

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم

قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمساحة ٦٣,٤٥ فدان

بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للشركة الخليجية للإنشاء والتعمير

لإقامة مجتمع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٠٨

والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ و ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

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 ٢٢/٥/٢٠٠٥ بين الهيئة والشركة الخليجية للإنشاء والتعمير لبيع قطعنى الأرض رقمى (٣٠ب ، ٣٤ج) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٦٣,٤٥ فدان لإقامة مشروع تجمع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٨ لقطعنى الأرض رقمى (٣٠ب ، ٣٤ج) بمساحة إجمالية ٦٣,٤٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٦٦٥٠٦,٢٣م^٢، قطعة ٣٤ج بمساحة ٢٦,٦٩ فدان والقطعة رقم (٣٠ب) بمساحة ٣٦,٧٧ فدان ومرفقاً به تعهد الشركة بالالتزام بتنفيذ المشروع خلال ٣ سنوات من تاريخ الاستلام الحكمى للأرض وفقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها بمدينة القاهرة الجديدة والاشتراطات العامة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للشركة الخليجية للإنشاء والتعمير وإقامة تجمع عمرانى ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ على اعتماد واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع المنوه عنه بعاليه لإقامة مشروع سكنى متكامل بنظام الحجوم للإسكان والخدمات وفقاً للاشتراطات البنائية والكثافة السكانية المسموح بها للمنطقة وذلك بعد زيادة دور بعمارات الإسكان بالقطعة رقم (٣٤ج) وبشرط الحصول على موافقة (هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الدفاع المدنى ..) بشأن الارتفاعات الزائدة عن المسموح به بالمنطقة ؛

وعلى خطاب الشئون الفنية رقم (١٠٤٣٧) بتاريخ ١٥/١١/٢٠٠٩ للسيد المستشار القانونى للوزير والذى يفيد أن مجموع المساحات المبنية بمشروع الشركة أقل من المسطح المسموح به وبالتالي لا تستحق علاوات لزيادة دور بالعمارات بقطعة الأرض رقم (٣٤ج) ؛

وعلى الموافقة الصادرة بتاريخ ٢٠١٠/٤/٤ على منح الشركة مهلة لمدة عام لإثبات الجدية لمشروعها على قطعتى الأرض المشار إليهما مع تقديم برنامج زمنى مكثف لتنفيذ المشروع ينتهى بانتهاء العام ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢١٤) بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٨ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرضى رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) لإقامة مشروع تجمع سكنى متكامل ؛ وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٨٢٤٥ بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة إقامة بدروم مشترك مفتوح أسفل عدد (١٢) عمارة بكامل مسطح قطعة الأرض رقم (٣٠ ب) وعمل عدة بدرومات أسفل العمارات بقطعة الأرض رقم (٣٤ ج) والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية على الطلب المقدم من الشركة وعلى النحو التالى :

إقامة دور بدروم مشترك مفتوح أسفل عدد ١٢ عمارة نموذج (ج) وتستخدم كجراجات وبالأنشطة المصرح بها لدور البدرومات بالقطعة رقم (٣٠ ب) .

إقامة دور بدروم إضافى إلى دور البدروم الأصلى أسفل المبنى ذات الاستعمالات المختلطة فقط نماذج (أ، ب، د) بنشاط (سكنى تجارى) على أن تستغل كجراجات وبالأنشطة المصرح بها لدور البدرومات وذلك بالقطعة رقم (٣٤ ج) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٦ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة عمل الارتفاع الداخلى للدور الأرضى التجارى بالعمارات "السكنى التجارى" ٥ متر لأعمال التكييف المركزى وبالدور العلوى السكنى ٤ متر والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية على الطلب المقدم من الشركة لعمل ارتفاع كامل الدور الأرضى التجارى ٥م وارتفاع كامل الدور السكنى العلوى ٤م لزوم أعمال التكييف مع الالتزام بالارتفاع الكلى المسموح به للمبنى وحدود الارتفاعات بالمنطقة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩٩٥٦) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٠ لجهاز المدينة بشأن طلب الموافقة على تنفيذ أكثر من بدروم على مستويات أسفل العمارات بنشاط "سكنى تجارى" بقطعة الأرض (٣٤ج) وزيادة عدد الوحدات السكنية بالعمارات السكنية بكامل المشروع والمنتهى بأنه بالعرض على السلطة المختصة بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٠ تمت موافقة السلطة المختصة على الآتى :

