

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١١ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٨

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة الجزئية (2C,2F) بمساحة ٢٢٤٨٣٩٨,٣٨ م^٢ بما يعادل ٥٩,١٤ فدان والسابق اعتماده ضمن المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية (2J-2G-2F-2C-2B) بموجب القرار الوزارى رقم ٩٥٦ لسنة ٢٠٢٢ ضمن المخطط العام لمشروع شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٩ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٣ لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) بشرق مدينة القاهرة الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء، 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 القرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ بإعتماد المخطط العام لمشروع شركة بركة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لإقامة مشروع سكنى متكامل على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢٠٢٠,٨١ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة، 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 أمر الإسناد رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٦ بإرساء قطعة الأرض رقم (٢) بمدينة القاهرة الجديدة على شركة بركة القاهرة بناء على توصية لجنة البت بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٢ فى المزايدة بالمظاريف المغلفة لجلسة ٢٠٠٧/٤/٢٤ لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بركة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية المتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٢) بمساحة (١٩٨٠ فدان) لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ بالموافقة على ضم مساحة (٩٥,٧٠ فدان) للموقع المخصص للشركة والبالغ مساحتهما بعد الرفع المساحى على الطبيعة (١٩٠٦,٥٨ فدان) وبذات الشروط على أن يطبق عليهم سعر المزايدة بعد تحديثه ويكون السداد نقداً حسب الاسعار والاشتراطات الجديدة فى القاهرة الجديدة، وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠٠٨/٢٥١١) لقطعة الأرض رقم (٦) وهى ذاتها القطعة رقم (٢) المخصصة لشركة بركة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية، وعلى محضر الإستلام المأرخ ٢٠٠٩/٣/١٦ المتضمن إستلام شركة بركة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لقطعة الأرض رقم (٢) بمنطقة شرق النوتس بإمتداد مدينة القاهرة الجديدة والبالغ مساحتهما (٢٠٢٠,٨١ فدان)، وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ باعتماد المخطط العام لمشروع شركة بركة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية لإقامة مشروع سكنى متكامل على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان بشرق مدينة القاهرة الجديدة، وعلى القرار الوزارى رقم (٤٥٣) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٥ باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الاولى بمساحة ٩١ فدان لإقامة مراكز تجارية وقندية وسكنية على قطعة الأرض رقم (٢) للباعة لشركة بركة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ضمن مساحة إجمالية (٢٠٢٠,٨١ فدان) بشرق مدينة القاهرة الجديدة، وعلى محضر الإجتماع المؤرخ ٢٠١٢/٩/٢٠ بين الجانبين المصرى والقطرى لحسم نقاط الخلاف بين الهيئة والشركة وتضمن الاتفاق الآتى :-

- مدة تنفيذ المشروع تنتهى فى مارس ٢٠٢٢ على أن يتم تحرير ملحق للعقد يتضمن البرنامج الزمنى وفقاً لذلك.
- قيام الشركة بسداد باقى قيمة الاتساق والفوائد المستحقة على أرض مشروع الشركة سداداً معجلاً.
- تقوم الهيئة بمد المشروع بالمرافق اللازمة حتى حدود الأرض.
- الانتهاء من ملحق العقد للأرض المضافة للمشروع بمساحة ١٠٥,٠٩ فدان.

وعلى القرار الوزاري رقم (٩٢) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٢ باعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المناطق الداخلية ضمن القرار الوزاري رقم (١٢٦) لسنة ٢٠٠٩ والمعدل بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٥.

