

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٣١

اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة الجزئية (4B) بمساحة ١٦٠,١٢ فدان بما يعادل ٢م٦٧٢٦٣٨,٤ والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٨٣ لسنة ٢٠١٦ لمناطق (C-5E-4B-3D-2E-2D6-7) لإقامة أنشطة سكنية ضمن المخطط العام المعدل للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢) بشرق مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية على مساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان لإقامة مشروع (سكنى متكامل) والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٩ والمعدل بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٥ والصادر لها مجموعة من القرارات الوزارية باعتماد مناطق تفصيلية والمنتھية بالقرار رقم (٢١١) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية



بعد الإطلاع 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملزمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٦) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ باعتماد المخطط العام لمشروع شركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات 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 والأشراط البنائية الملزمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وعلى امر الإسناد رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٦ بإرساء قطعة الأرض رقم (٢) بمدينة القاهرة الجديدة على شركة بروة العقارية بناء على توصية لجنة البيت بجلستها رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٢ فى الزيادة بالمطاريح الملغقة جلسة ٢٠٠٧/١١/٢٤ لإقامة مشروع عمرانى متكامل وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية المتضمن بيع قطعة الأرض الشاء رقم (٢) بمساحة ١٩٨٠ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلستها رقم (٢٣١) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ بالموافقة على ضم مساحة (٩٥,٧٠ فدان) للمواقع المخصص للشركة والبالغ مساحتها بعد الإقح المساحى على الطبيعة ١٩٠٦,٥٨ فدان وبمبات الشروط على ان يطبق عليهم سعر الزيادة بعد تحديثه ويكون السداد نقدا حسب الأسعار والإشراطات الجديدة فى القاهرة الجديدة وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠٠٨/٢٥١١) لقطعة الأرض رقم (٦) وهى ذاتها القطعة رقم (٢) المخصصة لشركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية وعلى محضر الإستلام المؤرخ ٢٠٠٩/٣/١٦ المتضمن إستلام شركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية لقطعة الأرض رقم (٢) بمنطقة شرق اللويس بإمتداد مدينة القاهرة الجديدة والبالغ مساحتها (٢٠٢٠,٨١ فدان) وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ باعتماد المخطط العام لمشروع شركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية لإقامة مشروع سكنى متكامل على قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان بشرق مدينة القاهرة الجديدة وعلى القرار الوزارى رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٥ باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى بمساحة ٩٤ فدان لإقامة مراكز تجارية وفندقية وسكنية على قطعة الأرض رقم (٢) المباعه لشركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية ضمن مساحة إجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان بشرق مدينة القاهرة الجديدة وعلى محضر الإجتماع المؤرخ ٢٠١٢/٩/٢٠ بين الإقليم المصرى والقبطى تضم نقاط الخلاف بين الهيئة والشركة وتضمن الاتفاق الآتى -

- مدة تنفيذ المشروع تتنص فى مارس ٢٠٢٢ على أن يتم تحرير ملحق للعقد يتضمن البرنامج الإئى وفقا لذلك
- قيام الشركة بسداد باقى قيمة الاتساع والفوائد المستحقة على ارض مشروع الشركة سدادا معجلا
- تقوم الهيئة بمد المشروع بالمرافق اللازمة حتى حدود الأرض
- الانتهاء من ملحق العقد للأرض المضافة للمشروع بمساحة ١٠٥,٠٩ فدان

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية .
وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (٢٢٥) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٩ إلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة الذى تضمن أن اللجنة العقارية الرئيسية قد قررت جلستها رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٤ الموافقة على اعتماد التعديلات التى طرأت بعقد شركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية (ش.م.م) واهمها -

• تعديل اسم الشركة لتصبح باسم شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية (ش.م.م) بدلا من شركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية مع تحصيل مصاريف إدارية عن تغيير الاسم طبقا للمادة (٢٢) من اللائحة العقارية وتغيير عنوان المقر الرئيسى من الوحدة رقم (١٨) بالبرج F2 الدور رقم (٨) ستار كايستال - مدينة نصر - القاهرة ليصبح عنوان المقر الجديد للشركة هو جناح (١) بالوحدة رقم (٢) بالدور الأرضى قطعة الأرض رقم (١٦٥) القطاع الأول - مركز المدينة - القاهرة الجديدة ودخول شركاء جدد مع تطبيق القواعد المعمول بها فى هذا الشأن بتحصيل المصاريف الإدارية طبقا للقرار الوزارى رقم ١١٤ لسنة ٢٠١٠ مع إلزام شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية بتنفيذ العقد المبرم وملحقه مع شركة بروة القاهرة الجديدة للإستثمارات العقارية .

