

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٥٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢٢

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية

(2J-2G-2F-2C-2B) بمساحة ١٨٩,٢٢ فدان

بنشاط (تجارى - طبى - سكنى)

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٣

ضمن قطعة الأرض رقم ٢ بمساحة ٢٠٢٠,٨١ فدان بشرق مدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية

لإقامة مشروع (سكنى 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 (١٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ باعتماد المخطط العام لمشروع شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لإقامة مشروع سكنى متكامل على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢٠٢٠,٨١ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفضيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى أمر الإسناد رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٦ بإرساء قطعة الأرض رقم (٢) بمدينة القاهرة الجديدة على شركة بروة العقارية بناء على توصية لجنة البت بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٢ فى المزايدة بالمظاريف المغلقة جلسة ٢٠٠٧/٤/٢٤ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ بين الهيئة وشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢) بمساحة (١٩٨٠ فداناً) لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة ؛ وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥١٠٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٥ المتضمن موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ على ضم مساحة (٩٥,٧٠ فدان) للموقع المخصص للشركة والبالغ مساحتها بعد الرفع المساحى على الطبيعة (١٩٠٦,٥٨ فدان) وبذات الشروط على أن يطبق عليهم سعر المزايدة بعد تحديثه ويكون السداد نقدًا حسب الأسعار والاشتراطات الجديدة فى القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٩/٤/٨ المتضمن استلام شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لقطعة الأرض رقم (٢) بمنطقة شرق اللوتس بامتداد مدينة القاهرة الجديدة والبالغ مساحتها (٢٠٢٠,٨١ فدان) ؛

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠٠٨/٢٥١١) لقطعة الأرض رقم (٦) وهى ذاتها القطعة رقم (٢) المخصصة لشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية رقم (٢٣٨٩) بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٨ بموافقة السلطة المختصة على الطلب المقدم من الشركة لاعتماد تعديل المخطط العام على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٢/٩/٢٠ بين الجانبين المصرى والقطرى لحسم نقاط الخلاف بين الهيئة والشركة وتضمن الاتفاق الآتى :
مدة تنفيذ المشروع تنتهى فى مارس ٢٠٢٢ على أن يتم تحرير ملحق للعقد يتضمن البرنامج الزمنى وفقاً لذلك .

قيام الشركة بسداد باقى قيمة الأقساط والفوائد المستحقة على أرض مشروع الشركة سداداً معجلاً .

تقوم الهيئة بمد المشروع بالمرافق اللازمة حتى حدود الأرض .

الانتهاء من ملحق العقد للأرض المضافة للمشروع بمساحة ١٠٥,٠٩ فدان .

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٢) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٢ باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية للمناطق الداخلية (2J-2G-2F-2C-2B) المساحة (١٨٩,٢٢ فدان) لإقامة نشاط (سكنى - طبى - تجارى) ضمن مشروع الشركة ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ بين هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة وشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (٣٣٥) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٩ إلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة الذى تضمن أن اللجنة العقارية الرئيسية قد قررت بجلستها رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٤ الموافقة على اعتماد التعديلات التى طرأت بعقد شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية (ش.م.م) وأهمها :

تعديل اسم الشركة لتصبح باسم شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية (ش.م.م) بدلاً من شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية مع تحصيل مصاريف إدارية عن تغيير الاسم طبقاً للمادة (٢٢) من اللائحة العقارية وتغيير عنوان المقر الرئيسى من الوحدة رقم (١٨) بالبرج F2 الدور رقم (٨) ستار كابيتال - مدينة نصر - القاهرة ليصبح عنوان المقر الجديد للشركة هو جناح (١) بالوحدة رقم (٢) بالدور الأرضى قطعة الأرض رقم (٦٥) القطاع الأول - مركز المدينة - القاهرة الجديدة ودخول شركاء جدد مع تطبيق القواعد المعمول بها فى هذا الشأن بتحصيل المصاريف الإدارية طبقاً للقرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٠ مع التزام شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بتنفيذ العقد المبرم وملحقه مع شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (١٥١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٩ إلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة الذى تضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٣٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية الصادرة بجلستها رقم (٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ بالموافقة على منح قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢٠٢٠,٨١ فدان والمخصصة لشركة / بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بمدينة القاهرة الجديدة مهلة تنفيذ عن الفترات التى غلت يد الشركة عن التنفيذ فى المشروع نتيجة توقف ضخ المياه من بداية

