

قـرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٤٨٩ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٢

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج)

بمساحة ٦٣,٤٥ فدان

بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للشركة الخليجية للإنشاء والتعمير

لإقامة مجتمع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٠٨

والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام

٢١٤ لسنة ٢٠١٠ و ٩٧ لسنة ٢٠١٥

و ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠ ورقم ٨٥٥ لسنة ٢٠٢١

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

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

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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٢ بين الهيئة والشركة الخليجية للإنشاء والتعمير لبيع قطعتى الأرض رقمى (٣٠ب ، ٣٤ج) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٦٣,٤٥ فدان لإقامة مشروع تجمع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٢ لقطعتى الأرض رقمى (٣٠ب ، ٣٤ج) بمساحة إجمالية ٦٣,٤٦ فدان أى ما يعادل (٢٢٦٦٥٠٦,٢٣م^٢) ، قطعة (٣٤ج) بمساحة ٢٦,٦٩ فدان والقطعة رقم (٣٠ب) بمساحة ٣٦,٧٧ فدان ومرفقا به تعهد الشركة بالالتزام بتنفيذ المشروع خلال ٣ سنوات من تاريخ الاستلام الحكمى للأرض وفقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها بمدينة القاهرة الجديدة والاشتراطات العامة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للشركة الخليجية للإنشاء والتعمير لإقامة تجمع عمرانى ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ على اعتماد واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع المنوه عنه بعالیه لإقامة مشروع سكنى متكامل بنظام الحجوم للإسكان والخدمات وفقاً للاشتراطات البنائية والكثافة السكانية المسموح بها للمنطقة وذلك بعد زيادة دور بعمارات الإسكان بالقطعة رقم (٣٤ج) وبشرط الحصول على موافقة (هيئة عمليات القوات المسلحة - هيئة الدفاع المدنى ..) بشأن الارتفاعات الزائدة عن المسموح به بالمنطقة ؛

وعلى خطاب الشئون الفنية رقم (١٠٤٣٧) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٥ للسيد المستشار القانونى للوزير والذى يفيد أن مجموع المساحات المبنية بمشروع الشركة أقل من المسطح المسموح به وبالتالي لا تستحق علاوات لزيادة دور بالعمارات بقطعة الأرض رقم (٣٤ ج) ؛

وعلى الموافقة الصادرة بتاريخ ٢٠١٠/٤/٤ على منح الشركة مهلة لمدة عام لإثبات الجدية لمشروعها على قطعتى الأرض المشار إليهما مع تقديم برنامج زمنى مكثف لتنفيذ المشروع ينتهى بانتهاء العام ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢١٤) بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٨ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) لإقامة مشروع تجمع سكنى متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٢٤٥) بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٨ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة إقامة بدروم مشترك مفتوح أسفل عدد ١٢ عمارة بكامل مسطح قطعة الأرض رقم (٣٠ ب) وعمل عدة بدرومات أسفل العمارات بقطعة الأرض رقم (٣٤ ج) والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية على الطلب المقدم من الشركة وعلى النحو التالى :

إقامة دور بدروم مشترك مفتوح أسفل عدد ١٢ عمارة نموذج (ج) وتستخدم كجراجات وبالأنشطة المصرح بها لدور البدرومات بالقطعة رقم (٣٠ ب) ؛

إقامة دور بدروم إضافى إلى دور البدروم الأصلى أسفل المبانى ذات الاستعمالات المختلطة فقط نماذج (أ ، ب ، د) بنشاط (سكنى تجارى) على أن تستغل كجراجات وبالأنشطة المصرح بها لدور البدرومات وذلك بالقطعة رقم (٣٤ ج) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٦ لجهاز المدينة بشأن طلب الشركة عمل الارتفاع الداخلى للدور الأرضى التجارى بالعمارات "السكنى التجارى" (٥متر) لأعمال التكييف المركزى وبالدور العلوى السكنى (٤متر) والمنتهى بأنه لا مانع من الناحية الفنية على الطلب المقدم من الشركة

