

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٥٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٩

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٨١,٩٧ فدان

بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة / ليك سايد لاستثمارات السياحية والعقارية

لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى)

المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٧٢٥ لسنة ٢٠١٤

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٥٣ لسنة ٢٠١٩

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 أمر الإسناد رقم (١٩١) الصادر من نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٧ لتخصيص قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٨٠ فداناً بالمنطقة السياحية مدخل التجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة لشركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية لإقامة مشروع (تجارى - ترفيهى - فندقى) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٩ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية (ش.م.م) لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة (٨٠ فداناً) بما يعادل (٣٣٣٦٠٦٦,٤) تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يحدد من إدارة المساحة (بجهاز مدينة القاهرة الجديدة) لإقامة "مشروع تجارى - ترفيهى - فندقى" ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٥ لقطعة الأرض رقم (٥) المشار إليها والبالغ مساحتها الفعلية المقيسة من الطبيعة ٨٣,٨٢ فدان بما يعادل ٢٣٥٢٠٤٨,٠٧ ؛

وعلى ملحق العقد المحرر بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٠ لعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٩ لشركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية (ش.م.م) على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة (٨٣,٨٢) فدان بالمنطقة السياحية مدخل التجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى ملحق العقد المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٧/٩ لعقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٨/٣/٩ وملحقه المؤرخ ٢٠١٣/٦/٢٠ لشركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية على قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة (٨١,٩٦) فدان بالمنطقة السياحية مدخل التجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٢٥) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم وتصميم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة (٨١,٩٦) فدان - مدخل التجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية (ش.م.م) لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى) ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بالجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٧ المتضمن بالبند الثالث منه بإلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المتنازع ضدها باعتبار تاريخ انتهاء أعمال الصرف الصحي بالأرض التي تعوق بدء الشركة بالتنفيذ هو تاريخ بداية المدة المحددة للشركة في تنفيذ مشروعها وتحرير ملحق للعقد بين الشركة والهيئة يفيد هذا المضمون مع تقديم الشركة لبرنامج زمني يتم اعتماده لتنفيذ المشروع في المدة الجديدة وباقي ما ورد على النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى ملحق العقد المحرر بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٧ لعقد البيع الابتدائي المؤرخ في ١٩/٣/٢٠٠٨ وملحقه المؤرخين ٢٠/٦/٢٠١٣ ، ٩/٧/٢٠١٤ لشركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية ؛

وعلى قرار الهيئة العامة للطرق والكبارى والنقل البرى - الإدارة المركزية للطرق والكبارى ومحاوره الصادر برقم ٤١٣ بتاريخ ٣/٤/٢٠١٨ بالموافقة على طلب شركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية - بتنفيذ مشروع الطريق الداخلى إلى مشروع الشركة من الطريق الداعم بالدائرى شريطة التنفيذ على نفقة الشركة وتحت إشراف الإدارة المركزية للطريق الدائرى ومحاوره والتنسيق مع الجهات المعنية الأخرى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٥٣) الصادر بتاريخ ٢٢/٩/٢٠١٩ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب مساعد نائب رئيس الهيئة رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (٢٥٤٨) بتاريخ ١٠/٢/٢٠٢٠ المتضمن الإقادة بأن اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) لسنة ٢٠٢٠ محضر اجتماع رقم (٣) بتاريخ ١٥/١/٢٠٢٠ قررت الموافقة على تعديل الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض رقم (٥) بالمنطقة بمدينة القاهرة الجديدة من خلال زيادة النسبة البنائية لتصبح ٤٠٪ بدلاً من ٣٠٪ بارتفاع (أرضى ٣٠ أدوار) وما ورد تفصيلاً بهذا الكتاب ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠
بالموافقة على الطلب المقدم من شركة / ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية
للموافقة على جدولة قيمة العلاوة المستحقة على قطعة الأرض نظير زيادة النسبة
البنائية بقطعة الأرض لتصبح ٤٠٪ بدلا من ٢٠٪ بنشاط إدارى على النحو الوارد
بالقرار والضوابط المحددة به ،