بالنسبة لأدوار البدرومات بقطعة الأرض رقم (٣٤ج) بالمشروع :

عمل عدد ٣ مستويات للبدرومات أسفل المباني (ب-١ ، ب-٤) .

عمل عدد ٤ مستويات للبدرومات أسفل المباني (ب-٢ ، ب-٣) وعلى أن يتم استخدامها من قبل قاطنى المشروع فقط وبالنسبة المصرح بها فقط لأدوار البدرومات (انتظار سيارات - مخازن لأنشطة المبنى غير التجارية - أعمال الكهرباء والميكانيكا) .

زيادة الوحدات السكنية لكامل المشروع (٣٠ب ، ٣٤ج) من ٨٧٤ وحدة سكنية إلى ٩٨٠ وحدة سكنية بمساحات مختلفة وبنفس النماذج المعمارية بالمخطط مع عدم تغيير عدد الوحدات للفيلا بت بنفس المشروع وعلى ألا تتعدى الكثافة السكانية الحد الأقصى المسموح بها بالمشروع والمنطقة وعدم زيادة النسبة البنائية الإجمالية للمباني السكنية على كامل مساحة المشروع وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٧٦١) بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١١

بشأن طلب عمل نصف البدروم الأول كمخزن يستخدم لأنشطة المبنى التجارى والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية على استخدام جزء من دور البدروم كمخزن خاص بالمباني وذلك بعد توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية للنشاط فى ضوء القرار الوزارى الصادر لقطعتى الأرض المنوه عنهما بعاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٦٧) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٤ والى قررت فى ضوء موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/٤/٤ على المذكرة المعروضة بشأن منح مهلة عام لإثبات الشركة الجديدة وحيث إن التيسيرات الخاصة بالمهلة الممنوحة بتاريخ ٢٠١١/٥/٥ من مجلس الوزراء وقرار مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ٢٠١١/٧/٥ وبناءً عليه فتوى اللجنة عرض موقف الشركة بعد انتهاء التيسيرات ؛

وعلى ما تم عرضه على اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ والى أوصت برفع موقف الشركة على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر فى منحها المهلة التى تراها لإتمام تنفيذ المشروع وذلك فى ظل ما هو ثابت بالأوراق من أن العقد وإن كان قد وقع فى ٢٠٠٥/٥/٢٢ إلا أنها تعرضت لوقف التعامل عن هذه الأرض لوجود نزاع قضائى مع السيد/ محمد ناصر الدوسرى وقد انتهى الأمر إلى صدور القرار الوزارى فى ٢٠٠٨/٥/٢٢ وتسلمت الأرض فى ٢٠٠٩/٩/١٨ ووافقت الهيئة على تعديل قرار التخطيط فى ٢٠١٠/٤/٢٨ ؛

و على موقف قطعتى الأرض الذى تم عرضه على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥ والى قررت استقطاع المساحات الشاغرة على قطعتى الأرض رقمى (٣٠ب، ٣٤ج) وإيقاف أية تراخيص أو أعمال على الأراضى المستقطعة فوراً وقيام جهاز المدينة بإخطار قطاع التخطيط والمشروعات بمساحة الأراضى المستقطعة ؛

