

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**قرار وزارى رقم ٨٥٥ لسنة ٢٠٢١**

بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٢١

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 بالقرارات الوزارية أرقام ٢١٤ لسنة ٢٠١٠

و ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ و ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠

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 ٦/٧/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية

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

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٥ بين الهيئة والشركة الخليجية للإنشاء والتعمير لبيع قطعتى 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 لقطعتى 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 الحكى للأرض وفقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها بمدينة القاهرة الجديدة والاشتراطات العامة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٨ باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة أرض بمساحة ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للشركة الخليجية للإنشاء والتعمير لإقامة 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 الذى 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 قطعتي الأرض المشار إليهما مع تقديم برنامج زمني مكثف لتنفيذ المشروع ينتهي بانتهاء العام ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢١٤) بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٨ باعتماد تعديل تخطيط ونقسي قطعتي الأرض رقمي (٣٠ب ، ٣٤ج) لإقامة مشروع تجمع سكني 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 (٣٠ب) وعمل عدة بدرومات أسفل العمارات بقطعة الأرض رقم (٣٤ج) والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية على الطلب المقدم من الشركة وعلى النحو التالي :

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

إقامة دور بدروم إضافي إلى دور البدروم الأصلي أسفل المباني ذات الاستعمالات المختلطة فقط نماذج (أ، ب، د) بنشاط (سكني تجاري) على أن تستغل كجراجات وبالأنشطة المصرح بها لدور البدرومات وذلك بالقطعة رقم (٣٤ج) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٦ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة عمل الارتفاع الداخلي للدور الأرضي التجاري بالعمارات "السكني التجاري" ٥ أمتار لأعمال التكييف المركزي وبالدور العلوي السكني ٤ أمتار والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية على الطلب المقدم من الشركة لعمل ارتفاع كامل الدور الأرضي التجاري ٥م وارتفاع كامل الدور السكني العلوي ٤م لزوم أعمال التكييف مع الالتزام بالارتفاع الكلي 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 (ج٣٤) 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 (ج٣٤) 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 وبالأنشطة المصرح بها فقط لأدوار البدرومات (انتظار سيارات - مخازن لأنشطة المبنى غير التجارية - أعمال الكهرباء والميكانيكا) .

زيادة الوحدات السكنية لكامل المشروع (٣٠٠ ب، ٣٤٤ ج) من ٨٧٤ وحدة سكنية إلى ٩٨٠ وحدة سكنية بمساحات مختلفة وبنفس النماذج المعمارية بالمخطط مع عدم تغيير عدد الوحدات للفيلايت 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 بالمبنى 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 والتي قررت في 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 توصية اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ برفع موقف الشركة إلى اللجنة العقارية الرئيسية للنظر في منحها المهلة التي تراها لإتمام تنفيذ المشروع وذلك في ظل ما هو ثابت بالأوراق من أن العقد وإن كان قد وقع في ٢٠٠٥/٥/٢٢ إلا أنها تعرضت لوقف التعامل عن هذه الأرض لوجود نزاع قضائي مع السيد/ محمد ناصر الدوسري وقد انتهى الأمر إلى صدور القرار الوزاري في ٢٠٠٨/٥/٢٢ وتسلمت الأرض في ٢٠٠٩/٩/١٨ ووافقت الهيئة على تعديل قرار التخطيط في ٢٠١٠/٤/٢٨ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥ باستقطاع المساحات الشاغرة من قطعتي الأرض رقمي (٣٠ب، ٣٤ج) وإيقاف أية تراخيص أو أعمال على الأراضي المستقطعة فوراً وقيام جهاز المدينة بإخطار قطاع التخطيط والمشروعات بمساحة الأراضي المستقطعة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٢ بسحب 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 في جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ الطلّيب المقدم من الشركة بشأن الخلاف مع الهيئة على قطعتي الأرض وقررت الموافقة على إلغاء قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) الصادر في ٢٠١٢/٩/٥ بشأن استقطاع كافة المساحات الشاغرة على قطعتي الأرض رقمي (٣٠، ٣٤ج) مع منح مهلة إضافية أخيرة (١٨) شهرًا لاستكمال أعمال المشروع تبدأ من إصدار التراخيص اللازمة لها والحصول على كافة الموافقات اللازمة وتم اعتماد هذا القرار من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة في ٢٠١٣/١١/١٣ ؛

