدير عام جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة) وذلك لصالح تنفيذ المنشآت البديلة للمواقع العسكرية التى سيتطلب الأمر تعديل أوضاعها، بشرط موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبعد سداد العلاوات المقررة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وطبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة بهذا الشأن .

تنفيذ ارتداد قدره ١٠٠م من كل من طريقى (القاهرة/ الإسماعيلية الصحراوى - طريق جنيفة) .

تنفيذ طريق عام عرضى بعرض خمسين متراً شرق أرض المشروع ليربط بين طريقى (القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى - طريقة جنيفة) .

تضمن تخطيط الموقع العام للمشروع تجنب أى ملوثات بيئية تؤثر بالسلب على النواحي الصحية بالمركز الطبى العالمى .

تحصيل حقوق الدولة نتيجة تعديل نوع النشاط من سياحى إلى عمرانى أولاً ، قبل البدء فى إجراءات التعاقد واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الشركة .

التقدم إلى هيئة عمليات القوات المسلحة من خلال هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتصميمات الموقع العام للمشروع للحصول على الضوابط التفصيلية بشأن قواعد الاستغلال .
مراعاة تجنب التأثير بالسلب على مصادر المرافق المغذية لمشروعات القوات المسلحة بالمنطقة ومنها المركز الطبى العالمى .

بالتفويض عن الشركة

مهندسة/ فتحية شحتو

الاشتراطات العامة

١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (العمارات) (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) وذلك كاشتراطات أصلية للأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة ويمكن أن يصل إلى ارتفاع ٢٥م بشرط موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوة المقررة للهيئة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بهذا الشأن وكذا سداد المبالغ المقررة للقوات المسلحة وذلك طبقاً لكتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١٤/٤٢٣٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٧

٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .

٣ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة لتطبيق قاعدة الهجوم على مناطق الإسكان بالمشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

٤ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بشأن الموافقة على مداخل المشروع على كل من طريق القاهرة - الإسماعيلية الصحراوى وكذا الطرق المحيطة بأرض المشروع ، كما تلتزم الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن المداخل على طريق جنيفة .

٥ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .

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

٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٨ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحققات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من سطح الدور الأرضى للمباني السكنية، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

٩ - تتولى شركة كابيتال جروب بروبيرتز للتطوير العقارى 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 حين 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 ورفضها 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وكذا تلتزم الشركة باشتراطات وزارة الدفاع طبقاً لكتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١٤/٤٢٣٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٧

١٦ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ كامل المشروع وطبقاً لمراحل المشروع يعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك بعد تحرير عقد بيع الأرض .

١٧ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع (سيارة / وحدة سكنية) بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة/ ٢م^٢) مباني مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .

١٨ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

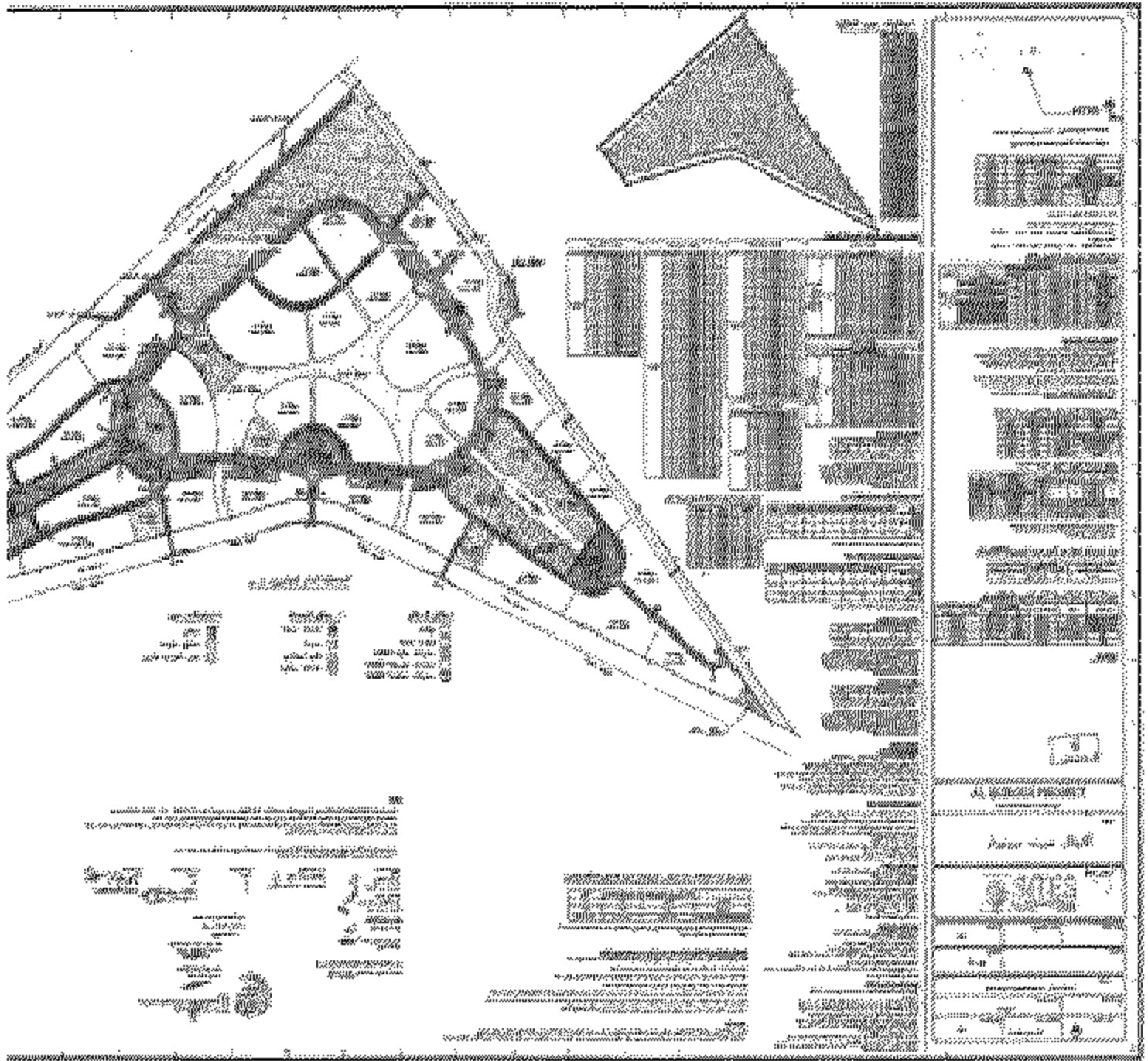
طرف ثانٍ

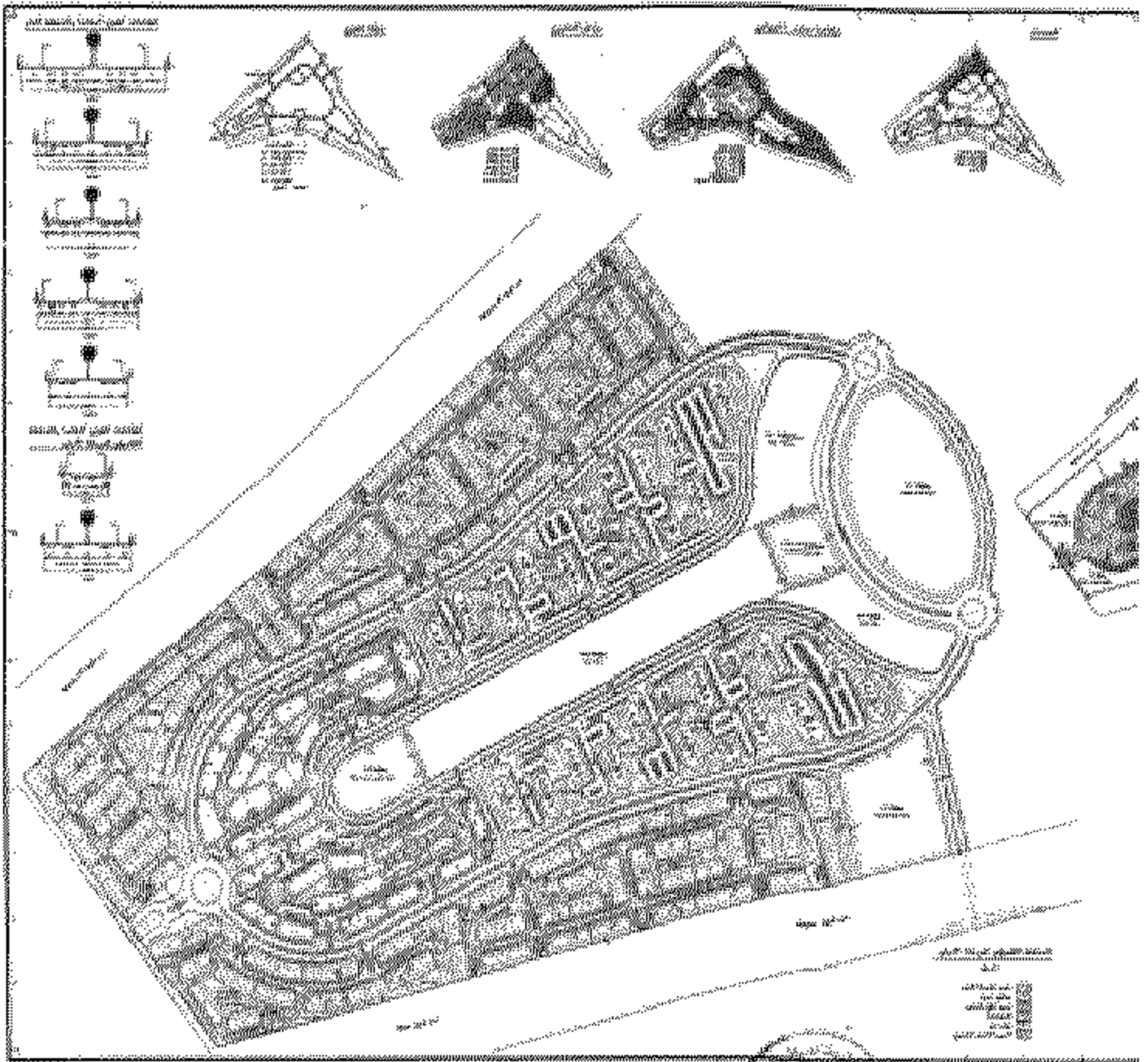
طرف أول

بالتفويض عن الشركة

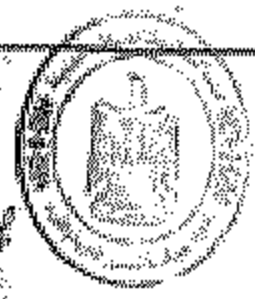
(إمضاء)

مهندسة/ فتحية شحتو





مهندس محمد عبد الحليم
مهندس محمد عبد الحليم



٢٠١٦