

## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ١٥٨ لسنة ٢٠٢١**

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى لبعض المناطق

بالمرحلتين الأولى والثانية بمساحة إجمالية ٢٧٩٥٢,٠٨ م<sup>٢</sup>

ضمن مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان بمنطقة امتداد مدينة الشروق

المخصصة لشركة كابيتال جروب بروبيرتيز للتطوير العقارى

والصادر بشأنهما القرار لوزارى رقم (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٠

والقرار الوزارى رقم (١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤

وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### **وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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 فدناً 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 والنظم 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 بروبرتييز وشركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى بموجب السجل التجارى للشركة) ( طرف ثانٍ) وبموجب ذلك العقد باع الطرف الأول للطرف الثانى قطعة الأرض بمساحة (١٢١٢) فدناً بمنطقة مثلث جنيفة ما بين الكيلو متر ٤٣ و الكيلو 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 والمتضمن أنه تعتبر من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة المنطقة البالغ مسطحها حوالى (١١٧٠) فدناً 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 الصادر برقم (٣٤٥٠) بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢ 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 مترًا شرق أرض المشروع .  
ارتداد مناسب لمنشآت المشروع عن سور المركز الطبى العالمى يستغل كمسطحات خضراء لا تشتمل على أى ملوثات للبيئة .

تحصيل حقوق الدولة نتيجة تعديل نوع النشاط من سياحى إلى عمرانى .  
التقدم لهيئة عمليات القوات المسلحة فور نهو التصميمات للموقع العام للمشروع للحصول على الضوابط التفصيلية بشأن قواعد وشروط الاستغلال ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠٠٥/٧/٣٠ بإعادة تخصيص مساحة ٥٣٠٣,٣ فدان كمجتمع عمرانى يضم إلى مدينة الشروق - ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع احتفاظ القوات المسلحة بملكيتها لعند (٤) مواقع بمساحة إجمالية ٨٦٥ فدانًا داخل المساحة المذكورة كمناطق استراتيجية ذات أهمية عسكرية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ بشأن تجديد مستحقات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك نظير تغيير نشاط قطعة الأرض بمساحة (١١٧٠) فدانًا الخاصة بمشروع شركة صروح العقارية على طريق القاهرة / الإسماعيلية من نشاط سياحى إلى نشاط عمرانى متكامل طبقاً للاشترطات المعمول بها بالهيئة (العلاوة المستحقة) بخلاف قيمة توصيل المرافق عند طلبها ، والمتضمن أنه نظرًا لما يعود على الدولة من دخول المبالغ المطلوبة بالدولار بدلاً من الجنيه المصرى فقد قرر المجلس الموافقة أن يتم السداد بالدولار الأمريكى لاستيذاء مستحقات الدولة نظير تغيير نشاط قطعة الأرض بمساحة ١١٧٠ فدانًا الخاصة بمشروع شركة صروح العقارية على طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى من نشاط سياحى إلى نشاط عمرانى بقيمة ٢٢٥ ج/م بما يعادل ٢٨,١٢٥ دولار/م<sup>٢</sup> مع تثبيت سعر المتر المربع بالدولار طول فترة السداد ويتم السداد بالدولار الأمريكى كالتالى :  
(٥٠٪) من إجمالى المبالغ المستحقة فوراً .

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

أما بالنسبة لإمداد قطعة الأرض بالمرافق فيتم حسابها وسداد قيمتها بواقع ٢٠٠ ج/م<sup>٢</sup> يتم سداه بالدولار بواقع (٣٠٪) فوراً والباقي على عشرين بواقع (٣٥٪) كل عام محملاً بالفوائد المستحقة طبقاً للفائدة المعلنة بالبنك المركزي المصري وقت السداد بالإضافة إلى (٢٪ + ٠,٥٪) مصاريف إدارية على أن يتم سداد كافة المبالغ بالدولار الأمريكي .

وعلى نسخة صحيفة الاستثمار التي تصدر عن الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بالعدد رقم (٣٩٢٥١) في ٤/١١/٢٠١٥ والوارد بها صدور قرار الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (٢٠٩٢/ع) بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥ بشأن الترخيص بتعديل المادتين رقمي (٢ ، ٣) من النظام الأساسي لشركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحي (شركة مساهمة مصرية بنظام الاستثمار الداخلي) ، وقد ورد بالمادة الثانية من القرار أن اسم الشركة "كابينتال جروب بروبرتييز للتطوير العقاري" ؛

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٥١٧) بتاريخ ٢٠/٨/٢٠١٦ باعتماد المخطط العام لكامل مشروع شركة كابينتال جروب بروبرتييز للتطوير العقاري (صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحي سابقاً) على مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي 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 عمراني متكامل ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقاري لقطعة الأرض بمساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان الواقعة بمنطقة امتداد مدينة الشروق لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بالموافقة على إعادة احتساب العلاوة للأقساط المتبقية على أساس ٢٦٥ جنيهاً للمتر المربع بدلاً من ٢٢٥ جنيهاً السابق الموافقة عليه بالجلسة رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ على أن يتم السداد بالدولار الأمريكي طبقاً لقيمته الحالية ؛ وعلى القرار الجمهوري رقم (٦٣٦) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٦ المتضمن أنه يعتبر من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٥٩ لسنة ١٩٧٩ و٧ لسنة ١٩٩١ الأراضي المحصورة بين حدود كردون مدينة بدر والطريق الدائري الإقليمي شرقاً وطريق الإسماعيلية الصحراوي شمالاً وطريق القاهرة السويس الصحراوي جنوباً والطريق الدائري ومحور سعد الشاذلي غرباً اللازمة لتعديل حدود كردون مدينة الشروق بمساحة ٥٢٩٩١,٨٣ فدان... إلخ ؛

وعلى كتاب السادة / شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقاري الوارد برقم (٤٥٨٠١) بتاريخ ٢٠١٨/٤/١ والمرفق به لوحة + CD لتعديل المخطط العام والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى واعتماد المرحلة الثانية لمشروع الشركة الكائن بالكيلو ٤٣ على طريق القاهرة - الإسماعيلية بجوار المركز الطبي العالمي بمنطقة امتداد مدينة الشروق ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٣٠٣٩) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٩ المتضمن بأنه لا مانع فنياً من إضافة جزء من المساحات السكنية المبنية BUA المسموح بها بالمشروع إلى أراضي الخدمات للمنطقة رقم (١,١٧,١) بنشاط تجاري سكني في صورة أدوار علوية بحد أقصى (٤ أدوار) وذلك خصماً من الـ BUA السكني المسموح به للمشروع وذلك طبقاً لقاعدة الحجم بشرط سداد العلاوة المقررة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وعلى سلامة الموقف المالي والعقاري والتنفيذي للمشروع والالتزام بمعامل استغلال الأرض المقرر للمشروع والالتزام بقيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٤٨٠١) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٠ المتضمن أنه لا مانع من الناحية الفنية من الموافقة على تطبيق قاعدة الحجم على قطعة الأرض الخدمية المشار رقم (٢,٢,٢) بنشاط تجارى إدارى بتقليل النسبة البنائية وزيادة عدد (٢) دور بشرط سداد العلاوة المقررة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وطبقاً للشروط والضوابط سالفة الذكر ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٣٤٤) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٨ المتضمن الموافقة الفنية على تخديم منطقة الخدمات رقم (٣,٩) بنشاط سياحى (فندق) من الخارج مع احتساب الكثافة السكانية للفندق ضمن الكثافة السكانية الإجمالية للمشروع وبشرط سداد العلاوة المقررة نظير التخديم من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وطبقاً للشروط والضوابط المشار إليها ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤ باعتماد تعديل المخطط العام لكامل مشروع شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى على مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع على مساحة ١٨٤,١١٨ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع على مساحة ٢١١,٧١ فدان وذلك بمنطقة امتداد مدينة الشروق الصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ والقرار الجمهورى رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ بضمها لمدينة الشروق وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛ وعلى كتاب السادة شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى الصادر برقم (٤٢٨٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ والمرفق به تفويض السادة المكتب الاستشارى المهندسون الاستشاريون إيهاف باستكمال إجراءات المراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤٢٣٧٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٦ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع وكذا مستندات وصور القرارات الوزارية الصادرة للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الصادر برقم (٢١٢٠) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٦ للسادة شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى لسرعة تقديم المخطط العام للمشروع بعد تلاقى الملاحظات الفنية وتقديم برنامج زمنى مفصل ومكثف لكل مرحلة من مراحل المشروع ؛

