

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٦٣ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٩

باعتتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان

الواقعة شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية (مشروع كايرو فيستيفال سيتى)

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١ لسنة ٢٠١٨

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

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

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

عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ١٩٩٧/١٢/٤ بين الهيئة وشركة الفطيم للتنمية العقارية بتعديل مساحة الأرض المباعة الخاصة بالمركز التجارى والمنشآت ونقصانها من ٢م٢٨٠٩٨٠٠ إلى ٢م٢٦٢٠٣٧٦,٨٧ ، وكذا إعادة توزيع قيمة الأقساط على النحو الوارد بملحق التعاقد وكذا تضمن موافقة الهيئة على بيع الحزام الأخضر بمساحة ٢م١٨٨٥٧٥ والموافقة على الانتفاع بالجزء الموازى للطريق المعروف بـ (حرم الطريق) بمساحة ٢م١٨٠١٩ طوال مدة ملكيته للأرض ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٩٩٧/١٢/٥ لقطعة أرض لشركة الفطيم للتنمية العقارية بالمساحات التالية :

الجزء الأول : حرم الطريق بعرض ٥٠ م من حد الطبان للطريق الدائرى بمساحة ٢م١٥٠١٩,٧٨ بما يعادل ٢٧,٣٨٥ فدان .

الجزء الثانى : الحزام الأخضر بعرض ٨٢,١٤ م بمساحة ٢م١٨٨٥٧٥,٣ بمساحة ١٨٨٥٧٥,٣ م بما يعادل ٤٤,٨٩ فدان .

الجزء الثالث : بمساحة ٢م٢١٢٤٩٢١,٦١ بما يعادل ٥٠٥,٩٣٣ فدان .

الجزء الرابع : بمساحة ٢م٤٩٥٤٥٥,٢٦ بما يعادل ١١٧,٩٦٥ فدان ؛

وعلى ملحق عقد البيع المحرر بتاريخ ٢٠٠٤/٦/١٢ بين الهيئة وشركة الفطيم للتنمية العقارية 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 ٢م٢٩٢٣٩٥٦ ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة رقم ٦٧٤٦ بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣٠ بشأن اعتماد المخطط العام المعدل 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 والثمن ومراحل المشروع والبرنامج الزمنى وأقساط قيمة الأرض وإلغاء ملحق العقد المؤرخ ٢٠٠٤/٦/١٢ ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (٣٧٥٩) بتاريخ ٢٨/٥/٢٠٠٨ متضمناً موافقة السلطة المختصة على اعتماد المخطط التفصيلي 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 (٤٠١٣) بتاريخ ٨/٦/٢٠٠٨ باعتماد المنطقة السكنية (3,5,6) من المخطط العام بمساحة ٢٠٣,٧٩ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (١٧٤٣) بتاريخ ٢/٣/٢٠٠٩ الموجه للشركة متضمناً بأنه طبقاً لكتاب وزارة الدفاع رقم (١٩٢٣١/د) بتاريخ ٨/١٠/٢٠٠٨ يتم الالتزام بإقامة المنشآت بارتفاع مندرج لا يزيد عن ٢٤م من مستوى سطح الأرض وطبقاً للخريطة رقم (١) المرفقة بالبروتوكول وإلغاء الارتفاعات المقررة من مستوى سطح الأرض ، مع إجراء التعديلات وفقاً للارتفاعات الواردة بموافقة هيئة العمليات بالقوات المسلحة ؛

وعلى ملحق عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ١٦/٧/٢٠٠٩ بتعديل بعض بنود عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٥/٥/١٩٩٧ والملحقين المؤرخين ٤/١٢/١٩٩٧ ، ١٢/٦/٢٠٠٤ بتعديل قيمة الأرض وكذا مواعيد الأقساط المستحقة ؛

وعلى محضر تنسيق الأعمال المبرم بتاريخ ٢٨/٦/٢٠١٤ بين الهيئة الهندسية للقوات المسلحة والشركة والمقاول العام لمشروع إنشاء طريق وكوبري تقاطع محور المشير طنطاوى مع الطريق الدائري ، ومن ضمن بنود التنسيق أن مساحة الجزء الذى تم استقطاعه لصالح مشروع التقاطع ٦٨,٦٨م<sup>٢</sup> ؛