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٩٧) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٠ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتي الأرض ؛

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

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٣٤٢٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٣ متضمنًا عرضًا لموقف المشروع بالكامل وكذا ملاحظات جهاز المدينة على المخطط المطلوب اعتماده ؛
وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٠٥٣٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٢١ متضمنًا بأنه تم تلافى 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 لموافقاتنا بلوحة المخطط العام
موضحًا بها كافة التعديلات المطلوبة تمهيدًا لتعديل القرار الوزاري وكذا للوقوف على
مساحة الخدمات الزائدة عن الاشتراطات البنائية لإمكانية التنسيق مع اللجنة المختصة
بالتسعير لتحديد العلاوة المستحقة نظير ذلك علمًا 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 التجاري بنشاط (تجاري) بمقابل الانتفاع بمنشآت سهلة الفك والتركيب مع
التنسيق مع اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة مقابل الانتفاع ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ باعتماد تعديل
المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٨١١) بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٧
بالموافقة الفنية على تعديل نشاط مساحة ٢م١٨٠٨١ من نشاط (سكني) إلى نشاط
(خدمات) طبقًا للتوزيع التالي :

مساحة ٢م١٠١١٢ بنشاط إداري .

مساحة ٢م٥٣٧٢ بنشاط فندق .

مساحة ٢م٢٥٩٧ بنشاط تجاري .

على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير
هذا التعديل والترام الشركة بتقديم المخطط العام المعدل للمشروع للسير في إجراءات
تعديل القرار الوزاري رقم (١٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ طبقًا للقواعد المعمول بها ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٤٦٨٤) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ متضمناً طلب اعتماد تعديل المخطط العام المعتمد للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٤٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ بالموافقة الفنية على تعديل نشاط مساحة ٢٣٢٥٠ م^٢ من البديومات الخاصة بالعمارات السكنية نماذج (ب٤ - ب٤/ - ٢د) إلى نشاط (نادى صحى اجتماعى) والموضحة على اللوحة المرفقة بطلب الشركة عاليه بشرط مراعاة الفصل التام بين النشاط السكنى والنشاط الخدمى على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل والتزام الشركة بتقديم المخطط العام المعدل للمشروع للسير فى إجراءات تعديل القرار الوزارى رقم (١٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ طبقاً للقواعد المعمول بها والتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لإبرام ملحق للتعاهد يتضمن قيمة العلاوة نظير تلك التعديلات والمهل اللازمة لتنفيذ التعديلات المشار إليه بعاليه ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٦٥٢) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧ بالموافقة الفنية على إضافة ممرات فى منسوب السطح لنماذج عمارات (ب٢ - ب٣ - ١د - ٣د) أرقام (٤١-٤٢-٤٣-٤٤-٤٥-٢٧-٢٨-٢٩-٣٠-٥٠-٥١) لاستخدامها فى أغراض الإخلاء طبقاً لمتطلبات الحماية المدنية على أن يقتصر استخدامها فقط فى حالات الطوارئ ولا يكون لها أى استخدام آخر ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٦٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧ بالموافقة الفنية على تعديل نشاط مساحة ٢١٤٤٢ م^٢ من البديومات الخاصة بالعمارات السكنية نماذج (ب٤ - ٢د) إلى نشاط (تجارى) والموضحة على اللوحة المرفقة بطلب الشركة عاليه بشرط مراعاة الفصل التام بين النشاط السكنى والنشاط الخدمى على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل والتزام الشركة بتقديم المخطط العام المعدل للمشروع للسير فى إجراءات تعديل القرار الوزارى رقم (١٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ طبقاً للقواعد المعمول بها والتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لإبرام ملحق للتعاهد يتضمن قيمة العلاوة نظير تلك التعديلات والمهل اللازمة لتنفيذ التعديلات المشار إليه بعاليه ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٣٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٦
بالموافقة الفنية على الطلب المقدم من الشركة بفتح جزء من سور المشروع من الناحية
الشمالية لقطعة الأرض رقم (ج٣٤) لتخديم المباني أرقام (٤١، ٤٢، ٤٣، ٤٤) بنشاط
(تجارى إدارى) من خارج المشروع طبقاً للوحة المرفقة بالخطاب والموضح بها
الحركة الآلية من وإلى تلك المباني والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد
العلاوة المقررة نظير التخديم الخارجى ويتم المحاسبة على مساحة قطعة الأرض التى
تقابل مجموع مسطح الأدوار الأرضية لتلك المباني على أن تقوم الشركة بتقديم تعهد
بعدم تعارض التعديل المطلوب مع كافة التعاقدات المبرمة بين الشركة وعملائها ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٦٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩
بالموافقة الفنية على تعديل نشاط المبنى رقم (٢٩) ليصبح (تجارى إدارى) بدلاً من
(سكنى) على النحو التالى :

مساحة ٢م١٠٣٨٨ بالأدوار المتكررة بنشاط (إدارى) .

