

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٧٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٧

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى للمناطق (3D-7-2D-7-2E-7-2E)

بمساحة ١١٤,٣٦ فدان بما يعادل ٢٤٨٠,٤٠٨,٣٩ م٢

المعتمد بالقرار الوزارى رقم (٢٥٨) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٢

والمعدل بالقرارين رقمى (٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢

و(١٨٣) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣

لإقامة أنشطة سكنية ضمن قطعة الأرض رقم (٢)

بمدينة القاهرة الجديدة الخاصة بشركة بوابة الشرق -

القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بمساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان

المعتمد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦

والمعدل بلوحة المخطط الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٨

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 أمر الإسناد الصادر برقم (١٩٣) بمدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٦ لبيع قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٩٨٠ فداناً لشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٩٨٠ فداناً تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥١٠٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٥ بشأن موافقة مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ على ضم مساحة ٩٥,٧ فدان للموقع المخصص لشركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية والبالغ مساحتها بعد الرفع المساحى على الطبيعة ١٩٠٦,٥٨ فدان وبذات النشاط على أن يطبق عليها سعر المزايدة بعد تحديثه ويكون السداد نقداً حسب الأسعار والاشتراطات الجديدة بمدينة القاهرة الجديدة ؛

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

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

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان بمنطقة شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛ وعلى كتاب قطاع الشؤون الفنية رقم (٢٣٨٩) بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٨ المرفق به موافقة السلطة المختصة على اعتماد تعديل المخطط العام لمشروع الشركة سالفة الذكر على قطعة الأرض المشار إليها ؛

وعلى محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٢/٩/٢٠ بين الجانبين المصرى والقطرى

لحسم نقاط الخلاف بين الهيئة والشركة وتضمن الاتفاق الآتى :

مدة تنفيذ المشروع تنتهى فى مارس ٢٠٢٢ على أن يتم تحرير ملحق للعقد يتضمن البرنامج الزمنى وفقاً لذلك .

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

تقوم الهيئة بمد المشروع بالمرافق اللازمة حتى حدود الأرض .

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

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ فى ٢٠٠٧/١١/٢٧ المبرم بتاريخ

٢٠١٣/٥/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بروة القاهرة الجديدة

للاستثمارات العقارية الذى أصبح بموجبه المساحة الإجمالية لقطعة الأرض المبيعة

للشركة ٢٠٢٠,٨١ فدان ، ومدة تنفيذ المشروع تنتهى فى مارس ٢٠٢٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٥٨) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٢ باعتماد المخطط

التفصيلى للمناطق الجزئية (2D-2E-3D-4B-5E-7-6C) بمساحة ٩١٥,٣٦ فدان

لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢١٦) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٥ باعتماد تعديل وتخطيط

وتقسيم القطاع (A) من المنطقة الجزئية (2D) بمساحة ٩١٥,٣٦ فدان والصادر لها

القرار الوزارى رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٣ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢ بتعديل تخطيط وتقسيم قطاع (B-C-D) من المنطقة الجزئية (2D-7) بمساحة ٩١٥,٣٦ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن مشروع الشركة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٨٣) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣ بتعديل تخطيط و تقسيم المنطقة الجزئية (3D) وجزء من المنطقة (٧) ضمن مشروع الشركة ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الصادر بجلستها رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٤ بالموافقة على اعتماد التعديلات التى طرأت بعقد شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية (ش.م.م) وأهمها :

تعديل اسم الشركة لتصبح باسم شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية (ش.م.م) بدلاً من بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية مع تحصيل مصاريف إدارية من تغيير الاسم طبقاً للمادة (٢٢) من اللائحة العقارية وتغيير عنوان المقر الرئيسى من الوحدة رقم (١٨١) بالبرج F2 الدور رقم (٨) ستار كابيتال - مدينة نصر - القاهرة ليصبح عنوان المقر الجديد للشركة هو جناح (١) بالوحدة رقم (٢) بالدور الأرضى قطعة الأرض رقم (٦٥) القطاع الأول - مركز المدينة - القاهرة الجديدة ودخول شركاء جدد مع تطبيق القواعد المعمول بها فى هذا الشأن بتحصيل المصاريف الإدارية طبقاً للقرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٠ مع التزام شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بتنفيذ العقد المبرم وملحقه مع شركة بروة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٣٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ متضمناً اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية الصادرة بجلستها رقم (٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ بالموافقة على منح قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢٠٢٠,٨١ فدان والمخصصة لشركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بمدينة القاهرة الجديدة مهلة تنفيذ عن الفترات التى غلت يد الشركة عن التنفيذ فى المشروع نتيجة توقف ضخ المياه من بداية عام ٢٠١٣ وحتى نهاية عام ٢٠٢١

