

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٢١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤)

بمساحة ٤٥١,٩٣ فدان الواقعة على الطريق الدائري

بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة

رؤية للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر بشأنها القراران الوزاريان

رقما (١٤٩) بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢١ و (٣٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥

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) الصادر 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 أمر الإسناد الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٧ ببيع قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٦٠ فداناً الواقعة على الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة إلى شركة رؤية للاستثمار السياحى والعقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل بناء على توصية لجنة البت بالهيئة الصادرة بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٢ بالمزايدة بالمظاريف المغلقة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة رؤية للاستثمار العقارى لبيع قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة (٨, ١٩٣٢٣٨١ م^٢) بما يعادل ٤٦٠ فداناً تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٤٩) بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢١ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٥١, ٩٣ فدان بما يعادل (٩٢, ١٨٩٨١٢٨ م^٢) الواقعة على الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة رؤية للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٢ لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٥١, ٩٣ فدان بما يعادل (٩٢, ١٨٩٨١٢٨ م^٢) الكائنة على الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح أمين عام مجلس الوزراء رقم (٣-٦-١٧٠) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ والمتضمن أن المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قد نظرت فى جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ الطلب المقدم من شركة رؤية للاستثمار العقارى بشأن الخلاف مع هيئة للمجتمعات العمرانية (جهاز مدينة القاهرة الجديدة) حول قطعة الأرض الفضاء رقم (٤) بمساحة ٤٦٠ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة وقررت المجموعة إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإلغاء قرار الفسخ الصادر من اللجنة العقارية بجلستها رقم ١٢٨ بتاريخ ٢٠١١/١١/٢٧ واحتساب العوائد والغرامات على أساس القسط المتأخر فى سداده وليس على أساس المتبقي من إجمالى التعاقد كما يوقف احتساب الفوائد والغرامات خلال الفترة من تاريخ فسخ العقد حتى تاريخ العدول عنه من الجهة الإدارية نفاذاً لقرار المجموعة الوزارية وقد تم اعتماده من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٣/١١/١٣ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥ بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٥١,٩٣ فدان الواقعة على الطريق الدائرى المخصصة لشركة رؤية للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (١٢٠٧٨) بتاريخ ٢٠١٧/٩/١٩ للسادة شركة رؤية للاستثمار العقارى بشأن الموافقة الفنية على ضم بعض قطع الأراضى الخدمية بالمشروع ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٨) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٠ بشأن عرض موقف قطعة الأرض رقم (٤) بالتجمع الثالث على الطريق الدائرى بمساحة (٤٥١,٩٣) فدان والمخصصة للسادة رؤية للاستثمار العقارى بمدينة القاهرة الجديدة ، والتي انتهت إلى القرارات التالية :

أولاً - على جهاز المدينة إعادة عرض الموقف بعد انتهاء السادة هيئة عمليات القوات المسلحة من دراسة قيود الارتفاعات الخاصة بالجزء غير المنمى وذلك للنظر فى منح مهلة مناسبة لتنفيذ هذا الجزء فى حينه .

ثانياً - على جهاز المدينة تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة الصادرة بشأن منح مهل تنفيذ (بمقابل - بدون مقابل) وذلك فى ضوء نسبة إنجاز الجزء المنمى فى تاريخ انتهاء مده التنفيذ الأصلية والإضافية - وطبقاً للقواعد ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة رؤية للاستثمار العقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٤٧) بتاريخ ١٣/١/٢٠٢٢ لاستصدار قرار وزارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩١٥٨) بتاريخ ٢٤/٤/٢٠٢٢ بشأن موقف قطعة الأرض موضوع الدراسة ، ومنها أن نسبة الإنجاز للجزء المنمى بلغت (٩٤٪) بتاريخ ١٧/٦/٢٠٢٠ ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٥٦)

بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢٢ بالآتى :

أولاً - تصويب الحيثية الواردة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨) بتاريخ ١٠/٢/٢٠٢١ وفى ضوء ما توضح بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤٠٦٢) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٢ بأن الجزء غير المنمى بالمشروع يشتمل على كافة مناطق الخدمات بالمشروع وليس (منطقة الخدمات رقم (أ) فقط) - على أن تسرى باقى البنود الأخرى الواردة بالقرار كما هى .