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (١٥١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٩ إلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة الذى تضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٣١) 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 للإستثمارات العقارية بمدينة القاهرة الجديدة مهلة تنفيذ عن الفترات التى غلقت يد الشركة عن التنفيذ فى المشروع نتيجة توقف ضخ المياه من بداية عام ٢٠١٣ وحتى نهاية عام ٢٠٢١ وكذا النزاع القضائى وذلك من تاريخ صدور قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٤) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٨ وحتى تاريخ انتهاء النزاع بصكورة التنفيذ المعدة من الادارة القانونية فى (٢٠٢٠/١٠/٣١) والتى تقدر بمدة اجتمالية ثمانى سنوات ميلادية وعشرة اشهر تبدأ من تاريخ انتهاء مهلة تنفيذ المشروع المقررة مع ضرورة تقديم برنامج زمنى لنهات تلك الاعمال خلال المدة المنوطة .

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٧٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٧ باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمناطق (2E-7 , 2D-7 , 3D-7) بمساحة ١١٤.٣٦ فدان لإقامة مشروع عمرائى متكامل ضمن مشروع الشركة .

وعلى الطلب المقدم من شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمار العقارى والسياحى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٨٣١) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٣ المتضمن طلب تعديل المنطقة الجزئية 4B وكذا تعديل حدود الاراضى للمناطق (4B-4E-7) والمهتمس بالقرار الوزارى رقم (١٠٧٦) بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٨ ضمن قطعة الارض رقم رقم (٢) بالامتداد الشرقى للمستثمرين شرق اللوتس .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمار العقارى والسياحى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩١٥٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٨ المرفق به اللوحات المعدلة للمشروع عالية .

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٣٦٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٦ المرفق به لوحات المشروع المعدل بعد المراجعة والتوقيع عليهما من السادة المختصين بجهاز المدينة ومتضمنا موقف المشروع

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمده بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢

على الإنابة بسداد الشركة المخصص لها قسطه الارض من قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٤٠٩٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٣ .

- وعلى التعدادات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري المقدمة والموقعة من المفوض عن الشركة
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة الجزئية (B4) بمساحة ١٦٠.١٢ فدان بما يعادل ٢م٦٧٢٦٣٨.٤ والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٨٣ لسنة ٢٠١٦) بمناطق (C-5E-4B-3D-2E-2D 6-7) لإقامة أنشطة سكنية ، ضمن المخطط العام المعدل للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢١) بشرق مدينة القاهرة الجديدة على مساحة إجمالية ٢٠٢٠.٨١ فدان لإقامة مشروع (سكنى متكامل) والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٩ ، والمعدل بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٥ ، والصادر لها مجموعة من القرارات الوزارية باعتماد مناطق تفصيلية والمنتصية بالقرار رقم (٢١١) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٨ ، ووفقاً لحكام 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 ٢٠٢٥/٨/٢١ المنتصية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

