

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥

باعتقاد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى

للمرحلة الأولى والثانية بإجمالى مساحة (٣٠٧٩٢٤,٥٨ م^٢)

واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والرابعة

ومناطق خدمات المرحلة الخامسة بإجمالى مساحة (٢١٥٨١٩٨٣,٠٣)

على قطعة الأرض المخصصة لشركة كابيتال جروب بروبيرتيز للتطوير العقارى

الكائنة بمنطقة امتداد مدينة الشروق

الصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥

والقرار الجمهورى رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ بضمها لمدينة الشروق

والسابق صدور القرارات الوزارية لها أرقام (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٠

و(١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤ و (١٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩

لإقامة مشروع عمرانى 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 (٢٠٦) لسنة ١٩٩٥ باعتبار المنطقة الواقعة

بين طريقى القاهرة والإسماعيلية الصحراوى والقاهرة السويس الصحراوى من مناطق

إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مدينة الشروق ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٩٠) لسنة ١٩٩٨ باعتبار قطعة الأرض محل القرار من الأراضى المخصصة لأغراض إقامة المناطق السياحية وعلى مساحة (١٢١٢) فدان الواقعة بمنطقة مثلث جنيفة ما بين الكيلو متر (٤٣) والكيلو متر (٤٨) أيمن طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى والموضحة حدودها ومعالمها بالخريطة المرفقة بالقرار والتي كانت مخصصة لأغراض الاستصلاح والاستزراع ويتم التصرف فيها وفقاً للقواعد والتمن الذى تقدره الجهة المختصة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٦٣٦) بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٧ المتضمن إنه يعتبر من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام القانونين رقمى ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ، و٧ لسنة ١٩٩١ الأراضى المحصورة بين حدود كردون مدينة بدر والطريق الدائرى الإقليمى شرقاً وطريق الإسماعيلية الصحراوى شمالاً وطريق القاهرة السويس الصحراوى جنوباً والطريق الدائرى ومحور سعد الشاذلى غرباً اللازمة لتعديل حدود كردون مدينة الشروق بمساحة ٥٢٩٩١,٨٣ فدان ألخ ؛

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 عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ١/٧/١٩٩٨ بين كل من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (طرف أول) وشركة الاستثمارات السياحية الحديثة (الاسم السابق لشركة كابيتال جروب بروبرتيز وشركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى بموجب السجل التجارى للشركة) (طرف ثانى) وبموجب ذلك العقد باع الطرف الأول للطرف الثانى قطعة الأرض بمساحة ١٢١٢ فدان بمنطقة مثلث جنيفة ما بين الكيلو متر ٤٣ والكيلو متر ٤٨ أيمن طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى والموضحة حدودها بالعقد المنوه عنه لإقامة مدينة سياحية متكاملة والمرافق عليها ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء الصادر برقم (٢٥٦١) لسنة ٢٠٠٨ والمتضمن أنه تعتبر من مناطق إقامة المجتمعات الجديدة المنطقة البالغ مسطحها حوالى ١١٧٠ فدان والمحصورة بين طريقى القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى والمركز الطبى العالمى للقوات المسلحة وطريق جنيفة والطريق المتعامد مع طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى لتضم إلى مدينة الشروق ووفقاً للإحداثيات الواردة بالقرار :

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 كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع الصادر برقم (٣٤٥٠) بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢ بشأن المشروع عاليه والمتضمن أفادت الأمانة العامة لوزارة الدفاع بالموافقة من وجهة النظر العسكرية على إقامة المشروع على قطعة الأرض عاليه وفقاً للضوابط الآتية :

تنفيذ ارتفاع المنشآت لتكون بحد أقصى (٢٥) متر من منسوب سطح الأرض بعد قيام الجهة الطالبة بسداد مبلغ ٢٥ مليون جنيه بشيك مقبول الدفاع وذلك لصالح تنفيذ المنشآت البديلة للمواقع العسكرية التى سينطلب الأمر تعديل أوضاعها للسماح بزيادة الارتفاع من (١٦ مترًا) إلى (٢٥ مترًا) .

مسئولية الجهة المنفذة للمشروع عن تجنب التأثير على مصادر المرافق المغذية لمشروعات القوات المسلحة بالمنطقة ومنها المركز الطبى العالمى بالاعتماد على مصادر مرافق مستقلة .

تنفيذ ارتداد المشروع لمسافة ١٠٠ متر عن كل من طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى وطريق جنيفة لخدمة المتطلبات والتحركات العسكرية .
تنفيذ طريق عام عرضى بعرض ٥٠ متر شرق أرض المشروع .

