

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية قرار وزارى رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٨

باعتقاد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان

الواقعة شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية (مشروع كابرو فيستيفال سيتى)

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤)

والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام (٩٦ لسنة ٢٠١٥) ،

(١ لسنة ٢٠١٨) ، (٦٣ لسنة ٢٠١٩)

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 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 فدناً لإقامة مشروع

عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ١٩٩٧/١٢/٤ بين الهيئة وشركة الفطيم للتنمية العقارية بتعديل مساحة الأرض المبيعة الخاصة بالمركز التجارى والمنشآت ونقصانها من ٢٢٨٠٩٨٠٠م^٢ إلى ٢٢٦٢٠٣٧٦,٨٧م^٢ ، وكذا إعادة توزيع قيمة الأقساط على النحو الوارد بملحق التعاقد وكذا تضمن موافقة الهيئة على بيع الحزام الأخضر بمساحة ١٨٨٥٧٥م^٢ والموافقة على الانتفاع بالجزء الموازى للطريق المعرف بـ (حرم الطريق) بمساحة ١١٨٠١٩م^٢ طوال مدة ملكيته للأرض ؛

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

الجزء الأول : حرم الطريق بعرض ٥٠م من حد الطبان للطريق الدائرى بمساحة ١١٥٠١٩,٧٨م^٢ بما يعادل ٢٧,٣٨٥ فدان .

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

الجزء الثالث : بمساحة ٢١٢٤٩٢١,٦١م^٢ بما يعادل ٥٠٥,٩٣٣ فدان .

الجزء الرابع : بمساحة ٤٩٥٤٥٥,٢٦م^٢ بما يعادل ١١٧,٩٦٥ فدان ؛

وعلى الملحق الثانى لعقد 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 ٢٩٢٣٩٥٦م^٢ ؛

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 والذى تضمن تعديل البنود الخاصة ببيع الأرض والسطن ومراحل المشروع والبرنامج الزمنى وأقساط 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 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 ٢٠٠٨/٦/٨ باعتماد المنطقة السكنية (3,5,6) من المخطط العام بمساحة ٢٠٣,٧٩ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون الفنية رقم (١٧٤٣) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢ والموجه للشركة متضمناً بأنه طبقاً لكتاب وزارة الدفاع رقم (١٩٢٣١/د) بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٨ الالتزام بإقامة المنشآت بارتفاع متدرج لا يزيد على 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 ٢٠٠٩/٧/١٦ بتعديل بعض بنود عقد البيع الابتدائي المؤرخ ١٩٩٧/٥/٥ والملحقين المؤرخين ١٩٩٧/١٢/٤ ، ٢٠٠٤/٦/١٢ بتعديل قيمة الأرض وكذا مواعيد الأقساط المستحقة ؛

وعلى محضر تنسيق الأعمال المبرم 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 ٢٦٨٩١,٦٨م ؛

وعلى عقد اتفاق التسوية المبرم بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٠ بين الهيئة والشركة وتعديل عقد البيع الابتدائي المؤرخ ١٩٩٧/٥/٥ وتعديلاته المؤرخة ١٩٩٧/١٢/٤ و ٢٠٠٤/٦/١٢ 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 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 والمنصوص عليه
فى اتفاق التسوية الذى تم إبرامه بين الشركة والهيئة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان والمخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (١) بتاريخ ٢٠١٨/١/٨ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض 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 كقطع أراضٍ لبناء فيلات من نوعية (semi attached) مع الالتزام
بالنسبة البنائية المقررة لكل قطعة أرض والالتزام بعدد الوحدات المقررة طبقاً للقرار
الوزارى وأخذ التعهدات اللازمة ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٩٢٧) بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦
لجهاز المدينة متضمناً التنبيه 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^٢ لمباني
المول التجارى بالمشروع خصماً من رصيد المباني المسموح به لقطعتى الأرض
بنشاط تجارى رقمى (10A06) و (10A07) 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 كهربائى - توزيع كهربائى - تكييف) وغرف أمن بالدور الأرضى خارج المبنى الكائن بقطعة الأرض رقم (14D03) بمساحة إجمالية ٢م٨٥ زائدة عن النسبة البنائية المذكورة بالقرار الوزارى رقم ١ لسنة ٢٠١٨ بالضوابط التى 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 التى تضمنها الخطاب ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٧ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع عاليه ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٢١٠) بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٢ بالموافقة على تعديل نشاط قطع الأراضى أرقام (12b01 - 12b02 - 12b03 - 14d01-14d02) لتصبح بنشاط (تجارى إدارى) وبنفس المسطحات والاشتراطات المعتمدة للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٧٨٦) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٥ مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٧) ضمن المشروع عاليه ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤١٨٥) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٣ متضمناً الموافقة الفنية على تعديل نشاط قطعة الأرض رقم (14B03) بمساحة إجمالية ٢م٥٧٣٧٨,٠٤ ضمن مشروع (كايرو فيستيفال سيتى) بالمدينة ليصبح (تجارى إدارى) بدلاً من (تجارى / سكنى) ، وكذا مرفق به لوحة من المخطط التفصيلى المعتمدة لقطعة الأرض رقم (14B03) ؛

- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤٦٨٣) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٤ مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلى المعتمدة لقطعة الأرض رقم (11B04) بمساحة إجمالية ٢م٣٣٩٣١,٤١ بنشاط (سكنى) ضمن مشروع (كايرو فيستيغال سيتى) ؛
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤٦٨٤) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٤ مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (13A01) بمساحة إجمالية ٢م٥٦٣٥٩,٤٦ بنشاط (سكنى) ضمن مشروع (كايرو فيستيغال سيتى) ؛
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٦٥٥٤) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢١ متضمناً الموافقة الفنية على ضم قطاع الأراضى أرقام (11A01 - 11B07) لتصبح قطعة أرض واحدة برقم (11A01) بمساحة ٢م٦٢١٤٩,٩٩ بنشاط (نادى اجتماعى وترفيهى وخدمات ومسجد) وكذا الموافقة على زيادة المسطحات المبنية (BUA) لقطعة الأرض رقم (11A01) عن النسبة الواردة بالقرار الوزارى رقم (٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٧ وذلك خصماً من المسطحات المسموح ببنائها بقطعة الأرض رقم (A4) و (P) PLOT ضمن قطعة الأرض رقم ٨* مع الحفاظ على إجمالى المسطحات المستغلة بالمشروع طبقاً للقرار الوزارى ، وطبقاً لما هو وارد بالجدول المرفق بخطاب الشركة ، مع عدم تعارض المسطحات الجديدة المطلوب اعتمادها مع ما تم تنفيذه بالطبيعة والتحقق من سلامة كامل موقف أرض المشروع ؛
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٦٥٥٦) بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢١ متضمناً الموافقة الفنية على أن تكون المسطحات المسموح بها بقطع الأراضى الآتية :
- قطعة الأرض رقم (10A06) بنسبة بنائية (٣٠٪) وبارتفاع (٦ أدوار) وبإجمالى مسطح (BUA) ٢م٤٧٢٤٥,٥٣ .
- قطعة الأرض رقم (12B01) بنسبة بنائية (١٣,٥٪) وبارتفاع (٢ دور) وبإجمالى مسطح (BUA) ٢م٨٨٠ .
- قطعة الأرض رقم (13C01) بنسبة بنائية (٢٤,٤٪) وبارتفاع (٦ أدوار) وبإجمالى مسطح (BUA) ٢م١١٣٢٥ .

قطعة الأرض رقم (13C02) بنسبة بنائية (٢٤,٤٪) وبارتفاع (٦ أدوار) وبإجمالى مسطح (BUA) ٢م^٢١١٣٢٥ .

قطعة الأرض رقم (13C03) بنسبة بنائية (٢٦,٦٪) وبارتفاع (٦ أدوار) وبإجمالى مسطح (BUA) ٢م^٢٢٢٧٠٦ .