لعمل ارتفاع كامل الدور الأرضى التجارى (م) وارتفاع كامل الدور السكنى العلوى (م٤) لزوم أعمال التكيف مع الالتزام بالارتفاع الكلى المسموح به للمبنى وحدود الارتفاعات بالمنطقة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩٩٥٦) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٠ لجهاز المدينة بشأن طلب الموافقة على تنفيذ أكثر من بدروم على مستويات أسفل العمارات بنشاط "سكنى تجارى" بقطعة الأرض (ج٣٤) وزيادة عدد الوحدات السكنية بالعمارات السكنية بكامل المشروع والمنتهى بأنه بالعرض على السلطة المختصة بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٠ تمت موافقة السلطة المختصة على الآتى :

بالنسبة لأدوار البدرومات بقطعة الأرض رقم (ج٣٤) بالمشروع .
عمل عدد ٣ مستويات للبدرومات أسفل المبانى (ب-١ ، ب-٤) .
عمل عدد ٤ مستويات للبدرومات أسفل المبانى (ب-٢ ، ب-٣) وعلى أن يتم استخدامها من قبل قاطنى المشروع فقط وبالنشطة المصرح بها فقط لأدوار البدرومات (انتظار سيارات - مخازن لأنشطة المبنى غير التجارية - أعمال الكهرباء والميكانيكا) .
زيادة الوحدات السكنية لكامل المشروع (٣٠٠ ب ، ج٣٤) من ٨٧٤ وحدة سكنية إلى ٩٨٠ وحدة سكنية بمساحات مختلفة وبنفس النماذج المعمارية بالمخطط مع عدم تغيير عدد الوحدات للفيلات بنفس المشروع وعلى ألا تتعدى الكثافة السكانية الحد الأقصى المسموح بها بالمشروع والمنطقة وعدم زيادة النسبة البنائية الإجمالية للمبانى السكنية على كامل مساحة المشروع وطبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٧٦١) بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١١ بشأن طلب عمل نصف البدروم الأول كمخزن يستخدم لأنشطة المبنى التجارى والمنتهى "بأنه لا مانع من الناحية الفنية على استخدام جزء من دور البدروم كمخزن خاص بالمبنى وذلك بعد توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للمعدلات التخطيطية للنشاط فى ضوء القرار الوزارى الصادر لقطعتى الأرض المتوه عنهما بعاليه" ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٦٧) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٤ والتي قررت " في ضوء موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/٤/٤ على المذكرة المعروضة بشأن منح مهلة عام لإثبات الشركة الجدية وحيث إن التيسيرات الخاصة بالمهلة الممنوحة بتاريخ ٢٠١١/٥/٥ من مجلس الوزراء وقرار مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ٢٠١١/٧/٥ وبناء عليه فترى اللجنة عرض موقف الشركة بعد انتهاء التيسيرات ؛

وعلى توصية اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ برفع موقف الشركة إلى اللجنة العقارية الرئيسية للنظر في منحها المهلة التي تراها لإتمام تنفيذ المشروع وذلك في ظل ما هو ثابت بالأوراق من أن العقد وإن كان قد وقع في ٢٠٠٥/٥/٢٢ إلا أنها تعرضت لوقف التعامل عن هذه الأرض لوجود نزاع قضائي مع السيد/ محمد ناصر الدوسري وقد انتهى الأمر إلى صدور القرار الوزاري في ٢٠٠٨/٥/٢٢ وتسلمت الأرض في ٢٠٠٩/٩/١٨ ووافقت الهيئة على تعديل قرار التخطيط في ٢٠١٠/٤/٢٨ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥ باستقطاع المساحات الشاغرة من قطعتي الأرض رقمي (٣٠ ب ، ٣٤ ج) وإيقاف أية تراخيص أو أعمال على الأراضي المستقطعة فوراً ؛ وقيام جهاز المدينة بإخطار قطاع التخطيط والمشروعات بمساحة الأراضي المستقطعة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٢ بسحب قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٥ الخاص باستقطاع المساحات الشاغرة والموافقة على منح الشركة مهلة ستة شهور لاستكمال تنفيذ المشروع وبعاد العرض بعد انتهاء المهلة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح / أمين عام مجلس الوزراء رقم (٣-١٧٠٠٦) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ والمتضمن بأن المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار

قد نظرت في جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ الطلب المقدم من الشركة بشأن الخلاف مع الهيئة على قطعتي الأرض وقررت الموافقة على إلغاء قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٨١ الصادر في ٢٠١٢/٩/٥ بشأن استقطاع كافة المساحات الشاغرة على قطعتي الأرض رقمي (٣٠ ب ، ٣٤ ج) مع منح مهلة إضافية أخيرة (١٨) شهرا لاستكمال أعمال المشروع تبدأ من إصدار التراخيص اللازمة لها والحصول على كافة الموافقات اللازمة وتم اعتماد هذا القرار من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة في ٢٠١٣/١١/١٣ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات إلى المستشار القانوني للهيئة في ٢٠١٥/٩/١٧ والمتضمن أن جميع التعديلات داخل الحدود المسموح بها والاشتراطات البنائية ولا تستحق عنها سداد أى علاوات وأن جميع البدرومات بالمشروع مستخدمة في الأنشطة المصرح بها ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٤٩٧) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٠ باعتماد تعديل تخطيط وتنقسم قطعتي الأرض رقمي (٣٠ ب ، ٣٤ ج) ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم ٤٨٢٥٩ بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٤ متضمناً طلب إجراء بعض التعديلات على المخطط المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ ؛
وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٣٤٢٥) ٢٠٢٠/٣/٣ متضمناً عرضاً لموقف المشروع بالكامل وكذا ملاحظات جهاز المدينة على المخطط المطلوب اعتماده ؛
وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٠٥٣٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٢١ متضمناً بأنه تم تلافى الملاحظات الخاصة بجهاز المدينة على اللوحات المقدمة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٩٣١) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢ بالموافقة الفنية من حيث المبدأ على زيادة المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع عن نسبة (١٢٪) مع قيام الجهاز بالتنسيق مع الشركة لموافاتها بلوحة المخطط العام موضحاً بها كافة التعديلات المطلوبة تمهيدا لتعديل القرار الوزاري وكذا للوقوف على

مساحة الخدمات الزائدة عن الاشتراطات البنائية لإمكانية التنسيق مع اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المستحقة نظير ذلك علما بأن المخطط العام محل الاعتماد لم يتضمن هذا التعديل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٣٧٢) بتاريخ ٢٣/٩/٢٠٢٠ بالموافقة الفنية على قيام الشركة باستغلال مساحة بمنطقة اللاند سكيب داخل حدود المركز التجارى بنشاط (تجارى) بمقابل الانتفاع بمنشآت سهلة الفك والتركيب بدون أى شئ ثابت مع التنسيق مع اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة مقابل الانتفاع وتوفير مساحات لانتظار السيارات داخل منطقة الخدمات تكفى لكافة المسطحات المبنية بالمول التجارى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٠) بتاريخ ١٧/١٢/٢٠٢٠ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ، ٣٤ ج) ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٨١١) بتاريخ ٢٧/١/٢٠٢١ بالموافقة الفنية على تعديل نشاط مساحة ١٨٠٨١م^٢ من نشاط (سكنى) إلى نشاط (خدمات) طبقاً للتوزيع التالى :

- مساحة ١٠١٢م^٢ بنشاط إدارى .
- مساحة ٥٣٧٢م^٢ بنشاط فندق .
- مساحة ٢٥٩٧م^٢ بنشاط تجارى .