ارتداد مناسب لمنشآت المشروع عن سور المركز الطبى العالمى يستغل كمسطحات خضراء لا تشتمل على أى ملوثات للبيئة .

تحصيل حقوق الدولة نتيجة تعديل نوع النشاط من سياحى إلى عمرانى .
التقدم لهيئة عمليات القوات المسلحة فور نهو التصميمات للموقع العام للمشروع للحصول على الضوابط التفصيلية بشأن قواعد وشروط الاستغلال .

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بإعادة تخصيص مساحة (٥٣٠٣,٣) فدان كمجتمع عمرانى يضم إلى مدينة الشروق - ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع احتفاظ القوات المسلحة بملكيتها لعدد (٤) مواقع بمساحة إجمالية (٨٦٥) فدان داخل المساحة المذكورة كمناطق إستراتيجية ذات أهمية عسكرية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٨٦) بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٥ بشأن تحديد مستحقات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك نظير تغيير نشاط قطعة الأرض بمساحة (١١٧٠) فدان الخاصة بمشروع شركة صروح العقارية على طريق القاهرة/ الإسماعيلية من نشاط سياحى إلى نشاط عمرانى متكامل طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة (العلاوة المستحقة) بخلاف قيمة توصيل المرافق عند طلبها ، والمتضمن إنه نظراً لما يعود على الدولة من دخول المبالغ المطلوبة بالدولار بدلاً من الجنيه المصرى فقد قرر المجلس الموافقة أن يستم السداد بالدولار الأمريكى لاستيداء مستحقات الدولة نظير تغيير نشاط قطعة الأرض بمساحة ١١٧٠ فدان الخاصة بمشروع شركة صروح العقارية على طريق القاهرة/ الإسماعيلية الصحراوى من نشاط سياحى إلى نشاط عمرانى بقيمة ٢٢٥ ج/م بما يعادل ٢٨,١٢٥ دولار/م مع تثبيت سعر المتر المربع بالدولار طوال فترة السداد ويتم السداد بالدولار الأمريكى كالتالى:

٥٠% من إجمالى المبالغ المستحقة فوراً .

تقسيم باقي المبلغ (٥٠٪) على سنتين تسدد بواقع (٢٥٪) سنويًا مجملًا بالفوائد المستحقة طبقًا للفائدة المعلنة من البنك المركزي وقت السداد بالإضافة إلى (٢٪ + ٠,٥٪) مصاريف إدارية .

أما بالنسبة لإمداد قطعة الأرض بالمرافق فيتم حسابها وسداد قيمتها بواقع ٢٠٠ ج/م^٢ يتم سداده بالدولار بواقع (٣٠٪) فوراً والباقي على عامين بواقع (٣٥٪) كل عام محملاً بالفوائد المستحقة طبقًا للفائدة المعلنة بالبنك المركزي المصري وقت السداد بالإضافة إلى (٢٪ + ٠,٥٪) مصاريف إدارية على أن يتم سداد كافة المبالغ بالدولار الأمريكي .

وعلى نسخة صحيفة الاستثمار التي تصدر عن الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بالعدد رقم (٣٩٢٥١) في ٤/١١/٢٠١٥، والوارد بها صدور قرار الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢٠٩٢/ع بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥ بشأن الترخيص بتعديل المادتين رقمي ٢، ٣ من النظام الأساسي لشركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحي (شركة مساهمة مصرية بنظام الاستثمار الداخلي)، وقد ورد بالمادة الثانية من القرار أن اسم الشركة "كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقاري"؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ٨٩ بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١٥ بالموافقة على أن يتم الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٨٦ بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٥ بشأن علاوة تغيير نشاط قطعة الأرض ، أما بالنسبة لتكلفة المرافق (٢٠٠ ج/م^٢) لكثافة سكانية (١٢٠ شخصًا/فدان) أو (٢٩٣,٥ ج/م^٢) لكثافة سكانية (١٥٠ شخصًا/فدان) ويتم السداد بالجنيه المصري؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥١٧) بتاريخ ٢٠/٨/٢٠١٦ باعتماد المخطط العام لكامل مشروع شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقاري (صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحي سابقًا) على مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع على مساحة ٢٠١,٨٣ فدان وذلك بمنطقة امتداد مدينة الشروق الصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ بضمها لمدينة الشروق وذلك لإقامة مشروع عمراني متكامل؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ بالموافقة على استكمال الإجراءات (التعاقد - القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم) باسم شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى (ش.م.م) بدلاً من الاسم الأصلي للشركة العقارى (صروح) الذى تم تغييره ليصبح (كابيتال جروب) لقطعة الأرض الذى تم توفيق أوضاعها وتمت الموافقة على تغيير نشاطها من سياحى إلى عمرانى متكامل ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى لقطعة الأرض بمساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان الواقعة بمنطقة امتداد مدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع بشأن المشروع الصادر برقم (١٤/٤٢٤٢٣) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٣ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ بالموافقة على إعادة احتساب العلاوة للأقساط المتبقية على أساس ٢٦٥ جنيهًا للمتر المربع بدلاً من ٢٢٥ جنيهًا السابق الموافقة عليه بالجلسة رقم ٨٦ بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ على أن يتم السداد بالدولار الأمريكى طبقاً لقيمته الحالية ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٢٢٦) بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٤ باعتماد المخطط الاستراتيجى لمدينة الشروق وتوسعاتها بإجمالى مساحة (٥٢٩٩١,٨٣ فدان) وفقاً لاستخدامات الأراضى والاشتراطات البنائية الموضحة باللوحة المرفقة بالقرار ؛