وطبقاً للجدول المعتمد المرفق ويتم العمل بموجبه ، مع مراعاة عدم زيادة المساحة المبنية على مستوى المشروع عن المسموح به بالقرار الوزارى رقم (٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٧ وبشرط عدم تعارض المسطحات المطلوب اعتمادها مع ما تم تنفيذه على الطبيعة ، وبعد التحقق من سلامة كامل موقف المشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٤٠٤٥) بتاريخ ٢٠١٩/٩/١ مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (10a06) بنشاط تجارى إدارى ضمن مشروع (كايرو فيستيفال سيتى) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٤٢٤٧) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤ متضمناً الموافقة الفنية على زيادة المساحة البنائية لقطعة الأرض رقم (13A01) بنشاط سكنى (عمارات) لتصبح (٣١٪) بدلاً من (٣٠٪) وكذا زيادة المساحة البنائية لقطعة الأرض رقم (11b04) بنشاط سكنى (عمارات) لتصبح (٣١٪) بدلاً من (٣٠٪) وذلك خصماً من النسبة البنائية لقطعة الأرض رقم (04B01) بنشاط سكنى (فيلات) لتصبح (٢٥٪) بدلاً من (٢٧٪) طالما تم الحفاظ على إجمالى الـ BUA المعتمدة للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٨٨٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ متضمناً الموافقة الفنية على ضم قطعتى الأرض رقمى (6C) و(5C) ليصبحا قطعة أرض واحدة برقم (5C) بمساحة ٢م^٢٥٨٤٥٨,٤٥ بنشاط (خدمات فندقية وإسكان سياحى) بنسبة بنائية تساوى مجموع النسبة البنائية لقطعتى الأرض بما يعادل نسبة ١٨,٢٢٪ وبارتفاعات متغيرة بحد أقصى (١١ دوراً) وبمساحة بنائية إجمالية (B.U.A) ٢م^٢٦٠٥١٧ وكذا الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الحجم داخل قطعة الأرض بما لا يتعدى حجم المباني المسموح به طبقاً للاشتراطات البنائية الموضحة والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة تطبيقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ عن طريق زيادة النسبة البنائية بقطعة الأرض لتصبح (٣٢٪) بدلاً من (١٨,٢٢٪) مع الحفاظ على إجمالى الـ B.U.A المعتمدة بالقرار الوزارى والتزام الشركة بتقديم المخطط التفصيلى لتلك المنطقة للاعتماد ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٦٦٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٨ متضمناً الموافقة الفنية على زيادة مساحة قطعة الأرض رقم (05C) بنشاط خدمات فندقية وإسكان سياحي خصماً من مساحة قطعتى الأرض رقمى (05d بنشاط سكنى) و(06a بنشاط سكنى) مع الحفاظ على إجمالى المسطحات المبنية لكل نشاط طبقاً للمخطط المعتمد بالقرار الوزارى رقم (٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/١/٣٠ وخطابنا رقم (٦٨٨٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ مع قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير التعديل المطلوب بواقع (٠,٥% × مساحة التعديل × السعر التعاقدى للمشروع) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٣١٣٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٩ متضمناً الإشارة إلى خطاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع الوارد برقم ٤٩٨٩٧ بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١١ بخصوص موافقة وزارة الدفاع على قيام شركة الفطيم للتنمية العقارية بالسير فى إجراءات تسجيل قطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ٢٦٠٩٦٩٨٠,٨٥ وفى إطار الضوابط السابق صدورها بموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة بالكتاب رقم (١٧٧٣٠/د) بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ (القطعة رقم "٤" بمدينة القاهرة الجديدة) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٢٦٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ متضمناً الإشارة إلى الخطاب رقم ٦٤٢٤٧ لسنة ٢٠١٩ الخاص بالموافقة الفنية على زيادة المساحة البنائية لقطعة الأرض رقم (13A01) وقطعة الأرض رقم (11B04) بمشروع الشركة (كايروفيسيتيفال سيتى) بالمدينة وذلك خصماً من النسبة البنائية لقطعة الأرض رقم (04B01) وحيث إن المسطح المطلوب خصمه من قطعة الأرض (04B01) بواقع ٢١٤٦٧,٠٢ وانتهى الخطاب بأنه لا مانع فنياً من توزيع هذا المسطح على مباني قطعتى الأرض رقمى (13A01) وقطعة الأرض رقم (11B04) سواء بالدور الأرضى أو بالأدوار المتكررة وفى حالة وجود مسطحات مكشوفة بالأدوار المتكررة فإنه يلزم مراعاة عدم اتصالية الوحدة المستغلة بالمسطح المكشوف ؛