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة برودة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية ، وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (٢٣٥) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٩ إلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة الذي تضمن ان اللجنة العقارية الرئيسية قد قررت بجلستها رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٤ الموافقة على اعتماد التعديلات التي طرأت بعقد شركة برودة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية (ش.م.م) وأهمها :-

• تعديل اسم الشركة لتصبح باسم شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية (ش.م.م) بدلاً من شركة برودة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية مع تحصيل مصاريف إدارية عن تغيير الاسم طبقاً للمادة (٢٢) من اللائحة العقارية وتغيير عنوان المقر الرئيسي من الوحدة رقم (١٨) بالبرج F2 الدور رقم (٨) ستار كيميال - مدينة نصر - القاهرة ليصبح عنوان المقر الجديد للشركة هو جناح (١) بالوحدة رقم (٢) بالدور الأرضي قطعة الأرض رقم (٦٥) القطع الأول - مركز المدينة - القاهرة الجديدة ودخول شركاء جدد مع تطبيق القواعد المعمول بها في هذا الشأن بتحصيل المصاريف الإدارية طبقاً للقرار الوزاري رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٠ مع التزام شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بتنفيذ العقد المبرم وملحقه مع شركة برودة القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية .

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (١٥١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٩ إلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة الذي تضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٣٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية الصادرة بجلستها رقم (٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ بالموافقة على منح قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢٠٢٠.٨١ فدان والمخصصة لشركة / بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بمدينة القاهرة الجديدة مهلة تنفيذ عن الفترات التي عثت يد الشركة عن التنفيذ في المشروع نتيجة توقف ضخ المياه من بداية عام ٢٠١٣ وحتى نهاية عام ٢٠٢١ وكذا النزاع القضائي وذلك من تاريخ صدور قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٤) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٨ وحتى تاريخ انتهاء النزاع بمذكرة التنفيذ المعدة من الإدارة القانونية في ٢٠٢٠/١٠/٣١ والتي تقدر بمدة اجمالية ثمان سنوات ميلادية وعشرة أشهر تبدأ من تاريخ انتهاء مهلة تنفيذ المشروع المقررة مع ضرورة تقديم برنامج زمني لنمو تلك الأعمال خلال المدة الممنوحة .

وعلى القرار الوزاري رقم (٩٥٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٧ باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية (2J-2G-2F-2C-2B) بمساحة ١٨٩.٢٢ فدان بنشاط (تجاري - طبي - سكني) والصادر لها القرار الوزاري رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٣ .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمار العقاري والسياحي الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٩٨٢) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٠ والمتضمن طلب تعديل المنطقة (2C) والسابق اعتماده ضمن المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية 2J-2G-2F-2C-2B بموجب القرار الوزاري رقم ٩٥٦ لسنة ٢٠٢٢ .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمار العقاري والسياحي الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٠٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٣ المرفق به اللوحات المعدلة للمشروع عاليه .

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٧٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض .

على الإنفاذ بسداد الشركة للمخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٨ .

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري المقدمة من الشركة .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مرحلة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة الجزئية (2C,2F) بمساحة ٢٤٨٣٩٨,٣٨ م^٢ بمايعادل ٥٩,١٤ فدان والسابق اعتماده ضمن المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية (2J-2G-2F-2C-2B) بموجب القرار الوزاري رقم ٩٥٦ لسنة ٢٠٢٢ ضمن المخطط العام لمشروع علي قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة اجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٩ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٩٢ لسنة لإقامة مشروع (عمراني متكامل) بشرق مدينة القاهرة الجديدة ٢٠١٣، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩، وكراسة الشروط المطروح بها قطعة الأرض.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٨ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

قرار

مادة (١): يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة الجزئية (2C,2F) بمساحة ٢٤٨٣٩٨,٣٨ م^٢ بمايعادل ٥٩,١٤ فدان والسابق اعتماده ضمن المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية (2J-2G-2F-2C-2B) بموجب القرار الوزاري رقم ٩٥٦ لسنة ٢٠٢٢ ضمن المخطط العام لمشروع شركة/ بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية علي قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة اجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٩ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٣ لإقامة مشروع (عمراني متكامل) بشرق مدينة القاهرة الجديدة، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

مادة (٢): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

مادة (٣): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والقرار رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة بالشروط والضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار.

مادة (٤): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن.

مادة (٥): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كالة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطني الوحدات في المشروع، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن.