عام ٢٠١٣ وحتى نهاية عام ٢٠٢١ وكذا النزاع القضائى وذلك من تاريخ صدور قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٤) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٨ وحتى تاريخ انتهاء النزاع بمذكرة التنفيذ المعدة من الإدارى القانونية فى ٢٠٢٠/١٠/٣١ والتى تقدر بمدة إجمالية ثمانى سنوات ميلادية وعشرة أشهر تبدأ من تاريخ انتهاء مهلة تنفيذ المشروع المقررة مع ضرورة تقديم برنامج زمنى لنهتلك الأعمال خلال المدة الممنوحة ؛

وعلى خطاب مكتب / رأفت ميلر (أر. إم. سى RMC) مفوضاً عن شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية الوارد برقم (٤١٧٣٠٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ والمتضمن طلب تعديل القرار الوزارى رقم (٩٢) الصادر فى ٢٠١٣/٣/١٢ باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية (2J-2G-2F-2C-2B) بمساحة ١٨٩,٢٢ فدان مرفقاً به المستندات اللازمة للتعديل ، وكذا تعهدات عدم تعارض التعديلات المقدمة مع التعاقدات المبرمة بين الشركة وعملائها ، وإنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى من وحدات التعديل ، وتعهد عدم الترخيم الخارجى لمناطق الخدمات بالمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة للمصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل الواردة برقم (٤١٨٨٣١) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٨ ؛
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع ككل خلال المهلة الممنوحة المعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٢ ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المعتمدة ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٩٢٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٢ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط التفصيلى المعدل بعد المراجعة والتوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع 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 السادة / شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية على اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية (2J-2G-2F-2C-2B) بمساحة ١٨٩,٢٢ فدان بنشاط (تجارى - طبى - سكنى) والصادر لها القرار الوزارى رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٣ ضمن قطعة الأرض رقم ٢ بمساحة ٢٠٢٠,٨١ فدان بشرق مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع (سكنى متكامل) ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ، وكراسة الشروط المطروح بها قطعة الأرض ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٦/١٠/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية (2J-2G-2F-2C-2B) بمساحة (١٨٩,٢٢ فدان) بما يعادل (٥٨٧٨,٥٧٩ م^٢) (سبعمئة وأربعة وتسعون ألفاً وثمانمئة وثمانية وسبعون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٠ من المتر المربع) بنشاط (تجارى - طبى - سكنى) والصادر لها القرار الوزارى رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٣ ، ضمن قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢٠٢٠,٨١ فدان بشرق مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لإقامة مشروع (سكنى متكامل) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٠٧ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٨/٥/٢٠١٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالى الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة 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 ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية فى هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٤ - ينشر 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 الوزارى الصادر

بتعديل المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية

(2J-2G-2F-2C-2B) بمساحة ١٨٩,٢٢ فدان

بنشاط (تجارى - طبى - سكنى)

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٣

ضمن قطعة الأرض رقم (٢) بشرق مدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية

على مساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان لإقامة مشروع (سكنى متكامل)

مساحة المشروع الإجمالية :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٢٠,٨١ فدان أى ما يعادل

٢٨٤٨٩٠٩٠,٥ م^٢

مساحة منطقة الاعتماد :

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الاعتماد ١٨٩,٢٢ فدان بما يعادل ٢٧٩٤٨٧٨,٥ م^٢

مكونات منطقة الاعتماد :

١- الأراضى المخصصة للأنشطة بمساحة (١٥٨,٢١) فدان أى ما يعادل

٢٦٤٤٦٥,٦ م^٢؛ وتنقسم إلى خمس مناطق داخلية كالتالى :

منطقة 2B بمساحة ٢٨٦٨٢١,٢٠ م^٢ بما يعادل ٦٨,٢٨ فدان بنشاط

(سكنى وخدمات) .