على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل ، والتزام الشركة بتقديم المخطط العام المعدل للمشروع للسير فى إجراءات تعديل القرار الوزارى رقم (١٠٦٠) بتاريخ ١٧/١٢/٢٠٢٠ طبقاً للقواعد المعمول بها ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٤٦٨٤) بتاريخ ٤/٣/٢٠٢١ متضمناً طلب اعتماد تعديل المخطط العام المعتمد للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٤٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩
بالموافقة الفنية على تعديل نشاط مساحة ٢٣٢٥٠ م^٢ من البدرومات الخاصة بالعمارات
السكنية نماذج (ب٤ - ب٤/ - ٢د) إلى نشاط (نادى صحى اجتماعي) والموضحة
على اللوحة المرفقة بطلب الشركة عاليه ، بشرط مراعاة الفصل التام بين النشاط
السكني والنشاط الخدمي على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير
لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل والتزام الشركة بتقديم المخطط العام
المعدل للمشروع للسير في إجراءات تعديل القرار الوزاري رقم (١٠٦٠)
بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ طبقا للقواعد المعمول بها ، والتنسيق مع قطاع الشئون العقارية
والتجارية لإبرام ملحق للتعاقد يتضمن قيمة العلاوة نظير تلك التعديلات والمهل
اللازمة لتنفيذ التعديلات المشار إليه بعاليه ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٦٥٢) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧
بالموافقة الفنية على إضافة ممرات في منسوب السطح لنماذج عمارات (ب٢ - ب٣ -
١د - ٣د) أرقام (٤١ - ٤٢ - ٤٣ - ٤٤ - ٢٧ - ٢٨ - ٢٩ - ٣٠ - ٥٠ - ٥١)
لاستخدامها في أغراض الإخلاء طبقا لمتطلبات الحماية المدنية على أن يقتصر
استخدامها فقط في حالات الطوارئ ولا يكون لها أى استخدام آخر ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٦٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧
بالموافقة الفنية على تعديل نشاط مساحة ١٤٤٢ م^٢ من البدرومات الخاصة بالعمارات
السكنية نماذج (ب٤ - ٢د) إلى نشاط (تجاري) والموضحة على اللوحة المرفقة بطلب
الشركة عاليه بشرط مراعاة الفصل التام بين النشاط السكني والنشاط الخدمي
على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا
التعديل والتزام الشركة بتقديم المخطط العام المعدل للمشروع للسير في إجراءات
تعديل القرار الوزاري رقم (١٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ طبقا للقواعد المعمول بها
والتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لإبرام ملحق للتعاقد يتضمن قيمة العلاوة
نظير تلك التعديلات والمهل اللازمة لتنفيذ التعديلات المشار إليه بعاليه ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٣٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٦ بالموافقة الفنية على الطلب المقدم من الشركة بفتح جزء من سور المشروع من الناحية الشمالية لقطعة الأرض رقم (٣٤ج) لتخديم المباني أرقام (٤١ ، ٤٢ ، ٤٣ ، ٤٤) بنشاط (تجارى إدارى) من خارج المشروع طبقاً للوحة المرفقة بالخطاب والموضح بها الحركة الآلية من وإلى تلك المباني ، والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير التخديم الخارجى ويتم المحاسبة على مساحة قطعة الأرض التى تقابل مجموع مسطح الأدوار الأرضية لتلك المباني على أن تقوم الشركة بتقديم تعهد بعدم تعارض التعديل المطلوب مع كافة التعاقدات المبرمة بين الشركة وعمالها ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٦٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩ بالموافقة الفنية على تعديل نشاط المبنى رقم (٢٩) ليصبح (تجارى إدارى) بدلاً من (سكنى) على النحو التالى :

مساحة ١٠٣٨٨م^٢ بالأدوار المتكررة بنشاط (إدارى) .
مساحة ٢٥٩٧م^٢ بالدور الأرضى بنشاط (تجارى) .
على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل ، والتزام الشركة بتقديم المخطط العام المعدل للمشروع للسير فى إجراءات تعديل القرار الوزارى رقم (١٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٧ طبقاً للقواعد المعمول بها والتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لإبرام ملحق للتعاقد يتضمن قيمة العلاوة نظير تلك التعديلات والمهل اللازمة لتنفيذ التعديلات المشار إليه بهالیه ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤١٧٣٨) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٢ بالموافقة الفنية على تعديل الموافقة الصادرة بخصوص تعديل نشاط الدور الأرضى لتجارى بالعمارة رقم (٢٧) لتصبح بعمارة رقم (٣٠) بقطعة الأرض رقم (٣٤ج) ، وكذا استعواض مسطح BUA لقطعة الأرض التجارى إدارى بالقطعة رقم (٣٠ب)

المدرجة بالقرار الوزاري رقم ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠ بإجمالي مساحة ٢٧٥٠م^٢ لتصبح بالدور الأرضي للعمارة رقم (٣٠) بنشاط تجارى على ان يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل بعد استئزال مسطح الـ ٢٧٥٠م^٢ التى تم استعاضها من قطعة الأرض التجارية إدارى بالقطعة رقم (٣٠ب) ، والتزام الشركة بتقديم المخطط العام المعدل للمشروع للسير فى إجراءات تعديل القرار الوزاري رقم (١٠٦٠) بتاريخ ١٧/١٢/٢٠٢٠ طبقاً للقواعد المعمول بها ، والتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لإبرام ملحق للتعاقد يتضمن قيمة العلاوة نظير تلك التعديلات والمهل اللازمة لتنفيذ التعديلات المشار إليه بعاليه ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٥٥) بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٢١ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ب ، ٣٤ج) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٥٤٦٥) بتاريخ ٣١/٥/٢٠٢٢ بالموافقة الفنية على تعديل نشاط المبنى رقم (٢٨) ليصبح بنشاط (تجارى إدارى) بدلاً من نشاط (سكنى) على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٩٨١) بتاريخ ٣/٧/٢٠٢٢ بالموافقة الفنية على تلية دور رابع للمباني ذات ارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٣٠٠) بتاريخ ٤/٧/٢٠٢٢ بالموافقة الفنية على تعديل نشاط المبنى رقم (٢٨) ليصبح بنشاط (تجارى إدارى) بدلاً من نشاط (سكنى) بعد استئزال مسطح الـ (٢٧٥٠م^٢) بنشاط تجارى التى تم استعاضها من قطعة الأرض الخدمات بالقطعة رقم (٣٠) ، وكذا نشاط الدور

