

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٥,٥ فدان

المخصصة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية

بمنطقة الامتداد الشرقى لقطاع اللوتس

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٣٤ لسنة ٢٠١١

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للقطعة المضافة

الصادر بشأنها موافقة مجلس الوزراء رقم (١٣/١٥/٠٦/٤٦)

بالجلسة رقم (٤٦) فى ٢٠١٦/٦/٣

على ضمها لقطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٣٧,٩ فدان

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية

الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٢٤) بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٧ لشركة ريدكون للتعمير وكابسى بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٥,٣ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢١) بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٤ ، على أن يكون التعامل على قطعتى الأرض رقمى (٣، ٥) بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة الصادر لهما أمرا الإسناد بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٧ ، ٢٠٠٧/٢/٤ ليكون باسم شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية بدلاً من شركة كابسى للتنمية العقارية والسياحية ؛

وعلى محضر الاستلام الفعلى بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٥ لقطعة الأرض رقم (٣) بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية والبالغ مساحتها الفعلية المقيسة على الطبيعة ٦٥,٥ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٥ بين الهيئة وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية (ش.م.م) على بيع قطعة الأرض رقم (٣) بالمنطقة الشرقية بمساحة ٦٥,٣ فدان (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٤) بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٣ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٦٥,٥ فدان المبيعة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٩٠٩٠) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٧ متضمناً الإشارة إلى المذكرة المعروضة على مجلس إدارة الهيئة بشأن الطلب المقدم من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية للموافقة على ضم المساحة الواقعة شرق مشروع الشركة الكائن بقطعة الأرض رقم (٣) بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة نتيجة

تحويل الطريق الشرقى بالمنطقة والذي تضمن موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٦ على الطلب المقدم من الشركة بالتعامل على المساحة المطلوبة (٤٣ , ٤٤ فدان) بالأمر المباشر بعد العرض على رئيس مجلس الوزراء للاعتماد طبقاً لقانون المزايدات والمناقصات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ وفى ظل قيود الارتفاعات بالمنطقة وعلى أن يتم التعامل بأعلى سعر مزايدة بعد تحديثه وتحمل الشركة أية أعباء أو مصروفات ناتجة عن تعديل المرافق - إن وجدت - بهذه المنطقة .

وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح أمين عام مجلس الوزراء الوارد برقم ١٧١٢٠ بتاريخ ٢٠١٥/٦/٧ والمرفق به بيان بالقرارات الصادرة عن اجتماع مجلس الوزراء رقم (٤٦) المنعقد برئاسة السيد المهندس رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/٦/٣ والذي تضمن موافقته على الطلب المقدم من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية لضم المساحة الواقعة شرق مشروع الشركة الكائن بقطعة الأرض رقم (٣) بقطاع شرق اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛ وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦١) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٩ باعتماد سعر المتر المربع الحالى لمساحة (٤٣ , ٤٤) فدان المضافة لقطعة الأرض رقم (٣) بواقع ١٦٦٠ ج/م<sup>٢</sup> للسداد الفورى وبذات الاشتراطات البنائية للقطعة الأصلية الواردة بالقرار الوزارى رقم (٢٣٤) بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٣ «أراضى فيلات تاون هاوس بارتفاع أرضى + أول فقط» ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن برقم (٣٩٨٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ والمتضمن الموافقة من الناحية الفنية على نقل محطة الرفع رقم (٦) بامتداد المدينة إلى الموقع المحدد على الكروكى (٢) ، مع تحمل الشركة أية أعباء أو مصروفات ناتجة عن تعديل المرافق - إن وجدت - بهذه المنطقة طبقاً لما نصت عليه موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٦ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥) بتاريخ ٢٦/١/٢٠١٦ بالآتى :

**أولاً -** رفض الطلب المقدم من الشركة المذكورة بجدولة ثمن قطعة الأرض المضافة للقطعة رقم (٣) بسداد (١٠٪) من إجمالي الثمن والباقى على أربع سنوات بأقساط ربع سنوية مضافاً إليها عائد الاستثمار من تاريخ توقيع التعاقد ، على أن يستحق القسط الأول بعد ثلاثة شهور من تاريخ توقيع العقد .