وعلى خطاب شركة الفطيم للتنمية العقارية الوارد برقم (٤٢٣٧٨٣) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٢ متضمناً طلب الموافقة على اعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٢٦١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (I1A01) بمساحة ٢٦٢١٤٩,٩٩م^٢ ضمن المخطط العام المعتمد لمشروع الشركة (كايرو فيستيفال سيتي) بالمدينة مع التزام الشركة بأن قطعة الأرض لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة طلب تخديمها من الخارج يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك وبعد الحصول على الموافقات المطلوبة فى هذا الشأن ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٥١٠٢) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٦ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ومرفقاً به لوحات المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها من جهاز المدينة والمتضمن أن نسبة الإنجاز بالمشروع فى نهاية الخمس سنوات التالية لاتفاق التسوية المبرم فى ٢٠١٤/١١/١٠ وصلت إلى (٧١,١٧٪) وأن مهلة تنفيذ المشروع تنتهى فى ٢٠٢٣/٨/١٠ ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٥/١١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع الموقع من كافة القطاعات والإدارات 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 المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان الواقعة شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة (مشروع كايرو فيستيفال سيتي) والسابق اعتماده القرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤ و المعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥ ورقم ١ لسنة ٢٠١٨ ورقم ٦٣ لسنة ٢٠١٩ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٤ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان الواقعة شرق الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية (مشروع كايرو فيستيفال سيتى) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام (٩٦ لسنة ٢٠١٥) ، (١ لسنة ٢٠١٨) ، (٦٣ لسنة ٢٠١٩) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة فى ١٩٩٧/٥/٥ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالمواد أرقام (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 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 ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار والمحددة بالعقود المحررة معها بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وفقاً للشروط المرفقة وفى موعد غايته ٢٠٢٣/٨/١٠ 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 ، وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٩) فى ٢٠٢٠/٦/١٨ بمنح مهلة ثلاثة شهور .

مادة ٦ - 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 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 ٧ - تتولى الشركة التنسيق مع الجهات المختصة بشأن الموافقات اللازمة لمدخل المشروع من الطريق الدائرى .

مادة ٨ - 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 ٩ - 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

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

الواقعة شرق الطريق الدائري بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة الفطيم للتنمية العقارية بمساحة ٦٨٨,٣٥ فدان

والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠٠٤

والمعدل بتاريخ ٣٠/١٠/٢٠٠٧

والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ٢٠١٥

والمعدل بالقرار الوزاري رقم ١ لسنة ٢٠١٨

والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٦٣ لسنة ٢٠١٩

جداول مساحات قطع أراضي أنشطة المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٩٧,٨٧ فدان ، أي ما يعادل

١٢٥١.٧٤,٦٦ م^٢ وفقاً للجدول التالي :

المساحة البيانية الاجمالية - TOTAL B.U.A	المساحة البيانية الاجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البيانية F.P	النسبة البيانية - F.P	المساحة الخاصة للاستعمال MAX 55%	مساحة الأراضي الاجمالية / B.U.A	المساحة / B.U.A	LAND NO./ رقم الأرض	LAND USE.	
٥٥٥,٥٣٦,٧٣	١٨٤,٩٨٣,١٣	كما موضح بالجدول التفصيلي				١,٠٣٦,٣٦,٧٧	٦٣٥,٤١٢,٤٦	٣	منطقة إسكان الفيلات	
	٥,٣٥٢,٠٠	٢	٢,٦٤٠,٠٠	233,7	٧,٨٣٠,٤٠		١٣,٠٥٠,٦٦	٤ b ٠٣		
	٢٠,٩٠٩,٧٦	٢	١٠,٢٧٤,٤٠	231,٠	٣٣,١٢١,٥١		٥٥,٢٠٢,٥١	٤ b ٠٦		
	٦٨,٠٦٤,٣١	كما موضح بالجدول التفصيلي					٢١٣,٤٤٥,٨٠	٥٥		
	٧٩٩,٦٥	من دور ١ إلى ٢ دور	٧٩٩,٦٥	228,7	٢,٧٨٩,٣٧		٤,٦٤٨,٧٨	٥d		
	٤,٤٢٠,٠٠	من دور ١ إلى ٢ دور	٤,٤٢٠,٠٠	27,1	٦٢,٥٦٥,٩٤		١٠٤,٢٧٦,٥٦	٦a		
	١٤١,٥٩٤,٩٣	طبقاً لمواظفة الهيئة					١٢٠,٧٠٦,٠٢	٠٨		Residential سكني -
	٤٣,٦٠٦,٩٠	٧	٦,٤١٢,٠٠	226,٤	٢٤,٢٧٢,٩٦		٤٠,٤٥٤,٩٣	١١ b ٠٤		
	٧١,٥٩٨,٠٠	٧	١٠,٦٣٥,٥٠	231,٠	٣٣,٨١٥,٦٧		٥٦,٣٥٩,٤٦	١٣ a ٠١		
	١٤,٢٠٨,٠٤	٧	٢,٠٢٩,٢٢	2٤٥,٠	٤,٥١٠,٤٩		٧,٥١٧,٤٨	٥b		

