

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١/٨

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان
شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة (مشروع كايرو فيستيفال سيتى)
المخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥

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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٧/٥/٥ بين الهيئة وشركة الفطيم

للتنمية العقارية على قطعة الأرض الفضاء البالغ مساحتها ٦٦٩ فداناً لإقامة مشروع

عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ١٩٩٧/١٢/٤ والذى تضمن تعديل مساحة الأرض المباعة الخاصة بالمركز التجارى والمنشآت ونقصانها من ٢٢٨.٩٨٠.٠ م^٢ إلى ٢٢٦٢.٣٧٦.٨٧ م^٢ ، وكذا إعادة توزيع قيمة الأقساط على النحو الوارد بملحق التعاقد وكذا تضمن موافقة الهيئة على بيع الحزام الأخضر بمساحة ١٨٨٥٧٥ م^٢ والموافقة على الانتفاع من الجزء الموازى للطريق المعروف بـ (حرم الطريق) بمساحة ١١٨٠.١٩ م^٢ طوال مدة ملكيته للأرض ؛ وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٩٩٧/١٢/٥ لقطعة أرض لشركة الفطيم للتنمية العقارية ؛

وعلى الملحق الثانى لعقد البيع المحرر بتاريخ ٢٠٠٤/٦/١٢ بتعديل مراحل المشروع لتصبح أربع عشرة مرحلة بدلاً من أربع مراحل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٨) بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٦ باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع بمساحة ٦٩٦.١٨ فدان ، بما يعادل ٢٩٢٣٩٥٦ م^٢ ؛

وعلى محضر الاجتماع المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢٥ لمناقشة احتياجات المشروع من المرافق والبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع ؛

وعلى محضر الاجتماع المحرر بتاريخ ٢٠٠٧/٩/١٣ بين الهيئة والشركة وتم الاتفاق على النقاط الواردة به ومن ضمنها بأن يتم البناء وتحديد الارتفاعات وفقاً للمخطط العام والبرنامج الزمنى للتنفيذ طبقاً للاشتراطات البنائية وقاعدة الحجوم المطبقة بالهيئة حالياً ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨) بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٢٣ بالموافقة على اعتماد نتائج الاجتماع المنعقد بين الهيئة والشركة فى ٢٠٠٧/٩/١٣ ؛

وعلى المخطط العام المعدل والمعتمد بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣٠ المقدم من الشركة بمساحة ٦٩٦.١٨ فدان ؛

وعلى محضر الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٤ بين الهيئة والشركة لتعديل عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٩٧/٥/٥ والملحقين المؤرخين فى ١٩٩٧/١٢/٤ و ٢٠٠٤/٦/١٢ والذي تضمن تعديل البنود الخاصة ببيع الأرض والشنن ومراحل المشروع والبرنامج الزمنى والأقساط المستحقة عن قيمة الأرض وإلغاء ملحق العقد المؤرخ ٢٠٠٤/٦/١٢ ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (٣٧٥٩) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٨ متضمناً موافقة السلطة المختصة على اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية للمساحة الجزئية (B,L,M,F,J) - (4,7,8,13) بمساحة ٢٠٣, ١٧ فدان ضمن المخطط العام المعتمد للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (١٧٤٣) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢ الموجه للشركة متضمناً بأنه طبقاً لكتاب وزارة الدفاع رقم (١٩٢٣١/د) بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٨ يتعين الالتزام بإقامة المنشآت بارتفاع متدرج لا يزيد عن ٢٤م من مستوى سطح الأرض وطبقاً للخريطة رقم (١) المرفق بالبروتوكول وإلغاء الارتفاعات المقررة من مستوى سطح الأرض/البحر ، والمنتهى بالموافاة بالمخطط العام النهائى للمشروع بعد استيفاء التعديلات وفقاً للارتفاعات الواردة بموافقة هيئة العمليات ؛