وعلى عقد اتفاق التسوية المبرم بتاريخ ١٠/١١/٢٠١٤ بين الهيئة والشركة وتعديل عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٥/٥/١٩٩٧ وتعديلاته المؤرخة ٤/١٢/١٩٩٧ و ١٢/٦/٢٠٠٤ و ١٤/١/٢٠٠٨ و ١٦/٧/٢٠٠٩ 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 الصادر 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  
المتضمن بأن مجلس الوزراء قد وافق بجلسته رقم (١٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٢ على  
مقترح التسوية المقدم من لجنة تسوية منازعات عقود الاستثمار المنصوص عليه فى  
اتفاق التسوية الذى تم إبرامه بين الشركة والهيئة ؛
- وعلى القرار الوزارى رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ باعتماد تعديل تخطيط  
وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان المخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية ؛
- وعلى القرار الوزارى رقم (١) بتاريخ ٢٠١٨/١/٨ باعتماد تعديل تخطيط  
وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة  
الجديدة (مشروع كايرو فيستيفال سيتى) ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٨٣٣) بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٠  
لجهاز المدينة متضمناً الموافقة الفنية على اعتبار قطع الأراضى الموضحة بالجدول  
المرفق بالخطاب قطع أراضٍ لبناء فيلات من نوعية (semi attached) مع الالتزام  
بالنسبة البنائية المقررة لكل قطعة أرض والالتزام بعدد الوحدات المقرر طبقاً للقرار  
الوزارى وأخذ التعهدات اللازمة ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٩٢٧) بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦  
لجهاز المدينة متضمناً التبييه نحو احتساب الكثافة السكانية للمشروع ككثافة عامة  
لا تتعدى ٦٠ شخصاً/فدان طبقاً لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦٩٩٩)  
بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٧ الخاص بالكثافات المعتمدة لمناطق مدينة القاهرة الجديدة ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٠٩٢) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٣  
لجهاز المدينة متضمناً الموافقة الفنية على زيادة مسطح إضافى ٢٦٠٠٠ م<sup>٢</sup> لمبنى  
المول التجارى بالمشروع خصماً من رصيد المبنى المسموح به لقطعتى الأرض  
رقمى (10A06) و (10A07) بنشاط تجارى وتحصيل قيمة المصاريف الإدارية  
للمساحات المعدلة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٨٥٨) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٤ لجهاز المدينة متضمناً الموافقة الفنية على إضافة غرف خدمات (مولد كهربائي - توزيع كهربائي - تكييف) وغرف أمن بالدور الأرضي خارج المبنى الكائن بقطعة الأرض رقم (I4D03) بمساحة إجمالية ٢م٨٥ زائدة عن النسبة البنائية المذكورة بالقرار الوزاري رقم ١ لسنة ٢٠١٨ بالضوابط التي تضمنها الخطاب ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٩٤٨) بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٩ لجهاز المدينة متضمناً الموافقة الفنية على زيادة المساحة البنائية (B.U.A) للمنطقة السكنية (L/M) لتصبح ٢م١٧١٥١,٤٢ بدلاً من ٢م١٦٢٥٠,٨٠ وذلك خصماً من المسطحات الإجمالية البنائية للمنطقة السكنية رقم (6A) وطبقاً للجدول المرفق بالخطاب وبالشروط التي تضمنها الخطاب ؛

وعلى خطاب شركة الفطيم للتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٣١٤٩) بتاريخ ٢٠١٨/٨/٥ متضمناً طلب الموافقة على اعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/١١/١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢٠٠٢٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٢ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٧٤٥٩) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٣ متضمناً الموقف المالي والعقاري والتنفيذي للمشروع ومرفقاً به لوحات المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها من جهاز المدينة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة الفطيم للتنمية العقارية بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة

٦٨٨,٣٥ فدان الواقعة شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة (مشروع كايرو فيستيفال سيتى) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١ لسنة ٢٠١٨ ، 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 ٢٠١٩/١/١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان الواقعة شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية (مشروع كايرو فيستيفال سيتى) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤ المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١ لسنة ٢٠١٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة فى ١٩٩٧/٥/٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالبنود (٣ - ٤ - ٥ - ٦) من القرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى المنطقة محل التعديلات ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى الوحدات بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تلغى هذه التعديلات وتعتبر كأن لم تكن .

