

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثنى ١٥ جنيها

السنة

١٩٦ هـ

الصادر فى يوم الأربعاء ١٠ رجب سنة ١٤٤٤

الموافق (أول فبراير سنة ٢٠٢٣)

العدد ٢٦

(تابع)



محتويات العدد

رقم الصفحة

قرارات وزارية أرقام ٩٩٨ و ٩٩٩ و ١٠٠٠	{	وزارة الإسكان والمرافق
١٠٠١ و ١٠٠٤ و ١٠٠٥ إلى ١٠٠٦ لسنة ٢٠٢٢ ٣ - ٨٢		والمجتمعات العمرانية



المطبعة الأميرية
صورة الكترونية لإيطاليا عند الطلب

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٩٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٤١ لسنة ٢٠١٨)

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠)

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضي العاصمة

الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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 القرار الوزارى رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمادته الأولى: اعتماد المخطط الاستراتيجى العام للمركز الإدارى الجديد للمال والأعمال وتجمع الشيخ محمد بن زايد العمرانى (العاصمة الإدارية) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٣ لقطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٢م٢٩٤١٨٤,٦٧) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة للشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والشركة السعودية المصرية للتعمير على قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان ضمن المرحلة الأولى (أراضى الطرح الأول) من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٤١) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢١ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٢م٢٩٤١٨٤,٦٧) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٤٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٤١) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢١ ؛

وعلى خطاب السادة/ شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٥٥٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٧ متضمناً طلب مراجعة واعتماد تعديل القرار الوزارى رقم ٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠ لقطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٢م٢٩٤١٨٤,٦٧) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة السعودية المصرية للتعمير بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض والواردة برقم (٤١٨٨٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٨ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة السعودية المصرية للتعمير باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٢٢٩٤١٨٤,٦٧م^٢) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ٦٤١ لسنة ٢٠١٨ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٣ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان ، بما يعادل ٢٢٩٤١٨٤,٦٧م^٢ (مائتان وأربعة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وثمانون متراً مربعاً و٦٧/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ٦٤١ لسنة ٢٠١٨ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكي/ قاطنى المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار وتتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع طبقاً لكارت الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

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 وفقاً للكود 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 ، 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 الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8E)

بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٦٧,١٨٤,١٨٤م^٢)

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٦٤١ لسنة ٢٠١٨)

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٧,١٨٤,١٨٤م^٢ بما يعادل

٧٠,٠٣ فدان .

مكونات المشروع :

١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١١٢٦٩٢,٨٦م^٢ بما يعادل

٢٦,٨٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣٨,٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع

وتنقسم إلى ما يلى .

(أ) منطقة العمارات : المساحة المخصصة للأراضى السكنية (عمارات) ٥١٤٥٩,٦٢م^٢

بما يعادل ١٢,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٤٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) منطقة الفيلات : المساحة المخصصة للأراضى السكنية (فيلات) ٦١٢٣٣,٢٤م^٢

بما يعادل ١٤,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٨١%) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢٣٥١٧٦,٩٣ م^٢ ، بما يعادل ٨,٣٨ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٤٣٢٤٠,٧٥ م^٢ بما يعادل ١٠,٣٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٧٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٥٩٣٨٣,٥٢ م^٢ بما يعادل ١٤,١٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠,١٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٤٣٦٩٠,٦١ م^٢ بما يعادل ١٠,٤٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢١١٢٦٩٢,٨٦ م^٢ بما يعادل ٢٦,٨٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣٨,٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى ما يلى .

(أ) منطقة العمارات : المساحة المخصصة للأراضى السكنية (عمارات) ٢٥١٤٥٩,٦٢ م^٢ بما يعادل ١٢,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٤٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	عدد الأتوار	مسطح الدور الأرضى بالنموذج (F.P) م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مسطح الدور الأرضى (F.P) م ^٢
A	بنزوم + أرضى + ٧ أتوار متكررة	٦٢١,٨٣	٣٢	١١	٣٥٢	١٨٤٠,١٢
B		٦٢٣,٢٨	٤٠	٣	١٢٠	١٨٦٩,٨٤
C		٣٦٨,٤٠	١٦	٢	٣٢	٧٣٦,٨
D		٣٤٢,٤١	١٦	٦	٩٦	٢,٥٥,٠٦
E		٩٧١,٢٥	٤٨	١٠	٤٨٠	٩٧١٢,٥
F		٩٧١,٢٥	٥٥	٢	١١٠	١٩٤٢,٥
إجمالى سكنى العمارات					١١٩٠	٢٣١٥٦,٨٣

(ب) منطقة الفيلات : المساحة المخصصة للأراضي السكنية (فيلات)

٢٤٣٣,٢٤م بما يعادل ١٤,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٨١%) من إجمالي المساحة

المخصصة للمشروع ، وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام للمشروع :

الارتفاع	عدد الوحدات	المساحة (م ^٢)	رقم القطعة	٢	الارتفاع	عدد الوحدات	المساحة (م ^٢)	رقم القطعة	٢
أرضي * أول	٢	٦٥٢,٧	G٠٦	٣٦	أرضي * أول	٢	١٤٢,٧	D١	١
	٢	٦٢٥	G٠٧	٣٧		٢	١٣١,٩٦	D٢	٢
	٢	٧٢٦,٨	G٠٨	٣٨		٢	٦٥٠,٥٢	D٣	٣
	٢	٧٧٨,١٢	G٠٩	٣٩		٢	٦٥٥,٢٤	D٤	٤
	٢	٧٨٧,٨	G١٠	٤٠		٢	٨١٨,٢٢	D٥	٥
	٢	٧٦٠,٧٤	G١١	٤١		٢	٦٩٢,٢١	D٦	٦
	٢	٦٢٤,١	G١٢	٤٢		٢	٦٩٢,٢١	D٧	٧
	٢	٦٣٩,١	G١٣	٤٣		٢	٦٩٢,٢١	D٨	٨
	٢	٦٤٢	G١٤	٤٤		٢	٧٦٨,٩٧	D٩	٩
	٢	٦٦٨,١	G١٥	٤٥		٢	٦٤٢,١٢	D١٠	١٠
	٢	٦٢٧	G١٦	٤٦		٢	٦٥٧,٥٩	D١١	١١
	٢	٧٢٥,٦٧	G١٧	٤٧		٢	٦٥٦,١٧	D١٢	١٢
	٢	٧٣٨,٧	G١٨	٤٨		٢	٦٤٣,٧٧	D١٣	١٣
	٢	٥٩٨,٨٨	G١٩	٤٩		٢	٦٦٦,٢٢	D١٤	١٤
	٢	٥٩٥,٥	G٢٠	٥٠		٢	٦٠٤,٢٤	D١٥	١٥
	٢	٧٢٢,٣	G٢١	٥١		٢	٨٩٣,٢٨	D١٦	١٦
	٢	٦٦٦	G٢٢	٥٢		٢	٦٠٨,٢٤	D١٧	١٧
	٢	٦٨٦,٢	G٢٣	٥٣		٤	٦٠٨,٥١	E١	١٨
	٤	٩٩٤,٦	H٢٤	٥٤		٤	٦٥٣,١٥	E٢	١٩
	٦	٦٤٠٨	H٢٥	٥٥		٤	١٠٦٢,٦٢	E٣	٢٠
٦	٦٤٠٠	H٢٦	٥٦	٤	١٠٨٠,٠٦	E٤	٢١		
٤	٩١٠٢	H٢٧	٥٧	٤	١٨٨٦,٠٥	E٥	٢٢		
٤	٩٣١,٩	H٢٨	٥٨	٤	١٧٧٤,٥٨	E٦	٢٣		
٤	١١٠٩,٦	H٢٩	٥٩	٤	١٧٧١,٤	E٧	٢٤		
٤	١٠٥٥,٧٦	H٣٠	٦٠	٤	١٦٤٨,٩٦	E٨	٢٥		
٤	٦٩٥,٩٦	H٣١	٦١	٤	١٩٣٧,٢٧	E٩	٢٦		
٤	١٠١٠,٦٥	H٣٢	٦٢	٤	١٤٣٠	E١٠	٢٧		
٤	٦٨٢	H٣٣	٦٣	٤	١٥٣٠	E١١	٢٨		
٤	٩٧٥,٥٨	H٣٤	٦٤	٤	١٠٦٣,٢٧	E١٢	٢٩		
٤	١٠٣٠,٢٣	H٣٥	٦٥	٤	١٦٠٧,٨	E١٣	٣٠		
٢	٦٧٢	G٣٦	٦٦	٢	٥٩١,٧٨	G٠١	٣١		
٢	٥٩٢	G٣٧	٦٧	٢	٥٥٨,٨٧	G٠٢	٣٢		
٢	٦٦٩	G٣٨	٦٨	٢	٥٨١	G٠٣	٣٣		
				٤	٥٧٦,٤	G٠٤	٣٤		
				٤	٥٨٥	G٠٥	٣٥		
٢٠٨		٦١٤٢٢,٢٤	الإجمالي						

الإشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات و فيلات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرد/ فدان كحد أقصى ، والكثافة

السكانية المحققة بالمشروع ٨٦ شخص/ فدان .