وعلى موقف قطعتى الأرض الذى تم عرضه على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٢ والى قررت سحب قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥ الخاص باستقطاع المساحات الشاغرة والموافقة على منح الشركة مهلة ستة شهور لاستكمال تنفيذ المشروع وبعاد العرض بعد انتهاء المهلة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح. أمين عام مجلس الوزراء برقم (٣-١٧٠٠٦) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ والمتضمن بأن المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قد نظرت فى جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ للطلب المقدم من الشركة بشأن الخلاف مع الهيئة على قطعتى الأرض وقررت الموافقة على إلغاء قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) الصادر فى ٢٠١٢/٩/٥ بشأن استقطاع كافة المساحات الشاغرة على قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) مع منح مهلة إضافية أخيرة (١٨) شهراً لاستكمال أعمال المشروع تبدأ من إصدار التراخيص اللازمة لها والحصول على كافة الموافقات اللازمة وتم اعتماد هذا القرار من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٣/١١/١٣ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات إلى المستشار القانونى للهيئة فى ٢٠١٥/٩/١٧ والمتضمن أن جميع التعديلات داخل الحدود المسموح بها والاشتراطات البنائية ولا يستحق عنها سداد أى علاوات وأن جميع البدرومات بالمشروع مستخدمة فى الأنشطة المصرح بها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٩٧) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٠ باعتماد تعديل تخطيط ونقسيم قطعتى الأرض ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٨٢٥٩) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٤ متضمناً طلب إجراء بعض التعديلات على المخطط المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٣٤٢٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٣ متضمناً عرضاً لموقف المشروع بالكامل وكذا ملاحظات جهاز المدينة على المخطط المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٠٥٣٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٢١ متضمناً بأنه

تم تلاقى الملاحظات الخاصة بجهاز المدينة على اللوحات المقدمة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٩٣١) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢
بالموافقة الفنية من حيث المبدأ على زيادة المساحة المخصصة للخدمات للمشروع
عن نسبة (١٢%) مع قيام الجهاز بالتنسيق مع الشركة لموافقتنا بلوحة المخطط العام
موضحاً بها كافة التعديلات المطلوبة تمهيداً لتعديل القرار الوزارى وكذا للوقوف على
مساحة الخدمات الزائدة عن الاشتراطات البنائية لإمكانية التنسيق مع اللجنة المختصة
بالتسعير لتحديد العلاوة المستحقة نظير ذلك علماً بأن المخطط العام محل الاعتماد لم
يتضمن هذا التعديل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٣٧٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٣
بالموافقة الفنية على قيام الشركة باستغلال مساحة بمنطقة اللاند سكيب داخل حدود
المركز التجارى بنشاط (تجارى) بمقابل الانتفاع بمنشآت سهلة الفك والتركيب مع
التنسيق مع اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة مقابل الانتفاع .

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (١٤٠٨٣) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٥ متضمناً
موقف كامل أرض المشروع وأرفق بالخطاب لوحات المخطط العام المطلوب اعتماده
بعد التوقيع عليه من قبل المختصين بجهاز المدينة والمتضمن أنه قد تم منح الشركة
مهلة إضافية مقدارها عام بدون مقابل تنتهى فى ٢٠٢١/٨/٩ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٦ نظير المراجعة
الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عالياً ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التفويض الصادر من الشركة لمندوبيها للتوقيع على الاشتراطات البنائية
المرفقة بالقرار الوزارى والمرفق به التعهدات الآتية :

بأن مناطق الخدمات الواقعة بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة
التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكي / قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر تلك التعديلات لاعبة كأن لم تكن .

أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

التعديلات المقدمة من الشركة تتمثل فى تعديل تخطيط بعض المناطق المعتمدة وتعديل فى بعض أنشطة مناطق الخدمات ، وتعديل تخطيط فى بعض الطرق الداخلية بالمشروع وكل هذه التعديلات داخل الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة الخلية للإنشاء والتعمير باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمساحة إجمالية ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ ووفقاً 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 ٢٠٢٠/١٢/٦ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قصر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمساحة إجمالية ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٠٨ والعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ و ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٥ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة التى يتم تحديدها من اللجان المختصة بالتسعير مقابل الانتفاع السنوى باستغلال مساحة بمنطقة اللاندسكيب بالنشاط التجارى وزيادة نسبة الخدمات بالمشروع ووفقاً للاشتراطات الواردة بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٣٧٢) بتاريخ ٢٣/٩/٢٠٢٠ وفى حالة عدم الالتزام يتم إلغاء الموافقة وتعتبر كأن لم تكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمساحة ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة الشركة الخليجية للإنشاء والتعمير بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٣,٤٥ فدان أى ما يعادل ٢٦٦٥٠٦,٢٣ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢١١٨١٩١,١١ م^٢ بما يعادل ٢٨,١٤ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٣٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣١٩٧٥,٥٦ م^٢ بما يعادل ٧,٦١ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٥١٢٤٥,٦٦ م^٢ بما يعادل ١٢,٢٠ فدان وتمثل نسبة (١٩,٢٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٩٩٢٥,٥٢ م^٢ بما يعادل ٤,٧٤ فدان وتمثل نسبة (٧,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٤٤١٤٦,٦٧ م^٢ بما يعادل ١٠,٥١ فدان وتمثل نسبة (١٦,٥٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- تبلغ المساحة المخصصة للمرافق (غرف كهرباء) ١٠٢١,٧١ م^٢ بما يعادل ٠,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

حساب الحجم المسموح بها للمشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٦٦٥٠٦,٢٣ م^٢ .
أراضٍ مخصصة للإسكان بنسبة (٥٠%) من إجمالى أرض المشروع وذلك بحد أقصى ١٣٣٢٥٣,١١ م^٢ .

يتم البناء على نسبة (٤٥٪) من أراضي العمارات السكنية المخصصة للإسكان وذلك بحد أقصى إجمالى ٢٠٩٩٦٣,٩٠ م^٢.

ارتفاع العمارات بدروم (جراج) أرضى + ٣ أدوار متكررة ما عدا عدد ٢٦ عمارة بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) طبقاً للقرار الوزارى المعتمد برقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ على ألا يتجاوز إجمالى المسطحات المبنية B.U.A للنشاط السكنى عن ٢٢٣٩٨٥٥,٦٨ م^٢.

B.U.A = مساحة الأرض × نسبة الإسكان × النسبة البنائية × عدد الأدوار
 = ٢٦٦٥٠,٦٢٣ × ٥٠٪ × ٤٥٪ × ٤ = ٢٢٣٩٨٥٥,٦ م^٢.
 الأراضي المخصصة للخدمات بنسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وذلك بحد أقصى ٢٣١٩٨٠,٧٥ م^٢.
 إجمالى المساحة البنائية B.U.A للخدمات بحد أقصى على ألا يتجاوز ٢٢٨٧٨٢,٦٧ م^٢.

مساحة الأرض × نسبة أراضي الخدمات × النسبة البنائية × عدد الأدوار
 = ٢٢٦٥٠,٦٢٣ × ١٢٪ × ٣٠٪ × ٣ أدوار = ٢٢٨٧٨٢,٦٧ م^٢.
 المساحة المبنية للخدمات (F.P) لا تزيد على (٣٠٪) من الأرض المخصصة للخدمات بحد أقصى ٢٩٥٩٤,٢٢ م^٢ وبارتفاعات أرضى + دورين.

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢١٨١٩١,١١ م^٢ بما يعادل ٢٨,١٤ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

التمودج	التكرار	مساحة الدور الأرضى F.P	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور الأرضى	عدد الوحدات بالدور التكرار	عدد الوحدات بالدور الرابع	عدد الوحدات	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الدور الأرضى F.P	البنية المسطحات	ملاحظات
أ	٤	١٢٩٣	يدروم + أرضى + ٣ متكرر	١٢	٣٦	-	٤٨	٥١٧٢	٢٠٦٨٨		بدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٤
ب	٢	٢٥٩٧	٤ يدروم متصل + أرضى + ٤ متكرر	٣٢	١٢٨	-	١٦٠	٥١٩٤	٢٥٩٧٠		طبقاً للقرار الوزاري والموافقة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٤ والتراخيص ٤ يدروم مشترك