مادة ٥ - 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 إليه .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار والمحددة بالعقود المحررة معها بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) منه وفقاً للشروط المرفقة وفى موعد غايته ٢٠٢٠/٥/١١ طبقاً للبند الرابع من اتفاق التسوية المؤرخ ٢٠١٤/١١/١٠ والمعتمد من مجلس الوزراء فى ٢٠١٤/١١/١٢ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٢) فى ٢٠١٧/١/٢٩ بمنح مهلة إضافية قدرها ستة شهور .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بسداد أى علاوات أو مستحقات للهيئة نظير تطبيق قاعدة الحجم أو زيادة المسطحات 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 وفقاً لاتفاق التسوية وإقرار الشركة الموقع منها على لوحة تعديل المخطط العام المرفقة بالقرار، وفى حال عدم السداد تعتبر الموافقات فى هذا الشأن كأن لم تكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تتولى الشركة التنسيق مع الجهات المختصة بشأن الموافقات اللازمة لمدخل المشروع من الطريق الدائرى .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بما ورد بمحضر اتفاق التسوية المؤرخ ٢٠١٤/١١/١٠ بأنه لا يتم إدخال المساحة الإضافية ومساحة الحزام الأخضر - المبيعتين بموجب الاتفاق - فى حساب النسبة البنائية المقررة للمشروع ، كما لا يجوز إقامة أية مبانٍ عليها .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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 مدبولي**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض  
الواقعة شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة  
المخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان  
والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤  
المعدل بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣٠  
وكذا المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥  
والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١ لسنة ٢٠١٨

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٨٨,٣٥ فدان ، أى ما يعادل  
٢م٢٨٩١٠٩٥,٦٤ وتنقسم هذه المساحة كالتالى :

مساحة أرض المشروع الرئيسية ٦٤٨,٤٠ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٧٢٣٢٩٦,٩٣ .  
مساحة الحزام الأخضر (جهة الطريق الدائرى) ٣٩,٩٥ فدان ، أى ما يعادل  
٢م١٦٧٧٩٨,٧١ .

### مساحة أرض المشروع الرئيسية :

تبلغ ٦٤٨,٤ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٧٢٣٢٩٦,٩٣ وتنقسم إلى :  
المساحة القابلة للاستغلال ٥٤١,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٢٧٦٠٢٨,٧٢ .  
مساحة الطرق الرئيسية الداخلية والمناطق المفتوحة بالمشروع ٨٠,٨٧ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م٣٣٩٦٧١,٦٠ .  
مساحة الطرق الخارجية المحيطة بالمشروع ٢٥,٦٢ فدان ، أى ما يعادل  
٢م١٠٧٥٩٦,٦١ .

### مكونات ومساحات أراضى المشروع القابلة للاستغلال :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣٠٤,٧٧ فدان ، أى ما يعادل  
٢م٢٨٠٠٥٣,٢٣ وتمثل (٥٦,٢٤%) من إجمالى مساحات الأراضى المستغلة .  
٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة (سكنى - إدارى - تجارى "Mixed Use"  
٥٦,١٤ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٣٥٧٦٩,٥٨ وتمثل (١٠,٣٦%) من إجمالى مساحات  
الأراضى المستغلة .



- ٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط التجاري ٩٤,٠٨ فدان ، أى ما يعادل ٣٩٥١٢٠,١٨ م<sup>٢</sup> وتمثل (١٧,٣٦٪) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط الإدارى ٤١,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ١٧٥٥٢٠,٠١ م<sup>٢</sup> وتمثل (٧,٧١٪) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط الخدمات الفندقية ٩,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٤١٥٥٥,٢٠ م<sup>٢</sup> وتمثل (١,٨٣٪) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .
- ٦ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط التعليمى ١١,٧٧ فدان ، أى ما يعادل ٤٩٤١٨,٧٧ م<sup>٢</sup> وتمثل (٢,١٧٪) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .
- ٧ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط نادٍ اجتماعى وترفيهى وجامع ١٤,٨٠ فدان ، أى ما يعادل ٦٢١٤٩,٩٧ م<sup>٢</sup> وتمثل (٢,٧٣٪) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .
- ٨ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط محطة البنزين ٢,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ١٢٠٢٤,٠٧ م<sup>٢</sup> وتمثل (٠,٥٣٪) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .
- ٩ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات والمسجد ٥,٨١ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٤١٧,٧١ م<sup>٢</sup> وتمثل (١,٠٧٪) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .
- الأراضي المخصصة للمباني لجميع الاستعمالات بأرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

إجمالي المساحات المبينة B.U.A	المساحة المسموح باستغلالها ٦٠٪ MAX	مساحة الأرض الإجمالية/م <sup>٢</sup>	الاستخدام / Land use.
٥٥٦٧٦٨,٣٣	٧٦٨٠٣١,٩٤	١٢٨٠٠٥٣,٢٣	مناطق إسكان
٢٤٣٩٤٣,٩٠	١٤١٤٦١,٧٥	٢٣٥٧٦٩,٥٨	سكنى - إدارى - Mixed-use - تجارى
٢٥٧١٧٣,١٥	٢٣٧٠٧٢,١١	٣٩٥١٢٠,١٨	تجارى Retail
١٥٦٣٠٠,٥٨	١٠٥٣١٢,٠١	١٧٥٥٢٠,٠١	إدارى Offices