(أ) مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة بدروم يستغل كجراجات لانتظار السيارات وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى بما لا يقل عن ١٢ متر ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .
يسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ متر شاملة عروض الطرق والردود .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ب) مناطق الفيلات :

المساحة المسموح بالبناء عليها (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية للفيلات المنفصلة ؛ و(٤٥٪) للفيلات المتصلة والشبه متصلة .
الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) .
يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

- الارتداد : أمامى ٤م - خلفى ٦م - جانبي ٣م .
المسافة بين بلوكات قطع الأراضى لا تقل عن ٦م .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٥١٧٦,٩٣م^٢ ، بما يعادل ٨,٣٨ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

ملاحظات	الإشراطات البنائية		مساحة		المنطقة
	الارتفاع	النسبة البنائية	م ^٢	فدان	
م ^٢ من جميع الجهات	أرضى + دور أول	٪٦٠	٦٧٨١,٩٧	١,٢١	منطقة (١) تادى إجتماعى
	أرضى + دورين	٪٢٠	٥٢٠٧,٨٧	١,١٨	منطقة (٢) تجارى إدارى
	أرضى + دورين	٪٢٠	١٠٠٩١,٣٩	٢,١٠	منطقة (٣) تجارى إدارى
	أرضى + دورين	٪٢٠	١٥٤٨,٥٨	٠,٣٨	منطقة (٤) مبنى اتارى
	أرضى + دورين	٪٢٠	١٠٨١٤,٩٢	٢,٥٨	منطقة (٥) تجارى إدارى
عند (٤) غرف أمن سبلدة الغرفة (١٠٠,٠٠)	أرضى فقط	-	٥٦١,٢	٠,١٣	يوأيات وغرف الأمن
			٣٥١٧٦,٩٣	٨,٣٨	الإجمالى

الإشراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النسبة البنائية للخدمات (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - حضانة)

لا تزيد عن (٣٠%) من مساحة أرض الخدمة .

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان أو حد المبنى السكنى

وأرض الخدمات .

يتم الالتزام بالإشراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً

للإشراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها التخصيص

لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشترطات الجهات المعنية .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة .



المطابق لأحكام القانون رقم ١٦٧ لسنة ٢٠١٤
الجمهورى العربية
صورة الكترونية لا يعطى لها عند التداول

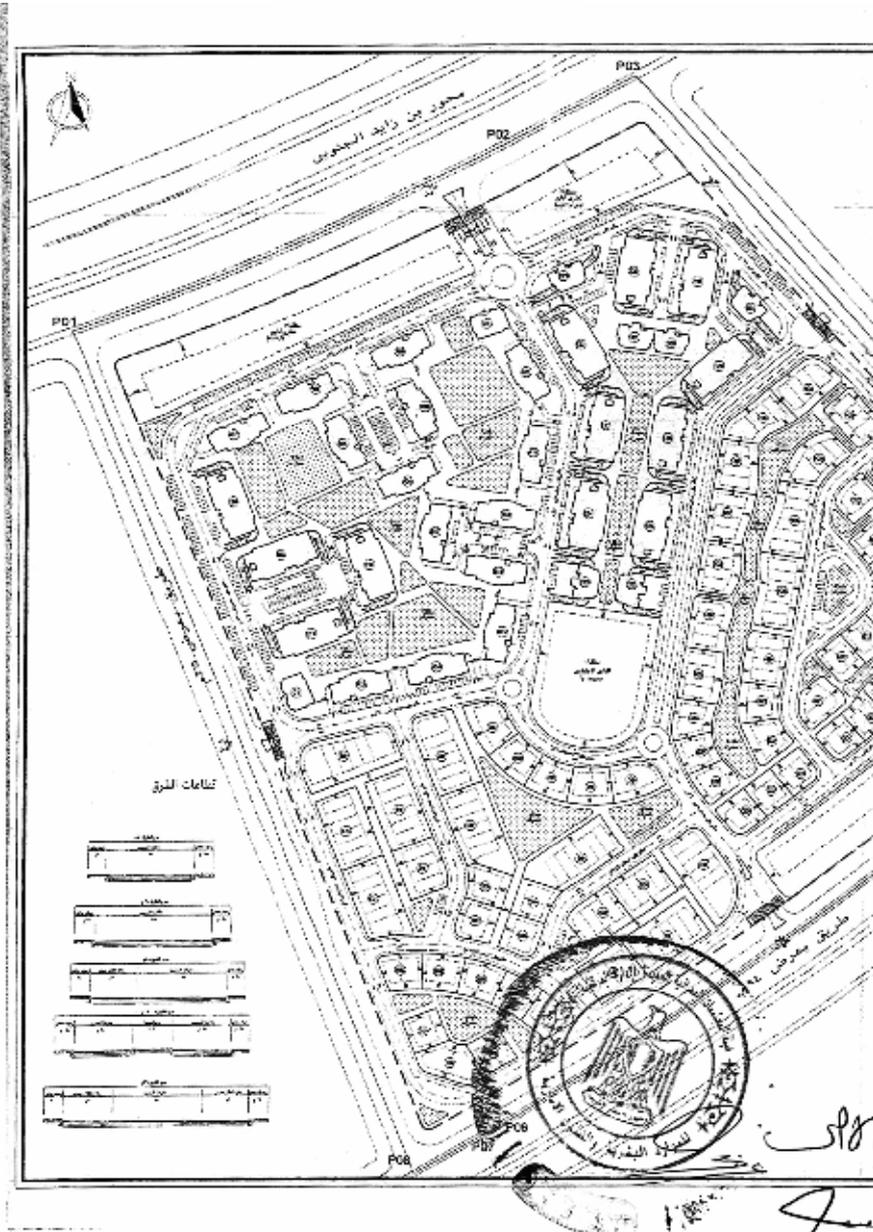
الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات "أرضى + أول" ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- 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 سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن 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 للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٥٤٧ لسنة ٢٠١٨
- ٥- تلتزم الشركة السعودية المصرية للتعمير على نفقتها الخاصة بتصميم 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 .
- 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 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 .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (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 بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
السيد / عماد مصطفى فهمى بكرى

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



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٩٩ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٢٣-٢٤) بمساحة ٧,٤٤ فدان
الواقعتين غرب أرض كارفور "ضمن مشروع صوارى"
والمخصصتين لشركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات بنظام الشراكة
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٥ لسنة ٢٠١٩ بإعادة تخصيص مساحة

٤١٧,٦٣ فدان من الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة لاستخدامها فى إقامة مشروعات تنمية نقل من الأراضى

المخصصة لمحافظة الإسكندرية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨١٢) الصادر بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٠ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض الواقعة خلف أرض كارفور بمدينة الإسكندرية بإجمالى مساحة ٤١٧,٦٣ فدان ؛

وعلى بروتوكول التعاون المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة الهندسية للقوات المسلحة بشأن تفويض السيد اللواء نائب رئيس الهيئة الهندسية للقوات المسلحة للمنطقة الشمالية العسكرية بصفته فى القيام بتوقيع مذكرات تفاهم مع المستثمرين للمشاركة فى مشروعات تنمية عمرانية "بنسبة مشاركة (٥٠٪) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، (١٠٪) لصالح القوات المسلحة ، (٤٠٪) لصالح المستثمر" فى الأراضى الواقعة فى ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة موضوع القرار الجمهورى رقم ٢٢٥ لسنة ٢٠١٩ المشار إليه سلفا ؛

وعلى مذكرة التفاهم المحررة بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٠ بين شركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات والهيئة الهندسية للقوات المسلحة لتنمية قطعة الأرض رقمى (٢٣ ، ٢٤) بمساحة (٧,٤٤ فدان) لإنشاء مشروع استثمارى مشترك (سكنى - تجارى - إدارى) كامل التشطيب ضمن المشروع المتكامل (صوارى) بالأرض غرب كارفور بالإسكندرية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ بالموافقة على تخصيص عدد ٤٦ قطعة أرض للمستثمرين بمشروع صوارى بأرض غرب كارفور بالإسكندرية وفقا لمذكرات التفاهم المبرمة بين المستثمرين والهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، وبروتوكول التعاون الموقع بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة الهندسية للقوات المسلحة بنظام المشاركة بالحصة العينية بنسبة (٥٠٪) من المسطحات البنائية (كاملة التشطيبات) كحصة عينية لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ونسبة (١٠٪) كحصة عينية للقوات المسلحة ونسبة (٤٠٪) للمستثمر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات لقطعتى الأرض رقمى (٢٣ ، ٢٤) بمساحة ٧,٤٤ فدان بما يعادل (٣١٢٦٢,٩٩م^٢) بنظام المشاركة بالمجتمع العمرانى غرب أرض كارفور بمدينة الإسكندرية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٨٨) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض الواقعة خلف أرض كارفور بمدينة الإسكندرية بإجمالى مساحة ٤١٩,٧٤ فدان ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على مشروع صوارى الوارد برقم (٤١١٢٦٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٩ والمرفق به :

عدد ٧ نسخ من اللوحة النهائية للمخطط التفصيلى للمشروع .
صورة من التعاقد .