منطقة 2C بمساحة ٢٣٦٧٢٦,٩٤ م^٢ بما يعادل ٥٦,٣٦٤ فدان بنشاط (سكنى) .

منطقة 2F بمساحة ١١٦٧١,٤٤ م^٢ بما يعادل ٢,٧٧٨٩ فدان بنشاط
(ناد اجتماعي - تجاري - مسجد - حضانة) .

منطقة 2G بمساحة ٦٩٩٤٢,٦١ م^٢ بما يعادل ١٦,٦٥ فدان بنشاط (سكني) .

منطقة 2J بمساحة ٩٨٧٨,٥٦ م^٢ بما يعادل ١٤,٢٥ فدان بنشاط
(سكني وطبي وخدمات) .

٢ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٣٠,٩١٤) فدان أي

ما يعادل ٢٩٨٣٧,٧٥ م^٢

جدول المسطحات المنطقية الثانية :

المنطقة	المساحة الإجمالية		مساحة الدور الأرضي (FP)				مساحة المرافق المنطوية	مساحة مواقف تويزات المنطوية	مساحة كاترني المنطوية
	بالمتر المربع	بالفدان	سكني	طبي	خدمات (تقني اجتماعي مطبخ/مسجد)	تجاري			
B٢	٢٨٨٢٦,٢	٦٥,٢٨	٦١٥٠٤,٨١	-	١٢٤	-	٦٤٠٠	٥٦٢٧٥,٢١	
C٢	٢٣١٧٢٥,١٤	٥٤,٢١٧	٥٥٥٠٠	-	-	-	٥١٢٨,٢	٥١٠٠٤,٦١	
F١	١١٦٧١,٤٤	٢,٧٧٨٩	-	-	١١٥٠	١٧٥٠٢	١٠٧٠,٥	٨٢٦,٦	
G٢	٢٩٩٤٢,٦١	٦٩,٢٥	٢٤٤,٦	-	-	-	١٩٥٠	٤٠٢٤,٧٦	
J٢	٩٨٧٨,٥٦	٢٢,٢٥	١٠٦٧	١٠٢٦٨	٢٩١	-	١٠٧٠,٢	٤٤٢٥	
طرق خارجية	٢٩٨٣٧,٧٥	٦٠,٩١٤	-	-	-	-	-	-	
الإجمالي	١٠٠,٤٠,٢٥	٢٤٥,٢١	١٤١,٩٧٥,٨١	١٠,٢٦٨	١,١٥٢	١٠,٧٥٠,٢	٢٤,٢٤٢	١١٧,٧٤٨,٤	
الإجمالي المنطوية للتنمية	٧٤,٤٧٥,٥	١٨١,٢٢	-	-	-	-	-	-	

أولاً - جدول استخدامات الأراضي بالقطعة رقم (2B) :