وعلى ملحق العقد المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩ لعقد البيع الابتدائى المؤرخ
فى ٢٠٠٨/٣/١٩ وملاحقه المؤرخة ٢٠١٣/٦/٢٠ ، ٢٠١٤/٧/٩ ، ٢٠١٧/١٢/٣٠ ،
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨١) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢
بالموافقة على الطلب المقدم من السادة / شركة لاند مارك للتنمية العقارية وكيلاً عن
السادة شركة / ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية للموافقة على تطبيق قرار
مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٧٧ بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٦ بتخفيض قيمة العلاوات
(زيادة نسبة بنائية - زيادة عدد أوار) بنسبة ٢٥٪ على مشروع الشركة الكاتنة بقطعة
الأرض رقم ٥ بالمنطقة الترفيهية بمدينة القاهرة الجديدة وذلك بعد العرض على اللجنة
المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة والتسوية مع ما سبق سداداً طبقاً
للقواعد المتبعة فى هذا الشأن وذلك شريطة التنازل عن كافة الدعاوى القضائية
وتسوية النزاع القائم حالياً بلجنة فض منازعات الاستثمار أولاً وقبل اتخاذ أى
إجراءات وذلك فى ضوء النزاع القائم بين الشركة والهيئة والمعروض على اللجنة
الوزارية لفض المنازعات بشأن آلية احتساب العلاوة المستحقة نظير زيادة المسطحات
البنائية فى ضوء الاختلاف بين الهيئة والشركة فى تفسير بعض الشروط الواردة
بكراسة الطرح ورغبة من الهيئة فى حل النزاع بما يتوافق مع القواعد المعمول بها
بالهيئة وعلى ضوء قيام الشركة بسداد ١٠٪ كدفعة أولى من قيمة العلاوة المستحقة
نظير زيادة معامل إشغال قطعة الأرض ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة لاند مارك للتنمية العقارية وكيلا عن شركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦١٩٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٧ بالموافقة على تعديل المخطط المعتمد بالقرار الوزارى رقم (٧٥٣) لسنة ٢٠١٩ بقطعة الأرض المخصصة للشركة رقم (٥) بمساحة ٨١,٩٦ فدان - بالمنطقة السياحية - مدخل التجمع الخامس بالمدينة - لإقامة مشروع (تجارى - فندقى - ترفيهى) ؛

وعلى كتاب شركة لاند مارك للتنمية العقارية وكيلا عن شركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والترفيهية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٧١٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٣ بشأن قطعة الأرض رقم (٥) بالمنطقة السياحية بالمدينة ، والمشار فيه إلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨١) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢ الصادر بخصوص قطعة الأرض، والمتضمن الإفادة أنه تم تقديم طلب التنازل إلى اللجنة المنعقدة بلجنة فض منازعات الاستثمار بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٣٠ وأنه لم يتم رفع أى دعاوى قضائية من الشركة ضد الهيئة بخصوص موضوع زيادة النسبة البنائية أو غيره وعلى النحو المبين بخطاب الشركة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩,٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٥ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (١٢٠١٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٩ إلى الشركة المخصص لها المتضمن الإفادة بأن اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٤ قررت الآتى : - إعادة تحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير النسبة البنائية من ٢٠% إلى ٤٠% والاستفادة من زيادة النسبة البنائية من ٢٠% إلى ٤٠% والاستفادة من زيادة النسبة البنائية بنشاط إدارى بقطعة الأرض عاليه لتكون بواقع ٧٥٢٥ ج/م × إجمالى مسطح المباني الزائدة بنشاط إدارى BUA على أن يتم الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسة (١٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ ؛

وعلى الإفادة الشركة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٤/٩/٢٠٢٣ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢١٧٣) بتاريخ ٨/١٠/٢٠٢٣ المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها من قبل مسئولى الجهاز وكذا الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لها ، متضمنا أنه تم سداد كامل ثمن الأرض ، وبالنسبة للعلاوة تم سداد مبلغ وقدره ٣٤٥٦٩٢٠٧٩,٢٨ جنيهًا تحت حساب علاوة زيادة النسبة البنائية (وجرى تقديم الشيكات الآجلة) بباقى العلاوة محملة بالأعباء المالية طبقا لقرارات مجلس الإدارة الصادرة فى هذا الشأن .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة وكيلة شركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والترفيهية 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 / ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٨١,٩٧ فدان بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى) المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٧٢٥ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٥٣ لسنة ٢٠١٩ ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/١١/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار
الوزارى المعروف ٤

قرار :

مادة ١- يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٨١,٩٧ فدان
بالمنطقة السياحية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة / نيك سايد للاستثمارات
السياحية والعقارية لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى)
المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٧٢٥ لسنة ٢٠١٩، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٥٣
لسنة ٢٠١٩، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا
القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٩، وملاحقه المبرمة بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٠،
٢٠١٤/٧/٩، ٢٠١٧/١٢/٣٠، ٢٠٢٢/٩/١٩، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 ٣- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات
محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي الوحدات فى المشروع،
وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية
المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل
وزارة الدفاع .