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

وعلى طلب المفوض من شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٥١٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ لتعديل المنطقتين (2E-7,2E) بالإضافة إلى المنطقتين (3D-7,2D-7) مرفقاً به لوحات المشروع المعدلة للمراجعة والاعتماد ؛
وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية استصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٤٠٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٧٩٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ المرفق به لوحات المشروع المعدلة بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى النوتة الحسابية لأعمال المياه والصرف الصحى للمشروع المعتمدة من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛
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 بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمناطق (3D-7,2D-7,2E-7,2E) بمساحة ١١٤,٣٦ فدان بما يعادل ٢م٤٨٠٤٨,٣٩ المعتمد بالقرار الوزارى رقم (٣٥٨) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٢ والمعدل بالقرارين رقمى (٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢ و(١٨٣) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣ لإقامة أنشطة سكنية ضمن قطعة الأرض رقم (٢) بمدينة القاهرة الجديدة الخاصة بشركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بمساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان

المعتمد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ والمعدل بلوحة المخطط الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٨ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـسـر :

مادة ١- اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمناطق (3D-7,2D-7,2E-7,2E) بمساحة ١١٤,٣٦ فدان بما يعادل ٤٨٠,٤٠٨,٣٩م^٢ المعتمد بالقرار الوزارى رقم (٣٥٨) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٢ والمعدل بالقرارين رقمى (٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢ و(١٨٣) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣ لإقامة أنشطة سكنية ضمن قطعة الأرض رقم (٢) بمدينة القاهرة الجديدة الخاصة بشركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بمساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان المعتمد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ والمعدل بلوحة المخطط الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٨ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ وكراسة المزايدة والنسى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدارة 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 مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استغلالها من غير قاطنى المشروع 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 بينها وبين مالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦- تلتزم الشركة بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ووفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة للمشروع .

مادة ٧- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨- 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 ٩- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص وطبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) 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 ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة
الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة
بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به
بالهيئة حالياً .

مادة ١٥- 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 ١٤

١- (في الصور وتعديل الخطط التصويبى للمنطقة الجوزية (2E) وجزء من لائحة ١٨ لسنة ٢٠١٦ يتعلق (V-١C-٥E-٤B-٣D-٢E-٢D) لائحة الخطة - بشق مدينة القاهرة الجديدة والمنطقة السادة / شركة بوابة الشرق القاهر لاقامة مشروع سكنى متكامل، والمعتمد بالوزير رقم ١٣٦ لسنة ٢٠٠٩

اولاً جدول المساحات للمناطق الجوزية المطلوب تعديلها طبقاً للجدول التالى:

مساحة المنطقة المطلوبة	مساحة الطرق الداخلية	مساحة الدور الأرضي (FP)				المساحة الإجمالية		المنطقة الجوزية		
		تجارى	مسجد	طبي	%	سكنى	بالمتر المربع	بالمتر المربع	مساحة المنطقة المطلوب تعديلها (م2)	مساحة المنطقة المطلوب تعديلها (م2)
٢٨٩٠٠٤٩٠٠٠٠		٤٠٠٠٠٠			١٢,١٦	٤١,٩١٥,٦٠	٧٩,٠٠	٢٢١,٨٩٤,٩٨	٤٢٠	٤٢٠
١,٢١٦,٢٣٢,٧٨				٩,٠	٥,٤٢	٢٢,٠٢٢,٥٠	٢٧,٠٧٩	١,١٣٧,٥٤٣,٧٦	٢٢٠	٢٢٠
٤٠٠,٤١٢,١٩		٤٠٠,٠٠٠			١٢,٤٢	٧٨,٥٩٦,٢٠	١١٤,٣٦	٤٨٠,٤٠٨,٣٩	٤٢٠	٤٢٠