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة (سكني - إداري - تجاري "Mixed Use" : ٦٧,١٠ فدان ، أي ما يعادل ٢٢٨١٨١٢,٩٧ م^٢ وفقاً للجدول التالي :

المساحة البيئاتية الاجمالية - TOTAL B.U.A	المساحة البيئاتية الاجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البيئاتية ٢.٣	النسبة البيئاتية - البيئاتية ٢.٣	المساحة الخاصة للاستعمال MAX ٣٦٠	مساحة الأراضي الاجمالية / ٢م	المساحة / ٢م	LAND NO./ رقم الأرض	LAND USE-
٢٧٥,٩١٢,٠٦	٨,٥٠١,٦٧	تصل إلى ٦ أدوار	٦,٥٠٢,٦٦	٪٣٠,٠	٢١,٦٧٥,٥٤	١٦٥,٦٢٦,٠٩	٣٦,١٢٥,٩١	٠٤ b - ١	Mixed-use سكني - إداري - تجاري
	١٧,١٠١,٠٠	تصل إلى ٧ أدوار	٣,٤٩٩,٥٥	٪٣٠,٠	١١,٥٦٥,١٦		١٩,٢٧٥,٢٦	٦ C	
	٣٨,٥٤٥,٨٢	٦	٦,٤٢٤,٣٠	٪٣٠,٠	٢١,٤١٤,٣٤		٣٥,٦٩٠,٥٧	١٠ د - ٣	
	٣,٨٠٠,٠٠	٤	٩٢٩,٠٠	٪٢٨,٤	٣,٢٦٦,٣٥		٥,٤٤٣,٩١	١٢ b - ١	
	١١,٦٨٥,٠٠	٦	١,٨٩٣,٠٠	٪٢١,٩	٨,٦٣٧,١٥		١٤,٣٩٥,٢٦	١٢ b - ٢	
	٧٧,٧٦١,٠٧	٨	٩,٨٤٥,١٣	٪٣٠,٠	٣٢,٨١٧,١١		٥٤,٦٩٥,١٩	١٤ d - ٤	
	٤٥,٨٣١,٢٠	٦	٧,٦٤٧,٤٠	٪٢٩,١	٢٦,٢٤٧,٥٢		٤٣,٧٤٥,٨٧	١٠ د - ٦	
	٥٩,٣٨٨,٠٠	٦	٩,٩١٨,٠٠	٪٢٨,٨	٣٤,٤٢٦,٨٢		٥٧,٣٧٨,٠٤	١٤ b - ٣	
	٦,٤٩٧,٠٠	٦	١,١٠٤,٠٠	٪٢٥,٠	٤,٤٥٢,٥٦		٧,٤٢٠,٩٣	١٤ d - ١	
	٦,٨٠١,٣٠	٦	١,١٠١,٠٠	٪٢٥,٠	٤,٥٨٥,٢٣		٧,٦٤٢,٠٥	١٤ d - ٢	
					١١٦,١٨٦,٨٨			Mixed-use إداري - تجاري	

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط التجاري ٩٤,٠٨ فدان ، أي ما يعادل : ٢٣٩٥١٢٠,١٨ م^٢