مادة ٥- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بسداد كافة المستحقات

المالية والعلاوات المستحقة التي حل موعد سدادها قبل استصدار تراخيص البناء .

مادة ٦- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم برنامج زمني

لاعتماده من الهيئة لتنفيذ المشروع في المدة الجديدة له وفقا للبند الثالث من الملحق

رقم (٤) لعقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٨/٣/١٩ ؛

مادة ٧- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية

والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد

عليها و البرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة

المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر

بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٩- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم

ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن

للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

مادة ١٤- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٩/١١/٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥)

بإجمالى مساحة ٣٤٤٣١٤,٨٢ م^٢ بما يعادل ٨١,٩٧ فدان

بالمنطقة السياحية والمخصصة

الشركة /ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية

لإقامة مشروع (تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى)

بمدينة القاهرة الجديدة : والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٧٢٥ لسنة ٢٠١٤

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١٥٣ لسنة ٢٠١٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨١,٩٧ فدان أى ما يعادل

٣٤٤٣١٤,٨٢ م^٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات المبنية بالمشروع (F.P)

بمساحة ١٨,٩١ فدان أى ما يعادل ٧٩٤٠٧ م^٢ وتمثل نسبة ٢٣,٠٦٪ من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٦,٠١ فدان أى ما يعادل

٦٧٢٧٥٥ م^٢ وتمثل نسبة ١٩,٥٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣٦,٩٢ فدان

أى ما يعادل ١٥٥٠٤٩,٢٧ م^٢ وتمثل نسبة ٤٥,٠٣٪ من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠,١٤ فدان أى يعادل

٤٢٥٨٧,٠٥ م^٢ وتمثل نسبة ١٢,٣٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية :

يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بكراسة شروط المزايدة المطروح بها قطعة الأرض .

النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض (تجارى - ترفيهى - فندقى) ؛
النسبة البنائية ٢٠٪ من مسطح قطعة الأرض الإجمالية .
عدد الأدوار (أرضى + ٣ أدوار متكررة) .

تمت الموافقة من الناحية الفنية بالخطاب رقم ١٥٢٤٢ لسنة ٢٠٠٢ على زيادة النسبة البنائية لتصبح (٤٠٪) بدلا من (٢٠٪) وتمت الموافقة بذات الخطاب على إضافة النشاط الإدارى بقطعة الأرض بالشروط الواردة بالخطاب ومنها سداد العلاوة المقررة نظير ذلك .

نسب الاستعمالات متروكة للمطور العقارى وفقا لرؤيته فى تنمية وتطوير قطعة الأرض .

تم تطبيق نظام الحجم على قطعة الأرض طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وبدون أية أعباء مالية ؛ وبما لا يتجاوز الاشتراطات المقررة لقطعة الأرض وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المقرر لقطعة الأرض .

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ الخاص بمنح الحوافز للمشروعات العمرانية بالمدن الجديدة والذى قرر زيادة معامل الاستغلال بواقع ٥٪ من معامل الاستغلال الأصيل لقطعة الأرض وطبقاً للشروط والضوابط الواردة به .

تم تطبيق نظام الحجم عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المقرر لقطعة الأرض وبما لا يتجاوز معامل الاستغلال المقرر للمشروع .

يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ١٠م بين المباني فى حالة ارتفاع (أرضى +

٥ أدوار متكررة) و ٨م فى حالة ارتفاع (أرضى + ٣ ، ٤ أدوار متكررة) .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن لانتظار السيارات بحد أدنى ٢٥٠ مبنى مغلقة وذلك بالمناطق السابق اعتمادها ؛ مع الالتزام بتوفير العدد اللازم من أماكن الانتظار طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بالنسبة للمناطق المعدلة فقط .