الأرضى من المبنى رقم (٣٠) ليصبح بنشاط (تجارى) بدلاً من نشاط (سكنى) على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٧٤٠٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١١ بالموافقة الفنية على تعديل نشاط الأتوار المتكررة بالمبنى رقم (٣٠) من نشاط (سكنى) إلى (إدارى) ليصبح نشاط المبنى رقم (٣٠) (تجارى إدارى) على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٧٤٠٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١١ بالموافقة الفنية على تعديل نشاط المبنى رقم (٥٠) و (٥١) ليصبح بنشاط (تجارى بالدور الأرضى - إدارى بالأتوار المتكررة) على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٩٠٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣١ باعتماد تعديل القرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٠٨ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٨٥٥ لسنة ٢٠٢١ ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/١/٩ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣١٢٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١ متضمنا موقف المشروع ، وكذا أرفق به عدد (٧) نسخ من المخطط العام المعدل المطلوب اعتماده للمشروع ، متضمنا الإشارة إلى وجود قسط مستحق على الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٣٠ من قيمة العلاوة المستحقة نظير تعديل نشاط مساحة ١٨٠٨١م ٢ ؛

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 الشركة الخلية للإنشاء والتعمير باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) بمساحة إجمالية ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ و ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ و ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠ و ٨٥٥ لسنة ٢٠٢١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (١٦١٠٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٦ إلى قطاع التخطيط والمشروعات والمنضمين ضرورة استيفاء الآتى :

١- ملحق التعاقد المشار إليه بالمادة رقم (٧) من القرار الوزارى رقم (٨٥٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٨ .

٢- جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٥ والمنضمين أنه تم عمل نموذج ملحق عقد وتم المراجعة من قبل الإدارة القانونية ولم تقم الشركة باستكمال الإجراءات لاعتماد الملاحق حتى تاريخه مع الإحاطة بأن الشركة تقدمت بتعهدات بسداد العلاوات المقررة للمشروع قبل استصدار تراخيص البناء ؛

قـرـر:

مادة ١- يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعنى الأرض رقمى (٣٠ب ، ٣٤ج) بمساحة إجمالية ٦٣,٤٥ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ و ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ و ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠ و ٨٥٥ لسنة ٢٠٢١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٥ ، والتي تعتبر جميعها مكمله 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 بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين مالكى / قاطنى المشروع فى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأنه لم يكن .

مادة ٥- 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 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 والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بسداد كافة العلاوات المستحقة نظير تعديل الاشتراطات البنائية للمشروع من استصدار تراخيص البناء طبقاً للقواعد المعمول بها ، وفي حالة عدم الالتزام بالسداد يتم الرجوع للاشتراطات البنائية المعتمدة للمشروع .

مادة ١١- تلتزم الشركة بأحكام المادتين (٤ ، ٧) من القرار الوزاري رقم (٨٥٥) بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٢١ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعى الأرض رقمى (٣٠ ب ، ٣٤ ج) .

مادة ١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات للمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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 حاليا .