وعلى كتاب السادة شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقاري الوارد برقم (٤١٣٦٨٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ لطلب الموافقة على اعتماد التعديلات المنقح عليها بالمخطط العام لمشروع الشركة تمهيداً لاستصدار القرار الوزاري متضمناً الإبقاء على الفندق ضمن مناطق خدمات المرحلة الثانية وتعهد الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تنفيذ الفندق فور نهو دراسة الجدوى التي ستحدد تنفيذه أو إلغائه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٩ للسادة شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقاري لتقديم المخطط العام المعدل لمشروع الشركة بعد تلاقى الملاحظات وإدراج طلب الضم لقطعتي الأرض رقمي (٢،٣،٢-أ) ، (٣،٢،٢-ب) بنشاطي (مسجد ، دار مناسبات) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٦٥٥٩) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٥ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط العام للمشروع عاليه بعد المراجعة والتفريق والتوقيع وكذا موقف كامل للمشروع (مالي وعقارى وتنفيذى) ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٣ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٢ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للمشروع الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقاري باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لبعض المناطق بالمرحلتين الأولى والثانية بمساحة إجمالية ٢٠٨٠٨٠٢٧٩٥٢م<sup>٢</sup> ، وذلك بمنطقة امتداد مدينة الشروق وذلك لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق صدور القرار الوزاري رقم (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٠ باعتماد المخطط العام واعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى والقرار الوزاري رقم (١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤ باعتماد تعديل المخطط العام لكامل المشروع على مساحة ١٠٤٢،٩٣ فدان واعتماد

تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والمرحلة الثانية وفقا 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 والمجمعات العمرانية الجديدة ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

#### مادة ١ -

يعتمد تعديل المخطط التفصيلى لبعض المناطق بالمرحلتين الأولى والثانية بمساحة إجمالية ٢٥٢٧٩٥٢,٠٨ م<sup>٢</sup> بمشروع شركة كابيتال جروب بروبرتييز للتطوير العقارى وذلك بمنطقة امتداد مدينة الشروق وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور القرار الوزارى رقم (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٠ باعتماد المخطط العام واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والقرار الوزارى رقم (١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤ باعتماد تعديل المخطط العام لكامل المشروع على مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان واعتماد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والمرحلة الثانية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وملحق العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بسداد قيمة العلاوات المستحقة نظير تخديم الفندق من خارج المشروع طبقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم السداد تلغى الموافقة على الترخيم من الخارج وتعتبر كأن لم تكن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجم على المشروع وإضافة جزء من المساحات السكنية المبنية المسموح بها إلى أراضي الخدمات بنشاط تجارى سكنى فى صورة أدوار علوية خصماً من BUA السكنى المسموح به وذلك 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 المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها، ومنها تعهد أن منطقة الخدمات بالمشروع - فيما عدا منطقة الفندق - لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة للتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ، وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعرض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى الوحدات بالمشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك تلغى هذه التعديلات وتعتبر كأن لم تكن .

**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 وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن مع التزام الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد .

**مادة ٩ -** تقوم 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 طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعدها .

**مادة ١١** - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار وفقا للشروط المرفقة والبرنامج الزمني المعتمد للمشروع .

**مادة ١٢** - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به حاليًا بالهيئة .

**مادة ١٣** - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١٤** - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لبعض المناطق  
بالمرحلتين الأولى والثانية بمساحة إجمالية ٢٠٨٠٨٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
لشركة كابييتال جروب بروبيرتيز للتطوير العقاري  
بمنطقة امتداد مدينة الشروق

والصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥  
والقرار الجمهوري رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧

بضمها لمدينة الشروق ، القرار الوزاري رقم (١٠٥٥) بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٨  
باعتماد تعديل المخطط العام لكامل المشروع على مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان  
وذلك لإقامة مشروع عمراني 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<sup>٢</sup>، (علماً بأنه تم التعامل على كامل المشروع بحسب  
أن الفدان = ٢٤٢٠٠,٨٣ م<sup>٢</sup>) وينقسم المشروع إلى عند (٦) مراحل .

ميزانية استخدامات الأراضي على كامل أرض المشروع :

( أ ) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على كامل المشروع  
٢٢٠٢٦٤٩٢,٩٤ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٤٨٢,٤٠ فدان وبما يمثل نسبة (٤٦,٢٥%)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن على كامل  
المشروع ٢٥٢٥٧١٢,٠١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢٥,١٤ فدان وبما يمثل نسبة (١٢%)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ج) تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة على كامل المشروع  
٢٦٤١٦٠٣,٣١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٥٢,٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٦٥%)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(د) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات على كامل  
المشروع ٨٦٠٠٤١,٩٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٠٤,٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٩,٦٣%)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(هـ) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية على كامل المشروع ٢٣٠٠٥٦٦,١٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧١,٥٥ فدان وتمثل نسبة (٦,٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(و) تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة على كامل المشروع ٢٢٦٧٧٤,٧ م<sup>٢</sup> 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) ٢٣٩٤٣٠٧١,٩٠ م<sup>٢</sup> وطبقاً للجدول التالي :

إجمالي المسطحات المبنية المسموح بها على مستوى المشروع (B.U.A) م <sup>٢</sup>	الاشتراطات البنائية		إجمالي مساحة أراضي الإسكان المسموح بها بالمشروع (أراضي العمارات) م <sup>٢</sup>
	الارتفاع	النسبة البنائية	
٣٩٤٣٠٧١,٩	أرضي + ٣ نوار	%٤٥	٢١٩٠٥٩٥,٥

جدول رصيد عدد الوحدات وعدد السكان والمسطحات المبنية B.U.A على مستوى المشروع بالكامل والمستخدم بالمرحلة الأولى والمرحلة الثانية (مرحلة التعديل) :

عدد الوحدات	لرصيد على مستوى المشروع بالكفل	المستخدم من الوحدات الفندقية	المستخدم في المرحلة الأولى	المستخدم في المرحلة الثانية	المتبقى
٢٤٣٢٧	٢٤٣٢٧	٨٠	٢٦٤٤	١٩٥٢	١٩٦٥١
عدد السكان	١٠٤٦٠٦	١٢٨	١١٣٦٩	٨٣٩٤	٨٤٧١٥
المسطحات المبنية للمشروع سكني (B.U.A)	٢٣٩٤٣٠٧١,٩٠	—	٤١٦٨٧٧,٥٠	٣٥٨٣٤٩,١٧	٣١٦٧٨٤٥,٢٣

مناطق الخدمات على مستوى المخطط العام لكامل أرض المشروع :  
تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن على كامل  
المشروع ٢٥٢٥٧١٢,٠١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢٥,١٤ فدان وبما يمثل نسبة (١٢%)  
من إجمالي مساحة أرض المشروع وذلك طبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (Ep)	المساحة بالفدان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الرحلة	للمنطقة	الاستعمال
الرحلة الاعتماد	٦ أمتار من جميع الجهات وطبقاً لكل الاتجاهات	يدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٤,٨٤١	٢٠٣٣٥,٧٣	الرحلة الأولى	١,٦	خدمات تعليمية (مدرسة)
الرحلة الاعتماد		حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	٣٠%	٢,٢٤٠	٩٤١١,٤٠		١,١٦	تجارى - إدارى - حضائى
الرحلة الاعتماد		يدروم + أرضى + دور	٢٠%	٨,٩٩٨	٣٧٨٠٠,٧٩		١,١٢	نادى اجتماعى
الرحلة الاعتماد		يدروم + أرضى + دورين	٣٠%	١,١٥٠	٤٨٣٠,٦٦		١,١٧,٢	خدمات تجاربية
	-	أرضى فقط	-	٠,٠٠٤	١٨,٠٠			غرف أمن للرحلة الأولى
الرحلة الاعتماد	٦ أمتار من جميع الجهات وطبقاً لكل نشاط على حدة	يدروم + أرضى + ٣ أدوار	٢٠%	٥,٠٨٠	٢١٣٣٩,٣٢	الرحلة الثانية	٣,٩	خدمات سياحية (فندق)
الرحلة الاعتماد		يدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٨,١٤٥	٣٢٢١٤,١٣		١,١٧,١	تجارى سكنى
الرحلة الاعتماد		يدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٠,٧١٠	٢٩٨٣,٤٥		٢,٩,١	خدمات تجاربية
الرحلة الاعتماد		يدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٠,٩٥٧	٤٠٢٠,٧٠		٢,٩,٢	خدمات تجاربية
الرحلة الاعتماد		يدروم + أرضى + دورين	٣٠%	١,٤٣٠	٦٠٠٦,٤٣		٢,٢,١	خدمات ثقافية (مركز ثقافى)
الرحلة الاعتماد		يدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٢٨,٠٢٤	١١١٧٢٣,٧٤		٢,٢,٢	تجارى - إدارى
الرحلة الاعتماد		حسب اشتراطات الهيئة	٣٠%	٥,٧٧٢	٢٢٢٤٦,٠٦		٢,٢,٣	خدمات دينية مسجد وفارمسيات
		-	أرضى فقط	-	٠,٠٠٢		٩,٠٠	
الرحلة الاعتماد	٦ أمتار من جميع الجهات وطبقاً لكل الاتجاهات	يدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٤,٥٧٨	١٩٢٢٩,٥١	باقي فروع المخطط	٢,٢,١	تجارى - إدارى
الرحلة الاعتماد		حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	-	٢,٠٦٩	٨٦٩١,٢٧		٤,١٦	خدمات فرعية
الرحلة الاعتماد		حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	-	٢,٢٢٩	٩٣٦٤,١٧		٣,٦	خدمات فرعية
الرحلة الاعتماد		يدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٤,٧٤٩	١٩٩٥١,٤٩		٤,١٠	خدمات تعليمية (مدرسة)

ملاحظات	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (Ep)	المساحة بالفدان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المرحلة	للمنطقة	الاستعمال
مرحلة الاعتماد	٦ أمتار من كل	يدروم + أرضى + دورين	٣٠٪	٢٩,١٦٢	١٢٢٥٠,٣,٥٦	المرحلة الأولى	٢,٢,٤	خدمات تجارية (مول تجارى)
مرحلة الاعتماد	الاتجاهات	يدروم + أرضى + دورين	٣٠٪	١٣,٤٢٢	٥٦٣٨٤,٤٣		ب- ٢,٢,٤	خدمات تعليمية
مرحلة الاعتماد	١٠ أمتار من كل الاتجاهات	دور أرضى فقط بحد قصى لا يزيد عن ٦ أمتار	١٥٪	١,٤٢٨	٦٠٠٠,١٧		ج- ٢,٢,٤	محطة خدمة وتعمير سيارات
-	-	-	-	٠,١٥٤	٦٤٨,٠٠	بالمى للراجل	-	غرف أمن (رسيد)
-	-	-	-	١٢٥,١٤٥	٥٢٥٧١,٢,٠١	-	-	الإجمالى

**ثانياً - بالنسبة للمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى (محل التعديل) :**

إجمالى مساحة المرحلة الأولى يبلغ ٢٧٧٣٧٠٠,٢٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٨٤,١٨ فدان ويمثل نسبة (١٧,٦٦٪) من إجمالى مساحة المشروع .

١- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على مستوى المرحلة الأولى ٢٢٧٦٨٦٠,٠١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦٥,٩١ فدان وبما يمثل نسبة (٣٥,٧٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٢- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن على مستوى المرحلة الأولى ٢٧٢٣٩٦,٥٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٧,٢٣ فدان وبما يمثل نسبة (٩,٣٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٧٩٦٦٠,٤٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٨,٩٦ فدان وتمثل نسبة (١٠,٣٠٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق وانتظار السيارات ٢٣٤٤٧٨٣,١٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٨٢,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٥٦٪) من إجمالى 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 ٢٠٣٥٦,٥ م<sup>٢</sup> وطبقاً للجدول التالي :

المرحلة الأولى	المناطق	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالي F.B على مستوى المناطق	عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبنية للمرحلة الأولى للمشروع (B.U.A) م <sup>٢</sup>
عمارات منخفضة الكثافة	١,٩,١,١٥	٤٧٣٩٤,١٥	%٣٣,٥٨٩	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٧٩٥٩٦,٣٥
عمارات متوسطة الكثافة	١,١٤	٥٩٨٧,٥٦	%٤٥	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	١٦١٦٦,٤٠
عمارات متوسطة الكثافة	١,١٠,١,١٤	٦٢٣٠٠,٠٢	%٤٥	بدروم + أرضى + ٦ أدوار	١٩٦٢٤٥,٠٨
فيلات	١,١,١,٢,١,٧,١,٨	١٦١١٧٨,٢٨	%٣٨,٧٤	أرضى + أول	١٢٤٨٦٩,٧١
الإجمالي	-	٢٧٦٨٦٠,٠١			٤١٦٨٧٧,٥

جدول تفصيلي لمناطق الإسكان بالمرحلة الأولى (محل التعديل) :

رقم المنطقة	الاستعمال	المساحة	عدد الوحدات	عدد المباني	مساحة (F.B) م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحات المبنية (B.U.A)
١,١	فيلات متصلة	٣١٨٨١,٨٣	١٥٦	١٩	١٢٧١٤,٤٧	٢٥٤٢٨,٩٤
١,٢	فيلات متصلة	٦٧٣٣٩,٩٣	٢٨٣	٥٠	٢٥٠١٢,١٢	٥٠٠٢٤,٢٤
١,٧	فيلات متصلة	٤٢٣٣٨,١٥٢	١٩٧	٢٩	١٦٨٨٤,٤٦	٣٣٧٦٨,٩١
١,٨	فيلات متصلة	١٩٦١٨,٣٧	٩٨	١٤	٧٨٢٣,٨١	١٥٦٤٧,٧٧
١,٩	عمارات منخفضة الكثافة	٢٥٤٥٣,٣٨	٢٢٠	١٦	٨٠٣٣,٠٩	٤٠١٦٥,٤٥
١,١٠	عمارات متوسطة الكثافة	٣٣٩٧٤,٨٨	٧٦٦	١٤	١٥٢٨٨,٧٠	١٠٧٠٢٠,٨٧
١,١٤	عمارات متوسطة الكثافة	٣٤٣١٢,٧٠	٧٠٨	١٦	١٥٤٤٠,٧٠	١٠٥٣٩٠,٦٠
١,١٥	عمارات منخفضة الكثافة	٢١٩٤٠,٧٧	٢١٦	١٦	٧٨٨٦,١٨	٣٩٤٣٠,٩
الإجمالي		٢٧٦٨٦٠,٠١٢	٢٦٤٤	١٧٤	١٠٩٠٨٣,٥	٤١٦٨٧٧,٥٠

ثانياً- مناطق الإسكان على مستوى المرحلة الأولى من المشروع (محل التعديل):  
تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على مستوى المرحلة الأولى ٢٢٧٦٨٦٠,٠١ بما يعادل ٦٥,٩١ فداناً وبما يمثل نسبة (٣٥,٧٨%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى، وطبقاً للجدول التالية :  
منطقة رقم ١,٢ (فيلات متصلة) محل التعديل

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	١١٤٩,٨٠	٥	
٢	١١٠٧,٣٠	٥	
٣	١١٠٩,٧٤	٥	
٤	١٢٠٨,٤٢	٥	
٥	١١٢٣,١٥	٥	
٦	١٢٩٨,١٢	٦	
٧	٢٠٨٨,٢٦	١٠	
٨	١١٤٥,٤٨	٥	
٩	١٥٢٣,٣٤	٧	
١٠	٢١٩٤,٧٨	١٠	أرضى + دور أول فقط
١١	١٥١٠,٩٤	٦	
١٢	١٤٦٣,١٧	٦	
١٣	١٤٦٢,٩٠	٦	
١٤	١٤٦٤,٢١	٦	
١٥	١٥٤١,٦٩	٦	
١٦	١٥٣٢,٢٣	٦	
١٧	١٥٥٩,١٧	٦	
١٨	١٥٨٩,٣٩	٦	
١٩	١٥١٨,٥٧	٦	
٢٠	١٥٧٦,٠٥	٦	
٢١	١٥٥٤,٩٢	٦	
٢٢	١٥٦٩,٥٢	٦	



الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ١٩

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٢٣	١٥١٩,٧٩	٦	
٢٤	١٤٦٨,٢٣	٦	
٢٥	١٤٦٣,٧٢	٦	
٢٦	١٤٧١,٧٦	٦	
٢٧	١٤٦٢,٧٨	٦	
٢٨	١٠١٤,١٤	٤	
٢٩	٩٩٧,٩٣	٤	
٣٠	١٠١١,٧٩	٤	
٣١	١٤٣٦,٦٥	٦	
٣٢	١٠٤٩,٠٧	٤	
٣٣	١٠٦٢,٢٠	٤	
٣٤	١٠٥٦,٩٤	٤	
٣٥	١٤٩٦,٧٢	٦	
٣٦	١٤٦٢,٦٣	٦	أرضي + دور أول فقط
٣٧	١٤٧٧,٥١	٦	
٣٨	١١٠٠	٤	
٣٩	١٤٧٦,٠٩	٦	
٤٠	١٥٣١,٠٧	٦	
٤١	١٠٨٣,٥٤	٥	
٤٢	١٠٧٤,٩٦	٥	
٤٣	١١٠٢,٥٥	٥	
٤٤	١١٣٣,١٣	٥	
٤٥	١٤١٧,٤٤	٧	
٤٦	١٠٦٢,١٥	٥	
٤٧	١٠٨٢,٣٨	٥	
٤٨	١٤١٧,٤٤	٧	
٤٩	١٠٦٩,٨٧	٥	
٥٠	١٠٥٥,٥٢	٥	
الإجمالي	٦٧٣٣٩,٩٣	٢٨٣	

منطقة رقم ١,٨ (فيلات متصلة)

عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	رقم
	٥	١٠١٩,٣٤	١
	٧	١٣٥٥,٧٨	٢
	١٠	١٨٤٢,١٥	٣
	١٠	١٨٤٤,٣٣	٤
	٧	١٣٦٤,٧٤	٥
	٥	١٠٩٤,٨٦	٦
أرضى + دور أول فقط	٥	١٣٠٤,٦٥	٧
	٧	١٤٣٥,٧٩	٨
	٥	١٠٥٤,٧٣	٩
	٧	١٣٤٤,٧٧	١٠
	٧	١٣٤٨,٩٨	١١
	٧	١٤٠٨,١٣	١٢
	٧	١٣٦٨,٥٣	١٣
	٩	١٨٣١,٥٩	١٤
	٩٨	١٩٦١٨,٣٧	الإجمالي

منطقة رقم ١,٧ (فيلات متصلة)

عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	رقم
	١٠	٢٠٣٢,٧٢	١
	٦	١٣٢٦,٦٦	٢
	٥	١١٤٨,٥٨	٣
أرضى + دور أول فقط	٨	١٧٢٣,٥٨	٤
	١٠	٢٠١٠,٦٠	٥
	٧	١٥٠٢,٨٣	٦
	٨	١٦٨١,٣٩	٧
	٧	١٦٨٩,٩٦	٨
	٥	١١١٥,٣٦	٩

الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ٢١

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١٠	١١٢٨,٣٠	٥	أرضى + دور أول فقط
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	١٢٣٩,١٢	٦	
٢٣	١٢٧٣,٤٨	٦	
٢٤	١٦١٠,٢٦	٧	
٢٥	١٥٩٤,١٧	٧	
٢٦	١٢٩٤,١٨	٦	
٢٧	١٢٣٧,٩٢	٦	
٢٨	١١٧٢,٥٥	٥	
٢٩	١٧٣٨,٦٢	٨	
الإجمالي	٤٢٣٣٨,١٥	١٩٧	

منطقة رقم ١, ١ ( فيلات متصلة )

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	١١٢١,٧٧	٥	أرضى + دور أول فقط
٢	١٢٩٥,٦٢	٦	
٣	١٨٢٩,٥٧	٩	
٤	١٨٥٠,٤٠	٩	
٥	١٨٠٠,٥٣	٩	

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٦	١٧٣١,٩٨	٩	أرضى + دور أول فقط
٧	١٧٧٩,٨٩	٩	
٨	١٨٠٥,١٦٠٠	٩	
٩	٩٦٩,٧٦	٥	
١٠	١٨٢٣,٨٨	٩	
١١	١٨٥٤,١٦	٩	
١٢	١٨٧٦,٦٨	٩	
١٣	١٧٨٨,٣٣	٩	
١٤	١٨٥٤,١٦	٩	
١٥	١٨٦٠,٣٣	٩	
١٦	١٨٧٦,٤٤	٩	
١٧	١٨٣٦,٤٦	٩	
١٨	١٨٧٢,٧٥	٩	
١٩	١٠٥٣,٩٦	٥	
الإجمالي	٣١٨٨١,٨٣	١٥٦	

منطقة رقم ١٠١٥ ( عمارات )

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة		إجمالي عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار	ملاحظات
		أرضى + أول	ثاني + ثالث + رابع			
١	١٢١٩,٠٠	٦	٦	١٢	أرضى +	وحدات متصلة رأسياً (الأرضى + الأقبلي وحدة؛ والثاني والثالث والرابع وحدة)
٢	١٥١٦,٣٧	٨	٨	١٦	٤ أدوار	
٣	١٥٠٧,٣٥	٨	٨	١٦		
٤	١١٧٢,٥٩	٦	٦	١٢		
٥	١١٦٥,٩٦	٦	٦	١٢		
٦	١١٦٨,٤٠	٦	٦	١٢		
٧	١٣٨٣,٦٥	٦	٦	١٢		
٨	١٣٥٠,١٤	٦	٦	١٢		
٩	١٥٦٦,٧٧	٨	٨	١٦		
١٠	١٧١٣,٩٢	٨	٨	١٦		

الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ٢٣

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات بالقطعة	عدد الوحدات بالقطعة		المساحة (م <sup>٢</sup> )	رقم
			أرضي + أول	ثاني + ثالث + رابع		
		١٦	٨	٨	١٥٦٦,٥٥	١١
		١٢	٦	٦	١٣٨٣,٥١	١٢
		١٢	٦	٦	١٢٩٣,٠١	١٣
		١٦	٨	٨	١٥٩٠,٨٦	١٤
		١٢	٦	٦	١١٦٦,١٣	١٥
		١٢	٦	٦	١١٧٦,٥٦	١٦
		٢١٦	١٠٨	١٠٨	٢١٩٤٠,٧٧	الإجمالي

منطقة رقم ٩, ١ ( عمارات )

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات بالقطعة	عدد الوحدات بالقطعة		المساحة (م <sup>٢</sup> )	رقم
			أرضي + أول	ثاني + ثالث + رابع		
		١٢	٦	٦	١٣٤٣,٩٣	١
		١٦	٨	٨	١٨٩٢,٧٧	٢
		١٢	٦	٦	١٧٩٢,٤٦	٣
		١٦	٨	٨	١٥٧٣,٦٨	٤
		١٦	٨	٨	١٦١١,٣٣	٥
		١٦	٨	٨	٢٠٥٨,٥٨	٦
		١٢	٦	٦	١٨٦٩,١٧	٧
		١٢	٦	٦	١٣٤٤,٤٠	٨
		١٦	٨	٨	١٥٣٥,٤١	٩
		١٢	٦	٦	١٥٣٨,٣٨	١٠
		١٦	٨	٨	١٥٧٣,٣٨	١١
		١٦	٨	٨	١٧٢٠,٩٣	١٢
		١٢	٦	٦	١٣٤٣,٩٢	١٣
		١٢	٦	٦	١٤٥٤,٥١	١٤
		١٢	٦	٦	١٤١٣,٧٤	١٥
		١٢	٦	٦	١٣٨٧,٠٩	١٦
		٢٢٠	١١٠	١١٠	٢٥٤٥٣,٣٨	الإجمالي

وحدات متصلة رأسياً  
(الأرضي + الأول وحدة؛  
والثاني والثالث والرابع  
وحدة)

أرضي +  
٤ أدوار

منطقة العمارات (١,١٠)

عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبينة بالدور الأرضي ٢م (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالتنوع	عدد الوحدات		مساحة الدور الأرضي ٢م	التكرار	النموذج
				متكرر	أرضي			
أرضي + ٦ أدوار	١٣٤٦٠,٥٩	٦٨٢	٦٢	٩	٨	١٢٢٣,٦٩	١١	نموذج (١) (٢٤٩/٩٩) عمارات رقم ١-٨-٧-٥-٣-٢-١ ١٤١٣-١٢-١١
أرضي + ٦ أدوار	١٨٢٨,١١	٨٤	٢٨	٤	٤	٦٠٩,٣٧	٣	نموذج (٢) (٩٩) عمارات رقم ٩-٦-٤
	١٥٢٨٨,٧	٧٦٦						الإجمالي

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

ملحوظة / أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات بتلك المنطقة (أرضي + ٣ أدوار) وتلتزم الشركة بسداد علاوة نظير الأدوار المضافة بحد أقصى (أرضي + ٦ أدوار) وفي حالة عدم سداد العلاوة يتم الرجوع إلى الاشتراطات الأصلية (أرضي + ٣ أدوار).

منطقة العمارات (١,١٤) منطقة تعديل

مساحة قطع الأراضي بالمنطقة =  $(١٠٠/٤٥) \times ١٥٤٤٠,٧ = ٢٣٤٣١٢,٧$  م<sup>٢</sup>.

أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات بتلك المنطقة (بدروم + أرضي + ٣ أدوار) وتلتزم الشركة بسداد علاوة نظير الأدوار المضافة بحد أقصى (أرضي + ٦ أدوار) وفي حالة عدم سداد العلاوة يتم الرجوع إلى الاشتراطات الأصلية (بدروم + أرضي + ٣ أدوار).

عدد الأدوار	إجمالي المساحات المبينة بالدور الأرضي ٢م (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالتنوع	مساحة الدور الأرضي ٢م	التكرار	النموذج
بدروم + أرضي ٦ أدوار	٤٠٤١,٦	١٥٠	٥٠	١٣٤٧,٢	٣	نموذج (أ) عمارات رقم ٥-٣-١
بدروم + أرضي ٥ أدوار	٢٦٩٤,٤	٨٢	٤١	١٣٤٧,٢	٢	نموذج (ب) عمارات رقم ٤-٢
بدروم + أرضي ٦ أدوار	٣٢٣١,٦	١٦٨	٥٦	١٠٧٧,٢	٣	نموذج (ج) عمارات رقم ١٣-١٠-٩
بدروم + أرضي ٦ أدوار	٢٧٩١,٥	١٦٨	٥٦	٩٣٠,٥	٣	نموذج (د) عمارات رقم ١١-٨-٦

التموج	التكرار	مساحة الدور الأرضي ٢م	عدد الوحدات بالتموج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المسطحات المبنية بالدور الأرضي ٢م (F.P)	عدد الأدوار
نموذج (هـ) عمارات رقم ١٢-١٤	٢	٥٤٥,٨	٢٨	٥٦	١٠٩١,٦	يدروم + أرض ٦+ أدوار
نموذج (و) عمارات رقم ٧-١٥-١٦	٣	٥٣٠	٢٨	٨٤	١٥٩٠	يدروم + أرض ٦+ أدوار
الإجمالي				٧٠٨	١٥٤٤٠,٧٠	

**ثالثاً- مناطق الخدمات على مستوى المرحلة الأولى (محل التعديل) :**

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الخدمات وغرف الأمن على مستوى المرحلة الأولى ٢٧٢٣٩٦,٥٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٧,٢٣ فدان وبما يمثل نسبة (٩,٣٦%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى . وذلك طبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	الاستعمال	المساحة (٢م)	المساحة (فدان)	الاشتراطات البنائية			ملاحظات
				النسبة البنائية	عدد الأدوار	الردود	
١,٦	تعليمي (مدرسة)	٢٠٣٣٥,٧٣	٤,٨٤١	%٣٠	يدروم + أرض + دوران		
١,١٢	ناد اجتماعي	٣٧٨٠٠,٧٩	٨,٩٩٨	%٢٠	يدروم + أرض + دور		
١,١٦	تجاري - إداري - حضائفة	٩٤١١,٤٠	٢,٢٤٠	%٣٠	حسب اشتراطات المشروعات الاستثمارية بالهيئة	٣٦ من جميع الجهات	
١,١٧,٢	خدمات تجارية	٤٨٣٠,٦٦	١,١٥٠	%٣٠	يدروم + أرض + دوران		
	غرف أمن	١٨,٠٠	٠,٠٠٤	-	أرض فقط		عدد ٢ غرفة أمن
	الإجمالي	٧٢٣٩٦,٥٨	١٧,٢٣				

**رابعاً- بالنسبة للمخطط التفصيلي للمرحلة الثانية :**

إجمالي مساحة المرحلة الثانية يبلغ ٢٨٨٩٣٦٤,٣٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢١١,٧١ فدان ويمثل نسبة (٢٠,٣%) من إجمالي مساحة المشروع .

١- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على مستوى المرحلة الثانية ٢٥٠٣٤٢,١١م بما يعادل ٥٩,٥٩ فدان وبما يمثل نسبة (٢٨,١٥%) من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

٢- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن على مستوى المرحلة الثانية ٢١٠٥٤٢,٨٣م بما يعادل ٥٠,١٢ فدان وبما يمثل نسبة (٢٣,٦٧%) من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٢٣٨٤٧,٣٦م بما يعادل ٥٣,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٢٥,١٧%) من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق وانتظار السيارات ٢٠٤٦٣٢,٠٢م بما يعادل ٤٨,٧١ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٠١%) من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

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

تبلغ إجمالى المساحات المبنية للمرحلة الثانية للمشروع لمناطق الإسكان B.U.A ٢٣٥٨٣٤٩,١٧ وطبقاً للجدول التالى :

إجمالى المساحات المبنية للمرحلة الثانية بالمشروع (B.U.A) م	عدد الأدوار	إجمالى F.P على مستوى المناطق	مساحة الأرض السكنية (م <sup>٢</sup> )	المناطق	المرحلة الثانية
١١٣٧٢٠,٧١	أرضى ٦+ أدوار	٤٥%	٣٦١٠١,٨١	(١,٣,٢) . (١,٥,٢) . (١,١٧,٣)	عمارات متوسطة الكثافة
٥٦٨٩٢,٣٦	أرضى ٦+ أدوار	٤٥%	١٨٠٦٦,٠٧	(١,١٣) . (١,١١)	عمارات متوسطة الكثافة
١٥٦٩٤٣,٣٩	أرضى + اول	٤٠%	١٩٦١٧٩,٢٣	(١,٥,١) . (١,٣,١) . (٢,٨) . (١,٤)	فيلات
٣٠٧٩٢,٧١	٣ ادوار سكنية		١,١٧,١		إسكان بالخدمات
٢٥٨٣٤٩,١٧			٢٥٠٣٤٢,١	-	الإجمالى



جدول تفصيلي لمناطق الإسكان بالمرحلة الثانية

رقم المنطقة	الاستعمال	المساحة	عدد الوحدات	عدد المباني	مساحة (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحات المبنية (BUA)
١,٣,١	فيلات (توين هاوس)	٤٧٦١٩,٧٧	١٤٤,٠٠	٧٢	١٩٠٤٧,٩١	٣٨٠٩٥,٨٢
١,٣,٢	عمارات متوسطة الكثافة	١٣١٤٤,٩٣	٢٦٠	٥	٥٩١٥,٢٢	٤١٤٠٦,٥٤
١,٤	فيلات	٥٢١٧٢,٠٦	١٢٣	١٢٣	٢٠٨٦٨,٨٢	٤١٧٣٧,٦٥
١,٥,١	فيلات (توين هاوس)	٢٤٢٧٠,٣٩	٦٤	٣٢	٩٧٠٨,١٦	١٩٤١٦,٣١
١,٥,٢	عمارات متوسطة الكثافة	١١٧٢٧,٤٩	٢٦٠	٥	٥٢٧٧,٣٧	٣٦٩٤١,٦١
١,٦,١	عمارات متوسطة الكثافة	٩٠٣٠,٥٣	١٢٦	٤	٤٠٦٣,٧٤	٢٨٤٤٦,١٨
١,٦,٣	عمارات متوسطة الكثافة	٩٠٣٠,٥٣	١٢٦	٤	٤٠٦٣,٧٤	٢٨٤٤٦,١٨
١,١٧,٣	عمارات متوسطة الكثافة	١١٢٢٩,٣٩	٢٢٤	٤	٥٠٥٣,٢٢	٣٥٣٧٢,٥٧
١,١٧,١	إسكان بالخدمات	--	٤٥٥	١١	--	٣٠٧٩٢,٧١
٢,٨	فيلات	٧٢١١٧,٠١	١٧٠	١٧٠	٢٨٨٤٦,٨١	٥٧٦٩٣,٦١
الإجمالي		٢٥٠٣٤٢,١١	١٩٥٢	٤٣٠	١٠٢٨٤٤,٩٩	٣٥٨٣٤٩,١٧

ثانياً - مناطق الإسكان على مستوى المرحلة الثانية من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان على مستوى المرحلة

الثانية ٢٢٥٠٣٤٢,١١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٩,٥٩ فدان وبما يمثل نسبة (٢٨,١٥%)

من إجمالي مساحة المرحلة الثانية وطبقاً للجدول التالية :

منطقة رقم ١,٣,١ ( فيلات متصلة )

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	٧٧٤,٧٢	٢	
٢	٦٤٤,٠٣	٢	
٣	٦٤٤,٠٣	٢	
٤	٦٤٤,٠٣	٢	أرضي + دور أول فقط
٥	٦٤٤,٠٣	٢	
٦	٦٤٤,٠٣	٢	
٧	٦٤٤,٠٣	٢	
٨	٦٤٤,٠٣	٢	

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٩	٦٥٦,٦٥	٢	
١٠	٦٥٦,٩٢	٢	
١١	٦٤٤,٠٠	٢	
١٢	٦٤٤,٠٠	٢	
١٣	٦٤٤,٠٠	٢	
١٤	٦٧٧,٥٨	٢	
١٥	٦٨٧,٩٤	٢	
١٦	٧٢٦,١٢	٢	
١٧	٧٢٦,١٢	٢	
١٨	٦٨٦,٥٤	٢	
١٩	٦٧٧,٦٠	٢	
٢٠	٧١٢,٥١	٢	
٢١	٦٨٨,٠٦	٢	
٢٢	٦٥٥,٧٢	٢	
٢٣	٦٦١,٥٧	٢	
٢٤	٦٥٠,٠٧	٢	
٢٥	٦٦١,٥٧	٢	
٢٦	٦٥٠,٠٧	٢	
٢٧	٧٧٦,٩٨	٢	
٢٨	٦٩٠,٤٥	٢	
٢٩	٦٥٠,٤٦	٢	
٣٠	٦٥٠,٤٦	٢	
٣١	٦٥٠,٤٦	٢	
٣٢	٦٥٠,٤٦	٢	
٣٣	٦٩١,٦٥	٢	
٣٤	٦٥٥,١٥	٢	
٣٥	٦٥٥,١٤	٢	
٣٦	٦٥٥,١٤	٢	

الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ٢٩

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٣٧	٦٥٥,١٤	٢	
٣٨	٦٥٥,١٤	٢	
٣٩	٦٥٥,١٤	٢	
٤٠	٦٥٥,١٢	٢	
٤١	٧١٧,١٣	٢	
٤٢	٦٤٩,٧٩	٢	
٤٣	٦٥٢,٠٩	٢	
٤٤	٦٤٤,٠٠	٢	
٤٥	٦٤٤,٠٠	٢	
٤٦	٦٤٤,٠٠	٢	
٤٧	٦٤٠,٧٠	٢	
٤٨	٦٤٤,٠٠	٢	
٤٩	٦٤٤,٠٠	٢	
٥٠	٦٥٤,١٨	٢	
٥١	٦٥٣,٠٩	٢	
٥٢	٦٤٤,٠٠	٢	
٥٣	٦٤٤,٠٠	٢	
٥٤	٦٤٤,٠٠	٢	
٥٥	٦٤٤,٠٠	٢	
٥٦	٦٤٤,٠٠	٢	
٥٧	٦٤٤,٠٠	٢	
٥٨	٦٤٤,٠٠	٢	
٥٩	٦٧٥,٢١	٢	
٦٠	٦٤٣,٥٣	٢	
٦١	٦٤٥,٠٨	٢	
٦٢	٦٤٤,٧٨	٢	
٦٣	٦٦٨,٩٢	٢	
٦٤	٦٦٠,٦٩	٢	

٣٠ الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٦٥	٦٨٢,٦٧	٢	
٦٦	٦٨٣,٢٥	٢	
٦٧	٦٥٣,٧٣	٢	
٦٨	٦٤٥,٤٧	٢	
٦٩	٦٤٤,٦١	٢	
٧٠	٦٣٦,٣٥	٢	
٧١	٦٥٩,٧٠	٢	
٧٢	٦٤٤,٠٠	٢	
الإجمالي	٤٧٦١٩,٧٧	١٤٤,٠٠	

منطقة رقم ١, ٥, ١ ( فيلات متصلة )