وعلى كتاب السادة شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى الوارد برقم (٤٥٨٠١) بتاريخ ٢٠١٨/٤/١ والمرفق به لوحة + CD لتعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى واعتماد المرحلة الثانية لمشروع الشركة الكائن بالكيلو ٤٣ على طريق القاهرة - الإسماعيلية بجوار المركز الطبى العالمى بمنطقة امتداد مدينة الشروق ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٣٠٣٩) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٩ المتضمن بأنه لا مانع فنياً من إضافة جزء من المساحات السكنية المبنية BUA المسموح بها للمشروع إلى أراضى الخدمات للمنطقة رقم (١٠. ١٧. ١) بنشاط تجارى سكنى فى صورة أدوار علوية بحد أقصى (٤ أدوار) وذلك خصماً من الـ BUA السكنى المسموح به للمشروع وذلك طبقاً لقاعدة الحجوم بشرط سداد العلاوة المقررة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وعلى سلامة الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع والالتزام بمعامل استغلال الأرض المقرر للمشروع والالتزام بقيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤٨٠١) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٠ المتضمن أنه لا مانع من الناحية الفنية من الموافقة على تطبيق قاعدة الحجوم على قطعة الأرض الخدمية المشار رقم (٢. ٢. ٢) بنشاط تجارى إدارى بتقليل النسبة البنائية وزيادة عدد (٢) دور بشرط سداد العلاوة المقررة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وطبقاً للشروط والضوابط المشار إليها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٣٤٤) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٨ المتضمن الموافقة الفنية على إضافة نشاط سياحى (فندق) بمنطقة الخدمات رقم (٩. ٣) بالمرحلة الخامسة وتقدمه من الخارج مع احتساب الكثافة السكانية للفندق ضمن الكثافة السكانية الإجمالية للمشروع وبشرط سداد العلاوة المقررة نظير الترخيم من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وطبقاً للشروط والضوابط المشار إليها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤ باعتماد تعديل المخطط العام لكامل مشروع شركة كابيتال جرروب بروبرتيز للتطوير العقارى على مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان ، وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع على مساحة ١٨٤,١١٨ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع على مساحة ٢١١,٧١ فدان وذلك بمنطقة امتداد مدينة الشروق الصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ والقرار الجمهورى رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ بضمها لمدينة الشروق وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (١٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لبعض المناطق بالمرحلتين الأولى والثانية بمساحة إجمالية ٥٢٧٩٥٢,٠٨ م^٢ بمشروع شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى على مساحة ١٠٤٢,٩٣ فدان ، وذلك بمنطقة امتداد مدينة الشروق الصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ والقرار الجمهورى رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ بضمها لمدينة الشروق وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى السوارى برقم (٤١٥٧٥٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣١ بشأن استصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى لبعض المناطق وكذلك تعديل المخطط التفصيلى لبعض المناطق بالمشروع عليه ، والمرفق به تفويض السادة شركة الشادوف فى التعامل مع الهيئة واستكمال إجراءات المراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتابى شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى السوارى برقم (٤١٦٤٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٩ والمرفق به البرنامج الزمنى والتفويضات والتعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع عليه ؛

وعلى كتابى جهاز مدينة الشروق رقمى (٦٠٢٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١١ و(٦٤١١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٣ بشأن موقف قطعة أرض المشروع عليه كاملاً وكذا المهل الممنوحة لتنفيذ المشروع ؛