يتم الالتزام بقيد الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

يتم الالتزام بان تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

طبقاً للتصميمات الخاصة بالحل الدائم لتقاطع امتداد محور المشير والطريق الدائري وشارع التسعين الجنوبي فقد تضمنت توفير مدخل للمشروع من الطريق الدعام للطريق الدائري طبقاً لخطاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع برقم قيد (١٤-١٣-١٦) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٤

وعلى الموافقة الصادرة من المشرف على الإدارة المركزية للطريق الدائري ومحاوره برقم (٤١٣) بتاريخ ٣/٤/٢٠١٨

بتاريخ ٢١/١١/٢٠٢٢ تمت الموافقة الفنية على استغلال نسبة الـ ٢٥٪ بدور السطح من أرصدة المسطحات المسموح بها بالمشروع وبما لا يتجاوز معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن ١,٦ ؛ كما تضمن الخطاب الموافقة على إضافة مسطحات بنائية من مساحة الدور الأرضى المنخفض وضمها لرصيد المشروع وبالشروط التى تضمنتها الموافقة .

تمت موافقة مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨١ لسنة ٢٠٢٣ بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٣ بتخفيض قيمة العلاوات (زيادة نسبة بنائية - عدد أدوار) بنسبة ٥٠٪ على المشروع وذلك بعد العرض على لجنة التسعير لتحديث قيمة العلاوة المستحقة وتسوية النزاع القائم حالياً بلجنة فض منازعات الاستثمار أولاً وقبل اتخاذ أية إجراءات .

تتعهد الشركة بأن كافة التعديلات محل الاعتماد لا تتعارض مع بنود التعاقدات المبرمة بين الشركة وعملائها وفى حالة ما يخالف ذلك تعتبر تلك التعديلات لاغية وكان لم تكن .

المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :

المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F.P) بمساحة ١٨,٩١ فدان أى ما يعادل ٧٩٤٠٧م^٢ وتمثل نسبة ٢٣,٠٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

اسم المبنى	النشاط	مسطح الدور الأرضي م ^٢ F.P	مسطح الدور المكرر م ^٢	الارتفاع (بالمتر)	المساحة البنائية للأرضي و المكرر م ^٢	المساحة البنائية للدور الأرضي الملتصق م ^٢	إجمالي مسطح م ^٢ BUA																																					
A ¹ A ² A ³ /A ⁴ /A ⁵ A ⁶ B ¹ B ² B ³ B ⁴ B ⁵ D ¹ D ² D ³ D ⁴ D ⁵ D ⁶ D ⁸ D ⁹ D ¹⁰	التجاري / التجاري	١٦,٣٧٩	٩,٣٥٥	٥٥,٦٥٧	٤,٦٨١	٦٠,٣٣٨	٦٠,٣٣٨																																					
								٨,٥٣٩	٥٠,٧٦٦	٤,٦٥٤	٥٥,٣٨٠																																	
												٧٥,١٧٤	٨,٦٧٩	٨٣,٨٥٨																														
															٢٥,٢٧٤	١٣,٠٥٠	٣٨,٣٢٤																											
																		١٤,٩٥٥	٨٤٩	١٥,٧٩٤																								
																					١٨٩,٨٢٢	٧٠,٨٢٢	٢٦٠,٦٤٢																					
																								٤٦٦,٦٠٨	١٠٢,٧٣٤	٥٦٤,٣٤٢																		
																											٤٦٦,٤٤٢	١٠٢,٧٣٤	٥٦٤,١٧٦															
																														A LOFT HOTEL	التجاري	٣,٣١١	١,٥٩٨	٢,٧١٣										
																																			BOUTIQUE HOTEL	التجاري / التجاري	١,٤٦٦	٢,٩٣٧	٣,٤٢٦					
S-١١-S-٩	التجاري	٢,٧٧٧	٢,٥٧٢	٥,٣٥٩																																								
					S-٧-S-٥	التجاري	٢,٤٩٢	٢,٤٩٢	٤,٩٨٤																																			
										S-٣-S-١	التجاري	٢,٤٩٢	٢,٤٩٢	٤,٩٨٤																														
															S-٢-S-٤	التجاري	٢,٤٢٦																							٢,٤٢٦	٤,٨٥٢			
																		S-١	التجاري	٢,٤٢٦																						٢,٤٢٦	٤,٨٥٢	
																					S-٨-S-١٠	التجاري	٢,٤٢٦																					٢,٤٢٦
																								W-CAIRO	التجاري	٤,٣٠٠																		
																											W ¹	التجاري	١,٤٠٧															
																														W ²	التجاري	١,٤٠٧	١,٤٠٧	٢,٨١٤										
																																			W ³	التجاري	١,٤٠٧	١,٤٠٧	٢,٨١٤					
W ٤/٥	التجاري	١,١٠٩	١,١٠٩	٢,٢١٨																																								
					W ^٦	التجاري	١,٤١١	١,٤١١	٢,٨٢٢																																			
										W ^٧	التجاري	١,٤١١	١,٤١١	٢,٨٢٢																														
															W ^٨	التجاري	١,٤١١																							١,٤١١	٢,٨٢٢			
																		N ^{١١} -N ^{١٠}	التجاري	٥,٦٤٠																						٥,٦٤٠	١١,٢٨٠	
																					N ^٩ -N ^٨	التجاري	٥,٦٤٠																					٥,٦٤٠
																								N ^٧	التجاري	٥,٦٤٠																		
																											N ^{١٢}	التجاري	٥,٦٤٠															
																														N ^٦ -N ^٥	التجاري	٤,٥٨٦	٤,٥٨٦	٩,١٧٢										
																																			N ^٤ -N ^٣	التجاري	٤,٥٨٦	٤,٥٨٦	٩,١٧٢					
N ^٢ -N ^١	التجاري	٤,٥٨٦	٤,٥٨٦	٩,١٧٢																																								
					الإجمالي		٧٩,٠٧٤	٧٩,٠٧٤	١٥٨,١٤٨																																			
										التسعين الويات		٧٩,٤٠٧	٧٩,٤٠٧	١٥٨,٨١٤																														