**ثانياً -** الموافقة على جدولة إجمالي ثمن الأرض المضافة للقطعة رقم (٣) بسداد (٢٥٪) من إجمالي قيمة المبالغ المستحقة محملة بفائدة البنك المركزى المعلنة من تاريخ الاستحقاق «تاريخ إخطار الشركة بالقيمة» وحتى تاريخ السداد بالإضافة إلى ٢٪ + ٠,٥٪ مصاريف تحصيل وسداد ال(٧٥٪) الباقية على ثمانية أقساط ربع سنوية محملة بفائدة البنك المركزى المعلنة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد بالإضافة إلى ٢٪ + ٠,٥٪ مصاريف تحصيل ، مع تقديم شيكات آجلة بقيمة الأقساط ، على أن يستحق القسط الأول منها بعد ٣ شهور من سداد ال(٢٥٪) الأولى ، وفى حالة عدم الالتزام بالسداد على جهاز المدينة اتخاذ كافة الإجراءات الإدارية والقانونية المقررة فى هذا الشأن وتطبيق القواعد واللوائح المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٥/٢/٢٠١٦ لقطعة الأرض المضافة لقطعة الأرض رقم (٣) بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨١) بتاريخ ١٦/٢/٢٠١٥ البالغ مساحتها الفعلية المقيسة على الطبيعة من محاور الطرق ٥٣,٠٥٣م<sup>٢</sup> ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٦٨٠) بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٦ لقطاع الشئون العقارية والتجارية متضمناً قيام الشركة بسداد ال(٢٥٪) من مقدم الثمن ومرفقاً به إيصال استلام محرراً بتاريخ ٤/٢/٢٠١٦ لمجموعة شيكات بقيمة مقدم الثمن ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٨١٨) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣١ متضمناً كامل موقف المشروع ومرفقاً به مستندات قطعة الأرض ؛

وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٤/٦ متضمناً التعهدات المطلوبة والتفويضات اللازمة للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم ٣٢٠٦١ بتاريخ ٢٠١٦/٨/٧ لقطاع الشئون العقارية والتجارية مرفقاً به محضر اجتماع منعقد بمقر الهيئة بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢ بحضور ممثلين عن الشركة والمكاتب الاستشارية وجهاز مدينة القاهرة الجديدة حيث تم الاتفاق على الآتى :

تكلفة أعمال نقل موقع محطة رفع الصرف رقم (٦) إلى موقع جديد يبعد (٦٠٠م) عن الموقع القديم ٢٦,٥ مليون جنيه .