ثانياً - على جهاز المدينة التنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات بشأن دراسة فترات التوقف لأسباب ترجع للهيئة أو جهات حكومية أخرى فيما يتعلق بقيود الارتفاع لتصبح استكمالاً لمدة تنفيذ المشروع الخ فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٦) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦ .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٦) بتاريخ ٣٠/١/٢٠٢٣ بالموافقة على منح بعض التيسيرات والتعديلات للآليات التى يتم التعامل بها فيما يخص قطع الأراضى الخدمية والاستثمارية والعمرانية ومنها بالبند الرابع أنه يعتبر الوصول إلى نسبة إنجاز (٨٥٪) لكافة المشروعات الخدمية والاستثمارية والعمرانية (بنظام النصف تشطيب أو التشطيب الكامل) تنفيذاً للمشروع يتابع عند المطابقة الخ ؛

وعلى كتاب شركة رؤية للاستثمار العقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٩٧٦) بتاريخ ٧/٣/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية المعدلة للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٢٨٢٩) بتاريخ ١٤/٣/٢٠٢٣ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة مرفقاً به اللوحات النهائية المعدلة للمشروع المقدمة من الشركة لمراجعتها واعتمادها .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٨٩١) بتاريخ ٣/٤/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات بعد المراجعة والتوقيع ومتضمناً كامل موقف قطعة الأرض ومنها أن نسبة إنجاز الجزء السكنى المنمى (١٧, ٩٦٪) ونسبة إنجاز الجزء غير المنمى هى (صفر٪) طبقاً لآخر معاينة تمت فى تاريخ ١٠/٢/٢٠٢٢ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣
بالموافقة على اعتبار الوصول لنسبة إنجاز (٨٠٪) لكافة المشروعات الخدمية
والاستثمارية والعمرانية تنفيذاً للمشروع وبشروط تنفيذ كامل المرافق وأعمال تنسيق
الموقع للأعمال المنفذة بالمشروع ولا يتم التقييد بتنفيذ نسبة للمبانى الخدمية
بمشروعات العمرانى المتكامل كحد أدنى لتطبيق ذلك التيسير ، وعلى أن يتم العرض
على مجلس الوزراء لاعتماد تلك الحوافز ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة
الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض
والواردة برقم (٤١٢٤١٧) بتاريخ ١٩/٦/٢٠٢٣ ؛

وعلى التفويضات والتعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص
لها قطعة الأرض ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات
المقدمة من شركة رؤية للاستثمار العقارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة
الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٥١,٩٣ فدان الواقعة على الطريق الدائرى بمدينة
القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنها القراران الوزاريان
رقما (١٤٩) بتاريخ ٢١/٤/٢٠٠٨ و(٣٩٦) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٥ ؛

ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكراسة الشروط والمواصفات وجلسة الاستفسارات التى تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض محل استصدار القرار ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٦ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٥١,٩٣ فدان الواقعة على الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة رؤية للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل، والصادر بشأنها القراران الوزاريان رقما (١٤٩) بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢١ و(٣٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥ ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة 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 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 .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكي / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بسداد كافة العلاوات المستحقة نظير تعديل الاشتراطات البنائية للمشروع من استصدار تراخيص البناء طبقاً للقواعد المعمول بها ، وفى حالة عدم الالتزام بالسداد يتم الرجوع للاشتراطات البنائية المعتمدة للمشروع .

- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى 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 -** يُنشر 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 الوزارى الصادر

بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (٣٩٦)

بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (٤) بمساحة ٤٥١,٩٣ فدان الواقعة

على الطريق الدائرى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة

لشركة رؤية للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

١- إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٢,٩٢ م^٢ ١٨٩٨١٢٨,٩٢ بما

يعادل ٤٥١,٩٣ فدان .