مساحة ٢م٢٥٩٧ بالدور الأرضى بنشاط (تجارى) .

على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير
هذا التعديل والتزام الشركة بتقديم المخطط العام المعدل للمشروع للسير فى إجراءات
تعديل القرار الوزارى رقم (١٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ طبقاً للقواعد المعمول بها
والتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لإبرام ملحق للتعاقد يتضمن قيمة العلاوة
نظير تلك التعديلات والمهل اللازمة لتنفيذ التعديلات المشار إليه بعاليه ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤١٧٣٨) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٢
بالموافقة الفنية على تعديل الموافقة الصادرة بخصوص تعديل نشاط الدور الأرضى
لتجارى بالعمارة رقم (٢٧) لتصبح بعمارة رقم (٣٠) بقطعة الأرض رقم (ج٣٤) وكذا
استعواض مسطح BUA لقطعة الأرض التجارى إدارى بالقطعة رقم (٣٠)
المدرجة بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠ بإجمالى مساحة ٢م٧٥٠ لتصبح
بالدور الأرضى للعمارة رقم (٣٠) بنشاط تجارى على أن يتم العرض على اللجنة

المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل بعد استئزال مسطح الـ ٢٧٥٠م^٢ التي تم استعواضها من قطعة الأرض التجارى إدارى بالقطعة رقم (٣٠ب) والتزام الشركة بتقديم المخطط العام المعدل للمشروع للسير فى إجراءات تعديل القرار الوزارى رقم (١٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ طبقاً للقواعد المعمول بها والتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لإبرام ملحق للتعاقد يتضمن قيمة العلاوة نظير تلك التعديلات والمهل اللازمة لتنفيذ التعديلات المشار إليه بعاليه ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (١١٦٨٤) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ متضمناً موقف المشروع وكذا أرفق به عدد (٧) نسخ من المخطط العام المطلوب اعتماده للمشروع ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٩/٣٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه ؛

وعلى التفويض الصادر من الشركة لمندوبيها للتوقيع على الاشتراطات البنائية

المرفقة بالقرار الوزارى والمرفق به التعهدات المطلوبة ومن بينها :

بأن مناطق الخدمات الواقعة بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ما عدا المباني أرقام (٤١ ، ٤٢ ، ٤٣ ، ٤٤) بالمنطقة رقم (٣٤ج) بنشاط (إدارى - تجارى) الصادر بشأنها موافقة الترخيم من الخارج تحت رقم (٣٠٣٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٦ ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة الخيجية للإنشاء والتعمير باعتماد 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 والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ و٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ و١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠٢١ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

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 والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ و٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ و١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة الموافقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٥ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة التى يتم تحديدها من اللجان المختصة بالتسعير مقابل الانقاع 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 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 ما عدا المباني أرقام (٤١ ، ٤٢ ، ٤٣ ، ٤٤) بالمنطقة رقم (٣٤ج) بنشاط (إدارى - تجارى) الصادر بشأنها موافقة الترخيم من الخارج تحت رقم (٣٠٣٤٨) بتاريخ ١٦/٦/٢٠٢١

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 بسداد العلاوات المقررة نظير التعديلات محل القرار وإبرام ملحق للتعاقد المحرر مع الشركة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٥ وذلك قبل استصدار أية تراخيص خاصة بهذه التعديلات وطبقاً للقواعد والإجراءات المقررة فى هذا الشأن .

مادة ٨ - 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 ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٢ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 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 الوزاري رقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠

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 ٢١٠٣٩٩٣,٣٣ م^٢ بما يعادل ٢٤,٧٦ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٥٢٥١٥,٥٦ م^٢ بما يعادل ١٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٤٤٩٠٣,٤٤ م^٢ بما يعادل ١٠,٦٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٨٥%) 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 :

إجمالي مساحة المشروع ٢٢٦٦٥٠٦,٢٣ م^٢.