إجمالي المساحات المبنية B.U.A	المساحة المسموح باستغلالها ٦٠% MAX	مساحة الأرض الإجمالية/م <sup>٢</sup>	الاستخدام / Land use.
٤٣٤١٦,٠٠	٢٤٩٣٣,١٢	٤١٥٥٥,٢٠	خدمات فندقية Hotel
٢٦٦٨٦,١٣	٢٩٦٥١,٢٦	٤٩٤١٨,٧٧	تعليمي Education.
٧٧٤١,٨٠	٣٧٢٨٩,٩٩	٦٢١٤٩,٩٧	نادي اجتماعي وترفيهي وجامع
٢١٦٣,٧٢	٧٢١٤,٤٤	١٢٠٢٤,٠٧	محطة بنزين
٢٢٩٣,٩٩	١٤٦٥٠,٦٣	٢٤٤١٧,٧١	مرافق + خدمات + مسجد
١٢٩٦٤٨٧,٦١	١٣٦٥٦١٧,٢٣	٢٢٧٦٠٢٨,٧٢	إجمالي مساحات الأراضي المستغلة

### جداول مساحات قطع أراضي أنشطة المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٣٠٤,٧٧ فدان ، أي ما يعادل ٢٢٣,٢٢٣,٠٥٣,٢٢٨ م<sup>٢</sup> وتمثل (٥٦,٢٤%) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة وفقاً للجدول التالي :

المساحة البنائية الإجمالية - Total B.U.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الأوتار	المساحة البنائية - F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة المخصصة للاستعمال ٦٠% MAX	مساحة الأراضي الإجمالية م <sup>٢</sup> / م <sup>٢</sup> /	المساحة م <sup>٢</sup> /	Land No./ رقم الأرض	Land use
٥٥٦٧٦٨,٣٢	١٨٥٢٨,٥٠	كما هو موضح بالجدول التفصيلي				١,١٩,٥٦,٣٥	٦٣٥١٢,٤٧	٣	منطقة إسكان الفيلات
	١٦٣٦٨,٣٢	٢	٨١٨٤,١٦	%٢٧	٣,٢٩٢,٥٨		٥,٤٨٧,٦٣	٠٤b٠١	
	٢١١٦٤,٠٠	٢	١,٥٨٢,٠٠	%٣٢	٣٣١٢١,٥١		٥٥٢,٢,٥١	٠٤b٠٦	
	٢٧٢٦٤,٣٥	كما هو موضح بالجدول التفصيلي					٢١٣٤٤٥,٨٠	٠٥a	
	١,٠٠٠,٠٠	٢	٥٠٠,٠٠	%١١	٤٧١٥,٦٣		٧٨٥٩,٣٨	٠٥d	
	٩٢٠,١,٢٢	٢	٤٦٠٠,٦١	%٧	٦٣٩٨٩,١٤		١,٦٦٤٨,٥٦	٠٦a	
	١٤٢٣٧٥,٤٤	طبقاً لموافقة الهيئة رقم ... بتاريخ ...					٢١,٩٦٦,٨٨	١٢,٧٠٦,٠٢	
٤٢٧٥٣,٥٧	٧	٦١٠٧,٦٥	%٣٠	٢,٣٥٨,٨٤	٣٣٩٣١,٤١	١١b٠٤			
٧١,١٢,٢٢	٧	١,١٤٤,٧٠	%٣٠	٣٣٨١٥,٦٧	٥٦٣٥٩,٤٦	١٣a٠١			

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة (سكني - إداري - تجاري Mixed Use) ٥٦,١٤ فدان أي ما يعادل ٢٣٥٧٦٩,٥٨ م<sup>٢</sup> وتمثل ١٠,٣٦٪ من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .

المساحة البنائية الإجمالية - Total B.U.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الأنتوار	المساحة البنائية - F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة المخصصة للاستعمال %٦٠ MAX	المساحة الأراضي الإجمالية م <sup>٢</sup> / م <sup>٢</sup>	المساحة م <sup>٢</sup> / م <sup>٢</sup>	Land No/رقم الأرض	Land use
٢٤٣٩٤٢,٩٠	٩٤٧٢,٠٣	٧	١٣٥٢,١٥	%٣٠,٠	٤٥١٠,٤٩	٢٣٥,٧٦٩,٥٨	٧٥١٧,٤٨	٠٥b	Mixed- سكني - إداري تجاري
	١٧١٠١,٠٠	٧	٢٤٤٣,٠٠	%٢٤,١	١.١٤١,٩٦		١٦٩٠٢,٢٦	٠٦c	
	٨٨٠٢,١٧	٦	١٤٦٧,١٩	%٣٠	٤٨٩٠,٦٥		٨١٥١,٠٨	١٠a٠٣	
	٩٠٣٨,٦٦	٦	١٥٠٦,٤٤	%٣٠	٥٠٢١,٤٨		٨٣٦٩,١٣	١٠a٠٤	
	٢٢٤٦٠,٠٠	٦	٥٥٧٦,٦٧	%٢٨,٣	١٩٧٢٠,٠٦		٢٢٨٦٦,٧٦	١٠a٠٦	
	١١٠٧٦,٦٠	٦	١٨٤٦,٠٢	%٢٨,٣	٦٥٢٧,٤٦		١٠٨٧٩,١١	١٠a٠٧	
	١٠١٩٢,٥٩	٦	١٦٩٨,٧٧	%٣٠	٥٦٦٢,٥٥		٩٤٣٧,٥٩	١٠a٠٨	
	١٠٥١١,٤٠	٦	١٧٥١,٩٠	%٣٠	٥٨٣٩,٦٧		٩٧٣٢,٧٨	١٠a٠٩	
	٣٩٢٠,٠٠	٦	٩٨٠,٠٠	%٣٠,٠	٣٢٦٦,٣٥		٥٤٤٣,٩١	١٢b٠١	
	١١٩٩٨,٠٢	٦	١٩٩٩,٦٧	%٢٣,٢	٨٦٣٧,١٥		١٤٣٩٥,٢٦	١٢b٠٢	
	٦٠٩٨٤,٠٠	٦	١٠١٦٤,٠٠	%٢٩,٥	٢٤٤٢٦,٨٢		٥٧٣٧٨,٠٤	١٤b٠٣	
	٥٧٣٨٦,٩٣	٦	٩٥٦٤,٤٩	%٢٩,١	٢٢٨١٧,١١		٥٤٦٩٥,١٩	١٤d٠٤	

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط التجاري ٩٤,٠٨ فدان أى ما يعادل ٢م٣٩٥١٢٠,١٨ وتمثل ١٧,٣٦٪ من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .

المساحة البنائية الإجمالية - Total B.U.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية - F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة المخصصة للاستعمال ٪٦٠ MAX	المساحة الأراضى الإجمالية ٢م / ٢م /	المساحة ٢م/ ٢م/	Land No/رقم الأرض	Land use
٢٥٧١٧٣,١٥	٢٣٥١١,٧٦	طبقاً لموافقة الهيئة رقم ... بتاريخ ...			٩٩.٠٥,٩٦	٢٩٥١٢٠,١٨	٣٣٢٢٩٥,١١	٠٧	Retail تجارى -
	١١٩٥٣,٨٩	٢	٥٩٧٦,٩٥	٪٣٢,٦			١٦٥.٩,٩٤	١٠a.٠١	
					٨٤٥١,٨٨		١٤.٨٦,٤٦	١٠a.٠٢	
	١٤٧١٧,٥٠	طبقاً لموافقة الهيئة رقم ... بتاريخ ...			٣٣٢٢٨,٦٧		١٠a.٠٥		

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط الإدارى ٤١,٧٩ فدان أى ما يعادل ٢م١٧٥٥٢٠,٠١ وتمثل ٧,٧١٪ من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .

المساحة البنائية الإجمالية - Total B.U.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية - F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة المخصصة للاستعمال ٪٦٠ MAX	المساحة الأراضى الإجمالية ٢م / ٢م /	المساحة ٢م/ ٢م/	Land No/رقم الأرض	Land use
١٥٦٣٠٠,٥٨	٢٤٩٩٠,٠٠	٦	٤١٦٥,٠٠	٪٢٧,٣	١٥٢٧٥,٠٣	١٧٥٥٢٠,٠١	٢٥٤٥٨,٣٩	١٢b.٣	Offices إدارى -
	١٢٢٧٠,٠٠	٦	٢.٤٥,٠٠	٪٢٣,٢	٨٨٢٤,٢٥		١٤٧٠٧,٠٨	١٢b.٤	
	١١٢١٥,٠٠	٦	١٨٦٩,١٧	٪٢٤,٢	٧٧٢١,١٩		١٢٨٦٨,٦٦	١٣c.٠١	
	١١٢١٥,٠٠	٦	١٨٦٩,١٧	٪٢٤,٢	٧٧٢٥,٠٣		١٢٨٧٥,٠٥	١٣c.٠٢	
	٢٢٥٩٦,٠٠	٦	٣٧٦٦,٠٠	٪٢٦,٥	١٤٢٢١,٠٢		٢٣٧٠٠,٧٠	١٣c.٠٣	
	٢٦٥٢٢,٩٠	٦	٤٤٣٧,١٥	٪٢٦,٠	١٧.٤٦,٧٧		٢٨٤٠٢,٩٥	١٤b.٠١	
	١٢٦٢٥,٠٠	٦	٢١.٤,١٧	٪٢٠,٤	١.٣٣٥,٥٣		١٧٢٢٥,٨٩	١٤b.٠٢	
	٦٦٧٨,٨٤	٦	١١١٣,١٤	٪٢٥,٠	٤٤٥٢,٥٦		٧٤٢٠,٩٣	١٤d.٠١	
	٦٨٧٧,٨٤	٦	١١٤٦,٣٦	٪٢٥,٠	٤٥٨٥,٢٣		٧٦٤٢,٠٥	١٤d.٠٢	
	٩.٠٠٠,٠٠	٦	١٥٠٠,٠٠	٪٢٣,٨	٦٣٠٠,٢١		١.٥٠٠,٣٥	١٤d.٠٣	
	١٢٢٧٠,٠٠	٦	٢.٤٥,٠٠	٪٢٣,٢	٨٨٣٠,١٩		١٤٧١٩,٩٨	١٤d.٠٦	