رقم السلسل	رقم النموذج	سطح الدور الأرضي (بالمتر المربع) (EFP)	عدد الأنوار	إجمالي للمساحات النهائية المستتية (بالمتر المربع)	إجمالي للمساحات النهائية الخشبية (بالمتر المربع)
001	K10-1	٨٩٧,١	١٠	٨٩٧,١	--
002	J-10	١٠٠١,٤	١٠	١٠٠١,٤	--
003	JB-1	١٠٠١,٤	٨	٨٠١١,٢	--
004	J-8	١٠٠١,٤	٨	٨٠١١,٢	--
005	J10-1	١٠٠١,٤	١٠	١٠٠١,٤	--
006	I-10	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
007	I10-1	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
008	I-10	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
009	G10-1	١٣٣٨	١٠	١٣٣٨	--
010	D8-1	٨٠٦,١	٨	٦٤٤٨,٨	--
011	E-10	٧٧٤,٢	١٠	٧٧٤,٢	--
012	I-10	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
013	I10-1	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
014	I-10	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
015	I10-1	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
016	C10-1	٧٠٨,٢	١٠	٧٠٨,٢	--
017	C-10	٧٠٨,٢	١٠	٧٠٨,٢	--
018	D8-1	٨٠٦,١	٨	٦٤٤٨,٨	--
019	D-8	٨٠٦,١	١٠	٨٠٦,١	--
020	C-10	٧٠٨,٢	١٠	٧٠٨,٢	--
021	I10-1	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
022	J10-1	١٠٠١,٤	١٠	١٠٠١,٤	--
023	J-10	١٠٠١,٤	١٠	١٠٠١,٤	--
024	K-10	٨٩٧,١	١٠	٨٩٧,١	--
025	JB-1	١٠٠١,٤	٨	٨٠١١,٢	--
026	J-10	١٠٠١,٤	١٠	١٠٠١,٤	--
027	J10-1	١٠٠١,٤	١٠	١٠٠١,٤	--
028	K8-1	٨٩٧,١	٨	٧١٧٦,٨	--
029	J4-1	١٠٠١,٤	٤	٤٠٠٤,٦	--
030	K4-1	٨٩٧,١	٤	٣٥٨٨,٤	--
031	K-8	٨٩٧,١	٨	٧١٧٦,٨	--
032	I10-1	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
033	I-10	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
034	I-10	٨١١,٣١	١٠	٨١١,٣١	--
035	K-8	٨٩٧,١	٨	٧١٧٦,٨	--
036	K-4	٨٩٧,١	٤	٣٥٨٨,٤	--
037	J4-1	١٠٠١,٤	٤	٤٠٠٤,٦	--
038	F10-1	٧٩٦,٩	١٠	٧٩٦,٩	--
039	DE-1	٨٠٦,١	٨	٦٤٤٨,٨	--
040	F-8	٧٩٦,٩	٨	٦٣٧٥,٢	--
041	D-10	٨٠٦,١	١٠	٨٠٦,١	--
042	DE-1	٨٠٦,١	٨	٦٤٤٨,٨	--
043	FB-1	٧٩٦,٩	٨	٦٣٧٥,٢	--
044	D-10	٨٠٦,١	١٠	٨٠٦,١	--