ثانياً- جدول المساحات البنائية للمنطقة للمنطقة الفيلات والجويف طبقاً:

ملاحظات	مساحات البنائية (بالمتر المربع)	الأنشطة	التقسيم
	٨٩٧,٢٥٨,٢٢	فيلات	سكنى
	٢٠٠	مركز تجارى	
	٢٠٠	مسجد	
	٢٠٠	مركز تجارى	
تم حساب ٢٢٠٠ متر كاشفاً تجارى و تم حساب ٢٠٠٠ متر كاشفاً لاجارى	٥٢٠٠	مركز تجارى و لاجارى	منطقة ٣
	٤٠٠	مركز تجارى	منطقة ٤

ثالثاً جدول المساحات البنائية المستخدمة للمنطقة الجوزية (٢D):

إجمالي المساحات Total BUA (م2)	المساحة البنائية للمودج BUA (م2)	مساحة الدور الأرضي F.P (م2)	التكرار	النموذج
٢٢٦٨	٤٨٦	٢٤٨	١٣	MV١ / A
٢٩٠٦٠	٢٧٢	١٩٠	١٠٥	MV٢ / A
٢٦٠٠٤	٢١١	٥٢١	١٢٧	MV٣ / A
٢٥٨٨٦	٢٠٧	٢١٤	٤٣	TV / A
٢٨١٧٨	٢١٦	٥٢٨	٢٣	TH / A
١٤٢,٩٤٧,٠٠٠		٧٢٢٩٨	٣١١	الإجمالي

رابعاً- جدول المساحات البنائية المستخدمة للمنطقة الجوزية (٢D):

إجمالي المساحات Total BUA (م2)	المساحة البنائية للمودج BUA (م2)	مساحة الدور الأرضي F.P (م2)	التكرار	النموذج
٢٨٧٢٨	٢٩٩	٢٠٦	٧٧	MV١ / B
٥٠٢٢٠	٢٢٤	١٥٥	١٥٥	MV٢ / B
٢١١١١	٥٢٤	٢١٠	٤٩	TV / B
٢٤٦٠٨	٢٥٨	٤٠٩	٢٦	Q / B
١٢,٠٠٠,٢٢٠,٠٠		٦٢٢٢١	٣٠٢	الإجمالي

خامساً- جدول المساحات البنائية المستخدمة للمنطقة الجوزية (٢E):

إجمالي المساحات Total BUA (م2)	المساحة البنائية للمودج BUA (م2)	مساحة الدور الأرضي F.P (م2)	التكرار	النموذج
٢٨٢٨٠	٦٦٠	٢٧٦	٤٢	TV/C
٢٩٨٤٨	١٠٦٦	٥٢٨	٢٨	TH/A
١٧١٤٤	٢١٨	١٦٠	٢٢	MV٢/C
١٤٨٨	٢٧٢	١٦٠	٤	MV٣/A
٢٧٠٥	٥٤١	٢٢٩	٥	MV١/C
٨٢٢٠	٤٤٢	١٨٧	٢٠	MV١/C
٥١٤٠,٢	٥٧٦,٧	٤٤٥,٤	١	MV١/B١
٨٨,٢٧٤,٢٠		٤١٩١٥,٦	١٤٢	الإجمالي