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط الخدمات الفندقية ٩,٨٩ فدان أى ما يعادل ٤١٥٥٥,٢٠ م<sup>٢</sup> وتمثل (١,٨٣٪) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .

المساحة البنائية الإجمالية - Total B.U.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية - F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة المخصصة للاستعمال ٪١٠٠ MAX	المساحة الأرضي الإجمالية م <sup>٢</sup> /	المساحة م <sup>٢</sup> /	Land No/رقم الأرض	Land use
٤٣٤١٦,٠٠	٤٣٤١٦,٠٠	١١	٣٨٤٦,٩١	٪١٥,٨٣	٢٤٩٣٣,١٢	٤١٥٥٥,٢٠	٤١٥٥٥,٢٠	٠٥c	خدمات فندقية Hotel.

٦ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط التعليمي ١١,٧٧ فدان أى ما يعادل ٤٩٤١٨,٧٧ م<sup>٢</sup> وتمثل (٢,١٧٪) من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .

المساحة البنائية الإجمالية - Total B.U.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية - F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة المخصصة للاستعمال ٪١٠٠ MAX	المساحة الأرضي الإجمالية م <sup>٢</sup> /	المساحة م <sup>٢</sup> /	Land No/رقم الأرض	Land use
٢٦٦٨٦,١٣	٢٦٦٨٦,١٣	٣	٨٨٩٥,٣٨	٪٣,٠٠	٢٩٦٥١,٧٦	٤٩٤١٨,٧٧	٤٩٤١٨,٧٧	٠٩a	تعليمي Education.

٧ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط (نادى اجتماعي) وترفيهي وجامع ١٤,٨٠ فدان أى ما يعادل ٦٢٢١,١٤٩,٩٧ م<sup>٢</sup> وتمثل ٢,٧٣٪ من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .

المساحة البنائية الإجمالية - Total B.U.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية - F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة المخصصة للاستعمال ٪١٠٠ MAX	المساحة الأرضي الإجمالية م <sup>٢</sup> /	المساحة م <sup>٢</sup> /	Land No/رقم الأرض	Land use
٧٧٤١,٨٠	٧٧٤١,٨٠	٢	٣٨٧٠,٩٠	٪١٠,٤	٣٧٢٨٩,٩٩	٦٢١٤٩,٩٩	٥٣٢٢٨,٦٦	١١a٠١	نادى اجتماعي
							٤٦١٨,٣٠	١١b٠٣	وترفيهي
							٣٩٠٣,٠٣	١١b٠٧	وجامع

٨ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط محطة البنزين ٢,٨٦ فدان أى ما يعادل ١٢٠,٢٤,٠٧ م<sup>٢</sup> وتمثل ٠,٥٣٪ من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .

المساحة البنائية الإجمالية - Total B.U.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية - F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة المخصصة للاستعمال ٪١٠٠ MAX	المساحة الأرضي الإجمالية م <sup>٢</sup> /	المساحة م <sup>٢</sup> /	Land No/رقم الأرض	Land use
٢١٦٣,٧٢	١٠٨٠,٤٣	٢	٥٤٠,٢١	٪١٥	٣٦٠٢,٤٤	١٢٠٢٤,٠٧	٦٠٠٤,٠٦	١٢b٠٥	محطة
							٦٠٢٠,٠٠	١١b٠٦	بنزين

٩ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات ومسجد ٥,٨١ فدان أى ما يعادل ٢٢٤٤١٧,٧١م<sup>٢</sup> وتمثل ١,٠٧٪ من إجمالي مساحات الأراضي المستغلة .