مادة (٦): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات للمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط، وفي حالة التخليص من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة، وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاسمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، على ان تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع طبقا للبرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الاجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وكافة قرارات مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة في هذا الشأن .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الارض وبمراعاة البرنامج الزمنى للمشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الاجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر بتعديل المخطط التفصيلي للمنطقة الجزئية (2C, 2F) بمساحة ٢١٨٢٩٨,٣٨ م^٢ ما يعادل ٥٩,١٤ فدان والسابق اعتماداً ضمن المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية (2C-2F-2G-2J) بموجب القرار الوزاري رقم ٩٥٦ لسنة ٢٠٢٢ ضمن المخطط العام لمشروع شركة/ بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية علي قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة اجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان لإقامة مشروع (عمراي متكامل) بشرق مدينة القاهرة الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ١٣٦ لسنة ٢٠٠٩ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٣ والمبزم بشأنه التعالاه المؤرخ في ٢٠٠٧/١٢/٢٧ وملحق العقد المؤرخ في ٢٠١٢/٥/٢٨.

اجمالي مساحة المشروع المخصصة للشركة:

تبلغ مساحة قطعة الأرض (٢٠٢٠,٨١) فدان أي ما يعادل ٨٤٨٩٠,٩٠,٥ م^٢.

مساحة منطقة الاعتماد (C٢, F٢):

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الاعتماد (C٢, F٢) ٥٩,١٤ فدان بما يعادل ٢٢٤٨٣٩٨,٣٨ م^٢ ومقسمة طبقاً لما يلي :-

- تبلغ المساحة المخصصة للنشاط السكني F.P بمنطقة C٢ ٥٢٤١٤ م^٢ أي ما يعادل ١٢,٤٧ فدان والتي تمثل نسبة ٢١,١٪ من اجمالي مساحة منطقة الاعتماد.
- تبلغ المساحة المخصصة للنشاط الخدمي F.P بمنطقة F٢ ٢٢٩٣٠,٥ م^٢ أي ما يعادل ٥,٧ فدان والتي تمثل نسبة ١٨,١٪ من اجمالي مساحة منطقة الاعتماد.
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق والمناطق المفتوحة بمنطقة الاعتماد (C٢, F٢) ١٩٣٠٥٣,٨٨ م^٢ أي ما يعادل ٤٥,٩٧ فدان والتي تمثل نسبة ٧٧,٧٪ من اجمالي مساحة منطقة الاعتماد.
- تبلغ المساحة المخصصة للبوواب بمنطقة C٢ ١٤ م^٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان.
- تبلغ اجمالي المساحة المخصصة لبوواب المشروع ٢٢٦٤٨ م^٢ أي ما يعادل ٥,٦٣ فدان.

مكونات منطقة الاعتماد (C٢, F٢):

- منطقة (C٢) بمساحة ٢٣٦٧٢٦,٩٤ م^٢ أي ما يعادل ٥٦,٣٦ فدان (سكني-عمارات).
- تبلغ اجمالي المساحة المخصصة للنشاط السكني (عمارات) F.P بمنطقة C٢ مساحة ٥٢٤١٤ م^٢ أي ما يعادل ١٢,٤٧ فدان مقسمة طبقاً للجدول التالي:-

رقم التسوية	عدد الأتور	عدد لوحات	عدد مرات تكرار النموذج	مساحة لنور الأرضي F.P	إجمالي F.P	مساحة قلبية للنموذج	إجمالي BUA	إجمالي عدد لوحات
2C-A	8	30	7	800	5600	5520	38640	210
2C-B	8	30	6	870	5220	6246	37476	180
2C-C	8	22	5	750	9750	5160	25800	110
2C-C'	8	22	2	750	1500	5160	10320	44
2C-D	8	36	10	700	7000	5380	53800	360
2C-E	8	44	17	792	13464	6380	108460	748
2C-E'	8	44	10	792	7920	6380	63800	440
2C-F	8	38	1	680	680	5500	5500	38
2C-F'	8	38	1	680	680	5500	5500	38
2C-G	8	48	4	825	3300	6800	27200	192
2C-G'	8	48	4	825	3300	6800	27200	192
		إجمالي	67	8464	52414	64826	403696	2552

ب- منطقة (F٢) بمساحة ١١٦٧١,٤٤ م^٢ أي ما يعادل ٢,٧٨ فدان (خدمي).