- مادة (١) - يعتمد تعديل اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة الجزئية (B4) بمساحة ١٦٠.١٢ فدان بما يعادل ٢م٦٧٢٦٣٨.٤ والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٨٣ لسنة ٢٠١٦) بمناطق (C-5E-4B-3D-2E-2D 6-7) لإقامة أنشطة سكنية ، ضمن المخطط العام المعدل للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢) بشرق مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية على مساحة إجمالية ٢٠٢٠.٨١ فدان لإقامة مشروع (سكنى متكامل) والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٩ ، والمعدل بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٥ ، والصادر لها مجموعة من القرارات الوزارية باعتماد مناطق تفصيلية والمنتصية بالقرار رقم (٢١١) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٨ ، 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 مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) - تلزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المنبثقة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة (٣) - تلزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٤) - تلزم الشركة المخصص لها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطني الوحدات في المشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٥) - تلزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة التحذيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة (٦٦) تلزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع
- مادة (٦٧) تلزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع طبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة
- مادة (٨٨) تلزم الشركة المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأدئته التنفيذية وكافة قرارات مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة في هذا الشأن
- مادة (٩١) تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى للمشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة
- مادة (١٠١) تلزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات
- مادة (١١١) تلزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة
- مادة (١٢١) تلزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته
- مادة (١٢٣) تلزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة
- مادة (١٢٤) ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندسين / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالتأمر الوزاري الصادر بتعديل المخطط التصليبي للمنطقة الجزئية (4B) بمساحة ١٦٠,١٢ فدان بما يعادل ٢م ٦٧٢٦٣٨,٤ والمعنود بالتأمر الوزاري رقم (١٨٣) لسنة ٢٠١٦ (مناطق (2D-2E-3D-4B-5E-6C-7) لإقامة أنشطة سكنية : ضمن المخطط العام المعدل للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢) بشرق مدينة القاهرة الجديدة والمخمسة للسادة / شركة بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية على مساحة لجمالية ٢٠٢٠,٨١ فدان لإقامة مشروع (سكني متكامل) والمعنود بالتأمر الوزاري رقم ١٣٦ لسنة ٢٠٠٩ والمعدل بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١

مساحة المشروع الاجمالية :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٠٢٠,٨١) فدان أي ما يعادل ٨٤٨٩٠٩٠,٥ م^٢.

مساحة منطقة الاعتماد :

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الاعتماد ١٦٠,١٢ فدان بما يعادل ٦٧٢٦٣٨,٤ م^٢.

مكونات منطقة الاعتماد :

١- الأراضي المخصصة للأنشطة بمساحته (٩١٥,٣٤) فدان أي ما يعادل ٣٨٤٥١٧٠,٦١ م^٢، وتتقسم الى سبع مناطق داخلية كالتالي :-

- منطقة جزئية 2D بمساحة ٤٦٠٨٥٩,١٦ م^٢ بما يعادل ١٠٩,٧١ فدان
- منطقة جزئية 2E بمساحة ٣٣١٨٦٤,٦٨ م^٢ بما يعادل ٧٩,٠٠ فدان
- منطقة جزئية 3D بمساحة ٤١٣٣٧٧,٩ م^٢ بما يعادل ٩٨,٣٩ فدان
- منطقة جزئية 4B بمساحة ٦٧٢٦٣٨,٤٦ م^٢ بما يعادل ١٦٠,١٢ فدان
- منطقة جزئية 5E بمساحة ٣٣٢٥١٨,٩٢ م^٢ بما يعادل ٧٩,١٦ فدان
- منطقة جزئية 6C بمساحة ٣٠٩٨٨١,١٢ م^٢ بما يعادل ٧٣,٧٧ فدان
- منطقة جزئية 7 بمساحة ١٣٢٤٠٩٠,٣٧ م^٢ بما يعادل ٣١٥,٢ فدان

جدول المساحات لمنطقة القيلات والجولف :-

| المنطقة الجزئية | مساحة المنطقة | | مساحة الدور الأرضي (FF) | | | | | | | مساحة الاجمالية | | مساحة الاجمالية لسائر الاعتماد | | |
|-----------------|---------------|---------------------------|-------------------------|------------|-------|--------|------|----|--------|-----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------|
| | % | المساحة (م ^٢) | حرف | لغز | تجارى | خدمات | سكنى | % | مترين | مترين مربع | مترين | مترين مربع | | |
| 2D | 83.88% | 263,478.50 | 20.81% | 34,048.66 | -- | -- | -- | -- | 15.91% | 73,336.00 | 109.71 | 460,859.16 | 109.71 | 460,859.16 |
| 2E | 72.59% | 240,896.67 | 13.98% | 46,388.01 | -- | -- | -- | -- | 13.43% | 44,580.00 | 79.00 | 331,864.68 | 79.00 | 331,864.68 |
| 3D | 81.30% | 253,357.98 | 21.77% | 98,960.22 | -- | -- | -- | -- | 16.94% | 70,000.00 | 98.29 | 413,317.00 | 101.48 | 426,296.30 |
| 4B | 81.82% | 414,479.91 | 20.16% | 136,689.48 | 58.00 | 752.88 | -- | -- | 18.22% | 122,975.08 | 180.12 | 672,839.48 | 182.69 | 683,447.20 |
| 5E | 68.03% | 228,199.98 | 16.34% | 64,348.94 | -- | -- | -- | -- | 15.63% | 51,970.00 | 79.16 | 332,518.02 | 81.50 | 342,749.40 |
| 6C | 87.02% | 207,676.82 | 16.34% | 47,644.80 | -- | -- | -- | -- | 17.84% | 54,660.00 | 73.77 | 309,881.12 | 74.72 | 313,887.00 |
| 7 | 93.49% | 1,237,896.89 | 1.25% | 16,480.88 | -- | -- | -- | -- | 5.26% | 69,703.10 | 315.20 | 1,324,000.37 | 309.15 | 1,296,086.66 |
| حقل خضراء | | | | | | | | | | | | | | |
| الاجملى | 74.74% | 2,673,984.08 | 12.80% | 484,362.38 | 68.00 | 752.88 | -- | -- | 12.7% | 496,824.18 | 916.34 | 3,846,170.61 | 916.34 | 3,846,170.62 |