٢- مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضى الإسكان ٦٠,٦٠ م^٢ ٧٩٣١٣٧,٦٠ بما يعادل ١٨٨,٨٤ فدان

وتمثل نسبة (٤١,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة لقسمين :

إجمالى المساحة المخصصة لأراضى الإسكان (فيلات ، تاون هاوس ،

توين هاوس) ٦٨,٦٨ م^٢ ٤٦٧٤١٠,٦٨ بما يعادل ١١١,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٦٢٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان (عمارات H+E) ٩٢,٩٢ م^٢ ٣٢٥٧٢٦,٩٢

بما يعادل ٧٧,٥٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,١٦٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ مساحة الخدمات ٢٤,٢٤٥٣٣١ م^٢ بما يعادل ٥٨,٤١ فدان وتمثل نسبة (١٢,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٩٨,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٢١,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية ١,٤٣٣٧٧ م^٢ بما يعادل ٨٩,٧٧ فدان وتمثل نسبة (١٩,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٠,٠٠٠ م^٢ بما يعادل ١٦,٨٣ فدان وتمثل نسبة (٣,٧٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٣- منطقة الإسكان :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان ٦٠,٦٧٩٣١٣٧ م^٢ بما يعادل ١٨٨,٨٤ فدان وتمثل نسبة (٤١,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً لجدول مسطحات أراضي الإسكان التالى :

النشاط	المنطقة	مساحة الأرضى م ^٢	نسبة البناء طبقاً للجدول التفصيلية	مسطح البناء للدور الأرضى م ^٢ (F.P)	عدد الأدوار	المساحة المبنية م ^٢ (BUA)
الإسكان (فيلات - تاون هاوس - توين هاوس)	B	١٢٦٩.٦.٣	طبقاً للجدول التفصيلية	١٤٧.١٩.١٠	٢	٢٩.٥٢١.٥٠
	C	٦.٥٧٧				
	C*	٢٦٣٤١				
	D	١٩٢٧٥١				
	F	٢٧١٨				
G	٥٨١١٧.٣٨	٢١.٢١.٤٥	٣	٤٢٢٧.٠٦٣		
الإسكان	E	٣.٨٨٢.٠.١٢	٥٠٪	١٥٤٤١.٠.٠٦	٤	٦١٧٦٤.٠.٢٤
عمارات	H	١٦٩.٦.٨٠	٥٠٪	٨٤٥٣.٤٠	٦	٥.٧٢.٠.٣٨
إجمالى الإسكان	-	٧٩٣١٣٧.٦	-	٣٣.٩.٤.٠١	-	١٠.١١٥٢.٧٥



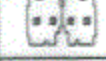

(١-٣) إجمالي المساحة المخصصة لأراضي الإسكان (فيلات ، تاون هاوس ، توين هاوس) ٦٨, ١٠٠٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٢٩, ١١١ فدان وتمثل نسبة (٢٤, ٦٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وذلك وفقاً لبيان قطع الأراضي الوارد تفصيلاً باللوحات .

(٢-٣) إجمالي المساحة المخصصة للإسكان (عمارات H+E) ٣٢٥٧٢٦, ٩٢ م^٢ بما يعادل ٧٧, ٥٥ فدان وتمثل نسبة (١٦, ١٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وذلك وفقاً للجداول التالية :

(أ) جدول النماذج المعمارية للعمارات (منطقة E) :