صورة من محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٢١/١٠/٢٤

الموقف المالى والعقارى والمتضمن أن تاريخ التعاقد هو ٢٠٢١/٨/١٦ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على مشروع صوارى الوارد برقم (٤١٥٩٤٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢ مرفقا به نسخة من رسومات الفرز والتجيب الخاصة بالمشروع (٦٠٪) حصة الدولة، (٤٠٪) حصة المستثمر معتمده من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ومختومة من الشركة ؛

وعلى كتاب شركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات الوارد برقم (٤٢٠٤٩٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١ والمتضمن ما يفيد بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى التعهد المقدم من شركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات بالمقنن المائى والنوتة الحسابية المعتمدة من قبل 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 مدينة رشيد الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ شركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٢٣ ، ٢٤) بمساحة ٧,٤٤ فدان بما يعادل (٢٣١٢٦٢,٩٩م^٢) بنظام الشراكة بالمجتمع العمرانى غرب أرض كارفور بمدينة الإسكندرية " ضمن مشروع صوارى" لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والقرار الوزارى رقم ٨١٢ لسنة ٢٠١٩ ، والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ بشأن مقننات المياه القصى بالمشروعات العمرانية المتكاملة والقرار الوزارى رقم ٦٨٨ لسنة ٢٠٢١ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٣٠/١٠/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٢٣ ، ٢٤) بمساحة ٧,٤٤ فدان بما يعادل ٢٣١٢٦٢,٩٩م^٢ (واحد وثلاثون ألفاً ومائتان واثنان وستون متراً مربعاً و٩٩/١٠٠ من المتر المربع) بنظام الشراكة بالمجتمع العمرانى غرب أرض كارفور بمدينة الإسكندرية "ضمن مشروع صوارى" والمخصصة لشركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٦/٨/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣- تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مكونات المشروع اللازمة لاكتماله وتسليم الحصة العينية للهيئة خلال (٣٦) شهراً (سنة وثلاثون شهراً) من تاريخ اعتماد الرسومات الهندسية النهائية الموضح بها الحصة العينية لكل طرف واستلام الموقع خال من الإشغالات والعوائق .

مادة ٤- 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 ٥- تلتزم الشركة بما ورد بالنوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى والمعتمدة من الهيئة .

مادة ٦- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ. د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٢٣-٢٤)
بمساحة ٢٣١٢٦٢,٩٩ م^٢ بما يعادل ٧,٤٤ فدان
والمخصصة لشركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات
ضمن مشروع صوارى
بقطعة الأرض الواقعة خلف أرض كارفور بمدخل مدينة الإسكندرية
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧,٤٤ فدان أى ما يعادل
٢٣١٢٦٢,٩٩ م^٢.

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان ١٥٦٤٠ م^٢ بما يعادل ٣,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣٤٨٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٣ فدان وتمثل نسبة (١١,١٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٣١٨٣,٨٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٢ فدان وتمثل نسبة (٩,٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣١٨٣,٨٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٦ فدان وتمثل نسبة (١٠,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٩٣٦,٥٢ م^٢ أى ما يعادل ١,٤١ فدان وتمثل نسبة (١٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان :

أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان ١٥٦٤٠ م^٢ بما يعادل ٣,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة الأرض .

جدول يوضح نماذج العمارات السكنية :

م	النموذج	البصمة البنائية م ^٢ FP	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	الارتفاع	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج بالمشروع	إجمالى مساحة البصمة البنائية للنموذج بالمشروع Total FP	BUA
١	A	٧٣١	٦١	٥	أرضى	٣٠٥	٣٦٥٥	٤٧٥١٥
٢	B	١٢٣٩	١٠٥	١	١٢ متكرر	١٠٥	١٢٣٩	١٦١٠٧
٣	C	١٣٦٢	١٢٢	١	روف	١٢٢	١٣٦٢	١٧٧٠٦
الإجمالى								٨١٣٢٨

الإشتراطات البنائية للإسكان :

فى ضوء القرار الوزارى الصادر برقم ٦٨٨ بتاريخ ٢٠٢١ باعتماد الإشتراطات

البنائية الخاصة بالمشروع عاليه من ضمن مشروع صوارى وكالتالى :

١- النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية للعمارات عن (٤٠%) من المساحة المخصصة لأراضى الإسكان .

٢- الردود :

المسافة بين العمارات (أرضى + ١٢ دور) لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى وفى حالة الجوانب المصمتة يمكن أن تصل إلى ٨ متر .

٣- أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكوند المصرى للجراجات وتعديلاته .

٤- الارتفاع :

(أرضى + ١٢ دور) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من وزارة الدفاع .

الأراضى المخصصة للخدمات بكامل المشروع :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣٤٨٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٢ فدان وتمثل نسبة ١١,١٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع على النحو التالى :

عدد الأدوار	مساحة الأرض ب م ^٢	البصمة البنائية FP	النشاط	المسلسل
أرضى + دورين	٢٢٦٢	٦٧٨,٩	تجارى	S1
أرضى	١٢٢٠	٣٦٦	كافتيريا	S2
	٣٤٨٢	١٠٤٤,٩	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية للخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية - ارتفاع - ردود) طبقا لكل نشاط على حده وطبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة بهذا النشاط .
يتم الالتزام بتترك ممر مشاه بعرض لا يقل عن ٦ متر بين الاستعمال السكنى ومنطقة الخدمات .

جدول المقنن المائى :

نوع الإسكان	إجمالى المسطحات البنائية BUA	المقنن المائى	أقصى كمية مياه مقررة للمشروع
عمرانى متكامل	٨١٢٨٣,٧٧	لم ترد بالقرار	٤٣٨ م ^٣ /يوم

مع التزام الشركة بالآتى :

- تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢١٨٨ فرد) .
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقا للكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ١٢ دور) ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤- تلتزم شركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقا للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .
- ٨- تلتزم شركة ذا فرست للتنمية العقارية وإدارة المشروعات بالقيام بالآتى :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات 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 تصريف 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 الرى .

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

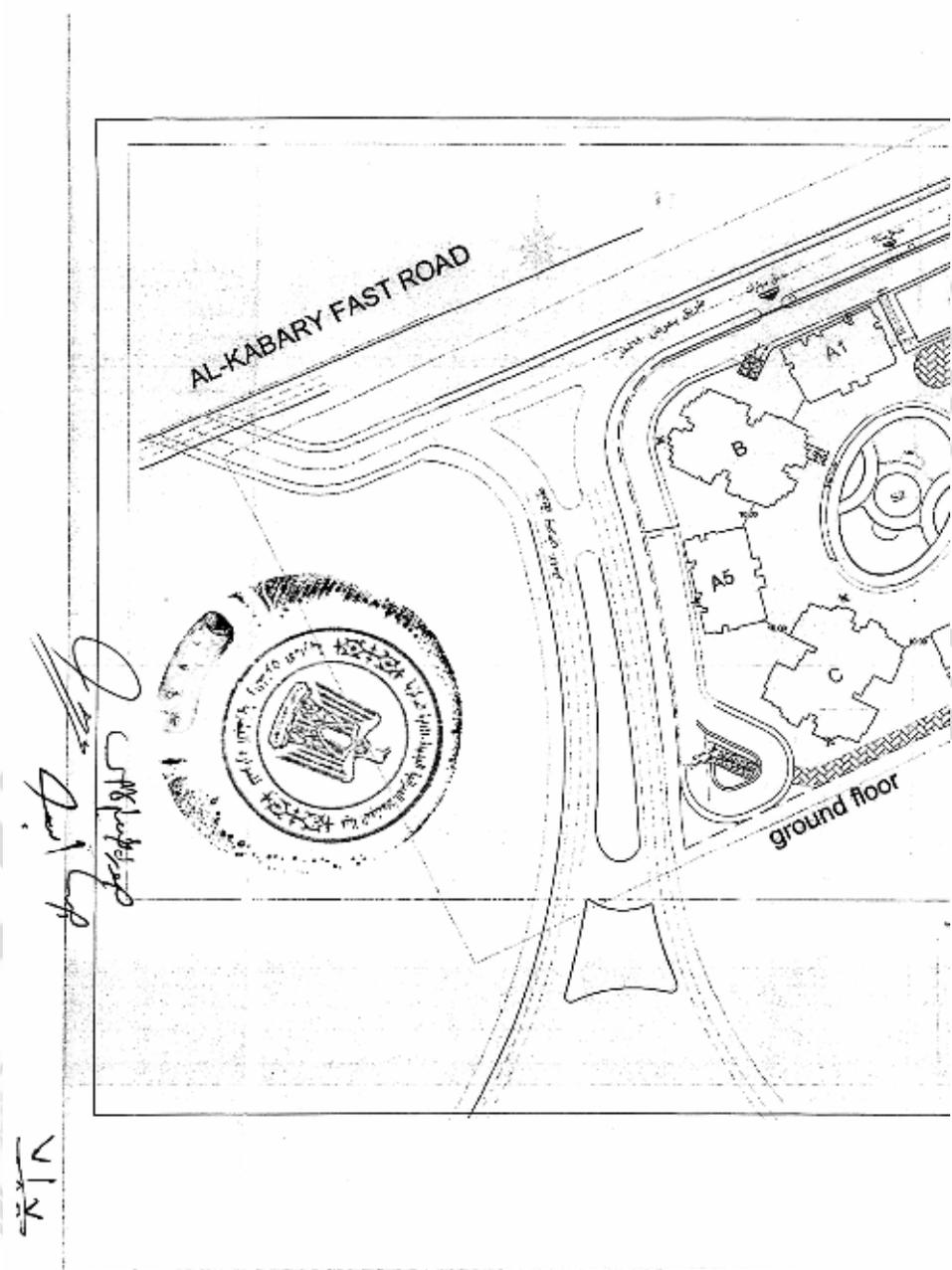
٩- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٥١ لسنة ٢٠٢١