وعلى ملحق عقد الاتفاق المحرر بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٦ بتعديل بعض بنود عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٩٧/٥/٥ والملحق المؤرخ ١٩٩٧/١٢/٤ بتعديل قيمة الأرض وكذا مواعيد الأقساط المستحقة ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٤٦٠) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٤ بخصوص الطلب المقدم من الشركة لاعتماد المخطط العام للمشروع وسرعة استخراج الموافقات والتراخيص وتحديد التزامات الهيئة والشركة ، وتضمن خطاب القطاع بأن يتم عمل اللازم فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١ المتضمن بالفقرة (٢) بالنسبة للمساحات الزائدة عن مساحة الأرض والناجمة عن الحساب والتي لم يتم ذكرها فى عقود البيع أو فى شروط المزايدات أيأ كانت نسبتها يتم احتساب السعر القديم مضافاً إليه معدل التضخم ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٧٠) بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٨
 لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عما انتهت إليه الدراسة بخصوص طريقة
 احتساب قيمة المتر المربع لمساحة ٢٥,٠٢ فدان بالمشروع فى ضوء قرار اللجنة العقارية الرئيسية
 بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٥ وكذا قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٤)
 بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١ ؛

وعلى محضر تنسيق الأعمال المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٨ بين الهيئة الهندسية
 للقوات المسلحة والشركة والمقاول العام لمشروع إنشاء طريق وكوبرى تقاطع محور المشير طنطاوى
 مع الطريق الدائرى ومن ضمن بنود التنسيق بأن مساحة الجزء الذى تم استقطاعه
 لصالح مشروع التقاطع ٦٨,٦٨م^٢ ؛

وعلى اتفاق التسوية المبرم بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٠ بين الهيئة والشركة وتعديل عقد
 البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٩٧/٥/٥ وتعديلاته المؤرخة ١٩٩٧/١٢/٤ و ٢٠٠٨/١/١٤
 و ٢٠٠٩/٧/١٦ بتحديد المساحة النهائية لأرض المشروع وتعديل بنود المستحقات المالية
 للهيئة وللشركة وطريقة السداد والمخالصة وتحديد مدة تنفيذ المشروع وتعهدات الهيئة
 وإقرار الطرفين بقبول هذا الاتفاق كتسوية نهائية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١
 بالموافقة على اعتماد عقد اتفاق التسوية المؤرخ ٢٠١٤/١١/١٠ ؛

وعلى خطاب السيدة أ. د. وزير التعاون الدولى - رئيس الأمانة الفنية للجنة الوزارية
 لتسوية منازعات عقود الاستثمار رقم (١١٩) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٥ بشأن قرار مجلس الوزراء
 بجلسته رقم (١٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٢ بالموافقة على مقترح التسوية المقدم من لجنة
 تسوية منازعات عقود الاستثمار والمنصوص عليه فى اتفاق التسوية الذى تم إبرامه
 بين الشركة والهيئة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ باعتماد تعديل
 المخطط العام للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٨١١٦٨) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٨
لتعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٨
نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٤٥٧١) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٠
مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (١٥٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٦ متضمناً الموقف المالى
والعقارى والتنفيذى للمشروع ومرفقاً به لوحات المخطط العام للمشروع بعد المراجعة
والتوقيع عليها من جهاز المدينة ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٨ بما يفيد استكمال سداد
المصاريف الإدارية طبقاً للوحات النهائية الواردة من الشركة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ لتنفيذ المشروع ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الفطيم
للتنمية العقارية بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان الواقعة
شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة (مشروع كايرو فيستيفال سيتى) والسابق اعتماده
بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥
وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية
والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان الواقعة شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة (مشروع كايرو فيستيفال سيتى) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالبنسود (٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦) مسن القرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤

مادة ٣ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانسون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار والمحددة بالعقود المحررة معها بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٣) من هذا القرار وفقاً للشروط المرفقة وفى موعد غايته ٢٠٢٠/٥/١١ طبقاً للبند الرابع من اتفاق التسوية المسؤرخ ٢٠١٤/١١/١٠ والمعتمسد من مجلس الوزراء قسى ٢٠١٤/١١/١٢ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٢) فى ٢٠١٧/١/٢٩ بمنح مهلة إضافية قدرها ستة شهور .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بسداد أى علاوات أو مستحقات للهيئة نظير تطبيق قاعدة الحجم أو زيادة المسطحات المبنية أو عدد الأدوار أو تغيير الأنشطة أو الترخيم من الخارج لأى من الأنشطة دون المركز التجارى العالمى والاستعمالات فى حالة طلبها من الجهات المختصة وفقاً لاتفاق التسوية وإقرار الشركة الموقع منها على لوحة تعديل المخطط العام المرفقة بالقرار .

مادة ٦ - تتولى الشركة التنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بشأن الموافقات اللازمة لدخول المشروع من الطريق الدائرى .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بما ورد بمحضر اتفاسق التسوية المؤرخ ٢٠١٤/١١/١٠ بأنه لا يتم إدخال المساحة الإضافية ومساحة الخزام الأخضر - المبيعيتين بموجب الاتفاق - فى حساب النسبة البنائية المقررة للمشروع كما لا يجوز إقامة أية مبانٍ عليها .

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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

الواقعة شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة

والخاصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤

والمعدل بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣٠

وكذا المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٨٨,٣٥ فدان ،

أى ما يعادل ٦٤,٩٥ م^٢ ٢٨٩١,٩٥ م^٢ وتنقسم هذه المساحة كالتالى :

مساحة أرض المشروع الرئيسية ٦٤٨,٤٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٧٢٣٢٩٦,٩٣ م^٢ .

مساحة الخزام الأخضر (جهة الطريق الدائرى) ٣٩,٩٥ فدان ، أى ما يعادل ١٦٧٧٩٨,٧١ م^٢ .

مساحة أرض المشروع الرئيسية :

تبلغ ٦٤٨,٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٧٢٣٢٩٦,٩٣ م^٢ وتنقسم إلى :

مساحة الطرقات الرئيسية الداخلية والمناطق المفتوحة بالمشروع ٨٧,٨٠ فدان ،

أى بما يعادل ٦٠,٦٣٣٩٦٧١ م^٢ .

مساحة الطرق الخارجية المحيطة بالمشروع ٢٥,٦٢ فدان ، أى بما يعادل ١٠٧٥٩٦,٦١ م^٢ .

وبذلك تكون المساحة القابلة للاستغلال ٥٤١,٩١ فدان ، أى بما يعادل ٢٢٢٧٦٠,٢٨ م^٢

بعد استبعاد مساحة الطرق الخارجية ومساحة الطرقات الداخلية الرئيسية والمناطق

المفتوحة العامة .

مكونات ومساحات أراضى المشروع الرئيسية :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٦٨, ٢٧٣ فدان ، أى ما يعادل ٥٢, ١٤٩٤٧٥ م^٢ ، وتمثل (٤٢, ٢١٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة «سكنى - إدارى - تجارى (Mixed Use)» ٨٦, ٥٧ فسدان ، أى ما يعادل ١٣, ١٤٣, ٢٢٤ م^٢ ، وتمثل (٨, ٩٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للنشاط التجارى ١٠, ١٢٣ فدان ، أى ما يعادل ٣٤, ٥١٧, ٠٠٩ م^٢ ، وتمثل (١٨, ٩٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للنشاط الإدارى ٩١, ٤٤ فدان ، أى ما يعادل ٣١, ١٨٨٦٢٧ م^٢ ، وتمثل (٦, ٩٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لنشاط الخدمات الفندقية ٨٩, ٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٠, ٤١٥٥٥ م^٢ ، وتمثل (١, ٥٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٦ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للنشاط التعليمى ٧٧, ١١ فدان ، أى ما يعادل ٧٧, ٤٩٤١٨ م^٢ ، وتمثل (١, ٨١٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٧ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لنشاط الخدمات العامة (شرطة - مطافسى - بريد) ٥٢, ١ فسدان ، أى ما يعادل ١٩, ٦٣٧٢ م^٢ ، وتمثل (٠, ٢٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٨ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لنشاط نادٍ اجتماعى ٣١, ٩ فسدان ، أى ما يعادل ٣٥, ٨٦, ٣٩ م^٢ ، وتمثل (١, ٤٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .

- ٩ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لنشاط محطة البنزين ٢,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٠,٧ ٢٤,٢٤م^٢ ، وتمثل (٠,٤٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ١٠ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمرافق والخدمات ٧,٠١ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٤٤٦,٨٤م^٢ ، وتمثل (١,٠٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ١١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية والمناطق المفتوحة ٨٠,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٣٣٩٦٧١,٦٠م^٢ ، وتمثل (١٢,٤٧٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ١٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢٥,٦٢ فدان ، أى ما يعادل ١٠٧٥٩٦,٦١م^٢ ، وتمثل (٣,٩٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للمباني لجميع الاستعمالات بأرض المشروع

طبقاً للجدول التالى :

إجمالى المساحات المبنية B. U. A	المساحة المسموح باستغلالها MAX (٪٦٠)	مساحة الأرض الإجمالية / م ^٢	الاستخدام / Land use
٥٥٦٧٨,٢٢	٦٨٩٦٨٥,٢١	١١٤٩٤٧٥,٥٢	مناطق إسكان
٢١١٨٠٠,٢٩	١٤٥٨٠٧,٨٨	٢٤٣٠١٣,١٤	سكنى - إدارى - Mixed - use تجارى
٢٠٢١١٠,٨٤	٢١٠٢٠٥,٦١	٥١٧٠٠٩,٣٤	تجارى - Retail
١٥٩١٣١,٩٧	١١٣١٧٦,٢٨	١٨٨٦٢٧,٣١	إدارى - Offices
٢٧٧٩٠,٤٢	٢٤٩٣٢,١٢	٤١٥٥٥,٢٠	خدمات فندقية - Hotel
٢٦٦٨٦,١٢	٢٩٦٥١,٢٦	٤٩٤١٨,٧٧	تعليمى - Educations
٢٢٩٢,٩٩	٢٨٢٢,٢٢	٦٣٧٢,١٩	خدمات عامة (شرطة - مطافى - بريد)
٧٧٤١,٨٠	٢٣٤٥١,٨١	٢٩٠٨٦,٢٥	نادى اجتماعى
٢١٦٢,٧٢	٧٢١٤,٤٤	١٢٠٢٤,٠٧	محطة بنزين
-	-	٢٩٤٤٦,٨٤	إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمرافق والخدمات
١٢٩٦٤٨٧,٦١	١٣٤٧٩٤٩,١٢	٢٢٧٦٠٢٨,٧٢	إجمالى مساحات الأراضى المستغلة

جداول مساحات قطع أراضي أنظمة المشروع :

١- تبنى مساحة الأرض المخصصة بالسكن ١٠٩٣,٦١٦ فدان، أي ما يعادل ٣٣,٥٧٦,٩١٦ م^٢ وتبلغ ١٠٩٣,٦١٦ من إجمالي مساحة المشروع وتبلغ مساحات سكنية :

المساحة المخصصة للمسكن MAX 360	نسبة جنيئية (%)	تقسيمية F.P	عدد طوابق	مساحة المخصصة للأرضي المخصصة للمسكن	مساحة المخصصة للمسكن	رقم الأرضي Land No.	Land use.
٣٣,٥٧٦,٩١٦	كما هو موضح بالجداول التفصيلية المدرج على لوحة المخطط العام	١٥٠,٥٦٥,٦٥٠	٢	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	سكنية
				١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	
				١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	
				١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	
٣٣,٥٧٦,٩١٦	كما هو موضح بالجداول التفصيلية المدرج على لوحة المخطط العام	١٥٠,٥٦٥,٦٥٠	٢	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	سكنية
				١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	
				١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	
				١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	
٣٣,٥٧٦,٩١٦	كما هو موضح بالجداول التفصيلية المدرج على لوحة المخطط العام	١٥٠,٥٦٥,٦٥٠	٢	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	سكنية
				١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	
				١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	
				١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	١٠,٩٦٩,٦٦٩	