أراضٍ مخصصة للإسكان بنسبة (٥٠%) من إجمالي أرض المشروع وذلك

بحد أقصى ٢١٣٣٢٥٣,١١ م^٢.

يتم البناء على نسبة (٤٥%) من أراضي العمارات السكنية المخصصة للإسكان

وذلك بحد أقصى إجمالي ٢٥٩٩٦٣,٩٠ م^٢.

ارتفاع العمارات بدروم (جراج) أرضى + ٣ أدوار متكررة ما عدا

عدد ٢٦ عمارة بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) طبقاً للقرار الوزاري المعتمد برقم ٤٩٧

لسنة ٢٠١٥ على ألا يتجاوز إجمالي المسطحات المبنية B.U.A للنشاط السكني

عن ٢٢٣٩٨٥٥,٦٨ م^٢.

B.U.A = مساحة الأرض × نسبة الإسكان × النسبة البنائية × عدد الأدوار

$$= ٢٢٦٦٥٠٦,٢٣ \times ٥٠\% \times ٤٥\% \times ٤ = ٢٢٣٩٨٥٥,٦ \text{ م}^٢$$

الأراضي المخصصة للخدمات بنسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع

وذلك بحد أقصى ٢٣١٩٨٠,٧٥ م^٢.

إجمالي المساحة البنائية B.U.A للخدمات بحد أقصى على ألا يتجاوز

٢٢٨٧٨٢,٦٧ م^٢.

مساحة الأرض × نسبة أراضي الخدمات × النسبة البنائية × عدد الأدوار

$$= ٢٢٦٦٥٠٦,٢٣ \times ١٢\% \times ٣٠\% \times ٣ \text{ أدوار} = ٢٢٨٧٨٢,٦٧ \text{ م}^٢$$

المساحة المبنية للخدمات (F.P) لا تزيد على (٣٠%) من الأرض المخصصة

للخدمات بحد أقصى ٢٩٥٩٤,٢٢ م^٢ وبارتفاعات أرضى + دورين .

تمت الموافقة الفنية على تعديل نشاط بعض المباني السكنية إلى خدمات (تجاري -

إداري - فندقى) لتصل نسبة أراضي الخدمات بالمشروع لنسبة (١٩,٧١%) من إجمالي

مساحة المشروع ، على النحو الموضح تفصيلاً بجدول توزيع الخدمات بالمشروع ،

وذلك بشرط قيام الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير ذلك .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٠٣٩٩٣,٣٣ م^٢ بما يعادل ٢٤,٧٦ فدان