نوع الوحدات	عدد الوحدات	عدد الوحدات في النموذج الواحد			مساحة النموذج الإجمالية (م ^٢)	مساحة الأرض الإجمالية (م ^٢)	المساحة المبنية للموذج الواحد (م ^٢)	مساحة النموذج الأرضي للموذج الواحد (م ^٢)	الكرار	اسم النموذج	شكل النموذج
		الإجمالي	الكلور	الأرضي							
٤٨٠	٢٢	٢٤	٨	٩٧٣٦٠,٨	٢١٣٤٠,٩٥	٦٤٩٠,٩٢	١١٢٢,٧٣	١٥	E1		
٤٢٢	٢٤	١٨	٦	٨٧٧٢١,٩١	٢١٩٢٠,٤٨	٤٨٧٢,٤٤	١٢١٨,٢٦	١٨	E2		
١١٢	١٦	١٢	٤	٢٢٧٢٠,٤	٥٦٨٢,٦	٣٢٤٧,٢	٨١١,٨	٧	E3		
٥٤٤	٢٢	٢٤	٨	٨٥٨٢٠,٩٦	٢١٤٥٧,٧٤	٥٠٤٨,٨٨	١٢٦٢,٢٢	١٧	E4		
١٠٨٠	٢٤	١٨	٦	١٧٠٢١٧,٨	٤٢٥٧٩,٤٥	٢٧٨٤,٨٤	٩٤٦,٩١	٤٥	E5		
٨٠	١٦	١٢	٤	١٢٥٩١	٣١٤٩,٧٥	٢٥١٩,٨	٦٢٩,٦٥	٥	E6		
٢٤	٢٤	١٨	٦	٤٠٤٦,٨٤	١٠١١,٧١	٤٠٤٦,٨٤	١٠١١,٧١	١	E7		
٥٤٤	٢٢	٢٤	٨	٧٥٥٦٥	١٨٨٩١,٢٥	٤٤٤٥	١١١١,٢٥	١٧	E8		
١٦٨	٢٤	١٨	٦	٢٢٢٥٢,١٨	٥٨٢٨,٤٢	٢٢٢٢,٢٤	٨٢٤,٠٦	٧	E9		
٤٨	١٦	١٢	٤	١١٧٨,٦	١٦٦٩,٦٥	١٢٢٦,٢	٤٥٦,٥٥	٣	E10		
٤٨	٢٤	١٨	٦	٧٠٢١,٨٤	١٧٥٥,٤٦	٢٥١٠,٩٢	٨٧٧,٧٣	٢	E11		
٣٦	٢٢	٢٤	٨	١٢٨٤,٨	١٥٩٦,٢	١٢٨٤,٨	١٥٩٦,٢	١	E12		
٢٤	٢٤	١٨	٦	٤١٢٢,٢	١٠٢٢,٢	٤١٢٢,٢	١٠٢٢,٢	١	E13		
٣٦	٢٢	٢٤	٨	٥١٧٦,٨	١٤١٩,٢	٥١٧٦,٨	١٤١٩,٢	١	E14		
٢٤	٢٤	١٨	٦	٤٤١٢,٦	١١٠٣,١٥	٤٤١٢,٦	١١٠٣,١٥	١	E15		
٢٤	٢٤	١٨	٦	٢٨٠٢	٩٥٠,٧٥	٢٨٠٢	٩٥٠,٧٥	١	E16		
٢٣٥ ٣٦٦	—	—	—	٦١٧٦٤,٢٤ (م ^٢)	١٥٤٤١,٠٦ (م ^٢)	—	—	١٤٢ محلي	—	الإجمالي	

(ب) جدول النماذج المعمارية للعمارات (منطقة H) :

شكل النموذج	عدد الدور	عدد الوحدات فى النموذج	مساحة الدور (ب.م.م)	مساحة المبنى (ب.م.م)	عدد الدور	عدد الوحدات فى النموذج	مساحة الدور (ب.م.م)	مساحة المبنى (ب.م.م)	نوع الأرض
	5	54	1700.87	10205.21	2	108	3401.74	20410.42	أرضى + 5 أدوار
	5	54	1700.87	10205.21	1	54	1700.87	10205.21	أرضى + 5 أدوار
	5	36	1137.79	6826.75	2	72	2275.58	13653.49	أرضى + 5 أدوار
	5	47	1075.21	6451.25	1	47	1075.21	6451.25	أرضى + 5 أدوار
الإجمالي					6	281	8453.40	50720.38	

الاشتراطات العامة طبقاً لكراسة الشروط :

لا تزيد مجموع المسطحات المبنية بالدور الأرضى على كامل أرض المشروع (F.P) على (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار) ويسمح بعمل بدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها البدرومات .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

بالنسبة للفيلات والتوين هاوس وتاون هاوس :

النسبة البنائية : لا تزيد النسبة البنائية للفيلات على (٤٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض ولا تزيد على (٤٥٪) للتوين والتاون هاوس وطبقاً للنسبة البنائية والمساحة المبنية والواردة بجداول مساحات قطع أراضي الفيلات باللوحه .

الارتفاع : لا يزيد عدد الأدوار على (أرضى + دور) لكافة النماذج عدا (فيلات V - توين هاوس TW - تاون هاوس TH) يسمح بارتفاع (أرضى + دورين) .

يسمح بعمل غرف سطح (مرافق الخدمات العامة) وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وذلك بالمبانى التى لا تضم جزءاً من الدور .

الردود : (٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي) .
تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري
للجراجات وتعديلاته .

يسمح بإقامة بدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم .
الكثافة السكانية لا تزيد على ٤٥ فرداً / فدان ، والكثافة السكنية
المحقة ١٨ فرداً / فدان .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من حدود أرض المشروع
أو نهاية قطاعات الطرق المحيطة .
بالنسبة للعمارات (E-H) :

لا تزيد النسبة البنائية للعمارات على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المنطقة
المخصصة للعمارات .