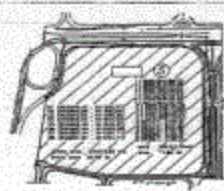
الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار) وتم تطبيق نظام الحجوم لتصل عدد الأدوار إلى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- تتولى شركة ليك سايد للاستثمارات السياحية والعقارية على نفقتها 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفتها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٨- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤، ٥، ٦) .
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجرارات وتعديلاته .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٣- تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
- ١٤- يتم الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وشروط الطرح .
- ١٥- تتعهد الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه اللازمة لأعمال تنسيق الموقع والعناصر المائية دون المطالبة بأى زيادة لمقننات المرافق المحددة للمشروع .

طرف ثانٍ
بالتقويض عن الشركة
السيد / سامى كمال عثمان


طرف أول
معاون وزير الإسكان
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د.م / وليد عباس عبد القوى



كارت الوفاء


البيانات الأرضية المتعارفة

رقم	EAST	NORTH
Q1	053075.42	011083.77
Q2	053005.00	011482.07
Q3	053000.00	011086.36
Q4	053000.00	011084.33
Q5	053000.00	011019.07
Q6	054007.44	011002.00
Q7	054007.44	011231.11
Q8	053011.01	011231.11



موقع المشروع

مناطق التعديل



جدول بيانات مساحات مساحات الوحدات بالمتري

الوحدة	المساحة
DA10-01	67.8
DA10-02	66.3
DA10-03	62.8
DA10-04	30.2
DA10-05	49.3
DA10-06	47
DA10-07	38.8
DA10-08	66.3
Total	393.5

جدول بيانات مساحات مساحات الوحدات بالمتري

الوحدة	المساحة
DA10-01	67.8
DA10-02	66.3
DA10-03	62.8
DA10-04	30.2
DA10-05	49.3
DA10-06	47
DA10-07	38.8
DA10-08	66.3
Total	393.5

جدول الأرصدة السنوية مع بياناتها والتعليق بالمتري

الرقم	الوصف	القيمة	القيمة	القيمة
1	المساحة الكلية	393.5	393.5	393.5
2	المساحة المخصصة	393.5	393.5	393.5
3	المساحة المتبقية	393.5	393.5	393.5

التعليق

تمت الموافقة على التصميم الهندسي المعماري للمشروع في ١٥ مايو ٢٠٢٤م الموافق ١٥ مايو ٢٠٢٤م، وذلك بعد استكمال كافة الأوراق المطلوبة وتقديمها للجهات المختصة.

هذا والتصديق على كافة الأوراق المطلوبة لتقديمها للجهات المختصة.

هذا والتصديق على كافة الأوراق المطلوبة لتقديمها للجهات المختصة.

شركة لبتك ساهل للاستشارات الهندسية والمقاولية

مكتب برامب للاستشارات الهندسية

هندسة الأرض والمباني - المهندسة الهندسية - القاهرة الجديدة

القاهرة - شارع الخديوي - الأبرق - رقم ١٠٠

رأسد شارع الخديوي

المسجل رقم ١٠٠٠