وتمثل نسبة (٣٩,٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

ملاحظات	المساحة المسجلة Built Up Area م ^٢	إجمالي مساحات الطور الأرضي		إجمالي عدد وحدات التمديدات بالمشروع			إشراطات المباني	الطور الأرضي Footprint م ^٢	تكرار المودج	رقم المودج
		Footprint م ^٢	الاجمالي	التكرار المتكرر	متكرر	أرضي				
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٤ - ٢٠١٧.١٠	٢٠٦٤٨,٠٠	٥١٧٢,٠٠	١٤٤	-	١٤٤	٤٠	بدروم مشترك + أرضي ٣ + متكرر	١٢٤٣	٤	إجمالي سكني عصارات (١)
طبقاً لقرار الوزير و المواصفة بتاريخ ٢٤ - ٢٠١١.١٠ والتراخيص ٤ بدروم مشترك	٢٥٩٧,٠٠	٥١٤٤,٠٠	١٦٠	٣٢	٩٦	٣٢	عدد ٤ بدروم متصل + أرضي + ١ متكرر	٢٥٩٧	٢	إجمالي سكني عصارات (١٠)
استئصال مساحة عصارة ٢٩ (نشاط تجاري - الباري و أعضائها ضمن مسطحات الخدمات طبقاً للمواصفة التالية بتاريخ ٢٧ - ٢٠٢١.٠١	١٠٣٨٨,٠٠	٢٥٩٧,٠٠	٦٤	١٢	٤٨	-	عدد ٤ بدروم متصل + أرضي + ١ متكرر	٢٥٩٧	١	إجمالي سكني عصارات (٣)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٤ - ٢٠١٠.٠١	١٧٦٤,٠٠	٣٥٢٨,٠٠	١٥٨	-	٩٦	٣٢	بدروم مشترك + أرضي ٤ + متكرر	٤٤١	٨	إجمالي سكني عصارات (٤)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٤ - ٢٠١٠.٠١ تعديل المودج في شوم توكويشات رئيسي الجوهل	٣٥٢٨,٠٠	٨٨٢,٠٠	٣٠	-	٢٤	٦	بدروم مشترك + أرضي ٣ + متكرر	٤٤١	٢	إجمالي سكني عصارات (١١)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٤ - ٢٠١٧.٠١	١٩٩٦,٠٠	٤٩٩٠,٠٠	٨٠	-	٦٠	٢٠	بدروم مشترك + أرضي ٣ + متكرر	٩٢٨	٥	إجمالي سكني عصارات (٥)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٤ - ٢٠١٧.٠١	٢٣٩٥٢,٠٠	٥٩٨٨,٠٠	٩٦	-	٧٢	٢٤	بدروم مشترك + أرضي ٣ + متكرر	٩٢٨	٦	إجمالي سكني عصارات (٦)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٤ - ٢٠١٧.٠١	٤٧٧٥,٠٠	٩٣٥,٠٠	٤٤	-	٢٧	٨	بدروم مشترك + أرضي ٤ + متكرر	٩٣٥	١	إجمالي سكني عصارات (٣)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٤ - ٢٠١٧.٠١	٣٧٤٠,٠٠	٩٣٥,٠٠	٣٥	-	٢٧	٨	بدروم مشترك + أرضي ٣ + متكرر	٩٣٥	١	إجمالي سكني عصارات (٧)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ١٨ - ٢٠١٠.٠٨	٨١٧٩,٠٠	٢٠٤٤,٠٠	٣٢	-	٢٤	٨	بدروم مشترك + أرضي ٣ + متكرر	١٠٢٢	٢	إجمالي سكني عصارات (١)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ١٨ - ٢٠١٠.٠٨ تعديل المودج في شوم توكويشات رئيسي الجوهل	٤٠٨٨,٠٠	١٠٢٢,٠٠	١٦	-	١٢	٤	بدروم مشترك + أرضي ٣ + متكرر	١٠٢٢	١	إجمالي سكني عصارات (١)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ١٨ - ٢٠١٠.٠٨	٥١٧٥,٠٠	١٠٣٥,٠٠	١٨٠	٣٦	١٠٨	٣٦	بدروم مشترك + أرضي ٤ + متكرر	١٧٢٥	٦	إجمالي سكني عصارات (٢)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ١٨ - ٢٠١٠.٠٨	٩٤٨,٠٠	١٨٩٠,٠٠	٩٠	١٨	٤٤	١٨	بدروم مشترك + أرضي ٣ + متكرر	١٨٩٠	٣	إجمالي سكني عصارات (٢)
بدروم مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ١٨ - ٢٠١٠.٠٨	٥٠٥٩,٠٠	١٢٦٤,٠٠	٦٤	-	١٨	٦	بدروم مشترك + أرضي ٣ + متكرر	١٢٦٤	٢	إجمالي سكني عصارات (٣)
	٢٠.٩٤١,٠٠	٤٧.٩٧٠,٠٠	١٢٠٣						٤٤	الإجمالي

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 أدوار متكررة) لعدد ٢٦ عمارة طبقاً للقرار الوزاري السابق وبقي العمارات (أرضي + ٣ متكرر) .
 الكثافة السكانية المسموح بها ١٢٠ فرداً / فدان والكثافة المحققة
 بالمشروع ٨١ فرداً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٥١٥,٥٦م^٢ بما يعادل ١٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