- تبلغ اجمالي المساحة المخصصة للنشاط الخدمي F.P بمنطقة F٢ مساحة ٢٢٩٣٠,٥ م^٢ أي ما يعادل ٥,٧ فدان طبقاً للجدول التالي:-

رقم منطقة الخدمات	نشاط	مساحة (متر مربع)	عدد الأتور	مساحة لنور الأرضي F.P	مساحة قلبية (متر مربع) BUA
منطقة الخدمات	نادي رياضي، تيكاري، حمامي أرضي، مساحات (مضلة)	11671,19	أرضي + دروين	2830,50	4571,00

ج- بوابات المشروع.

- تبلغ اجمالي المساحة المخصصة لبوابات المشروع مساحة ٢٢٦٤٨ م^٢ اي ما يعادل ٠,٦٣ فدان مقسمة الي:-
- البوابات المطلوب اعتمادها ٢١٥٤٢ م^٢ اي ما يعادل ٠,٣٧ فدان.
- البوابات الرئيسية الغير معتمدة بعدد ١٢ بوابة بمساحة ١١٠٦,٤ م^٢ اي ما يعادل ٠,٢٦ فدان طبقا للجدول التالي:-

المنوع	مساحة الدور الأرضي F.P(m ²)
البوابة الرئيسية (بوابة رقم ٨)	500
البوابة الرئيسية (بوابة رقم ١١)	500
البوابة الرئيسية (بوابة رقم ١٢)	500
غرفة امن (2C)	14
غرفة امن 2D	14
غرفة امن 3D	14
اجمالي مساحة بوابات المطلوب اعتمادها	1642
اجمالي مساحة البوابات الرئيسية الغير معتمدة بعدد ١٢ بوابة (من ١ الى ١٠, ١١, ١٢, ١٣ الى ١٥)	1106.4

الاشتراطات البنائية لمنطقة الاعتماد :-

- اولا الاشتراطات البنائية للمنطقة C٢ بنشاط (سكني - عمارات)
 - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعطى عنها في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ والتي على اساسها تم تخصيص ارض المشروع.
 - الارتفاع المسموح به (ارضى + ٣ ادوار متكرره) ، ويسمح بتطبيق نظرية الحجم وزيادة الارتفاع ليصبح (ارضى + ٧ ادوار متكررة) طبقا للتفسيرات الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وجلسته رقم ١٩ لسنة ٢٠٢٤ وبما لايتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة للمنطقة الواقعة بها ارض المشروع ، وسداد اي مستحقات مالية ناتجة عن الاستفادة من قيد الارتفاع المعدل طبقا لقرار مجلس ادارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣.
 - ترك ردود جانبية لكل مبني بما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبني وفي حالة التصميم العمراني تكون المسافات بين المباني كالتالي:-
 - ٨م في حالة (ارضى + ٣ ادوار) او (ارضى + ٤ ادوار).
 - ١٠م في حالة (ارضى + ٥ ادوار).
 - ١٢م في حالة (ارضى + ٦ ادوار) او (ارضى + ٧ ادوار).
 - يسمح باقامة مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥٪ من مسطح الدور الارضى) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
 - يتم الالتزام بتوفير اماكن لانتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
 - تلتزم الشركة بان تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات .
 - يتم الالتزام بترك مسافة ارتداد لا تقل عن ٢م من حدود المباني وحتى حد الرصيف للطريق الداخلية .
- ثانيا الاشتراطات البنائية للمنطقة F٢ بنشاط (خدمي).
 - التزام الشركة بالاشتراطات البنائية المحددة بكراسة المزايدة و كراسة الاستفسارات الملحقة بها و السماح بتطبيق نظام الحجم (حجم المباني ثابت) و بما لا يتعارض مع كراسة الشروط .
 - يتم الالتزام بتوفير اماكن لانتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
 - تلتزم الشركة بان تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات
 - الردود : يتم الالتزام بترك ردود داخلي يقطع اراضي الخدمات كحد أدنى ٦ م من جميع الحدود الخارجية وبين المباني بعضها ببعض .
 - الالتزام بترك مسافة ارتداد بين اراضي الخدمات وبين اراضي / المباني السكنية بواقع ٦ م .