مادة ١٦- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 الوزاري الصادر

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتي الأرض
رقمى (٣٠ ب و ٣٤ ج) بمساحة ٦٣,٤٥ فدان
بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة للسادة الشركة الخليجية للإتشاء والتعمير
بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل والمعتمد
بالقرار الوزاري رقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠
والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥
والمعدل بالقرار الوزاري رقم ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٠
والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٨٥٥ لسنة ٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٣,٤٥ فدان أى ما يعادل
٢٢٦٦٥٠٦,٢٣ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٨٣٨٧١,٣١١ م^٢ بما يعادل ١٩,٩٧ فدان
وتمثل نسبة (٣١,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٧٩٨١٣,٣٤ م^٢ بما يعادل ١٩,٠٠ فدان
وتمثل نسبة (٢٩,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٤٩١٨٢,٨٤ م^٢
بما يعادل ١١,٧١ فدان وتمثل نسبة (١٨,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢١٦٨٧١,٣٨ م^٢ بما يعادل ٤,٠٢ فدان
وتمثل نسبة (٦,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٣٥٧٤٦,٦٧ م^٢ بما يعادل ١٠,٥١ فدان
وتمثل نسبة (١٣,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- تبلغ المساحة المخصصة للمرافق (غرف كهرباء) ٢١٠٢١,٧١ م^٢ بما يعادل
٠,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

حساب الحجم المسموح بها للمشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٢٦٦٥٠٦,٢٣ م^٢ .
أراضي مخصصة للإسكان بنسبة (٥٠٪) من إجمالي أرض المشروع وذلك بحد أقصى ٢١٣٣٢٥٣,١١ م^٢ .
يتم البناء على نسبة (٤٥٪) من أراضي العمارات السكنية المخصصة للإسكان وذلك بحد أقصى إجمالي ٥٩٩٦٣,٩٠ م^٢ .
ارتفاع العمارات بدروم (جراج) أرضي + ٣ أدوار متكررة ما عدا عدد (٢٦) عمارة بارتفاع (أرضي + ٤ أدوار) طبقاً للقرار الوزاري المعتمد برقم ٤٩٧ لسنة ٢٠١٥ على ألا يتجاوز إجمالي المسطحات المبنية B.U.A للنشاط السكني عن ٢٣٩٨٥٥,٦٨ م^٢ .
$$B.U.A = \text{مساحة الأرض} \times \text{نسبة الإسكان} \times \text{نسبة البنائية} \times \text{عدد الأدوار} .$$
$$= ٢٢٦٦٥٠٦,٢٣ \times ٥٠\% \times ٤٥\% \times ٤ = ٢٣٩٨٥٥,٦ \text{ م}^2$$

الأراضي المخصصة للخدمات بنسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وذلك بحد أقصى ٢٣١٩٨٠,٧٥ م^٢ .
إجمالي المساحة البنائية B.U.A للخدمات بحد أقصى على ألا يتجاوز ٢٢٨٧٨٢,٦٧ م^٢ .
مساحة الأرض $\times$ نسبة أراضي الخدمات $\times$ النسبة البنائية $\times$ عدد الأدوار .
$$= ٢٢٦٦٥٠٦,٢٣ \times ١٢\% \times ٣٠\% \times ٣ \text{ أدوار} = ٢٢٨٧٨٢,٦٧ \text{ م}^2$$

المساحة المبنية للخدمات (F.P) لا تزيد عن (٣٠٪) من الأرض المخصصة للخدمات بحد أقصى ٢٩٥٩٤,٢٢ م^٢ وبارتفاعات أرضي + دورين .
تمت الموافقة الفنية على تعديل نشاط بعض المباني السكنية إلى خدمات (تجاري - إداري - فندقية) لتصل نسبة أراضي الخدمات بالمشروع لنسبة (٢٩,٩٥٪) من إجمالي مساحة المشروع ؛ على النحو الموضح تفصيليًا بجدول توزيع الخدمات بالمشروع ؛ وذلك بشرط قيام الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير ذلك .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٨٣٨٧١,٣١١٣ م^٢ بما يعادل ١٩,٩٧ فدان وتمثل نسبة (٣١,٤٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