وعلى كتاب شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى السوارى برقم (٤٢٠٢٠٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٦ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٩٠٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢ الموجه لجهاز مدينة الشروق ومرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع والواردة برقم (٤٢١١٧٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٩ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٥٨٨٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٧ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط المعدل للمشروع عاليه بعد المراجعة والتدقيق والتوقيع وكذا موقف كامل للمشروع (مالى وعقارى وتنفيذى) ؛
وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٤ ؛
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المعتمدة للمشروع من إدارة المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى باعتماد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والثانية بإجمالى مساحة (٢٣٠٧٩٢٤,٥٨)م^٢ واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والرابعة ومناطق خدمات المرحلة الخامسة بإجمالى مساحة (٢١٥٨١٩٨٣,٠٣)م^٢ على قطعة الأرض الكائنة بمنطقة امتداد مدينة الشروق والصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١١٩ لسنة ٢٠١٥) والقرار الجمهورى رقم (٦٣٦ لسنة ٢٠١٧) بضمها لمدينة الشروق والسابق صدور القرارات الوزارية لها أرقام (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٠ و(١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤ و(١٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ، والقرار الوزارى رقم ٢٢٦ لسنة ٢٠١٨ بشأن اعتماد المخطط الاستراتيجى العام لمدينة الشروق وتوسعاتها ؛
وعلى مذكرة السيد د . مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والثانية بإجمالى مساحة (٢م٣٠٧٩٢٤,٥٨) واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والرابعة ومناطق خدمات المرحلة الخامسة بإجمالى مساحة (٢م١٥٨١٩٨٣,٠٣) على قطعة الأرض المخصصة لشركة كابيتال جروب بروبيريتيز للتطوير العقارى والكائنة بمنطقة امتداد مدينة الشروق والصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١١٩ لسنة ٢٠١٥) والقرار الجمهورى رقم (٦٣٦ لسنة ٢٠١٧) بضمها لمدينة الشروق السابق صدور القرارات الوزارية لها أرقام (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٠ و(١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤ و(١٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وملحق العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٥، 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 بسداد قيمة العلاوات المستحقة نظير تخديم الفندق من خارج المشروع طبقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم السداد تلغى الموافقة على الترخيم من الخارج وتعتبر كأن لم تكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجوم على المشروع وإضافة جزء من المساحات السكنية المبنية المسموح بها إلى أراضى الخدمات بنشاط تجارى سكنى فى صورة أدوار علوية خصمًا من BUA السكنى المسموح به وذلك طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم السداد يتم إلغاء القرار ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥- تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها ومنها تعهد أن منطقة الخدمات بالمشروع - فيما عدا منطقة الفندق - لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ، وإنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل .

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

مادة ٧ - تلتزم الشركة واستشارى المشروع بالتعهد الموقع منهما بتناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، مع التزام الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد .

مادة ٩ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعدها .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار وفقاً للشروط المرفقة والبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٦ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والثانية بإجمالى مساحة (٣٠٧٩٢٤,٥٨ م^٢) واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والرابعة ومناطق خدمات المرحلة الخامسة) بإجمالى مساحة (١٥٨١٩٨٣,٠٣ م^٢) على قطعة الأرض المخصصة لشركة كابيتال جروب بروبيترتيز للتطوير العقارى - والكائنة بمنطقة امتداد مدينة الشروق والصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥ والقرار الجمهورى رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ بضمها لمدينة الشروق، والسابق صدور القرارات الوزارية لها أرقام (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٠ و (١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤ و (١٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩

وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بالنسبة للمخطط العام على كامل مساحة المشروع :

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٣٨١١٩١ م^٢ أى ما يعادل ١٠٤٢,٩٣ فدان ، وينقسم المشروع إلى عدد (٥) مراحل .
ميراثية استخدامات الأراضى على كامل أرض المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على كامل المشروع ٢٠٢٦٤٩٢,٩٤ م^٢ بما يعادل ٤٨٢,٤٠ فدان بما يمثل نسبة ٤٦,٢٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن على كامل المشروع ٥٢٥٧١٢ م^٢ بما يعادل ١٢٥,١٤ فدان وبما يمثل نسبة ١٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات العامة (سجل مدنى) على كامل المشروع ٦٤٧,٨٨ م^٢ بما يعادل ٠,١٥ فدان وبما يمثل نسبة ٠,٠١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة على كامل المشروع ٦٤٩٣٩٠,٤٤ م^٢ بما يعادل ١٥٤,٥٩ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات على كامل المشروع $٨٤٧٠٤١,٩$ م^٢ بما يعادل ٢٠١,٦٤ فدان وتمثل نسبة ١٩,٣٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية على كامل المشروع $٣٠٠٥٦٦,١٤$ م^٢ بما يعادل ٧١,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٦,٨٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٧ - تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة على كامل المشروع $٣١٣٣٩,٧٠$ م^٢ بما يعادل ٧,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٠,٧٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ميزانية استخدامات الأراضى للمرحلة الأولى (٧٦٥١٥٩,٦٥ م^٢) بما يعادل ١٨٢,١٤ فدان (محل التعديل) :

١- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان $٢٧٧٧٦١,٣١$ بما يعادل ٦٦,١٢ فدان بما يمثل نسبة ٣٦,٣٠٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن ٨٠٨٦٤ م^٢ بما يعادل ١٩,٢٥ فدان وبما يمثل نسبة ١٠,٥٧٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة $٤٩٨٢٢,٦$ م^٢ بما يعادل ١١,٨٦ فدان وتمثل نسبة ٦,٥١٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات $٣١١٨٦٥,٩٩$ م^٢ بما يعادل ٧٤,٢٤ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٧٦٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية $٤٤٨٤٥,٧٥$ م^٢ بما يعادل ١٠,٦٨ فدان بما وتمثل ٥,٨٦٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

ميزانية استخدامات الأراضى للمرحلة الثانية (٢٠٢٣م) بما يعادل
٢٢٦,٢ فدان (محل التعديل) :

- ١- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢٦٠٠٦١,١٣ بما يعادل ٦١,٩١ فدان بما يمثل نسبة ٢٧,٣٧% من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٢- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن ١٧٤٢٦٧م^٢ بما يعادل ٤١,٤٨ فدان وبما يمثل نسبة ١٨,٣٤% من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات العامة (سجل مدنى) ٢٦٤٧,٨٨م^٢ بما يعادل ٠,١٥ فدان وبما يمثل نسبة ٠,٠٧% من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة ٢م^٢٨٧٥ بما يعادل ٠,٢١ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٩% من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م^٢٢٣٦٤٢١,٥٣ بما يعادل ٥٦,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٨٨% من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٦ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م^٢٢٤٥٠١٤,٤٦ بما يعادل ٥٨,٣٣ فدان وتمثل نسبة ٢٥,٧٨% من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٧ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣م^٢٢٩٤٤,٥٩ بما يعادل ٧,٨٤ فدان وتمثل نسبة ٣,٤٧% من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

ميزانية استخدامات الأراضى للمرحلة الثالثة (٣٨,٣٨١٨٠,٣٦ م^٢) بما يعادل

١٥٩,٠٦ فدان (محل الاعتماد) :

١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ١٦٦٠,٨٥,٩٢ بما يعادل ٣٩,٥٤ فدان بما يمثل نسبة (٢٥٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن ١٨٠,٢٢٤,٥٧ م^٢ بما يعادل ٤٢,٩٠ فدان وبما يمثل نسبة (٢٧٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة ٤٦٩٠,٨٤ م^٢ بما يعادل ١,١٢ فدان وتمثل نسبة (١٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٧١٩٠,٣,٣٩ م^٢ بما يعادل ١٧,١٢ فدان وتمثل نسبة (١١٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٨٩٠,٩٢,٢٦ م^٢ بما يعادل ٤٥,٠١ فدان وتمثل نسبة (٢٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة.

٦ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥٦١٨٣,٤ م^٢ بما يعادل ١٣,٣٧ فدان وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

ميزانية استخدامات الأراضى للمرحلة الرابعة (٢٠٠٣١٣٦,٩٩م^٢) بما يعادل

٢٣٨,٧٩ فدان (محل الاعتماد) :

١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٣٧٨٤٤٨,٢٧م^٢ بما يعادل

٩٠,٠٩ فدان بما يمثل نسبة (٣٧,٧٣%) من إجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن ١١٣٠,٧٠م^٢

بما يعادل ٢,٦٥ فدان وبما يمثل نسبة (١,١١%) من إجمالى مساحة المرحلة الرابعة.

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة ١٧١٥٨,١٧م^٢ بما يعادل

٤,٠٨ فدان وتمثل نسبة (١,٧١%) من إجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٧٨٥٠٨,٠٨م^٢

بما يعادل ٦٦,٣٠ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٧٦%) من إجمالى مساحة المرحلة الرابعة.

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٢٦٦٤٩٧,٦٤م^٢ بما يعادل ٦٣,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٢٦,٥٧%) من إجمالى مساحة

المرحلة الرابعة .