وطبقاً للجدول التصويبى المرفق بالقرار الوزارى

مناج- جدول المسطحات البنائية المستخدم للمنطقة الجزيئية (B):-

B Zone الجزيئية		المسطحات البنائية و التمازج للمناج		
إجمالي المسطحات (m)Total BUA	مساحة البنائية للتمازج (m) BUA	مساحة الدور الأرضي (m) F.P	التكرار	التمازج
٢٠٨٠٠	٥٢٤	٢٢٠	٤٠	MV1
١٢٦٠٠	٤٢٠	١٨٠	٣٠	MV2
١٢٦٠٠	٣٦٠	١٥٠	٣٥	MV3
١٩٤٤٠	٤٨٦	٢٤٨	٤٠	MV1/A
٢٢٢٢٠	٢٧٢	١٩٠	٦٠	MV2/A
١٨٧٢٠	٢١٢	١٦٢	٦٠	MV3/A
٢٢٩٤٠	٢٩٩	٢٠٦	٦٠	MV2 / B
١٢٩٦٠	٢٢٤	١٥٥	٤٠	MV3 / B
٢١٧٠٠	٥٢٤	٢٦٠	٥٠	TV / B
٤٧٦٠٠	١٥٨	٤٠٦	٣٠	Q/B
٢٤٦٥٠	١٠٦٦	٥٢٨	٢٥	TH/A
٩٩٠٠	٦٠	٢٧٦	١٥	TV/C
٢٢٠٠	٢٢٠	١٢٠	١٠	TH-C
٢٥٧.٧٢٠.٠٠٠		١٢١٢٩٠	٥١٥	الإجمالي

مناج- جدول المسطحات البنائية المستخدم للمنطقة الجزيئية (E):-

E Zone الجزيئية		المسطحات البنائية و التمازج للمناج		
إجمالي المسطحات (m)Total BUA	مساحة البنائية للتمازج (m) BUA	مساحة الدور الأرضي (m) F.P	التكرار	التمازج
٩٧٢٠	٤٨٦	٢٤٨	٢٠	MV1/A
٧٤٤٠	٣٧٢	١٩٠	٢٠	MV2/A
٦٢٤٠	٣١٢	١٦٢	٢٠	MV3/A
٤٩٧٥٠	٢٩٩	٢٠٦	٢٥	MV2 / B
٩٠٧٢	٢٢٤	١٥٥	٢٨	MV3 / B
١١٧٤٨	٥٢٤	٢٦٠	٣٢	TV / B
١٤٢٧٠	٩٥٨	٤٠٦	١٥	Q / B
٦٠٠	٦٠٠	٣٠٠	١	FV
١٢٠٤٠	٦٠٢	٢١٢	٢٠	TV/A
٦٠٠	٦٠٠	٤٠٠	١	HCV
١٧٠٠	١٧٠٠	٧٥٠	١	EVT
٨٢٨٠٠.٠٠٠		٤٠٩٣٥	١٧٢	الإجمالي

مناج- جدول المسطحات البنائية المستخدم للمنطقة الجزيئية (C):-

C Zone الجزيئية		المسطحات البنائية و التمازج للمناج		
إجمالي المسطحات (m)Total BUA	مساحة البنائية للتمازج (m) BUA	مساحة الدور الأرضي (m) F.P	التكرار	التمازج
٢١٢٢٠	٥٢٠	٢٢٠	٤١	MV1
٦٦٦٠	٤٢٠	١٨٠	٢٢	MV2
٦٨٤٠	٣٦٠	١٥٠	١٩	MV3
٦٧٢٠	٢٤٠	٩٠	٢٨	TH-I
٨٢٢٠	٢٢٠	١٢٠	٢٦	TH-C
٤٢٢٠	٧٢٠	٣٠٠	٦٠	TV
١٧٠٠٠	١٠٠٠	٤٥٠	١٧	HCV
١٨٠٠٠	٩٠٠	٤٠٠	٢٠	HCV
٧٨٤٠	٢٢٢٠	١٢٠٠	٣	EV1
٢٤٠٠	١٧٠٠	٧٥٠	٢	EV2
٦٠٢.٤٧٠.٠٠٠		٤٤٤٦٠	١٨٥	الإجمالي

مستند المشروع الاجمالي:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٠٢٠٠٨١) هكتار أي ما يعادل ١٩٠٩٠,٥ هـ م.

مساحة منطقة الاعتماد:

ليبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الاعتماد ٩١٥,٧٤ هكتار أي ما يعادل ٢٨١٥١٧٠,٦١ هـ م.