[illegible]

رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	الموضوع	الجهة	الجهة المستفيدة	الجهة المانحة	الجهة المستفيدة
1-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
2-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
3-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
4-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
5-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
6-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
7-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
8-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
9-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
10-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
11-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
12-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
13-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
14-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
15-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
16-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
17-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
18-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
19-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك
20-1	1970-1-1	التمويل	البنك	البنك	البنك	البنك

طبقاً لموافقة الهيئة بالكتاب رقم (٧٢٦٩) بتاريخ ٢٠١١/١٠/٥

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط الإداري ٤٤,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٢,٣١٨٨٦٢٧ م^٢ ، وتمثل (٦,٩٣٪) من إجمالي مساحة المشروع كالتالى :

المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الوحدات	المساحة البنائية E. P	النسبة البنائية (%)	المساحة المخصصة للاستعمال MAX. ٦٠	المساحة إجمالية	رقم الأرض Land NO	Land use
١٦٩٥٨,٠٣	٦	٩٧,٩,٦٧	٥٩	١٦٩٥٨,٠٣	١٦٩٥٨,٠٣	١٩٤,٦	Office - مكتب
١٥٩,٤,٨٩	٦	٩٥٩,٤,٨٩	٦٥	١٥٩,٤,٨٩	١٥٩,٤,٨٩	١٩٤,٦	
١٥٥٩٥,١٠	٦	٩,٥٩,١٠	٦٥	١٥٥٩٥,١٠	١٥٥٩٥,١٠	١٩٤,٦	
١١٥٥٥,٠٠	٦	٩,٥٥٥,٠٠	٦٥	١١٥٥٥,٠٠	١١٥٥٥,٠٠	١٩٤,٦	
١١٥٥٥,٠٠	٦	٩,٥٥٥,٠٠	٦٥	١١٥٥٥,٠٠	١١٥٥٥,٠٠	١٩٤,٦	
١١٥٥٥,٠٠	٦	٩,٥٥٥,٠٠	٦٥	١١٥٥٥,٠٠	١١٥٥٥,٠٠	١٩٤,٦	
٢٤١٩٢,٠٠	٦	٤,٠٣٢,٠٠	٢٨	٢٤١٩٢,٠٠	٢٤١٩٢,٠٠	١٩٤,٦	
٢٤١٩٢,٠٠	٦	٤,٠٣٢,٠٠	٢٥	٢٤١٩٢,٠٠	٢٤١٩٢,٠٠	١٩٤,٦	
١٩٥٩٥,٠٠	٦	٩,٥٩٥,٠٠	١٩	١٩٥٩٥,٠٠	١٩٥٩٥,٠٠	١٩٤,٦	
٩,٠٠٠,٠٠	٦	٩,٠٠٠,٠٠	٢٤	٩,٠٠٠,٠٠	٩,٠٠٠,٠٠	١٩٤,٦	
١١٦٦٥,٠٠	٦	٩,٦٦٥,٠٠	٢٩	١١٦٦٥,٠٠	١١٦٦٥,٠٠	١٩٤,٦	
٢٤٩,١٣١,٩٧	---	---	---	٢٤٩,١٣١,٩٧	٢٤٩,١٣١,٩٧	١٩٤,٦	الإجمالي

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط الخدمات الفندقية ٩,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٢,٤١٥٥٥ م^٢ ، وتمثل (١,٥٣٪) من إجمالي مساحة المشروع كالتالى :

المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الوحدات	المساحة البنائية	النسبة البنائية (%)	المساحة المخصصة للاستعمال MAX. ٦٠	المساحة إجمالية	رقم الأرض Land NO	Land use
٩٧٧٩,٠١٣	١١	٢٥٩٩,٠١	١٠,١٣	٩٧٧٩,٠١٣	٩٧٧٩,٠١٣	٠,٥٣	خدمات فندقية
٩٧٧٩,٠١٣	---	٢٥٩٩,٠١	---	٩٧٧٩,٠١٣	٩٧٧٩,٠١٣	٠,٥٣	الإجمالي