طرف ثان
بالتفويض عن الشركة
(إمضاء)

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



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٠

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ٣)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ عالية محمد صلاح الدين سليمان

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء

إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط

من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة
المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح
وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر
وبمساحة ٣١٢٠ فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر، واشتملت تلك
الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيدة/ عالية محمد صلاح الدين سليمان لقطعة الأرض رقم (٢/١٣) بمساحة
(٢,٥) فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة
٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض
من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد
برقم (٤٦٧٤٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٢ لاستصدار قرار وزارى باعتماد تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٤ ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٩٣٥٥) بتاريخ

٢٠٢٢/٤/٢٧ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط المقدم على قطعة الأرض .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم
(٤١٢٠٤٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٧ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٢٤٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣

المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل 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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة/
عالية محمد صلاح الدين سليمان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ٣)
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى، ووفقاً لأحكام قانون البناء
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢
لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

ق ر ر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/أ٣) بمساحة ٢,٥ فدان
بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٧)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ عالية محمد صلاح الدين سليمان
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة
بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع من وكيلها باستمرار التعامل مع
الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة
القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ،
٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض
بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار
هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- تلتزم المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم. وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٥- تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦- تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وإزالة كافة الإشغالات والمعوقات قبل استصدار التراخيص .

مادة ٧- تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩- تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢- 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

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٢/أ٣) بمساحة ١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيدة/ عالية محمد صلاح الدين سليمان

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة والعميل بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٥٢٥٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ١٥٧٠ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٤,٨٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٩٧٤,٤٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٠٨ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة والخضراء بمساحة ١٣٣٣,٢٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣١٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٦٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٥٢٥٠م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١٥٧٠م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبينة التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	مساحة القطعة م ^٢	رقم القطعة
أرضى + أول	٢	نماذج سكنية	٨٩,٥٠	٢١,٥٧	٤١٤,٩٤	١
أرضى + أول	٢		٨٩,٥٠	٢٥,٢٧	٣٥٤,٢٢	٢
أرضى + أول	٢		٨٩,٥٠	٢٥,٢٧	٣٥٤,٢٢	٣
أرضى + أول	٢		٨٩,٥٠	٢٥,٢٧	٣٥٤,٢٢	٤
أرضى + أول	٢		٨٩,٥٠	٢٥,٢٧	٣٥٤,٢٢	٥
أرضى + أول	٢		٨٩,٥٠	٢٢,٦٦	٣٩٥	٦
أرضى + أول	٢	فيلا شبه متصلة	٨٦,١٠	١٥,٤٠	٥٥٩	٧
أرضى + أول	٢		٨٦,١٠	١٨,٢٠	٤٧٣	٨
أرضى + أول	٢		٨٦,١٠	١٨,٢٠	٤٧٣	٩
أرضى + أول	٢		٨٦,١٠	١٨,٢٠	٤٧٣	١٠
أرضى + أول	٢		٨٦,١٠	١٨,٢٠	٤٧٣	١١
	٢		٨٦,١٠	١٥,٠٥	٥٧٢,١٨	١٢
	٢٤				٥٢٥٠	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل

على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور

الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من

اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا

يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى)

عن ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م

يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر

ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن (٤٠%)

للفيلات المنفصلة ، (٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي

مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى (١٥%) .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود لفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها

(انتظار سيارات) .

- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٤٢ شخصاً / فدان .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م^٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتري المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٧٠,٢٠	١٤,٩٥%
البوابات وغرف الأمن F.P	٤,٨٠	٠,٠٥%
الإجمالى	١٥٧٥	١٥%

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية) .
- ٢- يلتزم الملاك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- تتولى السيدة/ عالية محمد صلاح الدين سليمان ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المالكة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم المالكة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تتولى المالكة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- تلتزم المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٥- تلتزم المالكة بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ كافة مكونات المشروع يعتمد من

جهاز المدينة قبل البدء فى استصدار التراخيص .

١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولأئحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة

بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



المطابـق الأـميرى
صورة الكـرونية لأبـطـحـا عند التـمـاول

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠١

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣

باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٧,٧٧ فدان
بمنطقة غرب حورس بنشاط طبى بمدينة دمياط الجديدة
المخصصة لشركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م)
لإقامة مشروع (مجمع حورس الطبى)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٤
بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٢٠٠٠ م^٢ بمنطقة غرب حورس بنشاط
طبى بمدينة دمياط الجديدة لشركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية
(ش.ذ.م.م) .

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٤ لقطعة الأرض بمساحة ٧,٧٧ فدان بما يعادل ٣٢٦٤٠,٢١ م^٢ بمنطقة غرب حورس بنشاط طبى بمدينة دمياط الجديدة المخصصة لشركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م) لإقامة مشروع (مجمع حورس الطبى) ؛

وعلى عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م) لقطعة الأرض بمساحة ٧,٧٧ فدان بما يعادل ٣٢٦٤٠,٢١ م^٢ بمنطقة غرب حورس بنشاط طبى بمدينة دمياط الجديدة ؛

وعلى كتاب شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م) الوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٠ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى للقطعة عاليه ؛
وعلى كتاب شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م) الوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ مرفق به (٧) لوحات نهائية بعد استيفاء الملاحظات ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة الوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٨ بشأن مراجعة المخطط عدد (٧) لوحات ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير مراجعة واعتماد المخطط الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٥ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة الوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٦ بشأن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٤ ؛

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 دمياط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م) باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٧,٧٧ فدان بما يعادل ٣٢٦٤٠,٢١ م^٢ بمنطقة غرب حورس بنشاط طبى بمدينة دمياط الجديدة لإقامة مشروع (مجمع حورس الطبى)، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٨) لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس/ معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض بمساحة ٧,٧٧ فدان بما يعادل ٣٢٦٤٠,٢١ م^٢ (اثتان وثلاثون ألفاً وستمائة وأربعون متراً مربعاً و ١٠٠/٢١ من المتر المربع) بمنطقة غرب حورس بنشاط طبى بمدينة دمياط الجديدة المخصصة لشركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع (مجمع حورس الطبى) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاه المشروع، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة باستيفاء وإحضار موافقات كافة الجهات المختصة قبل مباشرة النشاط المخصص له قطعة الأرض، وفى حالة إخلالها بذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ٥- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وفى خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢- 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 التصميم العمرانى

لقطعة الأرض بمنطقة غرب حورس بنشاط طبي بمدينة دمياط الجديدة

بإجمالى مساحة ٣٢٦٤٠,٢١ م^٢ بما يعادل ٧,٧٧ فدان

المخصصة لشركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م)

وذلك لإقامة مشروع (مجمع حورس الطبى)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧,٧٧ فدان أى ما يعادل

٣٢٦٤٠,٢١ م^٢.