مكونات منطقة الاعتماد:

١- الأراضي المخصصة للمنطقة يساعده (٩١٥,٧٤) هكتار أي ما يعادل ٢٨١٥١٧٠,٦١ هـ م، ولتقسم الى سبع مناطق داخلية كالآتي:-

- منطقة جزئية 2D بمساحة ٦٠٠٨٥٩,١٥ هـ م أي ما يعادل ١٠٩,٧١ هكتار
- منطقة جزئية 2E بمساحة ٢٣١٨٦٤,٦٨ هـ م أي ما يعادل ٧٩,٠٠ هكتار
- منطقة جزئية 3D بمساحة ٤٢٦٢٩٦,٣ هـ م أي ما يعادل ١٠١,٤٨ هكتار
- منطقة جزئية 4B بمساحة ٦٨٢٤٧٠,٢ هـ م أي ما يعادل ١٦٢,٦٩ هكتار
- منطقة جزئية 5E بمساحة ٢٤٢٧٤٩,٤ هـ م أي ما يعادل ٨١,٥٩ هكتار
- منطقة جزئية 6C بمساحة ٢١٢٨٧٠,٠٠ هـ م أي ما يعادل ٧٤,٧٢ هكتار
- منطقة جزئية 7 بمساحة ١٢٨٦٠٨٦,٨٨ هـ م أي ما يعادل ٢٠٦,١٥ هكتار

جدول المسطحات لمنطقة القابات والجوانب :-

المنطقة الجزئية	المساحة الاجمالية		مساحة الدور الأرضي (FP)			مساحة المرافق	مساحة الطرق الداخلية	مساحة المناطق المفتوحة
	بالمتر المربع	بالهكتار	نسبة	خدمات	تجارى			
2D	٤٦٠,٨٥٩,١٥	١٠٩,٧١	٧٢,٣٢٦,٠٠	١٥,٩%	---	---	٩٤٠,٤٦,٦٦	٢٩٣,٤٧٦,٤٩
2E	٢٣١,٨٦٤,٦٨	٧١,٠٠	٤٤,٥٨٠,٠٠	١٣,٤%	---	---	٤٦,٢٨٨,٠١	٢٤٠,٨٩٦,٦٧
3D	٤٢٦,٢٩٦,٣٠	١٠١,٤٨	٧٠٠,٠٠,٠٠	١٦,٤%	---	---	٨٩,٩٦٠,٢٢	٢٦٦,٣٣٦,٠٨
4B	٦٨٢,٤٤٧,٢٠	١٦٢,٦٩	٩٥,٨٨٠,٠٠	١٤,٠%	---	---	١٣٥,٥٨٢,٤٨	٤٥١,٩٨٣,٧٢
5E	٢٤٢,٧٤٩,٤٠	٨١,٥٩	٥١,٩٧٠,٠٠	١٥,٢%	---	---	٥٤,٣٤٨,٤٤	٢٣٦,٤٢٠,٤٦
6C	٢١٢,٨٧٠,٠٠	٧٤,٧٢	٥٤,٦٦٠,٠٠	٢٥,٤%	---	---	٤٧,٥٤٤,٥٠	٢١١,٦٦٢,٥٠
7	١,٢٨٦,٠٨٦,٨٨	٢٠٦,١٥	٦٩,١٤٥,٠٠	٥,٤%	---	---	١٦,٤٩٠,٥٨	١,٢٠٠,٤٥١,٣٠
طرق خارجية								
الاجمالي	٢,٨٤٦,١٧٠,٦١	٩١٥,٧٤	٤٨٠,٥٧١,٠٠	١٦,٠%	---	---	٤٨٤,٣٦٢,٢٩	٢,٩٠١,٢٣٧,٢٢

الاشتراطات العامة للمناطق السكنية للمشروع :

يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .

مجموع المسطحات المبنية المسموح بها بالدور الأرضي بكامل مساحة المشروع هي (٢٠%) (F.P) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع (أرضي + ٣ أدوار علوية) .

طبقاً لكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعلن عنها في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ للقطعة المخصصة لإقامة المشروع فإنه يسمح بتطبيق نظام الحجم بما يحقق الاشتراطات البنائية المحددة ووفقاً لقيود الارتفاعات المحددة للقطعة بالبروتوكول الموقع بين وزارة الدفاع ووزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .

الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بترك مسافة ارتداد لا تقل عن ٢م من حدود المباني وحتى حد الرصيف للطرق الداخلية .

الالتزام بترك مسافة بالنسبة لأراضى الفيلات المنفصلة والمتصلة والشبه متصلة يتم ترك ارتداد داخل قطعة الأرض بواقع (٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي) .

الاشتراطات العامة للمناطق الخدمية للمشروع :

التزام الشركة بالاشتراطات البنائية المحددة بكراسة المزاييدة وكراسة الاستفسارات الملحقة بها والسماح بتطبيق نظام الحجوم (حجم المباني ثابت) وبما لا يتعارض مع كراسة الشروط .

يجب توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الردود : يتم الالتزام بترك ردود داخلى بقطع أراضى الخدمات كحد أدنى ٦م من

جميع الحدود الخارجية وبين المباني بعضها ببعض .

الالتزام بترك مسافة ارتداد بين أراضى الخدمات وبين أراضى / المباني السكنية

بواقع ٦م .

التعهدات :

تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع

وفى حال طلب الترخيم الخارجى يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بعد الحصول على

الموافقات اللازمة .

تتعهد الشركة بأن التعديلات محل القرار الوزارى لا تتعارض مع العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

تتعهد الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كان لم يكن .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

أقصى مسطحات بنائية مسموح بها ٢مBUA	أقصى مقنن مائى (ل/٢م/يوم)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/٢م/يوم)	نوع الإسكان
٦٧٩١٢٧٢,٤٠	٥,٣٥	٣٦٣٨١٨,٠٠	صارات

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

الاشتراطات العامة

- ١- مجموع المسطحات المبنية المسموح بها بالدور الأرضى بكامل مساحة المشروع هي (٢٠٪) (F.P) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبارتفاع (أرضى + ٣ أوار علوية) وطبقاً لكراسة الشروط فإنه يسمح بتطبيق نظام الحجم بما يحقق الاشتراطات البنائية المحددة ووفقاً لقيود الارتفاعات المحددة للقطعة بالبروتوكول الموقع بين وزارة الدفاع ووزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- الالتزام بما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة بنظام الأظرف المغلقة المعلن عنها فى ٢٤/١٢/٢٠٠٦
- ٤- الالتزام بقيود الارتفاعات المحددة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وفقاً للبروتوكول الموقع بين وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ووزارة الدفاع (رقم ٢٥١١ / ٢٠٠٨) وما زاد عن تلك الارتفاعات تلتزم الشركة بالتنسيق مع السادة المختصين بالقوات المسلحة والطيران المدنى للحصول على الارتفاعات المطلوبة .
- ٥- الالتزام بالاشتراطات والقواعد المعمول بها حالياً لاستصدار القرارات الوزارية للمخططات التصيلية للمناطق .
- ٦- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات البنائية الموضحة بكراسة المزايدة للمشروع فى ٢٤/١٢/٢٠٠٦ لكل نشاط على حدة .
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاّم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلاّت السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠٪ مغلّق + ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

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

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

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

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

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للنفاصيل 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 تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل

مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

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

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

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

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٤- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

محمد حمدي محمدى بيومى

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس / وليد عباس عبد القوى

العدد ١٣٤ - ١٠٨٦ - ١٠٨٦ - ١٠٨٦ - ١٠٨٦

The image shows a detailed technical drawing or blueprint, likely a site plan or architectural drawing. It features a large grid-like structure, possibly representing a layout or schedule. The drawing includes several smaller diagrams, including a circular diagram and a rectangular diagram. There are also blocks of text in Arabic, which appear to be technical specifications or descriptions related to the drawing. The text is arranged in columns and rows, with some sections containing tables. The overall appearance is that of a formal technical document, possibly a site plan or architectural drawing, with various tables, diagrams, and text in Arabic. There are also some handwritten notes and signatures visible.

العدد ١٣٤ - ١٠٨٦ - ١٠٨٦ - ١٠٨٦ - ١٠٨٦