٦ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط التعليمي ١١,٧٧ فدان ، أى ما يعادل ٢,٤٩٤١٨ م^٢ ، وتمثل (١,٨١٪) من إجمالي مساحة المشروع كالتالى :

المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الوحدات	المساحة البنائية	النسبة البنائية (%)	المساحة المخصصة للاستعمال MAX. ٦٠	المساحة إجمالية	رقم الأرض Land NO	Land use
٢٩٩,٨٦,١٣	٣	٨٨٩,٨٦,٣٨	٣٠	٢٩٩,٨٦,١٣	٢٩٩,٨٦,١٣	٠,٩٨	تعليمي
٢٩٩,٨٦,١٣	---	٨٨٩,٨٦,٣٨	---	٢٩٩,٨٦,١٣	٢٩٩,٨٦,١٣	٠,٩٨	الإجمالي

٧ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات ٧,٠١ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٤٤٦,٨٤ م^٢ ، وتمثل (٨,٠١٪) من إجمالي مساحة المشروع كالتالى :

المساحة البنائية B.U.A - الإجمالية	عدد الأبواب	المساحة البنائية	النسبة البنائية (%)	المساحة المخصصة للإستعمال ٩١٪ MAX	المساحة / م ^٢	Land NO. رقم الأرض	Land use.
٢٢٩٢,٩٩	١	١١٤٦,٩٩	٥٠	٣٨٢٣,٣٢	٦٣٧٤,١٩	٠١B٠١	مساحات الخدمات والمرافق (مدرسة - مستشفى - مركز)
٢٢٩٢,٩٩	---	١١٤٦,٩٩	---	٣٨٢٣,٣٢	٦٣٧٤,١٩		الإجمالي

٨ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط (نادٍ اجتماعى) ٩,٣١ فدان ، أى ما يعادل ٣٩٠٨٦,٣٥ م^٢ ، وتمثل (٤٤,٠١٪) من إجمالي مساحة المشروع كالتالى :

المساحة البنائية B.U.A - الإجمالية	عدد الأبواب	المساحة البنائية	النسبة البنائية (%)	المساحة المخصصة للإستعمال ٩٠٪ MAX	المساحة / م ^٢	Land NO. رقم الأرض	Land use.
٧٧٤٦,٨٠	٢	٣٨٧٠,٩٠	١٧	٢٣٤٥١,٨١	٣٩٠٨٦,٣٥	٠١B٠٢	نادٍ اجتماعى
٧٧٤٦,٨٠	---	٣٨٧٠,٩٠	---	٢٣٤٥١,٨١	٣٩٠٨٦,٣٥		الإجمالي

٩ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط محطة البنزين ٢,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ١٢٠٢٤,٠٧ م^٢ ، وتمثل (٤٤,٠١٪) من إجمالي مساحة المشروع كالتالى :

المساحة البنائية B.U.A - الإجمالية	عدد الأبواب	المساحة البنائية	النسبة البنائية (%)	المساحة المخصصة للإستعمال ٩٠٪ MAX	المساحة / م ^٢	Land NO. رقم الأرض	Land use.
١٠٠٠,١٣	٢	٥١٠,٢٦	١٥	٣٥٠٦,١١	١٠٠٠,١٣	١٢B٠٣	محطة بنزين
١٠٠٠,١٣	٢	٥١٠,٢٦	١٥	٣٥٠٦,١١	١٠٠٠,١٣	١١B٠٤	
١٠٠٠,١٣	---	١٠٢٠,٥٢	---	٧٠١٢,٢٢	٢٠٠٠,٢٦		الإجمالي

الاشتراطات البنائية والاشتراطات العامة للمشروع :

أولاً - الاشتراطات العامة :

تلتزم الشركة بسداد أى عسلاوات أو مستحقات للهيئة نظير تطبيق قاعدة الحجم أو زيادة المسطحات المبنية أو عدد الأدوار أو تغيير الأنشطة أو الترخيم من الخارج لأى من الأنشطة دون المركز التجارى العالمى والاستعمالات فى حالة طلبها من الجهات المختصة .