المساحة البيئاتية الاجمالية - TOTAL B.U.A	المساحة البيئاتية الاجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البيئاتية ٢.٣	النسبة البيئاتية - البيئاتية ٢.٣	المساحة الخاصة للاستعمال MAX ٣٦٠	مساحة الأراضي الاجمالية / ٢م	المساحة / ٢م	LAND NO./ رقم الأرض	LAND USE-
٢٥٧,١٧٣,١٥	٢٣٠,٥١١,٧٦	طبقاً لموافقة الهيئة				٣٩٥,١٢٠,١٨	٣٣١,٢٩٥,١١	٠٧	Retail - تجاري
	١١,٩٥٣,٨٩	٢	٥,٩٧٦,٩٥	٪٣٢,٦	٩,٩٠٥,٩٦	١٦,٥٠٩,٩٤	١٠ د - ١		
					٨,٤٥١,٨٨	١٤,٠٨٦,٤٦	١٠ د - ٢		
	١٤,٧٠٧,٥٠	طبقاً لموافقة الهيئة					٣٣,٢٢٨,٦٧	١٠ د - ٥	

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط الإداري ٣٨,٢٠ فدان ، أى ما يعادل
: ٢م٦٠٤٥٧,٠٣

المساحة البيئاتية الإجمالية - TOTAL B.U.A	المساحة البيئاتية الإجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البيئاتية ٢.٣	النسبة البيئاتية - ٢.٣	المساحة الخاصة للاستعمال MAX ٥٦٠	مساحة الأراضي الإجمالية / ٢م	المساحة / ٢م	LAND NO./ رقم الأرض	LAND USE.
١٤١,٧٤٤,٩٠	٢٣,٧٩٩,٠٠	٦	٣,٩٦٧,٠٠	Z٢٦,٠	١٥,٢٧٥,٠٣	١٦٠,٤٥٧,٠٣	٢٥,٤٥٨,٣٩	١٢ b -٣	Offices إدارى -
	١٢,٢٧٠,٠٠	٦	٢,٠٤٥,٠٠	Z٢٣,٢	٨,٨٢٤,٢٥		١٤,٧٠٧,٠٨	١٢ b -٤	
	١١,٣٢٥,٠٠	٦	١,٨٨٧,٥٠	Z٢٤,٤	٧,٧٢١,١٩		١٢,٨٦٨,٦٦	١٣ C -١	
	١١,٣٢٥,٠٠	٦	١,٨٨٧,٥٠	Z٢٤,٤	٧,٧٢٥,٠٣		١٢,٨٧٥,٠٥	١٣ C -٢	
	٢٢,٧٠٦,٠٠	٦	٣,٧٨٤,٣٣	Z٢٦,٦	١٤,٢٢١,٠٢		٢٣,٧٠١,٧٠	١٣ C -٣	
	٨,٨٦٢,٠٠	٦	١,٥٠٠,٠٠	Z٢٣,٨	٦,٣٠٠,٢٦		١٠,٥٠٠,٣٥	١٤ d -٣	
	١٢,٢٧٠,٠٠	٦	٢,٠٤٥,٠٠	Z٢٣,٢	٨,٨٣٠,١٩		١٤,٧١٦,٩٨	١٤ d -٦	
	٢٦,٥٦٢,٩٠	٦	٤,٤٢٧,١٥	Z٢٦,٠	١٧,٠٤١,٧٧		٢٨,٤٠٢,٩٥	١٤ b -١	
	١٢,٦٢٥,٠٠	٦	٢,١٠٤,١٧	Z٢٠,٤	١٠,٣٣٥,٥٣		١٧,٢٢٥,٨٩	١٤ b -٢	

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط الخدمات الفندقية والإسكان السياحي
: ٢م٤٩٥٥٥,٨١ أى ما يعادل ١١,٨٠ فدان ،

المساحة البيئاتية الإجمالية - TOTAL B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البيئاتية ٢.٣	النسبة البيئاتية - ٢.٣	المساحة الخاصة للاستعمال MAX ٥٦٠	مساحة الأراضي الإجمالية / ٢م	المساحة / ٢م	LAND NO./ رقم الأرض	LAND USE.
٤٧٦٧٣,٣١	تصل إلى ١١	٨٤٢٠,٠٥	٣٠	٢٩٧٣٣,٤٩	٤٩٥٥٥,٨١	٤٩٥٥٥,٨١	٠٥ C	خدمات فندقية - Hotel