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	٨٤٩,٧٣	٢	
٢	١٠٤٦,٨٠	٢	
٣	٨٢٣,٦٣	٢	
٤	٦٧٣,٩٩	٢	
٥	٧١٤,٠٠	٢	
٦	٧٢٠,٩٤	٢	
٧	٧٢١,٣٦	٢	
٨	٧١٩,٩٦	٢	
٩	٧١٩,٢١	٢	ارضى + دبر أول فقط
١٠	٧٢١,٧٧	٢	
١١	٧٢١,٩٣	٢	
١٢	٧٢٠,٧٧	٢	
١٣	٧١٣,٣١	٢	
١٤	٧٣٤,٥٧	٢	
١٥	٧٣٤,٥٧	٢	
١٦	٧٣٤,٥٧	٢	
١٧	٧٣٤,٥٧	٢	

الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ٣١

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١٨	٧٦٤,٠٦	٢	أرضى + دور أول فقط
١٩	٧٩٤,٨٤	٢	
٢٠	٧٩٤,٨٤	٢	
٢١	٧٩٤,٨٤	٢	
٢٢	٨١٣,٦٠	٢	
٢٣	٧١٥,٥٣	٢	
٢٤	٧١٤,٩٢	٢	
٢٥	٧١٤,٣١	٢	
٢٦	٩٦٨,٣١	٢	
٢٧	٧١٤,٠٠	٢	
٢٨	٦٦٠,٩٦	٢	
٢٩	٧٣١,٨٨	٢	
٣٠	٨٧٥,٥٣	٢	
٣١	٧٠٢,٨٢	٢	
٣٢	٧٠٤,٢٧	٢	
الإجمالي	٢٤٢٧٠,٣٩	٦٤	

منطقة رقم ١,٤ ( فيلات )

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١	٤٦٥,٦٨	١	أرضى + دور أول فقط
٢	٤٥٢,٩١	١	
٣	٤١٨,٠٥	١	
٤	٤٢٦,٩٤	١	
٥	٤١٦,٥٢	١	
٦	٤١٨,٢١	١	
٧	٤٢١,٢٢	١	
٨	٤٦٣,٧٧	١	
٩	٥٥٦,٩١	١	
١٠	٥٩٤,٠٧	١	

٣٢ الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١١	٥١٨,١٧	١	
١٢	٤١٣,٧٢	١	
١٣	٤٤١,٤٦	١	
١٤	٦٣٥,١٠	١	
١٥	٧٤٨,٩٧	١	
١٦	٥٤٤,٧١	١	
١٧	٤٥٦,٧٢	١	
١٨	٤٥٧,٠٣	١	
١٩	٤٥٧,٣٢	١	
٢٠	٤٥٧,٥٨	١	
٢١	٤٥٠,٣٠	١	
٢٢	٤٥٠,٥٠	١	
٢٣	٤٥٠,٦٧	١	
٢٤	٤٥٠,٨٢	١	
٢٥	٤٥٠,٩٤	١	
٢٦	٤٥١,٠٣	١	
٢٧	٤٥١,١٠	١	
٢٨	٤٥١,١٤	١	
٢٩	٤٥١,١٦	١	
٣٠	٤٥١,١٥	١	
٣١	٤٥١,١١	١	
٣٢	٤٥٠,٠٠	١	
٣٣	٤٥٠,١٣	١	
٣٤	٤٥٣,٢٠	١	
٣٥	٤٥٢,٣٧	١	
٣٦	٤٥٢,٦٦	١	
٣٧	٤٤٩,٤٨	١	
٣٨	٤٤٦,٩٣	١	
٣٩	٤٤٥,٨٦	١	

أرضي + دور أول فقط

الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ٣٣

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٤٠	٤٦٢,٧٥	١	
٤١	٦٥٣,١٥	١	
٤٢	٣٥٥,٧٩	١	
٤٣	٣٥٦,٥٨	١	
٤٤	٣٦١,٢٢	١	
٤٥	٣٦٠,٠٦	١	
٤٦	٣٦٥,٦٣	١	
٤٧	٣٥٥,٨٠	١	
٤٨	٣٥٦,١٤	١	
٤٩	٣٦١,٩٣	١	
٥٠	٤٤٣,٧٩	١	
٥١	٤٤٢,٩٩	١	أرضي + دور أول فقط
٥٢	٤١٧,٣٩	١	
٥٣	٤١٢,٥١	١	
٥٤	٤١١,٨٢	١	
٥٥	٤١٢,٠٨	١	
٥٦	٤١٢,٢٩	١	
٥٧	٤١٢,٤٦	١	
٥٨	٤١٢,٥٩	١	
٥٩	٤١٢,٦٧	١	
٦٠	٤١٢,٤٣	١	
٦١	٤٢٨,٩٦	١	
٦٢	٥٦٦,١١	١	
٦٣	٣٧٣,٨٥	١	
٦٤	٣٧٤,٠٣	١	
٦٥	٣٧٥,٤٠	١	
٦٦	٣٧٩,٢٣	١	
٦٧	٤٣١,٧٢	١	
٦٨	٣٦٥,٩٥	١	

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٦٩	٣٦٣,٥٦	١	
٧٠	٣٧٠,٢٩	١	
٧١	٣٧٦,٤٧	١	
٧٢	٣٨١,٧١	١	
٧٣	٥٦٢,٠٥	١	
٧٤	٤١٧,٠٧	١	
٧٥	٣٨٥,٣٦	١	
٧٦	٣٨٥,٨٨	١	
٧٧	٣٨٤,٣٠	١	
٧٨	٣٨٣,٣٢	١	
٧٩	٥١٢,٢١	١	أرضي + دور أول فقط
٨٠	٣٥٠,٠٠	١	
٨١	٣٥٠,٢٥	١	
٨٢	٣٥٠,١٥	١	
٨٣	٣٦٨,٦٢	١	
٨٤	٤٦٨,٦٤	١	
٨٥	٣٩٦,٠١	١	
٨٦	٤٠٩,٧٤	١	
٨٧	٤٠٠,٩٢	١	
٨٨	٣٥٦,٩٥	١	
٨٩	٣٧٢,١٧	١	
٩٠	٣٨١,٢٨	١	
٩١	٣٨٤,٦٤	١	
٩٢	٤٧٥,٦٦	١	
٩٣	٤٨٦,٠٨	١	
٩٤	٣٨٤,٩٤	١	
٩٥	٣٧٩,٦٦	١	
٩٦	٣٩٣,٧١	١	



الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ٣٥

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٩٧	٣٩٩,٨٧	١	أرضي + دور أول فقط
٩٨	٣٩٤,٠١	١	
٩٩	٤٣٧,٤٠	١	
١٠٠	٣٦٩,٧٠	١	
١٠١	٣٦٩,٧٠	١	
١٠٢	٣٦٩,٧٠	١	
١٠٣	٤١٨,١٦	١	
١٠٤	٣٦٣,٧٣	١	
١٠٥	٣٤٧,٥٣	١	
١٠٦	٣٥١,٤٩	١	
١٠٧	٤٨٧,٥٩	١	
١٠٨	٣٦٣,٧٢	١	
١٠٩	٣٦٥,١٠	١	
١١٠	٣٨١,٨٤	١	
١١١	٣٧٥,٨٢	١	
١١٢	٣٩١,٢٢	١	
١١٣	٣٩٢,١٦	١	
١١٤	٥٤٠,٤٦	١	
١١٥	٤٢٥,٥٧	١	
١١٦	٣٥٨,٣٩	١	
١١٧	٣٥٧,٥٧	١	
١١٨	٣٦٢,٤٧	١	
١١٩	٣٩٣,٨٢	١	
١٢٠	٤١٢,٩٠	١	
١٢١	٤٢٢,٢٠	١	
١٢٢	٣٩١,٨٤	١	
١٢٣	٤٨٣,٥٦	١	
الإجمالي	٥٢١٧٢,٠٦	١٢٣	

## منطقة رقم ٢,٨ ( فيلات ) محل التعديل

عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	رقم
	١	٤٣٢,٦٥	١
	١	٣٨٠,٠١	٢
	١	٤١٧,٠٢	٣
	١	٣٩٢,٣٠	٤
	١	٣٧٥,٧٠	٥
	١	٣٧٥,٧٠	٦
	١	٣٧٥,٧٠	٧
	١	٣٧٥,٧٠	٨
	١	٣٧٥,٧٠	٩
	١	٣٧٥,٧٠	١٠
	١	٣٧٥,٧٠	١١
	١	٣٧٥,٧٠	١٢
	١	٣٧٥,٧٠	١٣
أرضي + دور أول فقط	١	٣٧٥,٧٠	١٤
	١	٣٧٥,٧٠	١٥
	١	٣٧٥,٧٠	١٦
	١	٣٧٥,٧٠	١٧
	١	٣٧٥,٧٠	١٨
	١	٥١٦,٩٨	١٩
	١	٤٧٢,٨٧	٢٠
	١	٤٧٢,٨٧	٢١
	١	٤٧٢,٨٧	٢٢
	١	٤٧٢,٨٧	٢٣
	١	٤٧٢,٨٤	٢٤
	١	٤٧٢,٨٩	٢٥
	١	٤٧٢,٨٧	٢٦
	١	٤٧٢,٨٦	٢٧

الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ٣٧

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٢٨	٤٧٢,٨٦	١	
٢٩	٤٧٢,٩١	١	
٣٠	٤٧٢,٩١	١	
٣١	٤٧٢,٩١	١	
٣٢	٤٧٢,٨٦	١	
٣٣	٤٧٢,٨٦	١	
٣٤	٤٧٢,٩١	١	
٣٥	٤٦٧,٧٢	١	
٣٦	٤٧٨,١٠	١	
٣٧	٤٧٢,٦٧	١	
٣٨	٤٦٩,٢٩	١	
٣٩	٤٥٥,٠٢	١	
٤٠	٤٥٣,٩٠	١	
٤١	٤٥٣,٩٠	١	
٤٢	٤٥٣,٩٠	١	أرضي + دور أول فقط
٤٣	٤٥٣,٩٠	١	
٤٤	٤٥٣,٩٠	١	
٤٥	٤٥٣,٩٠	١	
٤٦	٤٥٣,٩١	١	
٤٧	٤٥٣,٩١	١	
٤٨	٤٥٣,٩٠	١	
٤٩	٤٥٣,٩٠	١	
٥٠	٤٥٣,٩١	١	
٥١	٤٥٣,٩١	١	
٥٢	٥٩٥,٢٢	١	
٥٣	٣٧٣,٥٧	١	
٥٤	٣٧٥,٧٠	١	
٥٥	٣٧٥,٧٠	١	
٥٦	٣٧٥,٧٠	١	

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٥٧	٣٧٥,٧٠	١	
٥٨	٣٧٥,٧٠	١	
٥٩	٣٧٥,٧٠	١	
٦٠	٣٧٥,٧٠	١	
٦١	٣٧٥,٧٠	١	
٦٢	٣٧٥,٧٠	١	
٦٣	٣٧٥,٧٠	١	
٦٤	٣٧٣,٤١	١	
٦٥	٤٣٠,٧٥	١	
٦٦	٣٨٠,٣٣	١	
٦٧	٤٣١,٤٥	١	
٦٨	٤٤٢,٥٠	١	
٦٩	٣٨٠,٠١	١	
٧٠	٣٨٠,٠١	١	
٧١	٣٨٠,٠١	١	أرضي + دور أول فقط
٧٢	٣٨٠,٠١	١	
٧٣	٣٨٠,٠١	١	
٧٤	٤٣١,٣٠	١	
٧٥	٤٠١,٨١	١	
٧٦	٣٨٥,٣٠	١	
٧٧	٣٨٤,٤٥	١	
٧٨	٣٨٤,٤٤	١	
٧٩	٣٨٤,٥٦	١	
٨٠	٣٨٤,٤٤	١	
٨١	٣٨٤,٣١	١	
٨٢	٣٨٥,٣٣	١	
٨٣	٤٦٦,٧٧	١	
٨٤	٤٦٧,١٧	١	
٨٥	٣٨٤,٧٥	١	

الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ٣٩

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
٨٦	٣٨٤,٤٩	١	
٨٧	٥٦٦,٨٠	١	
٨٨	٤١٤,١٤	١	
٨٩	٣٨٣,٦٩	١	
٩٠	٤١٣,٣١	١	
٩١	٤١٦,٣٣	١	
٩٢	٣٩٥,١٠	١	
٩٣	٣٨٧,٥٢	١	
٩٤	٣٩٤,٤٠	١	
٩٥	٣٩٣,١٠	١	
٩٦	٣٩٦,٦١	١	
٩٧	٣٩٠,٥٦	١	
٩٨	٣٨١,١٩	١	
٩٩	٤٣٦,٨٧	١	أرضي + دور أول فقط
١٠٠	٤٢٦,٠٥	١	
١٠١	٤١٩,٣٣	١	
١٠٢	٤١٩,٣٣	١	
١٠٣	٤٣٦,٦٤	١	
١٠٤	٤١٠,٠٨	١	
١٠٥	٣٨١,٠١	١	
١٠٦	٤١٣,١٢	١	
١٠٧	٤١٥,٤٢	١	
١٠٨	٣٧٥,٥٩	١	
١٠٩	٤١٤,٠٢	١	
١١٠	٤٠٤,٥٧	١	
١١١	٣٨٤,٦١	١	
١١٢	٣٨٤,٩٥	١	
١١٣	٤٢٧,٣٩	١	
١١٤	٤٣٨,٢٩	١	

٤٠ الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدار
١١٥	٤٦٠,١٩	١	
١١٦	٤٦٠,١٩	١	
١١٧	٣٨٨,٠٨	١	
١١٨	٤٢٢,٧٧	١	
١١٩	٤٠٢,٥٦	١	
١٢٠	٤٠٢,٤٩	١	
١٢١	٤٠٣,٢٩	١	
١٢٢	٤١٧,٤٣	١	
١٢٣	٣٧٥,٧٠	١	
١٢٤	٣٧٥,٧٠	١	
١٢٥	٣٧٤,٤٥	١	
١٢٦	٤٢٢,٤٢	١	
١٢٧	٤٢٢,٤٠	١	
١٢٨	٤٢٢,٧٥	١	أرضي + دور أول فقط
١٢٩	٤٢٢,٤٣	١	
١٣٠	٤٢٢,٣٢	١	
١٣١	٤٢٢,٤٢	١	
١٣٢	٤٢٢,٤٢	١	
١٣٣	٤٢٢,٤٢	١	
١٣٤	٤٦١,٦٣	١	
١٣٥	٤٢٥,٥٥	١	
١٣٦	٣٧٥,٧٠	١	
١٣٧	٣٧٥,٧٠	١	
١٣٨	٣٧٥,٧٠	١	
١٣٩	٣٧٥,٧٠	١	
١٤٠	٣٧٥,٧٠	١	
١٤١	٤٤٥,٠٢	١	
١٤٢	٤٣٢,٦٠	١	
١٤٣	٣٧٩,٦٠	١	

الوقائع المصرية - العدد ٢٤١ في ٢٨ أكتوبر سنة ٢٠٢١ ٤١

رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالقطعة	عدد الأدوار
١٤٤	٤٢٠,٤٨	١	
١٤٥	٤٢٠,١٣	١	
١٤٦	٤٢٠,١٣	١	
١٤٧	٣٧٩,٦٢	١	
١٤٨	٣٨٠,٢٤	١	
١٤٩	٤٧٥,٧٩	١	
١٥٠	٤٧٥,٧٩	١	
١٥١	٤٧٥,٧٩	١	
١٥٢	٤٧٥,٧٩	١	
١٥٣	٤٧٥,٧٩	١	
١٥٤	٤٧٥,٧٩	١	
١٥٥	٤٧٥,٧٩	١	
١٥٦	٤٧٥,٧٩	١	أرضي + دور أول فقط
١٥٧	٤٧٥,٧٩	١	
١٥٨	٦٤٩,٣٣	١	
١٥٩	٤٥٥,١٤	١	
١٦٠	٤٥٥,١٤	١	
١٦١	٤٥٥,١٤	١	
١٦٢	٤٥٥,١٤	١	
١٦٣	٤٥٥,١٤	١	
١٦٤	٤٩٣,٧٣	١	
١٦٥	٤٩٤,٧١	١	
١٦٦	٤٦١,٧٧	١	
١٦٧	٤٥٣,٥١	١	
١٦٨	٤٦١,٨٧	١	
١٦٩	٤٦١,٨٧	١	
١٧٠	٤٦١,٨٧	١	
الإجمالي	٧٢١١٧,٠١	١٧٠	

## جدول النماذج المعمارية الخاصة بمنطقة (١,٥,٢)

المساحة (م <sup>٢</sup> )	مساحة (F.P) م <sup>٢</sup>	عدد العمارات	عدد الوحدات	عدد الأدوار	BUA
١١٧٢٧,٤٩	٥٢٧٧,٣٧	٥	٢٦٠	أرضي + ٦ أدوار	٣٦٩٤٢

## جدول النماذج المعمارية الخاصة بمنطقة (١,٣,٢)

المساحة (م <sup>٢</sup> )	مساحة (F.P) م <sup>٢</sup>	عدد العمارات	عدد الوحدات	عدد الأدوار	BUA
١٣١٤٤,٩٣	٥٩١٥,٢٢	٥	٢٦٠	أرضي + ٦ أدوار	٤١٤٠٧

## جدول النماذج المعمارية الخاصة بمنطقة (١,١٧,٣)

المساحة (م <sup>٢</sup> )	مساحة (F.P) م <sup>٢</sup>	عدد العمارات	عدد الوحدات	عدد الأدوار	BUA
١١٢٢٩,٣٩	٥٠٥٣,٢٢	٤	٢٢٤	أرضي + ٦ أدوار	٣٥٣٧٢,٥٧

## جدول النماذج المعمارية الخاصة بمنطقة (١,١٧,١) (مباني تجارى - سكنى)

عدد العمارات	عدد الوحدات السكنية	عدد الأدوار السكنية	BUA
١١	٤٥٥	٣ أدوار	٣٠٧٩٢,٧١

## ملاحظة هامة :

بالنسبة للمناطق أرقام (١,٥,٢) و (١,٣,٢) و (١,١٧,٣) و (١,١٧,١) يتم تقديم المخطط التفصيلي لها لاعتماده من السلطة المختصة قبل استصدار التراخيص بحيث لا تزيد إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضي على (٤٥%) من مساحة المنطقة بالنسبة للمناطق أرقام (١,٥,٢) و (١,٣,٢) و (١,١٧,٣) ، نسبة (٣٠%) بالنسبة للمنطقة رقم (١,١٧,١) ، علماً بأن عدم اعتماد المخطط التفصيلي لتلك المناطق ضمن مخطط المرحلة الثانية لا يعطى أى مهلة إضافية للتنفيذ عن المهل المقررة لتنفيذ كامل المشروع ، كما تلتزم الشركة بالنقد بمسندات اعتماد تلك المناطق وكذا مسندات التراخيص للترمة لتنفيذ لها خلال المهلة المقررة للمرحلة الأولى للمشروع وليس لها الحق فى طلب أية مهل إضافية نتيجة عدم اعتماد المخطط التفصيلي لتلك المناطق بالمرحلة الأولى للمشروع حالياً .