قيام الشركة بالتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لتحديد طريقة سداد المبلغ المذكور بعاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٦٠) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٢ بالموافقة على جدول إجمالى ثمن قيمة الأعمال اللازمة لنقل موقع محطة رفع الصرف الصحى رقم (٦) إلى موقع جديد على أن يتم سداد (٢٥٪) من إجمالى قيمة المبالغ المستحقة محملة بفائدة البنك المركزى المعلنه من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد بالإضافة إلى (٢٪ + ٠,٥٪) مصاريف تحصيل (سداد فوري) وسداد الـ (٧٥٪) الباقية تحمل على باقى الأقساط المستحقة من ثمن قطعة الأرض البالغ مساحته ٤٣,٤٤ فدان والمضافة لقطعة الأرض رقم (٣) محملة بفائدة البنك المركزى المعلنه من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد بالإضافة إلى (٢٪ + ٠,٥٪) مصاريف تحصيل مع تقديم شيكات آجلة بقيمة الأقساط على أن يستحق القسط الأول منها بعد ٣ شهور من سداد الـ (٢٥٪) الأولى طبقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٦ وفى حالة عدم الالتزام بالسداد على جهاز المدينة اتخاذ كافة الإجراءات الإدارية والقانونية المقررة فى هذا الشأن وتطبيق القواعد واللوائح المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٧٨١٩) بتاريخ ٢٧/٩/٢٠١٦ لقطاع الشئون العقارية والتجارية متضمناً قيام الشركة بسداد (٢٥٪) من قيمة الأعمال اللازمة لنقل موقع محطة رفع الصرف الصحى رقم (٦) إلى الموقع الجديد وتقديم عدد (٦) شيكات آجلة تمثل باقى قيمة أعمال نقل المحطة ، وكذا سداد (٢٥٪) من ثمن الأرض وقيامها بتقديم عدد (٨) شيكات وباقى ثمن الأرض وقيامها بسداد القسط الأول ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٦ بين الهيئة وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية على بيع قطعة الأرض المضافة لقطعة الأرض رقم (٣) بمنطقة شرق اللوتس بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٧,٩ فدان تقريباً تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد بتاريخ ٨/١١/٢٠١٦ بما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٣/١١/٢٠١٦ متضمناً الموقف المالى والعقارى للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٦ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قـرـر:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للقطعة المضافة الصادر بشأنها موافقة مجلس الوزراء رقم (١٣/١٥/٠٦/٤٦) بالجلسة رقم (٤٦) فى ٢٠١٦/٦/٣ على ضمها لقطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٣٧,٩ فدان ليصبح إجمالى المساحة ١٠٣,١٦ فدان ، وبما يعادل ٢٤٣٣٣١٨,٥٠ م<sup>٢</sup> (فقط أربعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وثمانية عشر متراً مربعاً لا غير و٥٠/١٠٠ من المتر المربع) والمخصصة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية بمنطقة الامتداد الشرقى لقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذه ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها وهى كالاتى :

تعهد أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .  
تعهد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

تعهد أن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

تعهد بأن التعديل فى مساحة قطع أراضى الفيلات هى بزيادة مساحة أرض الفيلا فقط دون أى زيادة فى المساحة المبنية .

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

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالمادة (٢) من القرار الوزارى رقم ٢٣٤ بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١١

**مادة ٦ -** 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 الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد .

**مادة ٧ -** 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 ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج

التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .



**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وذلك خلال خمس سنوات من تاريخ الاستلام الذى تم فى ٢٠١٦/٢/١٥

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١١ -** 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

**أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٥,٥ فدان والمخصصة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية بمنطقة الامتداد الشرقى لقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٢٣٤ لسنة ٢٠١١ ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للقطعة المضافة الصادر بشأنها موافقة مجلس الوزراء رقم (١٣/١٥/٠٦/٤٦) بالجلسة رقم (٤٦) فى ٢٠١٦/٦/٣ على ضمها لقطعة الأرض رقم (٣) المجاورة لها بمساحة ٣٧,٩٠ فدان

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع شاملة المساحة المضافة إليها (١٠٣,١٦) فدان أى ما يعادل ٢٤٣٣٣١٨,٥٠ .

#### مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٤٤,١١ فدان ، بما يعادل ٢١٨٥٢٦٥,٥٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٢,٧٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الخدمات ١٢,٣١ فدان ، أى ما يعادل ٢٥١٧١٢,٤٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢,٩١ فدان ، بما يعادل ١٢٢٤٠,٧٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢,٨٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢١,٠٧ فدان ، بما يعادل ٢٨٨٤٨٣,٤٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٠,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة المسطحات الخضراء وممرات المشاة ٢٢,٧٦ فدان ، بما يعادل ٩٥٦١٦,٤٦م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٢,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٢ - الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٣ - الكثافة السكانية بالمشروع ١٩ فرداً/فدان .
- ٤ - لا يزيد طول البلوك عن ٦٠ م .
- ٥ - الردود :

- الفيلات المنفصلة : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .
- فيلات منفصلة ذات ردود جانبي من جانب واحد : ٤م أمامى ، ٤م جانبي ، ٦م خلفى .
- فيلات شبة متصلة : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .
- فيلات متصلة : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .

### ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الخدمات ١٢,٣١ فدان ، أى ما يعادل ٤٢,٥١٧١٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩٣,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			مساحة الدور الأرضى F.P	المساحة (فدان)	المساحة م <sup>٢</sup>	النشاط	المنطقة	
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية (F.P)						
	٦م من جميع الجهات	بلدروم +	(٣٠٪)	٦٤٢,٢٩	٠,٥١	٢١٤٠,٩٥	إدارى	منطقة خدمات (١)	
		أرضى +	(٣٠٪)	١٢٨٩٦,٩٤	١١,٠٢	٤٦٣٢٢,١٢	إدارى - تجارى	منطقة خدمات (٢)	
		دورين							
		سيتم تحديد النشاط فى حينه واعتماده من الجهات المختصة بعد أخذ الموافقات اللازمة			٠,٧٤	٢٠٩٩,٠٩	خدمات	منطقة خدمات (٣)	
		أرضى فقط بحد أقصى ٢٩م <sup>٢</sup> للغرفة الواحدة			١٤٩,٢٥	٠,٠٣	١٤٩,٢٥	مداخل	خرف أمن تشمل مداخل (٢,١)
-	-	-	-	-	١٢,٣١	٥١٧١٢,٤٢	-	الإجمالى	

أولاً : أراضي الإسكان على مستوى المشروع (الفيلات والفيلات المتصلة) :  
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١١, ٤٤ فدان ، بما يعادل ١٨٥٢٦٥, ٥٠م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (٤٢, ٧٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج  
المعمارية التالي :

التنوع	النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي	نوع النموذج	ملاحظات
فيلات	A	٦٧	١	٦٧	٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض	فيلا منفصلة	نماذج تم اعتمادها بالقرار الوزاري رقم ٢٢٤ لسنة ٢٠١١
	C	١٠٠	١	١٠٠		فيلا منفصلة ذات ردود جانبي من جانب واحد	
	D	٦	٢	١٢		فيلا شبه متصلة	
فيلات متصلة	TH١	١٦	٦	٩٦	٤٥٪ من مساحة قطعة الأرض	فيلا متصلة	
فيلات	A١	٦٤	١	٦٤	٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض	فيلا منفصلة	نماذج جديدة تم إضافتها
	C١	٢٧	١	٢٧		فيلا منفصلة ذات ردود جانبي من جانب واحد	
	D١	١٤	٢	٢٨		فيلا شبه متصلة	
	TH٢	٢	٦	١٨		فيلا متصلة	
	TH٣	٥	٤	٢٠			
الإجمالي	-	٣١٢	-	٤٤٢	-	-	

يتكون المشروع من عدد ٢٨٨ قطعة أرض (فيلا منفصلة - فيلا منفصلة ذات ردود  
جانبي من جانب واحد - فيلات شبه متصلة) وعدد (١٢) قطعة أرض (فيلا متصلة)  
(بإجمالي ٣٠٠ قطعة أرض سكنية) .

#### الاشتراطات البنائية للفيلات :

١ - أقصى إرتفاع للفيلات «بدروم (جراج) + أرضي + دور أول + غرف مرافق  
الخدمات بدور السطح» بنسبة لا تتعدى (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وبما لا يكون  
في مجموعها وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة  
من القوات المسلحة بالمنطقة .

## الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود .... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٢ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٢٥ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٣ - تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٤ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المبانى وبعضها .

مفوض عن الشركة

سامى كمال عثمان

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قِبَل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحققات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكون 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 الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وينسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦ - تتولى (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى بقطعة الأرض عالىه ، 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 .

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

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

٩ - 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 .

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

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة/ وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبمعدل سيارة لكل ٢٢٥م<sup>٢</sup> بمناطق الخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

( طرف ثانٍ )

مفوض عن الشركة

سامى كمال عثمان

( طرف أول )

( إمضاء )

The drawing is a detailed architectural plan of a building complex. On the left side, there is a large, curved structure, possibly a ramp or a large hall, with a grid-like pattern. The central and right portions of the drawing show various rooms, corridors, and service areas, all meticulously detailed with lines and shading. There are several smaller inset drawings showing specific details or alternative views of parts of the main structure. The drawing is oriented vertically on the page.

Handwritten signature and stamp in Arabic script.

١٧٧٧٧