مكونات المشروع :

١- إجمالى المسطحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) المخصصة لمبنى المجمع

الطبي وسكن الأطباء ١٣٠٠٤ م^٢ بما يعادل ٣,٠٩٦ فدان وتمثل نسبة ٣٩,٨٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والخارجية ومواقف السيارات

١٤٩٩٣,٩ م^٢ بما يعادل ٣,٥٦٩ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وترفيهية ٦٤٢,٣١ م^٢ بما يعادل

١,١٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول لمساحات المباني الخاصة بالمجمع الطبى :

رقم المبنى	المبنى	F.P الدور الأرضى (م ^٢)	المساحة بالفدان	النسبة البنائية من المشروع	عدد الأدوار
١	الإدارة العامة لمجمع حورس الطبى وقاعات الندوات والتدريب الطبى	٥٦٥٢ م ^٢	١,٣٤٦	١٧,٣٢٪	بدروم + أرضى + دور ٢
٢	الإدارة العامة لمجمع حورس	١٣٤٠ م ^٢	٠,٣١٩	٤,١٪	
٣	مجمع حورس الطبى مبنى العيادات والطوارئ والجراحات التخصصية وقاعات السمينار والتدريب الطبى	٥٦٥٢ م ^٢	١,٣٤٦	١٧,٣٢٪	
٤	سكن الأطباء والتمريض	٣٦٠ م ^٢	٠,٠٨٥	١,١٠٪	
	الإجمالى	١٣٠٠٤ م ^٢	٣,٠٩٦	٣٩,٨٤٪	

الاشتراطات البنائية للمشروع:

الاشتراطات الأصلية طبقاً لشروط الطرح:

نسبة بنائية : ٤٠٪

الارتفاع: بدروم + أرضى + دورين

الردود: ٥م أمامى وجانبى - ٤م خلفى

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

يلتزم المالك بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى

واشتراطات الجهات المعنية .

التعهدات والالتزامات على الشركة :

يلتزم المالك بالتنسيق مع شركة الغاز بخصوص حرم خط الغاز بالمنطقة

الجنوبية للموقع وذلك تحت إشراف الجهاز .

يلتزم المالك بكافة التسيقات وإصدار كافة الموافقات الخاصة بالنشاط

بما لا يخالف الاشتراطات الواردة بالقرار الوزارى .

الاشتراطات العامة

- ١- المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى (F.P) لا تزيد عن (٤٠٪) من إجمالى مساحة المشروع طبقا للاشتراطات الأصلية للأرض .
- ٢- الارتفاع المسموح به لأرض المشروع (بدروم + أرضى + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة من قبل وزارة الدفاع.
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٤- لا يستخدم البدروم بغير الأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - خدمات للمبنى) .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصص له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٠٪) من المسطح المسموح بالبناء بالدور الأرضى ١٠٪ مغلق و ١٠٪ مفتوح من النسبة البنايية .
- ٨- تتولى شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد كمية (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة .
- ٩- تتولى شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م) على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١٠- تتولى شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م) على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١- تلتزم شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م) بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز المدينة .

١٢- تلتزم شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م) باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣- تلتزم شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م) على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .

١٤- تلتزم شركة المنصورة كولدج الدولية للخدمات التعليمية (ش.ذ.م.م) بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات وفقاً للمعدلات والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٦- يلتزم المالك بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وكذا شروط الطرح والترسية .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

مجمع حورس الطبى ملك شركة المنصورة
كولج الدولية للخدمات التعليمية (ش ذ
م.م.)

البرنامج الزمنى لمجمع

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة
الاعمال الحقلية بالموقع										
استصدار تراخيص البناء										
اعمال الاساسات										
اعمال الهيكل الخرساني										
اعمال المبنى										
اعمال التشطيبات										
شبكات الصرف الصحي والري										
شبكات المياه										
شبكات الكهرباء والاتصالات										
شبكات الطرق										
طبقة الرصف النهائية										
اعمال تنسيق الموقع										
السمور والبوابات										

بعد الاطلاع على كل من

- عقد البيع الابتدائي المخرج بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٣، القطعة الأرضية - مدينة دمنيات الجديدة لصالح شركة المنصورة كولج الدولية لخدمات التعليم
- قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٣ سنوات
- ملاحظات
- مخرج من اعتماد المراجع الرئيسي التنفيذي للمشروع طبقا للمادة ١٤ من قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٩، وما لا يتعارض مع ما جاء بشؤون البناء المؤسس رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٩ مع المواصفات الفنية والمعمارية الهندسية والتنفيذية المعروفة في سائر النسخ في تنفيذ الاعمال التي يتخذ من اجورها يتم تسليم برنامج تنفيذية محددة بالتفصيل
- تأكد جاسم لجنون مدير فنيهم المجلس صحة المستندات المعتمدة.

شركة المنصورة كولج الدولية للخدمات التعليمية
KANSOLUNA COLLEGE
الهيئة العامة للتعليم

مدير فنيهم المجلس
جاسم لجنون

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٤

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣١,٩٤ فدان

جنوب منطقة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان

والمخصصة لشركة السويدى اديوكيشن لإنشاء الجامعات وإدارة العلوم الحديثة

لإقامة مشروع جامعة خاصة

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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر برقم (١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٨

بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٣١,٩ فدان بما يعادل ١٣٤١٨٣م^٢

جنوب منطقة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان بنشاط تعليمى (جامعة) لشركة

السويدى اديوكيشن لإنشاء الجامعات وإدارة العلوم الحديثة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣٠ لقطعة الأرض بمساحة ٣١,٩ فدان بما يعادل ٢م١٣٤١٨٣ جنوب منطقة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان بنشاط تعليمى (جامعة) المخصصة لشركة السويدى أديوكيشن لإنشاء الجامعات وإدارة العلوم الحديثة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة السويدى أديوكيشن لإنشاء الجامعات وإدارة العلوم الحديثة الوارد برقم (٤١٧٣٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى وأرفق بالطلب المستندات الخاصة بالمشروع ومنها لوحة للمخطط العام والتفويضات المطلوبة .

وعلى كتاب شركة السويدى أديوكيشن لإنشاء الجامعات وإدارة العلوم الحديثة الوارد برقم (٤٢٠٩٠٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٤ مرفقا به عدد (٧ لوحات نهائية) للمشروع عاليه تمهيدا لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٩ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة السويدى أديوكيشن لإنشاء الجامعات وإدارة العلوم الحديثة (شركة مساهمة) على قطعة الأرض بمساحة (٣١,٩٤ فدان) بما يعادل (٢م١٣٤١٨٣) جنوب منطقة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان بنشاط تعليمى (جامعة) ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية للمخطط العام وذلك لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى الواردة برقم (٤٢٢٣٥٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٣ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العاشر من رمضان الوارد برقم (٤٢٢٧٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٧ المرفق به عدد (٧ لوحات) للمشروع عاليه بعد المراجعة والاعتماد .
وعلى البرنامج الزمنى للمشروع عاليه المعتمد من الهيئة ؛

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 العاشر من رمضان بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة السويدى أديوكيشن لإنشاء الجامعات وإدارة العلوم الحديثة باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣١,٩٤ فدان جنوب منطقة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان والمخصصة لإقامة مشروع جامعة خاصة، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس/ معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣١,٩٤ فدان بما يعادل ١٨٣م^٢ (مائة وأربعة وثلاثون ألفاً ومائة وثلاثة وثمانون متراً مربعاً) جنوب منطقة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان والمخصصة لشركة السويدى أديوكيشن لإنشاء الجامعات وإدارة العلوم الحديثة لإقامة مشروع جامعة خاصة، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاؤ المشروع، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بسداد قيمة مقابل الانتفاع لحرم خط الغاز كمناطق خضراء وطرق داخلية على أن يتم تدقيق المساحة النهائية مع جهاز المدينة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة باستيفاء وإحضار موافقات كافة الجهات المختصة ومنها وزارة التعليم العالى قبل مباشرة النشاط المخصص له قطعة الأرض، وفى حالة إخلالها بذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة، وفى خلال عشر سنوات من تاريخ صدور هذا القرار، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣- 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**



صورة الكترونية لإعلانها عند التناول
المطابق لأحكام القانون رقم ١٧٤ لسنة ٢٠١٤
الرقم ١٧٤ لسنة ٢٠١٤

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض

بمساحة ١٣٤١٨٣ م^٢ بما يعادل ٣١,٩٤ فدان

والمخصصة لشركة السويدى أديوكيشن لإنشاء الجامعات

وإدارة العلوم الحديثة لإقامة مشروع جامعة خاصة

جنوب منطقة المعرفة بمدينة العاشر من رمضان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣١,٩٤ فدان أى ما يعادل

١٣٤١٨٣ م^٢.