٦ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنشاط التعليمي ١١,٧٧ فدان ، أى ما يعادل
: ٢م٤٩٤١٨,٧٧

المساحة البيئاتية الإجمالية - TOTAL B.U.A	المساحة البيئاتية الإجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البيئاتية ٢.٣	النسبة البيئاتية - ٢.٣	المساحة الخاصة للاستعمال MAX ٥٦٠	مساحة الأراضي الإجمالية / ٢م	المساحة / ٢م	LAND NO./ رقم الأرض	LAND USE.
٢٦,٦٨٦,١٣	٢٦,٦٨٦,١٣	٣	٨,٨٩٥,٣٨	Z٣٠,٠	٢٩,٦٥١,٢٦	٤٩,٤١٨,٧٧	٤٩,٤١٨,٧٧	٠٩ a	تعليمى Education

٧ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط ناد اجتماعي وترفيهي وجامع ١٧,٥٨ فدان ، أى ما يعادل ٢م٧٣٨١٨,٤٦ :

المساحة البنائية الاجمالية - TOTAL B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة الخصصة للاستعمال MAX ٥٦٠	مساحة الأراضي الاجمالية / ٢م	المساحة / ٢م	LAND NO/ رقم الأرض	LAND USE.
١١٢٦٦,٨٧	من دور إلى ٢ دور	٩٢٥٦,٨٣	٢٠,٩	٤٤٢٩١,٠٧	٧٣٨١٨,٤٦	٧٣٨١٨,٤٦	١١٥٠١	ناد اجتماعي وترفيهي وجامع

جدول المباني التوصيلية بقطعة الأرض :

رقم البنى	النشاط	مسطح الدور الأرضى ٢م	مسطح الدور الأول ٢م	اجمالي المساحة البنائية BUA	عدد الأدوار
١	المبنى الاجتماعي	٢,٢٤٨,٤٩	٩٦٨,٤٩	٣,٢١٦,٩٨	بدروم + أرضى + أول
٢	مبنى حمام السباحة المغطى	٢,٤٣١,٢٥	٠	٢,٤٣١,٢٥	بدروم + أرضى
٣	مبنى نشاطات الأطفال	٦٣٩,٦٠	٤٢٢,٣٨	١,٠٦١,٩٨	أرضى + أول
٤	مبنى تغيير الملابس	٤٨٤,٣٨	٠	٤٨٤,٣٨	أرضى
٥	مبنى كافيتريا منطقة الحفلات	٦٧,٠٠	٠	٦٧,٠٠	أرضى
٦	مبنى كافيتريا ملاعب التنس	٣١٠,١٥	١٨٩,٩٦	٥٠٠,١١	أرضى + أول
٧	مبنى المسجد	٢٨٠,٠٠	٤٨,٤	٣٢٨,٤٠	أرضى + ميزانين
٨	خدمات غرفة الطعام (خزان تحت الأرض)	١١٢,٩٨	٠	١١٢,٩٨	أرضى
٩	شرف الأمن	٩١,٦٠	٠	٩١,٦٠	أرضى
١٠	مبنى الصالة الرياضية	٢,٥٧٥,٧١	٣٨٠,٨٨	٢,٩٥٦,٥٩	بدروم + أرضى + ميزانين
	الاجمالي	٩,٢٤١,١٦	٢٠١٠,١١	١١,٢٥١,٢٧	

٨ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنشاط محطة البنزين ٢,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٢٠٢٤,٠٧ :

المساحة البنائية الاجمالية - TOTAL B.U.A	المساحة البنائية الاجمالية - B.U.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية F.P	النسبة البنائية - F.P	المساحة الخصصة للاستعمال MAX ٥٦٠	مساحة الأراضي الاجمالية / ٢م	المساحة / ٢م	LAND NO/ رقم الأرض	LAND USE.
٢١٦٣,٧٢	١٠٨٠,٤٣	٢	٥٤٠,٢١	٪١٥	٣٦٠٢,٤٤	١٢٠٢٤,٠٧	٦٠٠٤,٠٦	١٢ب.٠٥	محطة بنزين
	١٠٨٣,٢٩	٢	٥٤١,٦٥	٪١٥	٣٦١٢		٦٠٢٠,٠٠	١١ب.٠٦	