م	استخدام الأرض	استخدام قطع الأرض		مساحة الأرض	Footprint	الاشتراطات البنائية		المساحة المبنية	ملاحظات
		الأرض	بالفدان			الارتفاع	نسبة التغطية		
١	العزل التجاري والباري	٨,٤٠	٢٢١١١,٥٧	٢٨,٨١	١٨٠,٠٠٠	٢	٢٠	٢٠,٤٠,٠٠٠	موقعه بمرحلة مشتركة بتاريخ ٢٠٠٠-٠١-٠١
٢	لدى إيجاس	١,٠٧	٤٥٠,٠٠٠	٢١,١٨	٩٠,٠٠٠	٦	٢٠	١٨٠,٠٠٠	باروم مشترك طبقاً للمطابقة بتاريخ ٢٠٠٠-٠١-٠١
٣	مسجد	٠,٢٧	١١١١,٥٧	٢,٥٤	٢١١,٠٠٠	٦	٢٧	٤١١,٠٠٠	طبقاً لاشتراطات القرار التوجيهي
٤	طرق آمن و بوابات				٢٩,٠٠٠	٦		٢٩,٠٠٠	مساحة حفرة بعمق ٩ م
٥	تجارى بالدور الأرضي والباري المتكرر والتعاريف	٢,٠١	٨٤٢١,٥٧	٢٦,١٦	٢٢٨,٠٠٠	٦	٢٠	١٢١١,٠٠٠	طبقاً للمطابقة الفنية بتاريخ ٢٠٠١-٠١-٠٧
٦	مبنى سكنى	١,٠٠	٤١١٦,٢٢	٢١,٥٨	١١٦٤,٠٠٠	٦	٢٠	٤٢٧٢,٠٠٠	طبقاً للمطابقة الفنية بتاريخ ٢٠٢١ مع إضافة دور متكرر للمبنى القادى بنفس مساحته الدور الأرضي
٧	تجارى بالدور الأرضي والباري المتكرر	٢,٠٦	٨١٥٩,١٧	٢٢,٢٥	٢٨٦٧,٠٠٠	٦	٢٠	١١١٨٥,٠٠٠	طبقاً للمطابقة الفنية بتاريخ ٢٠٢١-٠١-٠٧
٨	تجارى بالدور الأرضي المتكرر	٠,١٩	٢٨٥٥,٢٦	٢١,٠٤	٢٨٦٧,٠٠٠	٦	٢٠	٢٨٦٧,٠٠٠	طبقاً للمطابقة الفنية بتاريخ ٢٠٢١-٠١-٠٧
إجمالي خدمات		١٢,٠٠	٤٢٥١٥,٨٦	٢١٩,٧١	١٧٠٢٦,٠٠٠			٥١٢٤٩,٠٠٠	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تتعهد الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم 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 ، وتمت الموافقة الفنية على تعديل نشاط بعض المباني السكنية إلى خدمات (تجارى - إدارى - فندقى) لتصل نسبة أراضي الخدمات بالمشروع لنسبة (١٩,٧١٪) من إجمالى مساحة المشروع ، على النحو الموضح تفصيليًا بجدول توزيع الخدمات بالمشروع عالىه ، وذلك بشرط قيام الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير ذلك .

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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ صدر خطابنا رقم (١٢٤٧٠) بالموافقة الفنية على تعديل نشاط مساحة ٢٣٢٥٠م من البدرومات الخاصة بالعمارات السكنية نماذج (ب٤-ب٤/٤-٢د) إلى نشاط (نادى صحى اجتماعى) والموضحة على اللوحة المرفقة بطلب الشركة عالىه ، بشرط مراعاة الفصل التام بين النشاط السكنى والنشاط الخمى ، على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل .

بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧ صدر خطابنا رقم (١٨٦٥٢) بالموافقة الفنية على إضافة ممرات فى منسوب السطح لنماذج عمارات (ب٢-ب٣-١د-٣د) أرقام (٤١-٤٢-٤٣-٤٤-٢٧-٢٨-٢٩-٣٠-٥٠-٥١) لاستخدامها فى أغراض الإخلاء طبقاً لمتطلبات الحماية المدنية على أن يقتصر استخدامها فقط فى حالات الطوارئ ولا يكون لها أى استخدام آخر .

بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧ صدر خطابنا رقم (١٨٦٥٧) بالموافقة الفنية على تعديل نشاط مساحة ٢١٤٤٢م^٢ من البديومات الخاصة بالعمارات السكنية نماذج (ب٤ - ٢د) إلى نشاط (تجارى) والموضحة على اللوحة المرفقة بطلب الشركة عاليه ، بشرط مراعاة الفصل التام بين النشاط السكنى والنشاط الخدمى ، على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل .

بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٦ تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (٣٠٣٤٨) على الطلب المقدم عاليه بفتح جزء من سور المشروع من الناحية الشمالية لقطعة الأرض رقم (ج٣٤) لتخديم المباني أرقام (٤١ ، ٤٢ ، ٤٣ ، ٤٤) بنشاط (تجارى إدارى) مع سداد العلاوة المقررة نظير ذلك .

بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٢ صدر خطابنا رقم (٤١٧٣٨) بالموافقة الفنية على تعديل الموافقة الصادرة بخصوص تعديل نشاط الدور الأرضى لتجارى بالعمارة رقم (٢٧) لتصبح بعمارة رقم (٣٠) بقطعة الأرض رقم (ج٣٤) ، وكذا استعواض مسطح BUA لقطعة الأرض التجارى إدارى بالقطعة رقم (٣٠) المدرجة بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠ بإجمالى مساحة ٢٧٥٠م^٢ لتصبح الدور الأرضى للعمارة رقم (٣٠) بنشاط تجارى على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل بعد استئزال مسطح الـ ٢٧٥٠م^٢ التى تم استعواضها من قطعة الأرض التجارى إدارى بالقطعة رقم (٣٠) .

مفوضاً عن الشركة

أحمد محمود سامى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة و(أرضى + ٤ متكرر) لعدد ٢٦ عمارة فقط وطبقاً للقرار الوزاري السابق صدوره برقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ والقرار الوزاري 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 الحجوم 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 البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم ، وعلى أن تستغل فقط بالأنشطة المصرح بها بالبدرومات (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكال) .
- ٦- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠%) بالمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي طبقاً للاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري 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 بالمبنى 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 البسردورات والأرصافة 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 التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش 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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

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

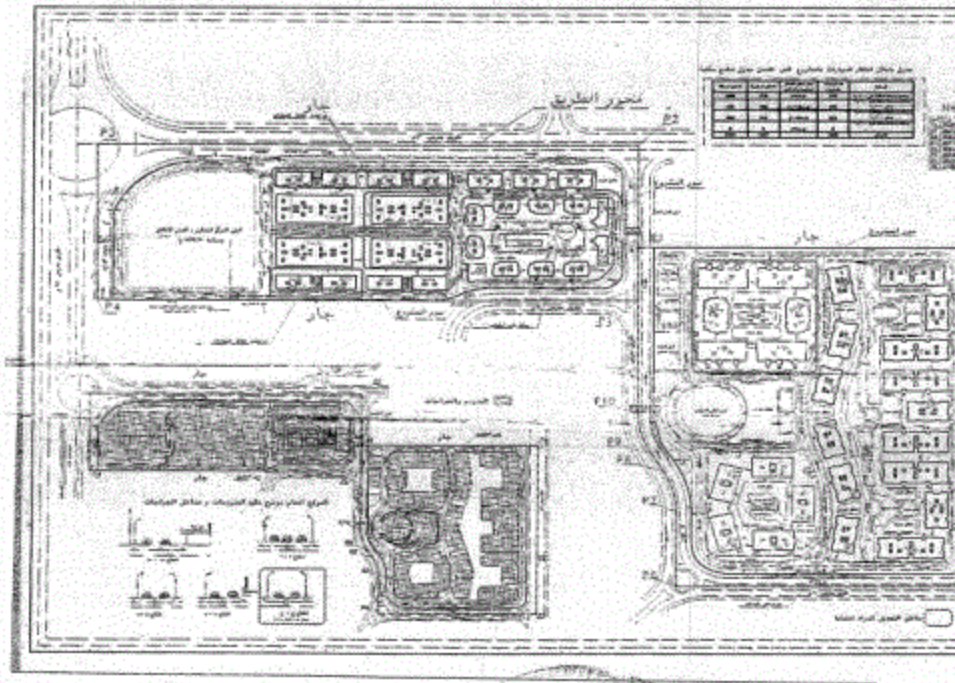
طرف ثان
مفوضاً عن الشركة
أحمد محمود سامي

طرف أول
(~~مضامى~~)

المطالبة الأميريية
طوره الإلكترونية للإعلان والتواصل

The image shows a technical drawing or a set of tables with multiple columns and rows. It includes diagrams and text in Arabic. The drawing is divided into several sections, with some parts containing tables of data. The text is in Arabic and appears to be a technical specification or a set of data tables. The drawing is enclosed in a dashed border.

١ عدد ٤٠ - ١٧ / ٢٠٢٢



صحة طه م
م
م

١١١١