مكونات المشروع :

ميزانية استعمالات الأراضي لكامل المشروع :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) للمباني بالمشروع ٢٢٨١١ م^٢ بما يعادل

٥,٤٣ فدان وتمثل نسبة ١٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) للمباني التعليمية وخدماتها ٢٢٧٠٩ م^٢ بما

يعادل ٥,٤١ فدان وتمثل نسبة ١٦,٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المبنية لغرف الأمن والبوابات ١٠٢ م^٢ بما يعادل ٠,٠٢ فدان وتمثل نسبة

٠,١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ٤٥٨١ م^٢ أى ما يعادل

١٠,٦١ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الطرق الخارجية بمساحة ٦٥٣٩ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٤,٩٪)

من إجمالى مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦٠٢٥٢ م^٢ أى

ما يعادل ١٤,٣٥ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول مسطحات المباني بالمشروع :

ملاحظات	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى F.P بالمتر المربع	رقم المبنى	النشاط
	بدروم + أرضى + دورين	٨٥١٣	١	تعليمى وخدماته
	بدروم + أرضى + دورين	٧٥٧٦	٢	تعليمى وخدماته
	بدروم + أرضى + دورين	٦٦٢٠	٣	تعليمى وخدماته
	٢٢٧٠٩			إجمالى مسطح المباني التعليمية وخدماتها
	دور أرضى	١٠٢	عدد ٨ غرف أمن ويوابية المداخل	غرف الأمن والبوابات
	٢٢٨١١			إجمالى مساحة مسطح المباني (F.P)
	%١٧			النسبة من إجمالى مسطح أرض المشروع

الاشتراطات البنائية العامة :

لا تزيد النسبة البنائية (F.P) عن (١٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الردود : ١٠م من جميع الجهات الخارجية وترك ردود داخلية بين المباني بعضها بمسافة لا تقل عن ١٠م للمباني الأكاديمية .
الارتفاع (أرضى + دورين) وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المحددة من قبل وزارة الدفاع وهو ١٥ متراً .
يسمح بإقامة بدرومات أسفل جميع مباني المشروع بالأنشطة المصرح بها للبدرومات (انتظار سيارات + أعمال الكهروميكانيكالا ولا يسمح بعمل فصول أو قاعات أو معامل أو أنشطة طلابية أو غرف لأعضاء هيئة التدريس) بدور البدروم .
أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته سطحياً وبأدوار البدروم - علماً بأن إجمالى عدد الطلاب ١٢٠٠ طالب .

تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقا لاشتراطات الجهات المعنية وطبقا للكود المصرى .

الالتزام بالاشتراطات الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها ولا يسمح بعمل أى فصول دراسية ومعامل بالبدروم .

الالتزام بعدم البناء على خط الغاز وحرمة .

أخذ كافة موافقة جهات الاختصاص (التعليم العالى - الدفاع المدنى)

التعهدات :

تتعهد الشركة بكافة الشروط والمواصفات وكافة الضوابط التى ترد بشأن

استغلال حرم خط الغاز وبالتنسيق مع كافة جهات الاختصاص .

تتعهد الشركة بسداد قيمة مقابل الانتفاع لحرم خط الغاز كمناطق خضراء وطرق

داخلية على أن يتم تدقيق المساحة النهائية مع جهاز المدينة .

الإشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لكامل المشروع (أرضى + دورين) بحيث لا يتعدى قيود الارتفاع المقررة من وزارة الدفاع وهو ١٥ مترًا لكامل قطعة الأرض .
- ٢- النسبة البنائية لا تزيد على (١٧٪) F.P من إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع والردود لا يقل عن ١٠م من جميع الجهات الخارجية ويتم ترك ردود داخلى بين المباني وبعضها بمسافة لا تقل عن ١٠م للمباني الأكاديمية مع الالتزام بالحصول على موافقة الجهات المعنية (وزارة التعليم العالى - ...) .
- ٣- يسمح بإقامة أدوار للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية- أعمال كهروميكانيكال) وبدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق له .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- تتولى شركة السويدى أديوكيشن لإنشاء الجامعات وإدارة العلوم الحديثة على نفقتها الخاصة 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 .
- 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 ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش 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 الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١١- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها طبقاً للمعتمد من الهيئة .

١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.

١٤- تلتزم الشركة بالحصول على الموافقات الخاصة من الجهات المعنية .

١٥- تلتزم الشركة بالحصول على موافقة وزارة التعليم العالى على الكليات المقترحة بالمشروع قبل تشغيل الجامعة .

١٦- تلتزم الشركة بالحصول على الموافقة الخاصة بالنشاط التعليمى من الجهات المعنية باستخراج التصاريح اللازمة للجامعات .

١٧- يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض من الشركة

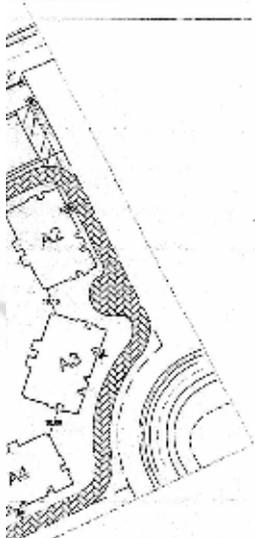
معاون وزير الإسكان

مهندس / هانى أحمد زكى

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

٣١٧
٣١٧





رقم	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة البناء (م ^٢)	عدد الوحدات	نوع الوحدة	عدد الطوابق	عدد الشقق
1	1770	1118	222	شقة	5	1110
2	4250	2900	320	شقة	5	1600
3	1770	1118	222	شقة	5	1110
4	2708	1759	332	شقة	5	1660

نوع الوحدة	عدد الشقق	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة البناء (م ^٢)
شقة	51	1770	1118
شقة	320	4250	2900
شقة	222	1770	1118
شقة	332	2708	1759

الموقع: [Location details]

الجهة الممولة: [Funding details]

التاريخ: [Date]



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ) بمساحة (٥ فدان)
بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة للسيد/ مصطفى منصور محمد عبد السميع
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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 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 والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦
بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها
تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء
إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط
من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر ، وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / مصطفى منصور محمد عبد السميع لقطعة الأرض رقم (١/أ) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٦٦٣٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢١ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١/أ) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٤٤٩٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ والمرفق طيه صورة الترخيص (٢٠٠٨/٣٠٣٧) للمبنى المقام داخل قطعة أرض المشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٥٨٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٥٦٥٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٤ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والإفادة بموقف قطعة الأرض وكذا الموقف التنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٢١٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٩ والمرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد ، والرفع المساحى وكارت الوصف ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٩ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له 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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ مصطفى منصور محمد عبد السميع باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢٢١٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ أ) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون ألفاً مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ مصطفى منصور محمد عبد السميع لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ، ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- يلتزم المخصص له 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 ٦- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهّد) ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢- 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

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ أ)

بمساحة (٢٢١٠٠٠) بما يعادل (٥) فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد/ مصطفى منصور محمد عبد السميع ،

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٢١٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل (٥) فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (٢١٠٥٠٠) م^٢ أى ما يعادل (٢,٥) فدان) وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢٣١٤٠) م^٢ بما يعادل (٠,٧٤٧) فدان) وتمثل نسبة (١٤,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ١٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة (٢٤٢٠٦,٨٩) م^٢ أى ما يعادل (١,٠٠٢) فدان وتمثل نسبة (٢٠,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢٤٢٥٤,٥) م^٢ أى ما يعادل (١,٠١٣) فدان) وتمثل نسبة (٢٠,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة (٢٠٢٨,٦١) م^٢ أى ما يعادل (٠,٤٨٣) فدان) وتمثل نسبة (٩,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (١٠٥٠٠م^٢) أى ما يعادل (٢,٥ فدان) وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٣١٤٠م^٢) بما يعادل (٠,٧٤٧ فدان) وتمثل نسبة ١٤,٩٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (f.p)	مساحة قطعة الأرض م ^٢	رقم القطعة	
	١	فيلات منفصلة	٣٣,٦٢	١٠٥	٣١٢,٣١	١	
	١		٣١,٢١	١٠٥	٣٣٦,٤٦	٢	
	١		٢٤,٧١	١٠٥	٤٢٥	٣	
	٢	فيلات شبه متصلة	٢٩,٦٦	١٧٨	٦٠٠,٠٤	٤	
	١	فيلات منفصلة	٣٢,٤١	١٠٥	٣٢٤,٠٢	٥	
	١		٣٢,٤١	١٠٥	٣٢٤,٠٢	٦	
	١		٣٢,٤١	١٠٥	٣٢٤,٠٢	٧	
	١		٣٢,٤١	١٠٥	٣٢٤,٠٢	٨	
	١		٣٢,٤١	١٠٥	٣٢٤,٠٢	٩	
بدروم +	١		٢٥,٠٠	١٠٥	٤٢٠,٠٣	١٠	
أرضى + أول	١		فيلات منفصلة	٣١,١١	١٠٥	٣٣٧,٥	١١
+ غرف	١			٣١,١١	١٠٥	٣٣٧,٥	١٢
سطح	١			٣١,١١	١٠٥	٣٣٧,٥	١٣
	١			٣١,١١	١٠٥	٣٣٧,٥	١٤
	١	٣١,١١		١٠٥	٣٣٧,٥	١٥	
	١	٣١,١١		١٠٥	٣٣٧,٥	١٦	

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (f.p)	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٧	٥٧٦,٠١	١٧٥	٣٠,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١٨	٣١٤,٤٢	١٠٥	٣٣,٣٩	فيلات منفصلة	١	
١٩	٤٩٦,٣٤	١٥٠	٣٠,٢٢		١	
٢٠	٣٣٣,١٢	١٠٥	٣١,٥٢		١	
٢١	٣٣٣,١٢	١٠٥	٣١,٥٢		١	بدروم +
٢٢	٦٨٣,٨٦	١٧٨	٢٦,٠٣		٢	أرضى + أول + غرف
٢٣	٩٩٥,٨٢	٢٤٤	٢٤,٥٠	فيلا منفصلة	١	سطح
						يوجد مبنى قائم صادر له ترخيص ٣٠٣٧ لعام ٢٠٠٨
٢٤	٥٥٠	١٧٥	٣١,٨٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٢٥	٤٧٨,٣٧	١٥٠	٣١,٣٦	فيلا منفصلة	١	
الإجمالى	١٠٥٠٠	٣١٤٠	-	-	٢٩	-

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .

- ٣- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح تمثل (٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٥- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطعة الأرض السكنية وبالنسبة للفيلات المنفصلة يتم عمل الردود الجانبى لقطع الأراضي التى تقل واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعى يسمح بعمل الردود الجانبى لقطع الأراضي التى تقل واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م من جانب واحد فقط وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .
- ٧- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية طبقاً للأنشطة المقررة للبدروم والمصرح بها فى الهيئة .
- ٨- النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠٪ للفيلات المنفصلة و ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية ١٥٪ من إجمالى مساحة المشروع .
- ٩- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني المطلة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع .

١١- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

١٢- الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٥ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

إجمالى مساحة الأرض = ٥ فدان ٢٢١٠٠٠ م ^٢	النسبة البنائية %	إجمالى مساحة الدور الأرضى ٢م (f.p)	الاستعمال
	١٤,٩٥%	٣١٤٠	سكنى
النسبة البنائية ١٥% = ٣١٥٠ م ^٢	٠,٠٥%	١٠	غرف أمن وبوابات (عدد ٢ غرفة أمن)
	١٥%	٣١٥٠	الإجمالى

طرف ثان
(إمضاء)

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٢- يلتزم السيد / مصطفى منصور محمد عبد السميع ، بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 على (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم المالك على نفقته بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

مصطفى منصور محمد عبد السميع

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥

باعتقاد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى

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

واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والرابعة

ومناطق خدمات المرحلة الخامسة بإجمالى مساحة (٢م^٢١٥٨١٩٨٣,٠٣)

على قطعة الأرض المخصصة لشركة كابيتال جروب بروبيرتيز للتطوير العقارى

الكائنة بمنطقة امتداد مدينة الشروق

الصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١١٩ لسنة ٢٠١٥

والقرار الجمهورى رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠١٧ بضمها لمدينة الشروق

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

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

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٠٦) لسنة ١٩٩٥ باعتبار المنطقة الواقعة

بين طريقى القاهرة والإسماعيلية الصحراوى والقاهرة السويس الصحراوى من مناطق

إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مدينة الشروق ؛

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

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

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع الصادر برقم (٣٤٥٠) بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢ بشأن المشروع عاليه والمتضمن أفادت الأمانة العامة لوزارة الدفاع بالموافقة من وجهة النظر العسكرية على إقامة المشروع على قطعة الأرض عاليه وفقاً للضوابط الآتية :

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

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

تنفيذ ارتداد المشروع لمسافة ١٠٠ متر عن كل من طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى وطريق جنيفة لخدمة المتطلبات والتحركات العسكرية .

تنفيذ طريق عام عرضى بعرض ٥٠ متر شرق أرض المشروع .

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

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

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

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

٥٠٪ من إجمالى المبالغ المستحقة فوراً .

تقسيط باقى المبلغ (٥٠%) على سنتين تسدد بواقع (٢٥%) سنويًا مجملًا بالفوائد المستحقة طبقًا للفائدة المعلنة من البنك المركزى وقت السداد بالإضافة إلى (٢% + ٠,٥%) مصاريف إدارية .

أما بالنسبة لإمداد قطعة الأرض بالمرافق فيتم حسابها وسداد قيمتها بواقع ٢٠٠ ج/م يتم سداده بالدولار بواقع (٣٠%) فورًا والباقى على عامين بواقع (٣٥%) كل عام محملًا بالفوائد المستحقة طبقًا للفائدة المعلنة بالبنك المركزى المصرى وقت السداد بالإضافة إلى (٢% + ٠,٥%) مصاريف إدارية على أن يتم سداد كافة المبالغ بالدولار الأمريكى .

وعلى نسخة صحيفة الاستثمار التى تصدر عن الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بالعدد رقم (٣٩٢٥١) فى ٤/١١/٢٠١٥، والوارد بها صدور قرار الرئيس التنفيذى للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢٠٩٢/ع بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥ بشأن الترخيص بتعديل المادتين رقمى ٢، ٣ من النظام الأساسى لشركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحى (شركة مساهمة مصرية بنظام الاستثمار الداخلى)، وقد ورد بالمادة الثانية من القرار أن اسم الشركة "كابيتال جروب بروبرتيز للتطوير العقارى" ؛

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والثانية بإجمالى مساحة (٢٣٠٧٩٢٤,٥٨م^٢) واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والرابعة ومناطق خدمات المرحلة الخامسة بإجمالى مساحة (٢م^٢١٥٨١٩٨٣,٠٣) على قطعة الأرض المخصصة لشركة كابيتال جروب بروبيرتيز للتطوير العقارى والكائنة بمنطقة امتداد مدينة الشروق والصادر لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١١٩ لسنة ٢٠١٥) والقرار الجمهورى رقم (٦٣٦ لسنة ٢٠١٧) بضمها لمدينة الشروق السابق صدور القرارات الوزارية لها أرقام (٥١٧) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٠ و(١٠٥٥) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٤ و(١٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وملحق العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بسداد قيمة العلاوات المستحقة نظير تخديم الفندق من خارج المشروع طبقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم السداد تلغى الموافقة على الترخيم من الخارج وتعتبر كأن لم تكن .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

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

بالنسبة للمخطط العام على كامل مساحة المشروع :

مساحة المشروع :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ميزانية استخدامات الأراضى للمرحلة الثانية (٢٠٢٣،٥٨م) بما يعادل
٢٢٦,٢ فدان (محل التعديل) :

- ١- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢٦٠٠٦١,١٣ بما يعادل ٦١,٩١ فدان بما يمثل نسبة ٢٧,٣٧٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٢- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن ١٧٤٢٦٧م^٢ بما يعادل ٤١,٤٨ فدان وبما يمثل نسبة ١٨,٣٤٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٣- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات العامة (سجل مدنى) ٢٦٤٧,٨٨م^٢ بما يعادل ٠,١٥ فدان وبما يمثل نسبة ٠,٠٧٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٤- تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة ٢٨٧٥م^٢ بما يعادل ٠,٢١ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٩٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٥- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٢٣٦٤٢١,٥٣م^٢ بما يعادل ٥٦,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٨٨٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٦- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٢٤٥٠١٤,٤٦م^٢ بما يعادل ٥٨,٣٣ فدان وتمثل نسبة ٢٥,٧٨٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .
- ٧- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٢٩٤٤,٥٩م^٢ بما يعادل ٧,٨٤ فدان وتمثل نسبة ٣,٤٧٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

ميزانية استخدامات الأراضى للمرحلة الثالثة (٣٨,٣٨٠,١٨٠م^٢) بما يعادل

١٥٩,٠٦ فدان (محل الاعتماد) :

١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ١٦٦٠,٨٥,٩٢ بما يعادل

٣٩,٥٤ فدان بما يمثل نسبة (٢٥%) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات وغرف الأمن ١٨٠,٢٢٤,٥٧م^٢

بما يعادل ٤٢,٩٠ فدان وبما يمثل نسبة (٢٧%) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة ٤٦٩٠,٨٤م^٢ بما يعادل ١,١٢ فدان

وتمثل نسبة (١%) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٧١٩,٠٣,٣٩م^٢

بما يعادل ١٧,١٢ فدان وتمثل نسبة (١١%) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

١٨٩,٠٩٢,٢٦م^٢ بما يعادل ٤٥,٠١ فدان وتمثل نسبة (٢٨%) من إجمالى مساحة

المرحلة الثالثة.

٦ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥٦١,٨٣,٤م^٢ بما يعادل ١٣,٣٧ فدان

وتمثل نسبة (٨%) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة .

ميزانية استخدامات الأراضى للمرحلة الرابعة (٢٠٢٣م) بما يعادل

٢٣٨,٧٩ فدان (محل الاعتماد) :

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

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

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

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

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

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

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

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

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

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

المرحلة الرابعة .