٩ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات ٥,٨١ فدان ، أى ما

يعادل ٢٤٤١٧,٧١م^٢ :

المساحة البنائية الإجمالية - TOTAL B.I.A	المساحة البنائية الإجمالية - B.I.A	عدد الأدوار	المساحة البنائية ٢.٢	النسبة البنائية - ٢.٢	المساحة المخصصة للاستعمال MAX ٥٦٠	مساحة الأراضي الإجمالية ٢م	المساحة / ٢م	LAND NO/ رقم الأرض	LAND USE.
٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	-	-	-	-	٢٤٤١٧,٧١	١٧,٧٠٧,٠٢	١٢a	الأراضي المخصصة للمرافق
	٠,٠٠٠	-	-	-	-		٦,٧١٠,٦٩	٤a	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 ٢٠٠٧

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 غير مذكورة فى اتفاق 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 ارتفاعات متدرجة لا تزيد على ٢٤ مترًا بالإضافة إلى عدد (١) برج ارتفاع لا يزيد على ٤٠ مترًا 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 على ٦٠ فردًا/ فدان طبقاً للوحة الكثافات المعتمدة لمدينة القاهرة الجديدة .

(أ) منطقة الفيلات بالمشروع:

١ - المسطحات المبنية :

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

مجموع المسطحات المبنية بكامل منطقة الفيلات تبلغ ٢٠٢٨٤٥٢٨,٨٥ م^٢ وبارتفاع (أرضى + دور) وبما لا يتعدى مجموع المسطحات المبنية السكنية المعتمدة بالقرار الوزارى المعدل بالخطاب رقم (٦٧٤٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٣١ وسمح بإقامة دور البديوم ويستخدم بالأنشطة المسموح بها طبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية .

٢ - الردود :

أمامى ٤ أمتار ، جانبي ٣ أمتار ، خلفى ٦ أمتار .
 قطع الأراضى يتم تقسيمها بنسبة لا تزيد على (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)
 وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات داخل قطعة الأرض .

مناطق العمارات بالمشروع :

١ - المسطحات المبنية :

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

مجموع المسطحات المبنية بكامل مناطق العمارات بالمشروع تبلغ ٢٢٧١٠٠٧,٨٧م^٢
 وبارتفاع (من ٤ أدوار حتى ٧ أدوار) وبما لا يتعدى مجموع المسطحات المبنية
 السكنية المعتمدة بالقرار الوزارى المعدل بالخطاب رقم (٦٧٤٦) بتاريخ ٣١/٧/٢٠٠٧ ،
 ويسمح بإقامة دور البديوم 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 ٤ أمتار ، جانبي ٤ أمتار ، خلفى ٦ أمتار .
 قطع الأراضى يتم تقسيمها بنسبة لا تزيد على (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) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات داخل قطعة الأرض .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :**١ - المسطحات المبنية :**

مجموع المسطحات المبنية بكامل مناطق الخدمات بالمشروع تبلغ ٢٧٦٢٦٢٠,١٤ م^٢ وبارتفاع (من دور واحد حتى ١١ دوراً) وبما لا يتعدى مجموع المسطحات المبنية الخدمية المعتمدة بالقرار الوزارى المعدل الصادر برقم (٦٧٤٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٣١ ، ويسمح بإقامة دور البديوم 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 ، وعمل ممر لا يقل عن ٦ م بين الأراضى السكنية والأراضى الخدمية .

٣ - أماكن انتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥٠ م^٢ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات داخل قطعة الأرض .

الاشتراطات العامة

- ١ - تلتزم الشركة بسداد أى علاوات أو مستحقات للهيئة نظير تطبيق قاعدة الحجم 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 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 مبانٍ بارتفاعات متدرجة لا تزيد على ٢٤ مترًا بالإضافة إلى عدد (١) برج بارتفاع لا يزيد على ٤٠ مترًا 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية وتكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها على (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 لاشتراطات الهيئة، والمادة (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 بالمبانى 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 .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات مشاة وشبكات الرى 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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفقيش 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 - تتولى الشركة التنسيق مع الجهات المعنية فيما يخص مبانى 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 مترًا مربعًا مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٦ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثان
مفوضاً عن الشركة
د/ ناصر محمد عبد العزيز

طرف أول
(إمضاء)



