

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٢٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٧/٢/٢٠٢٣

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعى الأرض رقمى (٢٦ - ٢٧)  
بمساحة ٨٤,٧٠ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة  
والمخصصة لشركة الديوان للاستثمار العقارى والسياحى  
لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها  
القرار الوزارى رقم (١٥٤) بتاريخ ١٩٩٩/٦/٥

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات  
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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ 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 الابتدائى المبرم بتاريخ ١٠/٢/١٩٩٧ بين الهيئة والسادة شركة  
الديوان للاستثمار العقارى والسياحى على بيع قطعى الأرض رقم (٢٦ - ٢٧)  
بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨٧ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٥٤) بتاريخ ١٩٩٩/٦/٥ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٦ - ٢٧) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨٣,٧٥ فدان ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٩٩٩/٦/٥ لقطعة الأرض بمساحة (٨٣,٠٦٧ فدان) بما يعادل (٢٣٤٨٨٨٠,٤٥٥) لشركة الديوان للاستثمار العقارى والسياحى ؛

وعلى لوحة المخطط العام المعدلة والمعتمدة بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٢٦ للمشروع بمساحة ٢٣٥٥٣٣٧,٢٩ بما يعادل ٨٤,٦٠ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة الديوان للاستثمار العقارى والسياحى الوارد برقم (٤٥٨٣٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٤ لاعتماد تعديل المخطط العام المعتمد لقطعة الأرض رقم (٢٦ - ٢٧) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإجراء التعديلات الآتية : (فتح السور الخارجى لزوم مداخل ومخارج المول التجارى الجديد ، إنشاء مول تجارى جديد بجميع الخدمات ، إضافة مساحة جديدة وأنشطة للنادى الرياضى ، إضافة مساحات خدمية إدارية ، تغيير نسب ومساحات المناطق الخضراء ومسطحات الطرق الآلية والمشاة ) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (١٦٣١٠)

بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ متضمناً الآتى :

قيام الشركة بسداد مبلغ تحت حساب الرسوم المقررة نظير مخالفة المخطط

المعتمد طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥ لسنة ٢٠١٤)

قيام الشركة بسداد قيمة فرق المساحة الناتجة عن تطوير الطرق المحيطة

بالمشروع ، والتنسيق مع اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد سعر المتر المربع

من قطعة الأرض وقت انتهاء المهلة الإضافية للمشروع فى ٢٠٢٠/٧/٢٢ ؛

وعلى خطاب مكتب بافيليون اركيكتيكس للاستشارات الهندسية مفوضًا عن الشركة الوارد برقم (٤١١٣١٩) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ مرفقًا به اللوحات النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده تعديله ، وأرفق بالخطاب التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية للمشروع ، وكذا التعهدات الخاصة بمناطق الخدمات وعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ، وكذا تعهد 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 ، والتعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع الواردة برقم (٤١١٤١٩) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٩ ؛

وعلى خطاب السادة اتحاد شاغلى كمبوند (فيلار ريزيدنس) الوارد برقم (٤١٦٠٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ الكائن بقطعتى الأرض رقمى (٢٦ - ٢٧) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصص لشركة الديوان للاستثمار العقارى والسياحى بخصوص اعتراض الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين والملاك أطراف التعاقد مع مالك المشروع على أى تعديل بالقرار الوزارى والمخطط العام الذى تم التعاقد والشراء بناء عليه ، وعلى النحو الوارد بالخطاب ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة السوارى برقم (١٠٤٣٤) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٩ متضمناً موقف قطعة الأرض ، وكذا مرفق به لوحات المخطط العام لقطعة الأرض بعد التوقيع عليها ؛

وعلى خطاب شركة السديوان للاستثمار العقارى والسياحى السوارى برقم (٤٩٩١) بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٢ بشأن إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض عاليه ، وتضمن الخطاب عاليه الإشارة إلى خطاب الشركة الموجه لجهاز المدينة بتاريخ ٢٠٢٢/١/١١ بشأن الموضوع عاليه المتضمن بأن العقود المبرمة مع السادة ملاك المشروع تضمنت بنداً بـ " تحتفظ الشركة بكامل حقها فى تعديل مكونات المنتج والمخطط العام عن طريق تعديل القرار الوزارى .. " ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٣٩٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٥ متضمناً الإشارة إلى الرأى القانونى المعروض على السيد رئيس الجهاز بخصوص شكوى اتحاد الشاغلين والذى تضمن الوقوف على مسافة واحدة من الطرفين (المنمى العقارى - الخلف الخاص للمنمى العقارى) وانه لا مانع من تعديل المخطط شريطة موافقة ملاك القطع المطلة على التعديل وأخذ تعهد بعدم اعتراضهم على هذا التعديل حالياً أو مستقبلاً ، كما أرفق بالخطاب بيان بالمخالفات البنائية بالمشروع والإجراءات التى تم اتخاذها ؛