الارتفاع : لا يزيد الارتفاع على (أرضى + ثلاثة أدوار) بالنسبة للمنطقة (E) ،
ولا يزيد على (أرضى + ٥ أدوار) بالنسبة للمنطقة (H) ، ويسمح بعمل غرف
سطح (مرافق الخدمات العامة) وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها فى جميع الأحوال .
الارتدادات :

بالنسبة للمنطقة (E) يتم الالتزام بتحقيق ردود (٤م أمامى - ٤م جانبي -
٦م خلفي) ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين البلوكات .

بالنسبة للمنطقة (H) يتم الالتزام بتوفير ردود لا يقل عن ١٠م بين المباني
وبعضها البعض وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى ، ويتم ترك ردود ٢م
من الطرق الداخلية .

تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري
للجراجات وتعديلاته .

يسمح بإقامة بدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم .
الكثافة السكانية لمناطق العمارات لا تزيد على ١٢٠ فرداً / فدان ،
والكثافة السكانية المحققة ١١٢ فرداً / فدان .
يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من حدود أرض المشروع أو نهاية
قطاعات الطرق المحيطة .

تنويه عام

«يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم وفقاً لكراسة الشروط والمواصفات
الخاصة بالمشروع» .
تلتزم الشركة بأخذ موافقة كافة جهات الاختصاص .

٤- مناطق الخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات ٢٤,٢٤٥٣٣١ م^٢ بما يعادل ٥٨,٤١ فدان
وتمثل نسبة (٩٢,١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وذلك وفقاً للجدول التالى :

النشاط	مساحة الأرض المخصصة للنشاط م ^٢	مسطح البناء للدور الأرضى م (F.P)	نسبة مسطح البناء % من المساحة المخصصة للنشاط	عدد الأدوار	المساحة المبنية م (B.U.A.)
منطقة خدمات (أ)	١٧٩٣٢٣,٨٤				
منطقة خدمات (ب) (نادى اجتماعى)	٢١٨٧٠,٦٠	١٠٠٠	٤,٥٧٪	أرضى + دورين	٣٠٠٠
منطقة خدمات (د) (إدارى - تجارى)	٢٤٧٣٨,٨٠	٧٤٢١,٤٠	٣٪	أرضى + ٣ أدوار	٢٩٦٨٥,٦٠

النشاط	مساحة الأرض المخصصة للنشاط م ^٢	مساحة البناء مسطح البناء للدور الأرضى م (F.P)	نسبة مسطح البناء % من المساحة المخصصة للنشاط	عدد الأدوار	المساحة المبنية م (B.U.A.)
منطقة خدمات (س) (مسجد)	٤١٦٤,٠٠٠	١٢٤٩,٢٠	٣٠٪	أرضى + ميزانين	١٦٢٣,٩٦
منطقة خدمات (ح) (نادٍ اجتماعى)	١٥٢٣٤,٠٠٠	١٣٠٠	٨,٥٣٪	أرضى + دورين	٣٩٠٠
البوابات وغرف الأمن		١٠١٠		أرضى + دور	٢٠٢٠
غرف الكهرباء + مباني الموزعات + مباني مراكز المعلومات		٣٨٠٠		أرضى فقط	٣٨٠٠
إجمالى الخدمات	٢٤٥٣٣١,٢٤	١٥٧٨٠,٦٠ م ^٢			٤٤٠٢٩,٥٦

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (النسبة البنائية - الارتفاع - الردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للبيان عاليه وكراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض .

لا تزيد غرف الأسطح بالنسبة للخدمات على (١٠٪) من المساحة المبنية

بالدور الأرضى .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجم طبقاً لكراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض .

تلتزم الشركة بأخذ موافقة كافة جهات الاختصاص اللازمة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

نسبة الخدمات (٩٢, ١٢٪) وذلك طبقاً لجلسة الرد على الاستفسارات (صفحة

٦) والمتضمنة بأن المشروع له طابع خاص ومتركب نسب الاستعمالات للمستثمر .