الوقائع المصرية - العدد ٦٢ في ١٦ مارس سنة ٢٠٢١ ٢١

التموذج	التكرار	مساحة الدور F.P	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور التكرار	عدد الوحدات بالدور الرابع	عدد الوحدات إجمالي عدد الوحدات	الأرض F.P	مساحات الدور إجمالي	البنية السطحات	ملاحظات
ب٣	٢	٢٥٩٧	يدروم + أرض + ٤ متكرر	٣٢	١٢٨	-	١٦٠	٥١٩٤	٢٥٩٧٠	طبقاً للقرار الوزاري والموافقة بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ والتراخيص ٤ يدروم مشترك
ب٤	٨	٤٤١	يدروم + أرض + ٤ متكرر	٣٢	٩٦	٤٠	١٦٨	٣٥٢٨	١٧٦٤٠	يدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤
ب٤ / ٤	٢	٤٤١	يدروم + أرض + ٣ متكرر	٦	١٨	-	٢٤	٨٨٢	٣٥٢٨	يدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ تعديل النموذج في شوء التفويضات
ب٥	٥	٩٩٨	يدروم + أرض + ٣ متكرر	٢٠	٦٠	-	٨٠	٤٩٩٠	١٩٩٦٠	يدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٤
ب٦	٦	٩٩٨	يدروم + أرض + ٣ متكرر	٢٤	٧٢	-	٩٦	٥٩٨٨	٢٣٩٥٢	
ب٧	١	٩٣٥	يدروم + أرض + ٤ متكرر	٥	٢٠	-	٢٥	٩٣٥	٤٦٧٥	
ب٧ / ٧	١	٩٣٥	يدروم + أرض + ٣ متكرر	٥	١٥	-	٢٠	٩٣٥	٣٧٤٠	
ج١	٢	١٠٢٢	يدروم مشترك + أرض + ٣ متكرر	٨	٢٤	-	٣٢	٢٠٤٤	٨١٧٦	يدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨
ج١ / ١	١	١٠٢٢	يدروم مشترك + أرض + ٣ متكرر	٤	١٢	-	١٦	١٠٢٢	٤٠٨٨	يدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨ تعديل النموذج في شوء التفويضات في ٢٠١٧/٤/٩
ج٢	٦	١٧٢٥	يدروم مشترك + أرض + ٤ متكرر	٣٦	١٤٤	-	١٨٠	١٠٣٥٠	٥١٧٥٠	يدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨

التمودج	التكرار	مساحة الدور F.P	عدد الأدوار	بالدور الأرضي	عدد الوحدات	بالدور التكرار	عدد الوحدات	بالدور الرابع	عدد الوحدات	إجمالي عدد الوحدات	الأرضي F.P	مساحات الدور إجمالي	البنية السطحات	ملاحظات
١.٥	٤	٦٣٢	٢ بدروم + أرضي بالكامل تجاري + ٤ متكرر سكني	٠	٤٨	-	٤٨	-	٤٨	٢٥٢٨	١٠١١٢	٢٥٢٨	١٠١١٢	تم استئصال مساحة الدور الأرضي لهذا "تجاري" عدد التمودج عدد ٤ عمارات ١٥ واحتسابها ضمن مساحات الخدمات أسفل العمارات بدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨
٢.٥	٣	٦٣٢	بدروم + أرضي + ٤ متكرر	١٨	٧٢	-	٧٢	-	٩٠	١٨٩٦	٩٤٨٠	٩٤٨٠	٩٤٨٠	بدروم مشترك طبقاً للموافقة بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨
٣.٥	٤	٦٣٢	بدروم + أرضي + ٣ متكرر	١٢	٣٦	-	٣٦	-	٤٨	٢٥٢٨	١٠١١٢	٢٥٢٨	١٠١١٢	
الإجمالي	٥١									١١٩٥	٥٣١٨٦	٢٣٩٨٤١		

الاشتراطات البنائية :