وعلى خطاب شركة الديوان للاستثمار العقارى والسياحى السوارى برقم (٤٤٢٩٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢١ المتضمن بأن مجلس اتحاد الشاغلين الحالى المشكل بموجب الجمعية العمومية بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٧ غير معتد به قانوناً وأن المجلس المشكل بموجب اجتماع الجمعية العمومية المنعقدة فى ٢٠١٧/٣/٢١ هو المجلس الفعلى للاتحاد بموجب أحكام نهائية حائزة لقوة الأمر المقضى ولا يجوز الطعن عليها بأى طريقة من طرق الطعن العادية ، والمنتهى بطلب الموافقة على تعديل القرار الوزارى على النحو الموضح بالخطاب ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣١٠٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٨ المتضمن الإشارة إلى مكاتبات الشركة بخصوص المخالفات البنائية بقطع أراضي الفيلات وتذكر الشركة في خطابها بأن جميع المخالفات وقعت من السادة ملاك الوحدات أثناء عملية تشطيب الوحدة الخاصة بكل عميل وهو أمر صدر بشأنه أحكام قضائية غير قابلة للمنازعة فيما انتهت إليه وأن الشركة تؤكد في خطابها انه لا يجوز للجهاز التذرع بما ارتكبه ملاك الوحدات من مخالفات لإيقاف أعمال الشركة وتطلب الشركة الانتهاء من إجراءات تعديل القرار الوزاري ، كما نوه جهاز المدينة بأن مهلة المشروع تنتهي في ٢٠٢٢/٥/٣ ولم يتم سداد القسط المستحق بتاريخ ٢٠٢١/٨/١١ والقسط المستحق في ١١/٢٠٢١/١١ والقسط المستحق في ٢٠٢٢/٢/١١ نظير شراء مهلة إضافية تطبيقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ٨٤ لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٥٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣١ الموجه للسيد المستشار القانوني للهيئة بشأن الإفادة بالرأى القانوني فى الشكوى المقدمة من اتحاد الشاغلين بالمشروع وذلك من التعديلات المزمع إصدار قرار وزارى بها على المخطط العام للمشروع السابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم ١٥٤ لسنة ١٩٩٩ ؛

وعلى خطاب السيد المستشار القانوني للهيئة رقم (٣٤٦٧٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١ الموجه لقطاع التخطيط والمشروعات والمنتهى بالرأى بالسير فى إجراءات إصدار القرار الوزاري المعدل للمشروع المعروض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٥٣١١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة متضمنا بأن المهلة الممنوحة للشركة بمقابل مبادئ لم تنفيذ الشركة منها وتم استنفادها فى التنسيقات التى تمت لدراسة الشكوى المقدمة من اتحاد الشاغلين ، والمنتهى بالتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لدراسة موقف المهلة السابق منحها للشركة ؛

وعلى خطاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٣٦١٠٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٨ الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات بشأن الإفادة حول انتهاء المهلة الممنوحة للشركة المشار إليها ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٥٠٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢ الوارد إلى السيد المستشار القانونى للهيئة بالإفادة بأن مجلس إدارة الهيئة انتهى بجلسته رقم (١٧٦) المنعقدة فى ٢٠٢٢/١/٣٠ إلى اعتبار المشروع منتهى وخالص التعامل مع الهيئة فى حالة كون نسبة الإنجاز (٨٥٪) وأن نسبة الإنجاز بالمشروع محل الدراسة بلغت (٩٣,٣٢٪) فى تاريخ انتهاء المهلة الأصلية والإضافية للمشروع ؛ 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 مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الديوان للاستثمار العقارى والسياحى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦ - ٢٧) بمساحة ٨٤,٧٠ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم (١٥٤) بتاريخ ١٩٩٩/٦/٥، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وتتمثل التعديلات فى تعديل مسطحات قطع الأراضى السكنية (من رقم ٥٦ حتى رقم ٦٧) بما يتناسب مع المسطحات المبنية بالطبيعة بما لا يتعدى (٤٠٪) من مسطح قطعة الأرض بعد التعديل ، وكذا إعادة توزيع مسطحات أراضى الخدمات بالمشروع ، وكافة التعديلات داخل الحدود المسموح بها طبقاً للاشتراطات البنائية المعتمدة للمشروع ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦ - ٢٧) بمساحة ٨٤,٧٠ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة الديوان للاستثمار العقارى والسياحى لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم (١٥٤) بتاريخ ١٩٩٩/٦/٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٢ ، 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 بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٤ -** 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 ٥ -** تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكي / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يبلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

**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 ومواصفات 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 الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يبلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**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 باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٢٦ - ٢٧) بمساحة ٨٤,٧٠ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة الديوان للاستثمار العقارى والسياحى لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم (١٥٤) بتاريخ ١٩٩٩/٦/٥

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٣٥٥٧٥٤,٤٩ أى ما يعادل ٨٤,٧٠ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان ٢م١٤٥٧٢٥,١٥ بما يعادل ٣٤,٧٠ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٣٢٤٦٧,٤٢ أى ما يعادل ٧,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٩,١٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢م٧٥٩١٥,٧٩ أى ما يعادل ١٨,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٢١,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٤٢٧٦٨,٠٨ أى ما يعادل ١٠,١٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٥٨٨٧٨,٠٥ بما يعادل ١٤,٠٢ فدان وتمثل نسبة ١٦,٥٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات) :

الأراضى المخصصة للإسكان ٢م١٤٥٧٢٥,١٥ بما يعادل ٣٤,٧٠ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### الاشتراطات البنائىة لمبانى الإسكان (فيلات) :

- نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالى مساحة الأرض .
- لا تزيد النسبة البنائىة عن (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض .

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به (بدروم + أرضى + أول) .  
 يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مساحة الدور  
 الأرضى ، وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩  
 لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحده سكنية .  
 البديروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات -  
 أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .  
 الردود داخل قطعة الأرض (٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفي) .  
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضي الإسكان وأراضي الخدمات .  
 الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٧,٤٢ فرد / فدان .

#### أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
 تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البديرومات بما لا يتعارض مع منحنيات  
 الطرق الداخلية وطبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

#### الأراضي المخصصة للخدمات بكامل المشروع :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٢٤٦٧,٤٢م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٧,٧٣ فدان  
 وتمثل نسبة (٩,١٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، على النحو التالى :

رقم القطعة	النشاط	مساحة قطعة الأرض (م <sup>٢</sup> )	المساحة المبنية	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية %	الارتفاع بالأدوار
١	إدارى تجارى	٥٠٥٤,١٧	١٥١٦,٢٥	٣٠	بدروم + أرضى + دورين
٢ (شرقى)	إدارى تجارى	١٤٣٨٠,٧٥	٤٣١٤,٢٣		
٣	نادى اجتماعى	٤٥٣٢,٥٠	٩٠٦,٥٠	٢٠	بدروم + أرضى + أول
٤	نادى رياضى	٦٠٠٠	٣٠٠	٥	دور واحد
اليوابات وغرف الأمن		٢٥٠٠	٢٥٠	دور أرضى فقط ؛ مساحة الغرفة لا تزيد عن ٢م <sup>٢</sup>	
		٣٢٤٦٧,٤٢	٧٢٨٦,٩٨		

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات تمثل من (٨٪ إلى ١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يتم توفير ممر مشاة لا يقل عن ٦م بين الأراضى السكنية وأراضى منطقة الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً

للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع لفيلات (بدروم + أرضى + أول) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥- تتولى شركة الديوان للاستثمار العقارى والسياحى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٥ - ٦ - ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالكود المصرى للجراجات .
- ١٤- تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ  
بالتفويض عن الشركة  
(إمضاء)

طرف أول  
معاون السيد الوزير  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

**كود المرفق الخامس بالاسفل**

ملاحظة: المستشرق اشتراكية

**موقع المشروع بالمدينة الجديدة**

**بيانات المسطحة الارضية للموقع**

الاسم	المساحة	الارتفاع	التصنيف
المساحة الكلية	10000	10	مبنى سكني
المساحة المبنية	3000	10	مبنى سكني
المساحة الحرة	7000	10	مبنى سكني

المساحة الكلية للموقع: 10000 متر مربع

المساحة المبنية: 3000 متر مربع

المساحة الحرة: 7000 متر مربع

**البيانات**

تمت الترخيص للمبنى للمنطقة السكنية من شركة الاستثمار العقاري والمدينة الجديدة

ملاحظة: المستشرق اشتراكية

المساحة الكلية للموقع: 10000 متر مربع

المساحة المبنية: 3000 متر مربع

المساحة الحرة: 7000 متر مربع

**مخطط المسطحة الارضية للموقع**

**بيانات المسطحة الارضية للموقع**

الاسم	المساحة	الارتفاع	التصنيف
المساحة الكلية	10000	10	مبنى سكني
المساحة المبنية	3000	10	مبنى سكني
المساحة الحرة	7000	10	مبنى سكني

**بيانات المسطحة الارضية للموقع**

الاسم	المساحة	الارتفاع	التصنيف
المساحة الكلية	10000	10	مبنى سكني
المساحة المبنية	3000	10	مبنى سكني
المساحة الحرة	7000	10	مبنى سكني

**بيانات المسطحة الارضية للموقع**

الاسم	المساحة	الارتفاع	التصنيف
المساحة الكلية	10000	10	مبنى سكني
المساحة المبنية	3000	10	مبنى سكني
المساحة الحرة	7000	10	مبنى سكني

**بيانات المسطحة الارضية للموقع**

الاسم	المساحة	الارتفاع	التصنيف
المساحة الكلية	10000	10	مبنى سكني
المساحة المبنية	3000	10	مبنى سكني
المساحة الحرة	7000	10	مبنى سكني

١٨٧  
٢٠٢٣



مركز الدراسات والبحوث الاقتصادية  
مركز الدراسات والبحوث الاقتصادية