جدول يوضح الرصيد المستحق وتوزيع المسطحات بالمشروع «إسكان وخدمات» :

(أ) إجمالي الرصيد المسموح به بالمشروع بتطبيق قاعدة الحجم -

$$٩٢, ٩٢٨١٢٨١٢٨ م^٢ \times (٢٠٪) \times ٤ أدوار = ١٣٦, ١٣٦ م^٢ \times ١٥١٨٥٠٣ م^٢$$

(ب) توزيع المسطحات بالمشروع (إسكان وخدمات) :

م	النشاط	إجمالى مساحات الدور الأرضى «F.P»	النسبة (٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع	المساحة المبنية B.U.A
١	الإسكان	٣٣١٠١٧,٨٧ م ^٢	٪١٧,٤٤	١٠٠١١٥٢,٧٥ م ^٢
٢	الخدمات	١٥٧٨٠,٦٠ م ^٢	٪٠,٨٣	٤٤٠٢٩,٥٦ م ^٢
	الإجمالى	٣٤٦٧٩٨,٤٧ م ^٢	٪١٨,٢٧	١٠٤٥١٨٢,٣١ م ^٢

ملاحظات :

يسمح باستخدام الرصيد المتبقى من المسطحات البنائية (B.U.A)

وذلك بمنطقة الخدمات (أ) ، ويستخدم ذلك الرصيد وفقاً لنظرية الحجم بحيث يمكن

أن تصل النسبة البنائية بقطعة أرض الخدمات إلى (٤٥٪) مع عدم تجاوز النسبة

البنائية على كامل المشروع (٢٠٪) وفقاً لكراسة الطرح وفى حالة تجاوز تلك النسبة

دون تجاوز معامل استغلال الأرض فتلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير زيادة النسبة البنائية باستخدام قاعدة الهجوم وذلك عند الاعتماد فى حينه ووفقاً للقواعد المتبعة بالهيئة فى ذلك الشأن .

يسمح بإقامة أبراج على مساحة (٢٪) من النسبة البنائية المسموح بالبناء عليها وفقاً لكراسة الشروط وجلسة الاستفسارات وبما لا يتعارض مع الموافقة العسكرية رقم ٢٥٠٨ لسنة ٢٠٠٨ وشريطة تنفيذ كافة الشروط والضوابط الواردة بتلك الموافقة وتقديم الشركة التصميم العمرانى المقترح لتلك المنطقة لأخذ الموافقة العسكرية على مواضع تلك الأبراج ووفقاً للضوابط المعمول بها فى الهيئة فى ذلك الشأن وكراسة الطرح .

تلتزم الشركة بتنفيذ كافة مناطق الخدمات بالمشروع خلال المهلة التى يتم تحديدها وفقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسة بجلستها رقم ٥٦ لسنة ٢٠٢٢

المفوض عن الشركة

إبراهيم عزت عبد المجيد سلامة

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ ارتفاع المباني السكنية (أرضى + ٣ أدوار) وتم زيادتها باستخدام قاعدة الحجم إلى (أرضى + ٥ أدوار) شريطة الالتزام بقيود هيئة عمليات القوات المسلحة؛ حيث تم دراسة طلب العميل بزيادة الارتفاعات عن المحددة بالاشتراطات البنائية وذلك باستخدام قاعدة الحجم فى ضوء كراسة الشروط الخاصة بالمزايدة ، ويسمح بإقامة دور أو دورى بدروم وفقاً للاشتراطات وعلى أن تستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- ٢- لا تزيد النسبة البنائية على كامل المشروع على (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- تتولى شركة رؤية للاستثمار العقارى 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 .
- ٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات المشاة وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤-٥-٦-٧) .

٩- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

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

١١- تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

١٢- تلتزم الشركة بكافة بنود كراسة الشروط والمواصفات وجلسة الاستفسارات التى تم على أساسها الطرح والبت والترسية .

١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤- تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والشروط الواردة بكراسة شروط المزايدة وجلسة الاستفسارات .

طرف ثان

طرف أول

المفوض عن الشركة

معاون وزير الإسكان

إبراهيم عزت عبد المجيد سلامة

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



الدكتور
محمد
البراهيم

٢٤٤

The image shows a large, complex table with multiple columns and rows, containing dense text and numbers. The table is oriented horizontally on the page. The content is highly detailed and appears to be a financial or administrative report. The table is surrounded by a border and is set against a background of horizontal lines. There are faint watermarks of the Egyptian coat of arms and the text 'الجمهورية العربية السورية' (Syrian Arab Republic) visible on the page.