يتم إقامة المباني والمنشآت على مساحة (٦٠٪) من كامل مساحة الأرض المخصصة للاستغلال بعد استبعاد مساحة الطرق الخارجية والداخلية الرئيسية والمساحات الخضراء العامة طبقاً للشروط البنائية للمنطقة والتخطيط المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤ المعدل بموافقة السلطة المختصة سنة ٢٠٠٧

يتم استخدام نظام الهجوم طبقاً لمحضر الاجتماع المؤرخ فى ٢٠٠٧/٩/١٣ بين الهيئة والشركة والمعتمد بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨) بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٢٣ باعتماد نتائج الاجتماع بما يحقق الاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة والمرفقة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤

الحزام الأخضر جزء من أرض المشروع ولن يستعمل فى أى أنشطة طبقاً لاتفاق التسوية بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ لتعديل عقد البيع وملحقاته المبرمة بين الهيئة والشركة .
تتولى الشركة على مسئوليتها التنسيق مع الجهات والإدارات المعنية بشأن استصدار الموافقات الخاصة لإقامة مبانى الخدمات العامة (قسم الشرطة - المطافى - البريد) عند استصدار التراخيص الخاصة بتلك القطع وجميع الأنشطة التى تتطلب موافقات من جهات خارج الهيئة .

تتولى الشركة التنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بشأن الموافقات اللازمة لمداخل المشروع من الطريق الدائرى .

يتم الالتزام بالارتفاعات الواردة بالبروتوكول الموقع مع وزارة الدفاع موافقة رقم (٢٠٠٨/٢٥٠٩) لقطعة الأرض رقم (٤) لإقامة مبانى بارتفاعات متدرجة لا تزيد عن ٢٤م بالإضافة إلى عدد برج واحد بارتفاع لا يزيد عن ٤٠م وعلى النحو الوارد بموافقة وزارة الدفاع عليه .

ثانياً - الاشتراطات البنائية لمناطق المشروع :

١ - الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع :

(أ) منطقة الفيلات بالمشروع :

١ - المسطحات المبنية :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض وطبقاً للأبعاد والنسب القانونية للقطعة .

مجموع المسطحات المبنية بكامل منطقتة الفيلات تبلغ ٦٠٨,٧ م^٢ وبارتفاع (أرضى + دور) وبما لا يتعدى مجموع المسطحات المبنية السكنية المعتمدة بالقرار الوزارى المعدل بالخطاب رقم (٦٧٤٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٣١ ، ويسمح بإقامة دور البدروم ويستخدم بالأنشطة المسموح بها طبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية .

٢ - الردود :

أمامى ٤ م ، جانبي ٣ م ، خلفى ٦ م .
 قطع الأراضي يتم تقسيمها بنسبة لا تزيد عن (١ : ٢) طول إلى عمق ،
 وما زاد عن ذلك يتم احتسابه ضمن ردود قطعة الأرض ولا يدخل ضمن النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض .

٣ - الكثافة السكانية :

الحد الأقصى للكثافة السكانية المسموح بها بالمنطقة السكنية (الفيلات) بالمشروع ٩٠ شخصاً / فدان .

٤ - أماكن انتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارة لكل وحدة سكنية) وطبقاً للكود المصرى للجراجات داخل قطعة الأرض .

(ب) مناطق العمارات بالمشروع :

١ - المسطحات المبنية :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض وطبقاً للأبعاد والنسب القانونية للقطعة .