رقم النموذج	تكرار النموذج	الدور الأرضي	ارتفاع المباني	الإجمالي عدد وحدات الملاجع بالمشروع				الإجمالي	ملاحظات
				الإجمالي					
				أرضي	متكرر	الدور الرابع	الإجمالي		
		Footprint	٢م	BUA		٢م	٢م		
إجمالي سكني (عمارات ١)	٤	١٢٩٣	٤ + أرضي	٤٨	١٥٦	٥٢	٢٥٦	١٧٢,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٧,١٠ - ٢٠١٨,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١-١)	٨	٤٤١		٣٤	٩٦	٤٠	١٦٨	٣٥٩٨,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٨,٠١ - ٢٠١٩,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١/١)	٧	٤٤١	دور مشترك + أرضي	٦	١٨	٠	٢٤	٨٨٢,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٩,٠١ - ٢٠٢٠,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١-١)	٥	٩٩٨		٢٠	٦٠	٢٠	١٠٠	٤٩٠,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٧,١٠ - ٢٠١٨,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١-١)	٦	٩٩٨		٢٤	٧٢	٢٤	١٢٠	٥٩٨٨,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٧,١٠ - ٢٠١٨,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١-١)	١	٩٣٥		٩	٢٧	٩	٤٥	٢٦٥,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٧,١٠ - ٢٠١٨,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١-١)	١	٩٣٥		٩	٢٧	٩	٤٥	٢٦٥,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٧,١٠ - ٢٠١٨,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١-١)	٢	١٠٢٢		٨	٢٤	٨	٤٠	٢٠٤٤,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٨,٠١ - ٢٠١٩,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١-١)	١	١٠٢٢		٤	١٢	٤	٢٠	١٠٢٢,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٩,٠١ - ٢٠٢٠,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١-١)	٦	١٧٢٥		٣٦	١٠٨	٣٦	١٨٠	١٠٣٥٠,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٨,٠١ - ٢٠١٩,٠١
إجمالي سكني (عمارات ١-١)	٣	١٣٢	١٨	٥٤	١٨	٩٠	١٨٩٦,٠٠	دور مشترك طبقاً للمواصفة بتاريخ ٢٠١٩,٠١ - ٢٠٢٠,٠١	
الإجمالي	٣٩							٣٧٧٤٢	١٨٧٨٦٨

الاشتراطات البنائية :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
 المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للإسكان .
 المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ أمتار في حالة الارتفاع (أرضي + ٣ متكرر) ولا تقل عن ١٠ أمتار في حالة الارتفاع (أرضي + ٤ متكرر) .
 أقصى ارتفاع (أرضي + ٤ أدوار متكررة) لعدد ٢٦ عمارة طبقاً للقرار الوزاري السابق وباقي العمارات (أرضي + ٣ متكرر) .
 بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٧ تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (٣٣٣٧) على زيادة دور رابع متكرر لبعض العمارات بالشروط الواردة بالخطاب .

الكثافة السكانية المسموح بها ١٢٠ فرداً / فدان ، والكثافة المحققة بالمشروع ٧٣ فرداً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٧٩٨١٣,٣٤ م^٢ بما يعادل ١٩,٠٠ فدان وتمثل