٦ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٣٩٤,١٣م^٢ بما يعادل

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

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

إجمال المسطحات المبنية المسموح بها على مستوى المشروع (B.U.A) م ^٢	إجمالى المسطحات المبنية المسموح بها على الدور الأرضى ٢م	الاشتراطات البنائية		إجمالى مساحة أراضى الإسكان المسموح بها بالمشروع (أراضى العمارات) م ^٢
		الارتفاع	النسبة البنائية	
٣٩٤٣٠٧١,٩	٩٨٥٧٦٧,٩٧٥	أرضى + ٣ أدوار	%٤٥	٢١٩٠٥٩٥,٥

جدول الأرصدة لأراضى الإسكان على مستوى المشروع

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

جدول المقنن المائى للمشروع :

قطاع التنمية وتطوير المدن		قطاع التخطيط والمشروعات			
أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)	المقنن المائى (ل/م ^٢ /يوم)	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (B.U.A) م ^٢	معامل الاستغلال	المساحة م ^٢	نوع الإسكان
٢٢٥١٤٩٤٠,٥٥	٥,٧١	٣٩٤٣٠٧١,٩	٠,٩	٤٣٨١١٩١	عمارات منخفضة الكثافة بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة)

جدول عدد الوحدات وعدد السكان :

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

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

الجدول التفصيلية لمناطق الإسكان بمراحل التعديل والاعتماد طبقاً للجدول

التفصيلية المرفقة بشروط القرار الوزارى (مرفق) :

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

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

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

تنفيذ الارتدادات التالية طبقاً لموافقة القوات المسلحة :

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

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

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

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

فى ٢٠١٤/٦/٣ .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

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

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

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

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

أولاً: أراضي الإسكان (الفيلات) :

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

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

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

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م .

ثانياً: أراضي الإسكان (العمارات) :

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

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

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م .

ثالثاً: مشروعات التصميم الحضرى (عمارات) :

النسبة البنائية للعمارات (F.P) لا تزيد على ٤٥٪ من إجمالي المسطح

المخصص للإسكان .

الردود:

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

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

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

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م (فى حالة الارتفاع أرضى + ٣ أدوار)،
وحالة عدم وجود فتحات جانبية تكون المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م وذلك طبقاً
لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) لشهر يوليو لسنة
٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٧/٧/٢٠١٥ .

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

الارتفاع المسموح بها من وزارة الدفاع بالمنطقة.

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

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

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

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (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 بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات .

مناطق التعديل :

تعديل المخطط التفصيلى لمناطق (١,٢ - جزء من منطقة ١,١٤ - ١,١٢) بمساحة تعديل ١٩٦٤٨٦,٩٨م^٢ بما يعادل ٤٦,٧٧ فدان بالمرحلة الأولى من المشروع .
تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة (٢,٢,١) بمساحة تعديل ٢٤١٣١٦,٥٧م^٢ بما يعادل ٩,٨٣ فدان بالمرحلة الثانية من المشروع .
تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة (٢,٢,٤) بمساحة تعديل ٢٦٥٧٨٦,٥٩م^٢ بما يعادل ١٥,٦٦ فدان بالمرحلة الثالثة من المشروع .
تعديل المخطط التفصيلى خدمات المرحلة الخامسة منطقة (أ,٤,٧) بمساحة تعديل ٢٤٣٣٤,٤٣م^٢ بما يعادل ١,٠٣ فدان بالمرحلة الخامسة من المشروع .

مناطق الاعتماد :

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

اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق (٢,٣ - ٢,٤ - ٢,٥ - ٢,٦ - ٢,٧) بمساحة ٢م٤٠٤٣٨٥,٤٥ بما يعادل ٩٦,٢٦ فدان بالمرحلة الثالثة من المشروع .

اعتماد المخطط التفصيلى لكامل المرحلة الرابعة بمساحة ٢م٩٨٢٥٧٣,١٧ بما يعادل ٢٣٣,٨٩ فدان بالمرحلة الرابعة من المشروع .

اعتماد المخطط التفصيلى لخدمات المرحلة الخامسة مناطق (٤,١٠ - ٤,١١ أ - ٤,١٢ أ) بمساحة ٢م١٠١٧٦٩,٧٨ بما يعادل ٢٤,٢٢ فدان من المشروع) .

تتعهد شركة كابيتال جروب بروبيرتيز للتطوير العقارى بأن التعديلات بالقرار الوزارى لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بين الشركة وبين مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعد هذا التعديل لاغيا وكأنه لم يكن .



صورة الكرونية لإعلانها عند الطاول

مكتب الأميرالية

الاشتراطات العامة

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

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

٩ - تلتزم شركة كابيتال جروب بروبيترز بالقيام بالآتى :

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

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

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات

الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن.
تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

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

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

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

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

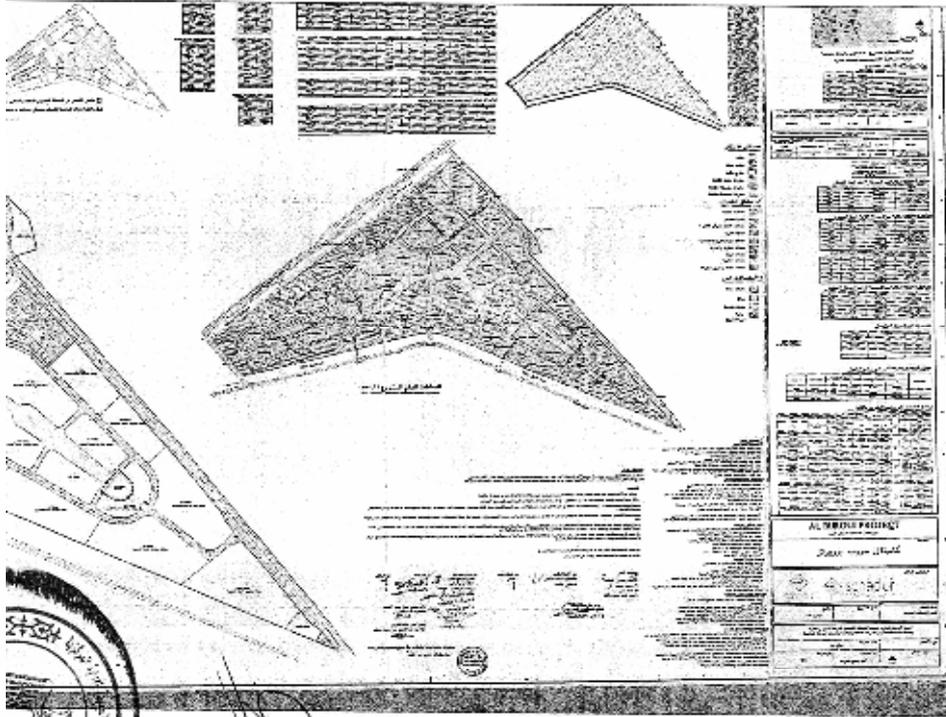
١٣ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وكذا تلتزم الشركة باشتراطات وزارة الدفاع طبقاً لكتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١٤/٤٢٣٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٧

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

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

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

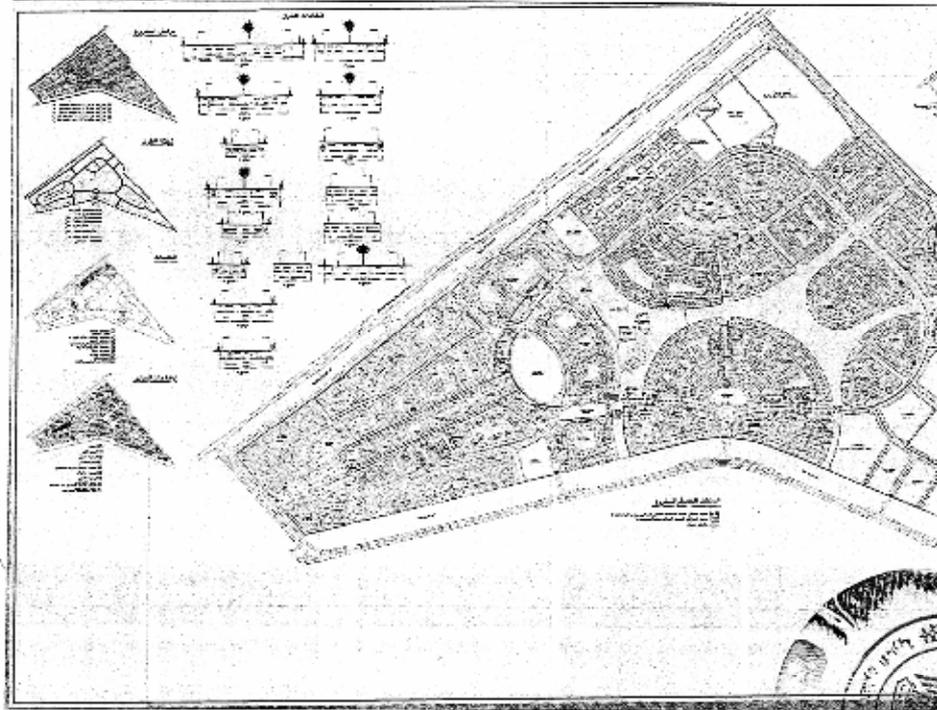




مورد منبه لاص
١٤١١



بجامعة دمشق



١٢١٧
٤١٧



جامعة القاهرة
الكلية الهندسية
الهندسة المعمارية

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية
رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٣

٧٧٩ - ٢٠٢٣/٢/١ - ٢٠٢٢ / ٢٥٦٢٠



مكتبة واداء الوثائق
المطابع الأميرية
طوره الكبريه لا يطبعها عند التناول