جدول النماذج المعمارية الخاصة بمنطقة ( ١, ١١ )

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي المساحة البنائية (BUA) م <sup>٢</sup>	المساحة البنائية (BUA) م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة البنائية بالدور الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup>	مساحة الدور الأرضي ( م <sup>٢</sup> )	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	عدد العمارات	النموذج
العمارات متصلة	بدروم + أرضي + ٦ أدوار	١٦٣٩٣,١٦	٨١٩٦,٥٨	٢٣٤١,٨٨	١١٧٠,٩٤	٧٦	٣٨	٢	نموذج ١
أفقياً بيدروم واحد	بدروم + أرضي + ٦ أدوار	١٢٠٥٣,٠٢	٦٠٢٦,٥١	١٧٢١,٨٦	٨٦٠,٩٣	٥٠	٢٥	٢	نموذج ٢
		٢٨٤٤٦,١٨		٤٠٦٣,٧٤		١٢٦		٤	الإجمالي

جدول النماذج المعمارية الخاصة بمنطقة ( ١, ١٣ )

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي المساحة البنائية (BUA) م <sup>٢</sup>	المساحة البنائية (BUA) م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة البنائية بالدور الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup>	مساحة الدور الأرضي ( م <sup>٢</sup> )	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	عدد العمارات	النموذج
العمارات متصلة	بدروم + أرضي + ٦ أدوار	١٦٣٩٣,١٦	٨١٩٦,٥٨	٢٣٤١,٨٨	١١٧٠,٩٤	٧٦	٣٨	٢	نموذج ١
أفقياً بيدروم واحد	بدروم + أرضي + ٦ أدوار	١٢٠٥٣,٠٢	٦٠٢٦,٥١	١٧٢١,٨٦	٨٦٠,٩٣	٥٠	٢٥	٢	نموذج ٢
		٢٨٤٤٦,١٨		٤٠٦٣,٧٤		١٢٦		٤	الإجمالي

خامساً - مناطق الخدمات على مستوى المرحلة الثانية (مرحلة الاعتماد):

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الخدمات وغرف الأمن على مستوى المرحلة الثانية ٢٢١٠٥٦٠,٨٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٠,١٢ فدان وبما يمثل نسبة (٢٣,٦٨%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية ، وذلك طبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة (فدان)	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الاستعمال	رقم القطعة
	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية				
	٦ م من جميع الجهات وطبقاً	بدروم + أرضي + دورين	٣٠%	١,٤٣٠	٦٠٠٦,٤٣	خدمات ثقافية (مركز ثقافي)	٤٢,٢,١
	لكل نشاط على حدة	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٣٠%	٢٨,٠٢٤	١١٧٧٣٣,٧٤	تجارى - إدارى	٢,٢,٢
		حسب اشتراطات الهيئة	٣٠%	٥,٧٧٢	٢٤٢٤٦,٠٦	خدمات دينية (مسجد) درمناسبات	٢,٢,٣

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة (فدان)	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الاستعمال	رقم القطعة
	الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية				
		يدروم + أرض + دورين	٣٠٪	٠,٧١٠	٢٩٨٣,٤٥	خدمات تجارية	٢,٩,١
		يدروم + أرض + دورين	٣٠٪	٠,٩٦٧	٤٠٢٠,٧٠	خدمات تجارية	٢,٩,٢
		يدروم + أرض + دورين	٣٠٪	٨,١٤٥	٣٤٢١٤,١٣	تجارى - سكنى	١,١٧,١
	١٠ امتار من جميع الجهات	يدروم + أرض + ٣ ادوار	٢٠٪	٥,٠٠٨	٢١٣٣٩,٣٢	خدمات سياحية (فندق)	٣,٩
	عدد ١ غرفة أمن	-	-	٠,٠٠٢	٩,٠٠	غرف أمن المرحلة الثانية	
				٥٠,١٣	٢١٠٥٤٢,٨٣	الإجمالى	

#### سادساً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .

أقصى ارتفاع مسموح به هو ( ١٦ م ) 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 الحجم 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 ٦ م 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 على (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (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 على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض الواحدة .  
الارتفاع المسموح به بدروم (انتظار سيارات - مخازن غير تجرية) + دور أرضى + دور أول ، بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون لىء الصلر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

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

#### ثانياً - أراضي الإسكان (العمارات) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٥٪) من قطعة الأرض الواحدة .  
الارتفاع المسموح به (بدروم انتظار سيارات + أرضى + ٣ أدوار متكررة) بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية بحد أقصى للارتفاع (٦م) 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 وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع 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 كل مبنى كحد أدنى .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٨م .

ثالثاً - مشروعات التصميم الحضري (عمارات) :

النسبة البنائية للعمارات (f.p) لا تزيد على (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 ٥٠م .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م (في 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) ويحد أقصى للارتفاع ١٦م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة وذلك كاشتراطات أصلية للأرض ويمكن أن يصل الارتفاع إلى (٢٥م) بشرط موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوة المقررة للهيئة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بهذا الشأن فيما يزيد على ارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) وكذا بعد سداد المبالغ المقررة للقوات المسلحة .

المسافات البينية بين العمارات لا تقل عن ١٦م في حالة العمارات (أرضى + ٦ أدوار) أو أكثر وبما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى كحد أدنى .

### سابعاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين (٨:١٢٪) من مساحة المشروع .  
يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠٪) من المساحة  
المبينة بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد على (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل  
(خدمات المبني - 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/٢٥٠م) مبانٍ مغلقة بالبندروم  
أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .  
بتاريخ ٢٠١٨/٥/٩ صدر كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٢٣٠٣٩  
المتضمن بأنه لا مانع فنياً من إضافة جزء من المساحات السكنية المبنية (BUA)  
المسموح بها بالمشروع إلى أراضي الخدمات للمنطقة رقم (١,١٧,١) بنشاط تجارى  
سكنى فى صورة أدوار علوية بحد أقصى (٤ أدوار) وذلك خصماً من السـ (BUA)  
السكنى المسموح به للمشروع وذلك طبقاً لقاعدة الحجم بشرط سداد العلاوة المقررة  
طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وطبقاً للشروط والضوابط  
الواردة بالكتاب آنف الذكر .  
بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٠ صدر كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٢٤٨٠١  
المتضمن أنه لا مانع من الموافقة من الناحية الفنية على تطبيق قاعدة الحجم على قطعة  
الأرض الخدمية المشار رقم (٢,٢,٢) بنشاط تجارى إدارى بتقليل النسبة البنائية وزيادة  
عدد دورين بشرط سداد العلاوة المقررة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته  
رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وطبقاً للشروط والضوابط الواردة بالكتاب آنف الذكر .  
بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٨ صدر كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٣١٣٤٤  
المتضمن الموافقة الفنية على تخديم منطقة الخدمات رقم (٣,٩) بنشاط سياحي فندقى  
من الخارج مع احتساب الكثافة السكانية للفندق ضمن الكثافة السكانية الإجمالية للمشروع  
وبشرط سداد العلاوة المقررة نظير التخديم من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان  
المختصة بالتسعير بالهيئة وطبقاً للشروط والضوابط الواردة بالكتاب آنف الذكر .

**ثامناً - الالتزامات المقررة على الشركة فسى ضوء استراتيجيات وزارة الدفاع طبقاً 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 أراضي 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 وطبقاً 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 - طريق جنيفة) .

تضمين 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 والنقسيم

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

**أحمد عادل محمد**

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (العمارات) (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) وذلك كاشتراطات أصيلة 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 فيما يزيد عن ارتفاع أرضى + ٣ أدوار 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 شخص / فدان .
- ٣- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة لتطبيق قاعدة الحجم 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 حنيقة .
- 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 حده .
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٨- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح 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 بروبيرترز للتطوير العقارى 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 صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

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

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

١٢- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش 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 في الفقرة (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 بالبرنامج الزمني المقدم منها لتنفيذ كامل المشروع والمعتمد من الهيئة وطبقاً لمراحل المشروع المعتمدة .

١٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة / ٢٢٥م<sup>٢</sup>) مبانى مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .

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

طرف ثانٍ

بالتفويض

**أحمد عادل محمد**

طرف أول

( **إمضاء** )