نسبة (٢٩,٩٥ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

م	استخدام الأرض	استخدام قطع الأراضي		اسم المسطح لاجمالي مساحة المشروع	مساحة الدور الأرضي Footprint	الشراعات المصاحبة			المساحة البيعية BullUp Area	ملاحظات
		الأرض	الأرض بـ فدان			الارتفاع	مساحة الدور	النسبة المئوية		
١	المركز التجاري والايجار	٢٢٩٦١,١٧	٤,٤٠	28,8١	٦٥٠,٠٠٠	2٢٠	٦ متر	٢٢٠	٢٠٤٠٠,٠٠٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
٢	لحس إقامتي	٤٥٠٠,٠٠٠	١,٠٧	2١,٦١	٤٠٠,٠٠٠	2٠	٦ متر	2٠	١٥٠٠,٠٠٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
٣	مسجد	١١٦٩,١٧	-,٢٧	2٠,٤٤	٣١١,٠٠٠	2٢٠	٦ متر	2٢٠	٤١٦,٠٠٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
٤	غرف أمن و بوابات				٣٩,٠٠٠				٣٩,٠٠٠	مساحة غرفة الحراسة ١ م ^٢
٥	تجارى بأكبر الأرضي المكرر للمساحات ١٥	٨٤٢٩,١٧	٤,٠١	2٣,١٦	٢٥٢٨,٠٠٠	2٢٠	٦ متر	2٢٠	١٢٦١,٠٠٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
٦	مبنى قاعلي للمساحات ٢٥ ٤٩٠,٤٨	٤٢١٢,٢٢	١,٠٠	2١,٨٨	١٢٦١,٠٠٠	2٢٠	٦ متر	2٢٠	٦٦٢٦	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
٧	تجارى بأكبر الأرضي المكرر للمساحات ٢٥	٨١٥١,١٧	٤,٠٦	2٣,٢٤	٢٥٢٧,٠٠٠	2٢٠	٦ متر	2٢٠	١٢٩٨٥,٠٠٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
٨	تجارى بأكبر الأرضي المكرر للمساحات ٢٥	٨١٥١,١٧	٤,٠٦	2٣,٢٤	٢٥٢٧,٠٠٠	2٢٠	٦ متر	2٢٠	١٢٩٨٥,٠٠٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
٩	تجارى بأكبر الأرضي المكرر للمساحات ٢٥	٨١٥١,١٧	٤,٠٦	2٣,٢٤	٢٥٢٧,٠٠٠	2٢٠	٦ متر	2٢٠	١٢٩٨٥,٠٠٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
١٠	تجارى بأكبر الأرضي المكرر للمساحات ٢٥	٨١٥١,١٧	٤,٠٦	2٣,٢٤	٢٥٢٧,٠٠٠	2٢٠	٦ متر	2٢٠	١٢٩٨٥,٠٠٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
١١	تجارى بأكبر الأرضي المكرر للمساحات ٢٥	٨١٥١,١٧	٤,٠٦	2٣,٢٤	٢٥٢٧,٠٠٠	2٢٠	٦ متر	2٢٠	١٢٩٨٥,٠٠٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
١٢	تجارى بأكبر الأرضي المكرر للمساحات ٢٥	٢١٠١,١٧	٠,٨٠	2٠,٧١	١٢٢	2٢٠	٦ متر	2٢٠	٣١٦٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
١٣	تجارى بأكبر الأرضي المكرر للمساحات ٢٥	٢١٠١,١٧	٠,٨٠	2٠,٧١	١٢٢	2٢٠	٦ متر	2٢٠	٣١٦٠	موقعه بحدود مشتركة بالموقع ٢١-٢٠٠٠٠٠٠٠
اجمالي خدمات		٧٩٨١٧,١٨	١٩,٠٠	2٥٩,٩٥	2٢١١٤				١٠٠١٩١,٠٠٠	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تتعهد الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون

لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استثمارها

من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد

موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطني المشروع ، وتمت الموافقة الفنية على تعديل نشاط بعض المباني السكنية إلى خدمات (تجاري - إداري - فندقى) لتصل نسبة أراضي الخدمات بالمشروع لنسبة (٢٩,٩٥٪) من إجمالي مساحة المشروع ، على النحو الموضح تفصيليًا بجدول توزيع الخدمات بالمشروع عاليه ، وذلك بشرط قيام الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير ذلك .

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

مفوضاً عن الشركة

(**إمضاء**)

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة و(أرضى + ٤ متكرر) لعدد (٢٦) عمارة فقط وطبقاً للقرار الوزارى السابق صدوره برقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٠ والقرار الوزارى رقم (٤٩٧) بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٥
- ٢- بتاريخ ٢٧/٧/٢٠٢٢ تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (٣٣٣٧) على زيادة دور رابع متكرر لبعض المباني بالشروط الواردة بالخطاب .
- ٣- تلتزم الشركة بسداد كافة العلاوات الخاصة بتعديل نشاط بعض المباني السكنية إلى خدمات (تجارى - إدارى - فندقى) ، وكذا نظير الترخيم الخارجى لعدد من المباني ، وكذا زيادة دور رابع متكرر فى بعض المباني السكنية ، وذلك قبل استصدار تراخيص البناء .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٥- يتم التعامل بنظام الحجم للإسكان والخدمات بالمشروع طبقاً لموافقة السلطة المختصة بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩
- ٦- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٧- يسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدرود ، وعلى أن تستغل فقط بالأنشطة المصرح بها بالبدرومات (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .
- ٨- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٩- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ١٠- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم 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

في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبنسبة (١٠٪) بالمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي طبقاً للاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

١١- يتم توفير مصدر مياه لحمامات المساحات على مسؤولية الشركة دون أدنى مسؤولية على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٢- تتولى الشركة الخليجية للإنشاء والتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري 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 صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١٣- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

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

١٥- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (١٠، ١١، ١٢، ١٣) .

١٨- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٩- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٢٠- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (حماية مدنية - ... إلخ) .

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

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

٢٣- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
مفوضاً عن الشركة
(إمضاء)

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

٤١٩ / ١٢٢٧

[illegible]