المساحة البنائية الإجمالية - Total B.U.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية - F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة المخصصة للاستعمال Z٦٠ MAX	المساحة الأراضي الإجمالية م <sup>٢</sup> /	المساحة م <sup>٢</sup> /	Land No/رقم الأرض	Land use
٢٢٩٣,٩٩	٢٢٩٣,٩٩	٢	١١٤٦,٩٩	%٢٨,٥	٤٠٢٦,٤٦	٢٤٤١٧,٧١	١٧٧٠٧,٠٢	١٢a	أراضي المخصصة للمرافق والخدمات ومسجد

### الاشتراطات البنائية للمشروع :

#### أولاً - الاشتراطات العامة :

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.

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 والمعدل بموافقة السلطة المختصة سنة ٢٠٠٧م.

يتم استخدام نظام الحجم طبقاً لمحضر الاجتماع المؤرخ فى ١٣/٩/٢٠٠٧ بين الهيئة والشركة والمعتمد بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٠٧ 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 ٢٥٠٩ لسنة ٢٠٠٨ لقطعة الأرض رقم ٤ لإقامة مبانى بارتفاعات متدرجة لا تزيد عن ٢٤ متر بالإضافة إلى عدد (١) برج بارتفاع لا يزيد عن ٤٠ متر وعلى النحو الوارد بموافقة وزارة الدفاع عاليه .

ثانياً - الاشتراطات البنائية لمناطق المشروع :

١ - الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع :

الكثافة السكانية على مستوى المشروع لا تزيد عن ٦٠ فرد/ فدان طبقاً للوحة الكثافات المعتمدة لمدينة القاهرة الجديدة .

(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 يكامل منطقة الفيلات تبلغ ٢٣٠٠٦٢٦,٤٠ م<sup>٢</sup> 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 :

أمامي ٤ أمتار ، جانبي ٣ أمتار ، خلفي ٦ أمتار .

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 - أماكن انتظار السيارات :

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

## 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 ١,٩٣م٢٥٦١٤١،٩٣م٢ وبارتفاع (من ٤ أدوار حتى ٧ أدوار) وبما لا يتعدى مجموع المسطحات المبنية السكنية المعتمدة بالقرار الوزاري 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 :

أمامي ٤ أمتار ، جانبي ٤ أمتار ، خلفي ٦ أمتار .

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 - أماكن انتظار السيارات :

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

## ٢ - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

## ١ - المسطحات المبنية :

مجموع المسطحات المبنية بكامل مناطق الخدمات بالمشروع تبلغ ٢٨,٢٨٩,٧١٩,٧٣٩ م<sup>٢</sup> وبارتفاع (من دور واحد حتى ١١ دور) وبما لايتعدى مجموع المسطحات المبنية الخدمية المعتمدة بالقرار الوزارى المعدل الصادر برقم (٦٧٤٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٣١ ، ويسمح بإقامة دور البدروم 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 ٥٠م<sup>٢</sup> وطبقاً للكود المصرى للجراجات داخل قطعة الأرض .

## الإشتراطات العامة

- ١ - تلتزم الشركة بسداد أى علاوات أو مستحقات للهيئة نظير تطبيق قاعدة الحجم أو زيادة المسطحات المبنية أو عدد الأدوار أو تغير 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 والمعدل 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 مباني بارتفاعات متدرجة لا تزيد عن ٢٤ متر بالإضافة إلى عدد (١) برج بارتفاع لا يزيد عن ٤٠ متر وبما لا يتعارض مع موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة بالارتفاعات المسموح بها بالمشروع .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام 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) ووفقاً لإشتراطات 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 وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات

الداخلية بالشبكة الرئيسية، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات مشاه 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 ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاستراطات 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 الفقرة (٧، ٨، ٩) .

١٣ - تتولى الشركة التنسيق مع الجهات المعنية فيما يخص مباني الخدمات العامة (مرافق - قسم الشرطة - مطافى - بريد-.....) .

١٤ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع طبقاً لاتفاق التسوية بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ المبرم بين الهيئة والشركة .