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) لا تزيد على (٤٥٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للإسكان .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ أمتار في حالة الارتفاع (أرضي + ٣ متكرر)
- ولا تقل عن ١٠ أمتار في حالة الارتفاع (أرضي + ٤ متكرر) .
- أقصى ارتفاع (أرضي + ٤ ألوار متكررة) لعدد ٢٦ عمارة طبقاً للقرار الوزاري السابق وباقي العمارات (أرضي + ٣ متكرر) .
- الكثافة السكانية المسموح بها ١٢٠ فرداً / فدان والكثافة المحققة بالمشروع ٨١ فرداً / فدان .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣١٩٧٥,٥٦ م^٢ بما يعادل ٧,٦١ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الأرض بالفدان	نسبة المسطح لإجمالى مساحة المشروع	المساحة المبنية م ^٢ F.P	الاشتراطات البنائية			إجمالى المسطحات المبنية م ^٢	ملاحظات
					نسبة بنائية	ارتفاع	ردود		
المركز التجارى والايرى	٢٢٦٦٦,٦٧	٥,٤٠	٨,٥١%	٦٨٠٠	٣٠%	٣ بدروم (موافقة بدرومات مشتركة بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ + أرضى + متكرر	٢٠١٧/١٠/٢٤	٢٠٤٠٠	موافقة بدرومات مشتركة بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤
نادى اجتماعى	٤٥٠٠	١,٠٧	١,٦٩%	٩٠٠	٢٠%	بدروم + أرضى + فول		١٨٠٠	موافقة بدرومات مشتركة بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٤
تجارى وإدارى (ق ٣٠ ب)	٨٣٣,٣٣	٠,٢٠	٠,٣١%	٢٥٠	٣٠%	بدروم + أرضى + متكرر		٧٥٠	طبقاً لاشتراطات المباني المدنية
مسجد	١١٦٦,٦٧	٠,٢٧	٠,٤٤%	٣١١	٣٠%	أرضى + ميزانين		٤١٦	مساحة غرفة الأمن لا تزيد على ٢م ^٢
غرف أمن وبيويات	-	-	-	٣٩	-	-	٢٠١٧/١٠/٢٤	٣٩	-
إجمالى خدمات منفصلة	٢٩١٦٦,٦٧	٦,٩٤	١٠,٩٤%	٨٣٠٠	-	-		٢٣٣٠٠,٠٠٠	-
تجارى بالدور الأرضى بالعمارات ١ د	٢٨٠٨,٨٩	٠,٦٧	١,٠٥%	-	-	-		٢٥٢٨	-
الإجمالى	٣١٩٧٥,٥٦	٧,٦	-	-	-	-		٢٥٩٣٣	-

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تتعهد الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع .
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 (٢ سيارة / ٢٥٠ م^٢) مبانٍ مغلقة بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مفوضاً عن الشركة
م/ أحمد الصبان

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٣ ادوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة و(أرضى + ٤ متكرر) لعدد ٢٦ عمارة فقط وطبقاً للقرار الوزارى السابق صدوره برقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ والقرار الوزارى رقم (٤٩٧) بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٥
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣- يتم التعامل بنظام الحجم للإسكان والخدمات بالمشروع طبقاً لموافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧
- ٤- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٥- يسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدرود ، وعلى أن تستغل فقط بالأنشطة المصرح بها بالبدرومات (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيك) .
- ٦- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم 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 على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) بالمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً للاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

٩- يتم توفير مصدر مياه لحمامات السباحة على مسئولية الشركة دون أدنى مسئولية على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٠- تتولى الشركة الخليجية للإنشاء والتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١١- 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 .

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

١٣- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات اللبانية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩، ١٠، ١١، ١٢) .

١٦- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بالمناطق السكنية ، وبمعدل ٢ موقف سيارة لكل ٥٠ مترًا مربعًا مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٨- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (حماية مدنية - ... إلخ) .

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

طرف ثان
مفوضًا عن الشركة
م/ أحمد الصبان

طرف أول
(إمضاء)