مجموع المسطحات المبنية بكامل مناطق العمارات بالمشروع تبلغ ٦٣,٦١٥٩ م^٢ وبارتفاع (من ٤ أدوار حتى ٧ أدوار) وبما لا يتعدى مجموع المسطحات المبنية السكنية المعتمدة بالقرار الوزارى المعدل بالخطاب رقم (٦٧٤٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٣١ ، ويسمح بإقامة دور البدروم ويستخدم بالأنشطة المسموح بها طبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وبما لا يتعارض مع تطبيق قاعدة الحجم المسموح بها بقطعة الأرض .

٢ - الردود :

أمامى ٤م ، جانبى ٤م ، خلفى ٦م .

قطع الأراضى يتم تقسيمها بنسبة لا تزيد عن (١ : ٢) طول إلى عمق ، وما زاد عن ذلك يتم احتسابه ضمن ردود قطعة الأرض ولا يدخل ضمن النسبة البنائية المسموح بهسا بقطعة الأرض .

٣ - الكثافة السكانية :

الحد الأقصى للكثافة السكانية المسموح بها بمناطق العمارات السكنية بالمشروع لا يزيد عن الحد الأقصى للكثافة المسموح بها بالمنطقة طبقاً لاستيعاب شبكات المرافق .

٤ - أماكن انتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة لكل وحدة سكنية) طبقاً للكود المصرى للجراجات داخل قطعة الأرض .

٢ - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

١ - المسطحات المبنية :

مجموع المسطحات المبنية بكامل مناطق الخدمات بالمشروع يبلغ ٢٧, ٢٧٣٩٧١٩م^٢ وبارتفاع (من دور واحد حتى « ١١ » دوراً) وبما لا يتعدى مجموع المسطحات المبنية الخدمية المعتمدة بالقرار الوزارى المعدل الصادر برقم (٦٧٤٦) بتاريخ ٣١/٧/٢٠٠٧ ، ويسمح بإقامة دور البديروم ويستخدم بالأنشطة المسموح بها طبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وطبقاً لقاعدة الحجوم المسموح بها بقطعة الأرض .

٢ - الردود :

٦ أمتار من جميع الجهات .

٣ - أماكن انتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥٠م^٢ طبقاً للكود المصرى للجراجات داخل قطعة الأرض .

مفوض عن شركة الفطيم للتنمية العقارية

م/ هشام كمال الدين فوزى

الاشتراطات العامة

- ١ - تلتزم الشركة بسداد أى علاوات أو مستحقات للهيئة نظير تطبيق قاعدة الهجوم أو زيادة المسطحات المبنية أو عدد الأدوار أو تغيير الأنشطة أو الاستعمالات فى حالة طلبها من الجهات المختصة .
- ٢ - يتم إقامة المباني والمنشآت على مساحة (٦٠٪) من كامل مساحة الأرض المخصصة للاستغلال بعد استبعاد مساحة الطرق الخارجية والداخلية الرئيسية والمساحات الخضراء العامة طبقاً للشروط البنائية للمنطقة والتخطيط المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤ المعدل بموافقة السلطة المختصة سنة ٢٠٠٧.
- ٣ - تتولى الشركة التنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بشأن الموافقات اللازمة لمداخل المشروع من الطريق الدائرى .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة ، لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - يتم الالتزام بقيود الارتفاعات المحددة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة بإقامة مبانٍ بارتفاعات متدرجة لا تزيد عن ٢٤م بالإضافة إلى عسدد برج واحد بارتفاع لا يزيد عن ٤٠م وبما لا يتعارض مع موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة بالارتفاعات المسموح بها بالمشروع .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية وتكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى للمباني (السكنية) ، و(١٠٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى للمباني (التجارية والإدارية والمباني ذات الأنشطة المختلطة) وفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٧ - تتولى شركة الفطيم للتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى 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 .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات المشاة وشبكات الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

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

١٠ - 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 .

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

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعدل لاعتماده من الهيئة طبقاً لاتفاق التسوية بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ لتعديل عقد البيع وملحقاته المبرمة بين الهيئة والشركة .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

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

طرف أول

طرف ثانٍ

(امضاء)

مفوض عن شركة الفطيم للتنمية العقارية

م/ هشام كمال الدين فوزى