التعهدات:-

- تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع وفي حال طلب الترخيم الخارجي يتم اعادة تسعير مناطق الخدمات بعد الحصول على الموافقات اللازمة .
- تتعهد الشركة بان التعديلات محل القرار الوزاري لا تتعارض مع العقود المبرمة بينها وبين قاطني او مالكي المشروع وفي حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لافية وكان لم تكن.
- تتعهد الشركة بانه لم يتم البيع او التصرف في اى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن.

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المالي للمشروع:

نوع الاسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA٢م	أقصى مقنن مالي (م/م/٢٠٠٠)	أقصى مقنن مالي مسموح به للمشروع (م/م/٢٠٠٠)
عمارات	٩٧٩١٢٧٧,٤٠	٥,٣٥٧	٣٦٢٨١٨٠٠

تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اي تبعات .

الاشتراطات العامة

- ١- مجموع المسطحات المبنية المسموح بها بالدور الأرضي بكامل مساحة المشروع هي (٢٠%) (F.P) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع (الرضى + ٢ أوار علوية) طبقاً للاشتراطات البنائية الواردة بكراسة الشروط التي علي أساسها تم تخصيص ، وكذا الاستفسارات الملحقة بها و السماح بتطبيق نظام الحجوم (حجم المباني ثابت) و بما لا يتعارض مع كراسة الشروط.
- ٢- يسمح بتطبيق نظام الحجوم بما يحقق الاشتراطات البنائية المحددة ووفقاً لقيود الارتفاعات المحددة للقطعة بالبروتوكول الموقع بين وزارة الدفاع ووزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية طبقاً لما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمشروع وسداد اي مستحقات مالية ناتجة عن الاستئلافة من قيد الارتفاع المعدل طبقاً لقرار مجلس ادارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣.
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة ..
- ٤- الالتزام بما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة بنظام الأطراف المغلفة المعن عنها في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ ..
- ٥- الالتزام بقيود الارتفاعات المحددة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وفقاً للبروتوكول الموقع بين وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ووزارة الدفاع (رقم ٢٥١١ / ٢٠٠٨) وما زاد عن تلك الارتفاعات تلتزم الشركة بالتنسيق مع السادة المختصين بالقوات المسلحة والطيران المدني للحصول على الارتفاعات المطلوبة .
- ٦- الالتزام بالاشتراطات والقواعد المعمول بها حالياً لإستصدار القرارات الوزارية للمخططات التكميلية للمناطق .
- ٧- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات البنائية الموضحة بكراسة المزايدة للمشروع في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ لكل نشاط على حدة ..
- ٨- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٩- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبرار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المغلفة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للبيات السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠٪ معلق + ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم (٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩)

١٠- تلتزم شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بالقيام بالاتي :-

- » تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
- » تنسيق الموقع من معمرات وشبكة الري وأعدادة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصنافية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
- » تنفيذ الطرق الداخلية ورصها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
- » اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- » تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مسأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصنيعية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي 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 المصري للتنفيذ .
- » تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحسابية العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
- » تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
- » تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في اعمال الري .
- » تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ١١- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الاسكان والخدمات طبقاً للكرت المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والقرار الوزاري رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) ؛ وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٨٦ لسنة ٢٠٢٠) .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٥- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طـرـف ثـانـي
حازم طه أحمد إبراهيم

صورة طبق الأصل



طـرـف أـول
نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والشروعات

أحمد محمد موسى
مهندس



[illegible]