رقم المسلك	رقم النموذج	مسطح ظنور الأرضي (F.P) (بالمتر المربع)	عدد الأتوار	إجمالي المسطحات البنائية السكنية (بالمتر المربع)	إجمالي المسطحات البنائية السكنية القسمية (بالمتر المربع)
045	F-10	٧٩٦,٩	١٠	٧٩٦٩	--
046	E6-1	٧٧٥,٢	٦	٤٦٥١,٢	--
047	G4-1	١٢٢٨	٤	٥٢٥٢	--
048	B6-1	٩٢٧,٧	٦	٥٦٦٦,٢	--
049	A-6	٦٧٢	٦	٤٠٢٢	--
050	A4-1	٦٧٢	٤	٢٦٨٨	--
051	D-6	٨٠٦,١	٤	٣٢٢٤,٤	--
052	OB-1	٧٠٨,٢	٨	٥٦٦٥,٦	--
053	C10-1	٧٠٨,٢	١٠	٧٠٨٢	--
054	C-6	٧٠٨,٢	٥	٥٦٦٥,٦	--
055	D4-1	٥٠٦,١	٤	٢٠٢٤,٤	--
056	HB-1	٥٩٦,٤	٨	٤٧٧١,٢	--
057	GB-1	١٢٢٨	٨	١٠٧٠٤	--
058	G-6	١٢٢٨	٨	١٠٧٠٤	--
059	H-6	٥٩٦,٤	٨	٤٧٧١,٢	--
060	G-6	١٢٢٨	٦	٨٠٢٨	--
061	G6-1	١٢٢٨	٦	٨٠٢٨	--
062	E10-1	٧٧٥,٢	١٠	٧٧٥٢	--
063	F-6	٧٩٦,٩	٨	٦٣٧٥,٢	--
064	E10-1	٧٧٥,٢	١٠	٧٧٥٢	--
065	F-10	٧٧٥,٢	٦	٤٦٥١,٢	--
066	F8-1	٧٩٦,٩	٨	٦٣٧٥,٢	--
067	E-6	٧٧٥,٢	٦	٤٦٥١,٢	--
068	AB-1	٦٧٢	٦	٤٠٢٢	--
069	B4-1	٩٢٧,٧	٤	٣٧٥٠,٨	--
070	A10-1	٦٧٢	١٠	٦٧٢٠	--
071	A-6	٦٧٢	٦	٤٠٢٢	--
072	B-6	٩٢٧,٧	٨	٧٥١٦,٦	--
073	A-10	٦٧٢	١٠	٦٧٢٠	--
074	AB-1	٦٧٢	٨	٥٣٧٦	--
075	A-6	٦٧٢	٦	٤٠٢٢	--
076	A-6	٦٧٢	٦	٤٠٢٢	--
077	AB-1	٦٧٢	٨	٥٣٧٦	--
078	B-10	٩٢٧,٧	١٠	٩٢٧٧	--
079	B10-1	٩٢٧,٧	١٠	٩٢٧٧	--
080	L	١٢٤	١	--	١٢٤
إجمالي المسطحات البنائية السكنية (B.I.A)					
إجمالي مسطح ظنور الأرضي (F.P) للأماكن					
إجمالي المسطحات البنائية القسمية					
إجمالي مسطح ظنور الأرضي (F.P) للخدمات					
إجمالي مسطحات البروميت					
إجمالي المسطحات البنائية السكنية					
إجمالي مسطح ظنور الأرضي (F.P) للخدمات					
إجمالي مسطحات البروميت					
إجمالي المسطح المخصص لكل وحدة سكنية صوبت للسيارات بالبروميت					
٤٧,٤١					
١٩١٦٥٢,٧٥٥					
٤٠٠٠					
١٩١٦٥٢,٧٥٥					
٥٤٧,٥٧٩,٢٠					
إجمالي عدد الوحدات السكنية					
١٩١٦٥٢,٧٥٥					
٤٧,٤١					

ثانياً - جدول النماذج المعمارية بالقطعة رقم (2C) :

رقم النموذج	عدد الأبراج	عدد الارتفاع	تكرار النموذج	عدد طوابق	مساحة الدور الأرضي F.P.	المساحة الكلية للنموذج	إجمالي الارتفاع	إجمالي عدد الوحدات السكنية
2C-A	٨	٢٠	١١	١٦	٨٢٠	١٣٦٠٠	١١٥٢٠	١٢٠
2C-B	٨	٢٠	١٥	١٦	٨٧٠	١٤١٠٠	١١٥٢٠	١٤٠
2C-C	٨	١٧	١٠	١٦	٧٥٠	١٢٠٠٠	١١٥٢٠	١٢٠
2C-B*	٨	١٧	١	١٦	٧٥٠	١٢٠٠٠	١١٥٢٠	١٣٧
2C-D	٨	١٧	١٢	١٦	١٠٨٠	١٧٤٠٠	١١٥٢٠	١٩٩
إجمالي					١١٥٠	١٨٤٠٣	٣٤٣٠٠	١٥٦١

ثالثاً - تحليل المبنى بالقطعة رقم (2F) :

رقم مشكلة الخدمات	التصنيف	المساحة (متر مربع)	عدد الأبراج	مساحة الدور الأرضي F.P.	المساحة الكلية (متر مربع) BUA
مشكلة خدمات 2F	أبراج إقامي - تجاري - معمل - مطبخ	١١٦٧١,١٩	١	١٩٢٠,٥٠	١٤٧١,٠٠

رابعاً - جدول استخدامات الأراضي بالقطعة رقم (2G) :