٦ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥١٣٩٤,١٣م^٢ بما يعادل

١٢,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٥,١٢%) من إجمالى مساحة المرحلة الرابعة .

المساحات المبنية المسموح بها على كامل مساحة المشروع لمناطق الإسكان B.U.A :
تبلغ إجمالى المساحات المبنية المسموح بها على مستوى المشروع لمناطق الإسكان (B.U.A) ٣٩٤٣٠٧١,٩٠ م^٢ وطبقاً للجدول التالى :

إجمالى المساحات المبنية المسموح بها على مستوى المشروع (BUA) م ^٢	إجمالى المساحات المبنية المسموح بها على الدور الأرضى ٢م	الاشتراطات البنائية		إجمالى مساحة اراضى الإسكان المسموح بها بالمشروع (أراضى العمارات) م ^٢
		النسبة البنائية	الارتفاع	
٣٩٤٣٠٧١,٩	٩٨٥٧٦٧,٩٧٥	٤٥%	أرضى ٣ أدوار	٢١٩٠٥٩٥,٥

جدول الأرصدة لأراضى الإسكان على مستوى المشروع

عدد الوحدات	BUA (M2)	مساحة الدور الأرضى f.p		مساحات أراضى الإسكان		الرصيد المسموح
		فدان	م ^٢	فدان	م ^٢	
٢٦١٨٠	٣٩٤٣٠٧١,٩	٢٣٤,٦٦	٩٨٥٧٦٧,٩٧٥	٥٢١,٤٧	٢١٩٠٥٩٥,٥	
٦١٤٠	١٥٢٢٩١٩,٩٣	١٠٩,٩٢	٤٦١٧٤٨,٠٥	٢٥٧,٦٥	١٠٨٢٣٥٦,٦٣	المستخدم
٢٠٠٤	٢٤٢٠١٥١,٩٧	١٢٤,٧٤	٥٢٤٠١٩,٩٢٣٤	٢٦٣,٨١	١١٠٨٢٣٨,٨٧٢	المتبقى

جدول المقتن المائى للمشروع :

قطاع التنمية وتطوير المدن		قطاع التخطيط والمشروعات			
أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)	المقتن المائى (م ^٢ /يوم)	إجمالى المساحات المبنية المسموح بها (BUA) م ^٢	معامل الاستقلال	المساحة م ^٢	نوع الإسكان
٢٢٥١٤٩٤٠,٥٥	٥,٧١	٣٩٤٣٠٧١,٩	٠,٩	٤٣٨١١٩١	عمارات منخفضة الكثافة بارتفاع (أرضى ٣٠ أدوار متكررة)

جدول عدد الوحدات وعدد السكان :

أقصى عدد سكان مسموح به وفقاً للنسبة الحسابية	أقصى عدد وحدات مسموح به
١١٢٥٧٤	٢٦١٨٠

يتعهد كل من شركة كابيتال بروبيترز للتطوير العقارى مالكة المشروع بقطعة الأرض بمنطقة امتداد الشروق وكذا المكتب الهندسى "شادوف" استشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك .

الجداول التفصيلية لمناطق الإسكان بمراحل التعديل والاعتماد طبقاً للجداول

التفصيلية المرفقة بشروط القرار الوزارى (مرفق) :

تلتزم الشركة بالتقدم بمستندات اعتماد مناطق الإسكان بالمرحلة الخامسة بالمشروع وكذا مستندات التراخيص اللازمة للتنفيذ لها خلال المهلة المقررة لتنفيذ كامل للمشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

السماح بتنفيذ منشآت المشروع حتى ارتفاع لا يتجاوز (٢٥م) و(٥٠م) لارتفاع مننفة المسجد طبقاً لموافقة القوات المسلحة بخطابها رقم (١٤/٤٢٤٣٣) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٣ .

تنفيذ الارتدادات التالية طبقاً لموافقة القوات المسلحة :

ارتداد الحد الشمالى للمشروع لمسافة (١٠٠م) عن طريق القاهرة الإسماعيلية/ الصحراوى .

ارتداد الحد الجنوبى للمشروع لمسافة (١٠٠م) عن طريق جنيفة .

ارتداد الحد الشرقى للمشروع لتنفيذ طريق عام يربط طريق القاهرة/ الإسماعيلية الصحراوى بطريق جنيفة .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٥)

فى ٢٠١٤/٦/٣ .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

المسافة بين العمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور إن وجد لا تقل عن ٥٠م .

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على ٥٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .

لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بترك مسافة ٦م من الحدود الخارجية لأرض المشروع .

أولاً: أراضي الإسكان (الفيلات) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على ٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض الواحدة .

الارتفاع المسموح به (بدروم + دور أرضى + دور أول) بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح المبنى بالدور الأرضى بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : أمامى (٤م) - جانبي (٣م) - خلفى (٦م) .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م .

ثانياً: أراضي الإسكان (العمارات) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من قطعة الأرض الواحدة .
الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من وزارة الدفاع بالمنطقة.

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : ٤م من جميع الجهات،
وبما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى كحد أدنى .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م .

ثالثاً: مشروعات التصميم الحضرى (عمارات) :

النسبة البنائية للعمارات (F.P) لا تزيد على ٤٥% من إجمالى المسطح

المخصص للإسكان .

الردود:

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى

حد المبنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى

حد المبنى .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور إن وجد لا تقل

عن ٥٠ م .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م (فى حالة الارتفاع أرضى + ٣ أدوار)،

وحالة عدم وجود فتحات جانبية تكون المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م وذلك طبقاً

لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) لشهر يوليو لسنة

٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٧/٧/٢٠١٥ .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود

الارتفاع المسموح بها من وزارة الدفاع بالمنطقة.

المسافات البينية بين العمارات لا تقل عن ١٦م فى حالة العمارات (أرضى + ٦ أدوار

أو أكثر) وبما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى كحد أدنى.

مناطق الخدمات على مستوى المخطط العام لكامل أرض المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الخدمات وغرف الأمن على كامل المشروع ٢٥٢٥٧١٢م^٢ بما يعادل ١٢٥,١٤ فدان وبما يمثل نسبة ١٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وذلك طبقاً للجدول التالي :

الخدمات	المساحة (م ^٢)	النسبة (%)	الخدمات	
			المساحة (م ^٢)	النسبة (%)
الخدمات الأمنية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات الكهربائية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات الميكانيكية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات المدنية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات الصحية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات البيئية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات الترفيهية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات الأخرى	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات الإدارية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات التعليمية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات الثقافية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات الدينية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
الخدمات الاجتماعية	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠
	١٠٠	٠.٠٠٤	٠	٠

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين ٨:١٢٪ من مساحة

المشروع .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (٢٠٪) من المساحة

المبنية بالدور الأرضي (١٠٪ مغلق - ١٠٪ مفتوح) وتستغل هذه المساحة لعمل

(خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن

هذه المساحة مساحة بئر السلم .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدِيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقات جهات الاختصاص .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (رود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بالبيروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات .

مناطق التعديل :

تعديل المخطط التفصيلى لمناطق (١,٢ - جزء من منطقة ١,١٤ - ١,١٢)
بمساحة تعديل ١٩٦٤٨٦,٩٨م^٢ بما يعادل ٤٦,٧٧ فدان بالمرحلة الأولى من المشروع .
تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة (٢,٢,١) بمساحة تعديل ٤١٣١٦,٥٧م^٢ بما يعادل ٩,٨٣ فدان بالمرحلة الثانية من المشروع .
تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة (٢,٢,٤) بمساحة تعديل ٦٥٧٨٦,٥٩م^٢ بما يعادل ١٥,٦٦ فدان بالمرحلة الثالثة من المشروع .
تعديل المخطط التفصيلى خدمات المرحلة الخامسة منطقة (١,٤,٧) بمساحة تعديل ٤٣٣٤,٤٣م^٢ بما يعادل ١,٠٣ فدان بالمرحلة الخامسة من المشروع .

مناطق الاعتماد :

اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق (١,٣,٢-١,١٦-١,١٧,١-١,١٠-٢,١٠) منطقة مرافق بمساحة ٩٣٢٥٦,٧٣م^٢ بما يعادل ٢٢,١٩ فدان بالمرحلة الثانية من المشروع .

اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق (٢,٣ - ٢,٤ - ٢,٥ - ٢,٦ - ٢,٧) بمساحة

٢م٤٠٤٣٨٥,٤٥ بما يعادل ٩٦,٢٦ فدان بالمرحلة الثالثة من المشروع .

اعتماد المخطط التفصيلى لكامل المرحلة الرابعة بمساحة ٩٨٢٥٧٣,١٧م^٢

بما يعادل ٢٣٣,٨٩ فدان بالمرحلة الرابعة من المشروع .