١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة / وحدة سكنية، وبمعدل موقف سيارة لكل ٥٠ متر مربع مباني مغلقة بمناطق الخدمات وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

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

طرف ثان

مفوض عن الشركة

م / هشام فوزى

طرف أول

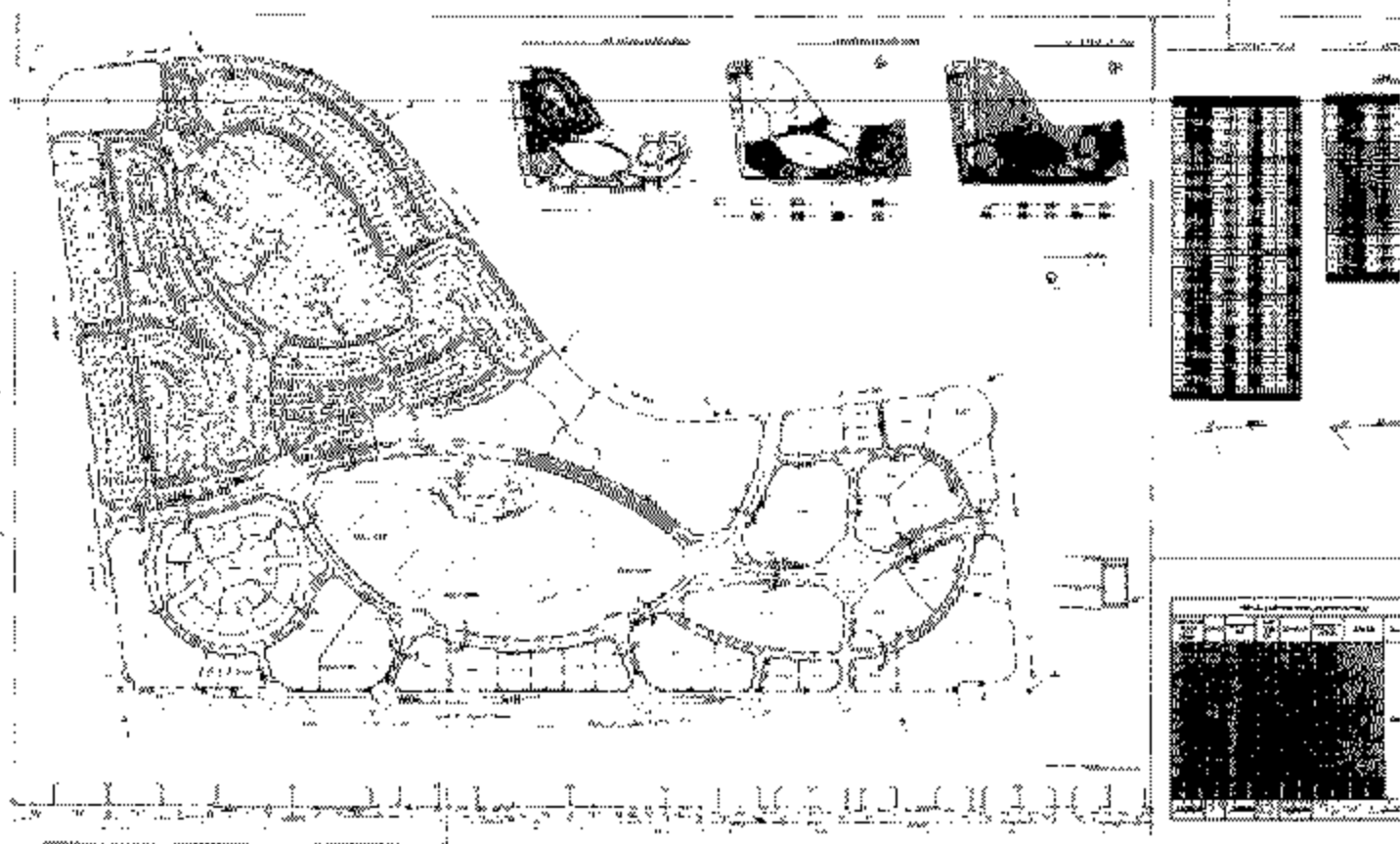
(أمضاء)

The collage contains several distinct elements:

- Top Left:** A large architectural drawing showing a grid of vertical lines, possibly representing a facade or a structural element.
- Top Center:** A small table with multiple columns and rows, containing numerical data.
- Top Right:** A map of a geographical area, possibly a city or region, with some labels.
- Middle Left:** Another architectural drawing, similar to the first one, showing a grid of vertical lines.
- Middle Center:** A large, dark architectural drawing, possibly a floor plan or a detailed facade.
- Middle Right:** A table with multiple columns and rows, containing numerical data.
- Bottom Left:** A table with multiple columns and rows, containing numerical data.
- Bottom Center:** A photograph of a large, modern building with a glass facade.
- Bottom Right:** A table with multiple columns and rows, containing numerical data.



Handwritten signature or stamp below the official seal.



مهندس المعماري  
ع