رقم المسلسل	رقم النموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) (بالمتر المربع)	عدد الأبراج	إجمالي المساحات السكنية (بالمتر المربع)
١٤٨	A-1-٥	٦٧٢	٨	٥٣٧٦
١٤٩	A-1-٦	٦٧٢	١٠	٦٧٢٠
١٥٠	A-1-١٠	٦٧٢	١٠	٦٧٢٠
١٥١	A-١-٨	٦٧٢	٨	٥٣٧٦
١٥٢	C-1-١٠	٧٠٨,٢	١٠	٧٠٨٢
١٥٣	L-٥	٨١١,٣	٨	٦٤٩٠,٤
١٥٤	J-٨	١٠٠١,٤	٨	٨٠١١,٢
١٥٥	H-٨	٢٩٦,٤	٨	٢٣٧١,٢
١٥٦	L-٦	٨١١,٣	٨	٦٤٩٠,٤
١٥٧	J-٤	١٠٠١,٤	٤	٤٠٠٥,٦
١٥٨	J-٤	١٠٠١,٤	٤	٤٠٠٥,٦
١٥٩	L-٦	٨١١,٣	٨	٦٤٩٠,٤
١٦٠	H-٦	٢٩٦,٤	٦	١٧٧٨,٤
١٦١	J-٨	١٠٠١,٤	٨	٨٠١١,٢
١٦٢	L-٥	٨١١,٣	٨	٦٤٩٠,٤
١٦٣	C-1-١٠	٧٠٨,٢	١٠	٧٠٨٢
١٦٤	G-٦	١٣٢٨	٨	١٠٦٢٤
١٦٥	G1-٥	١٣٢٨	٨	١٠٦٢٤
١٦٦	D-٤	٥٠٦,١	٤	٢٠٢٤,٤
١٦٧	E-٤	٧٧٥,٢	٤	٣١٠٠,٨
١٦٨	E1-٦	٧٧٥,٢	٦	٤٦٥١,٢
١٦٩	E-٥	٧٧٥,٢	٥	٣٨٧٦,٠
١٧٠	E1-٤	٧٧٥,٢	٤	٣١٠٠,٨
١٧١	E-٤	٧٧٥,٢	٤	٣١٠٠,٨
إجمالي		١٩٤٠٦,١٠		١٣١٠٢٤٠,٨٠
إجمالي المساحات السكنية السكنية		١٣١٠٢٤٠,٨٠	إجمالي عدد الوحدات السكنية	١٦٠٠
إجمالي مساحات البروجات				٢٥٩٦٩,٢٨
إجمالي المساح المتخصص لكل وحدة سكنية كموافقاً لتساريات البلديات				٤٤,٧٩

خامساً - جدول استخدامات الأراضي بالقطعة رقم (2.1) :

مبنى	١ مليون	٢ مليون	٣ مليون	٤ مليون
الدور/التشطيب	٥٢٣٨			
المساحة	٤٠٣٦٨		١٠٩٧	٣٩٩
الأرضي	١٢٨٣٩		١١١٢	
الأول	٨٢٢٤		١١١٢	
الثاني	٥٦٠٩		١١١٢	
الثالث	٣٨٨٥		٤٥	
الرابع	٣٥٤١			
الخامس	٣٥٤١			
السادس	٣٥٤١			
السابع	٣٦٢			
الثامن				
الإجمالي	٥٧١٤٠	٤٤٤٨	٣٩٩	

الاشتراطات العامة للمناطق السكنية للمشروع :

يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
مجموع المسطحات المبنية المسموح بها بالدور الأرضي بكامل مساحة المشروع هي (٢٠٪) (F.P) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع (أرضي + ٣ أدوار علوية) .
طبقاً لكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ للقطعة المخصصة لإقامة المشروع فإنه يسمح بتطبيق نظام الحجم بما يحقق الاشتراطات البنائية المحددة ووفقاً لقيود الارتفاعات المحددة للقطعة بالبروتوكول الموقع بين وزارة الدفاع ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية .
الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات .
يتم الالتزام بترك مسافة ارتداد لا تقل عن ٢م من حدود المباني وحتى حد الرصيف للطرق الداخلية .