اعتماد المخطط التفصيلى لخدمات المرحلة الخامسة مناطق (٤,١٠ - ٤,١١ - أ

٤,١٢ - ٤,١٥) بمساحة ١٠١٧٦٩,٧٨م^٢ بما يعادل ٢٤,٢٢ فدان من المشروع) .

تتعهد شركة كابيتال جروب بروبيرتيز للتطوير العقارى بأن التعديلات بالقرار

الوزارى لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بين الشركة وبين مالكى المشروع وفى

حالة ثبوت خلاف ذلك يعد هذا التعديل لاغيا وكأنه لم يكن .

الإشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (العمارات) (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) وذلك كإشتراطات أصلية للأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بأرض المشروع والسماح بتنفيذ منشآت المشروع حتى ارتفاع لا يتجاوز (٢٥م) و(٥٠م) لارتفاع مئذنة المسجد طبقاً لموافقة القوات المسلحة بخطابها رقم (١٤/٤٢٤٣٣) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٣
- ٢ - السماح بتطبيق قاعدة الحجوم على مناطق الإسكان بالمشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتنسيق بالهيئة .
- ٣ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بشأن الموافقة على مداخل المشروع على كل من طريق القاهرة - الإسماعيلية الصحراوى وكذا الطرق المحيطة بأرض المشروع ، كما تلتزم الشركة بالتنسيق مع هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن المداخل على طريق جنيفة .
- ٤ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٥ - يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح للمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لياقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، ووفقاً لإشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

٨ - مرافق الخدمات بدور السطح للمباني الخدمية : يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (٢٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى (١٠٪ مغلقة - ١٠٪ مفتوحة) وبارتفاع لا يزيد على (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية .. إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

٩ - تلتزم شركة كابيتال جروب بروبيترز بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى 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 .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف 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 التى 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 واشترطات

الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه 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 الرى .

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

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

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

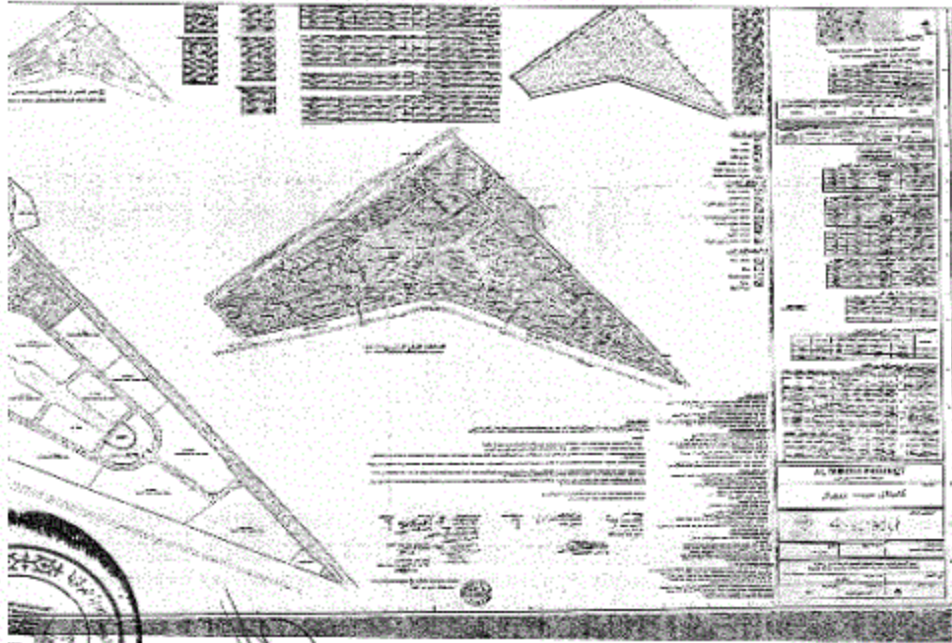
١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .

١٣ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وكذا تلتزم الشركة باشتراطات وزارة الدفاع طبقاً لكتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١٤/٤٢٣٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٧

- ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها لتنفيذ كامل المشروع والمعتمد من الهيئة وطبقاً لمراحل المشروع المعتمدة .
- ١٧ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات بالمناطق المخصصة للإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٨ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الجمهورى رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ والقرار الوزارى رقم (٢٢٦) بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٨ باعتماد المخطط الاستراتيجى العام لمدينة الشروق وتوسعاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
شركة كابيتال جروب بروبيرتيز
للتطوير العقارى
م/ وائل محمد سيد محمد
مفوضاً عن الشركة

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



محمد بن عبد الله
المهندس



مركز الدراسات والبحوث
الهندسية



١٢/١٧

الجمهورية العربية السورية