الالتزام بترك مسافة ارتداد بين المباني كالتالي :

- في حال ارتفاع (أرضي + ٤،٣ أدوار متكررة) يتم ترك ردود ٨م كحد أدنى .
- في حال ارتفاع (أرضي + ٥ أدوار متكررة) يتم ترك ردود ١٠م كحد أدنى .
- في حال ارتفاع (أرضي + ٦ أدوار متكررة) يتم ترك ردود ١٢م كحد أدنى .

وما زاد عن ذلك يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٢٥٪ من ارتفاع كل مبنى .
بالنسبة لأراضى الفيلات المنفصلة والمتصلة وشبة المتصلة يتم ترك ارتداد داخل
قطعة الأرض بواقع (٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى) .

الاشتراطات العامة للمناطق الخدمية للمشروع :

التزام الشركة بالاشتراطات البنائية المحددة بكراسة المزايدة وكراسة
الاستفسارات الملحقة بها والسماح بتطبيق نظام الحجم (حجم المباني ثابت)
وبما لا يتعارض مع كراسة الشروط .
يجب توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
الردود - يتم الالتزام بترك ردود داخلى يقطع أراضى الخدمات كحد أدنى ٦م
من جميع الحدود الخارجية وبين المباني بعضها البعض .
الالتزام بترك مسافة ارتداد بين أراضى الخدمات وبين أراضى / المباني السكنية
بواقع ٦م .

تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع
وفى حال طلب الترخيم الخارجى يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بعد الحصول
على الموافقات اللازمة .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

نوع الامكان	المساحة بمتري مربع مسوح بها BUA ^١	المساحة بمتري مربع	المساحة بمتري مربع مسوح به للمشروع (٢٠٢٣/٢٠٢٤)
عمارات	٦٧٤١١٧٢,٤٠	٥,٢٥٧	٤٦٦٥١٨٠,٠

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع
عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان
وحدهما أى تبعات .

الاشتراطات العامة

- ١- مجموع المسطحات المبنية المسموح بها بالدور الأرضي بكامل مساحة المشروع هي (٢٠٪) (F.P) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع (أرضي + ٣ أدوار علوية) وطبقاً لكراسة الشروط فإنه يسمح بتطبيق نظام الحجم بما يحقق الاشتراطات البنائية المحددة ووفقاً لقيود الارتفاعات المحددة للقطعة بالبروتوكول الموقع بين وزارة الدفاع ووزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- الالتزام بما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة بنظام الأظرف المغلقة المعلن عنها في ٢٤/١٢/٢٠٠٦
- ٤- الالتزام بقيود الارتفاعات المحددة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وفقاً للبروتوكول الموقع بين وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ووزارة الدفاع (رقم ٢٥١١/٢٠٠٨) وما زاد عن تلك الارتفاعات تلتزم الشركة التنسيق مع السادة المختصين بالقوات المسلحة والطيران المدني للحصول على الارتفاعات المطلوبة .
- ٥- الالتزام بالاشتراطات والقواعد المعمول بها حالياً لاستصدار القرارات الوزارية للمخططات التفصيلية للمناطق .
- ٦- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات البنائية الموضحة بكراسة المزايدة للمشروع في ٢٤/١٢/٢٠٠٦ لكل نشاط على حدة .
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .

٨- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للفيلا السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠% مغلقة + ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) .

٩- تلتزم بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بالقيام بالآتي :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

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

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

١٠- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

The image shows a detailed technical drawing or site plan, likely related to urban planning or infrastructure. It consists of several interconnected components:

- Top Left:** A large table with multiple columns and rows, possibly containing data or specifications.
- Center:** A collection of smaller tables and diagrams, including what appears to be a site layout or map.
- Right Side:** A vertical column of smaller tables and diagrams, possibly providing additional data or details.
- Bottom Left:** A large, detailed diagram or map showing a complex layout, possibly of a building or a site.
- Bottom Center:** A block of text in Arabic, which appears to be a formal document or report, possibly containing a title or a brief description of the project.
- Bottom Right:** A small table or diagram, possibly providing additional data or details.

The drawing is highly detailed and appears to be a formal document or report. The text is in Arabic and is likely related to the project or site being depicted.

١١/١١/٢٠٢٣