استقراره التام الأصيل

اسم

أولا مساحة منطقة الاعتماد لمنطقة 4B:-

- تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الاعتماد (4B) ١٦٠,١٢ فدان بما يعادل ٢٦٧٢٦٣٨,٤٦ ومقسمة طبقا لما يلي :-
- أ- تبلغ المساحة المخصصة للنشاط السكني F.P ١٢٢٥٧٥,٠٨ م اي ما يعادل ٢٩,١٨ فدان والتي تمثل نسبة ١٨,٢٢% من اجمالي مساحة منطقة الاعتماد .
- ب- تبلغ المساحة المخصصة للنشاط الخدمي F.P ٢٧٥٢,٦٨ م اي ما يعادل ٠,١٧٧ فدان والتي تمثل نسبة ١,١٢% من اجمالي مساحة منطقة الاعتماد.
- ت- تبلغ المساحة المخصصة للطرق والمناطق المفتوحة F.P ٢٥٤٩٢٥٤,٧ م اي ما يعادل ١٣٠,٧٥ فدان والتي تمثل نسبة ٨١,٦٥% من اجمالي مساحة منطقة الاعتماد.
- ث- تبلغ المساحة المخصصة لغرف الامن ٥٦ م اي ما يعادل ٠,٠١٣ فدان
- مكونات منطقة الاعتماد (4B) :**

- أ- تبلغ اجمالي المساحة المخصصة للنشاط السكني (فيلات) F.P 122575.08 م اي ما يعادل ٢٩,١٨ فدان والتي تمثل نسبة ١٨,٢٢% من اجمالي مساحة منطقة الاعتماد طبقا للجدول الموضح تفصيلا بلوحة الاعتماد
- ب- تبلغ اجمالي المساحة المخصصة للنشاط الخدمي F.P 752.68 م اي ما يعادل ٠,١٧٧ فدان والتي تمثل نسبة ١,١٢% من اجمالي مساحة منطقة الاعتماد طبقا للجدول التالي:-

| رقم منطقة الخدمات | النشاط | مساحة قطعة الارض (م ²) | عدد الاوتار | مساحة الدور الارضي F.P | النسبة البنائية (%) | المساحة البنائية (متر مربع) BUA |
|-------------------|--------------|------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------|---------------------------------|
| منطقة خدمات 4B | نادي اجتماعي | 3763.42 | ارضي + ٤ دورين | 752.68 | 20.00% | 2258.05 |

- ت- بوابات المشروع
- تبلغ اجمالي المساحة المخصصة لبوابات المشروع مساحة ٢٣٣٠٤,٤ م اي ما يعادل ٥٠,٧٩ فدان مقسمة الي:-
- البوابات التي تم اعتمادها تم إضافة ٢٦٠٠ م تعديل بوابات باجمالي مساحة ٢٢١٤٢ م بما يعادل ٥١ فدان
- البوابات المطلوب اعتمادها للمنطقة 4B ٥٦ م اي ما يعادل ٠,١٣ فدان.
- البوابات الرئيسية الغير معتمدة بعدد ١٢ بوابة بمساحة ١١٠٦,٤ م اي ما يعادل ٠,٢٦ فدان طبقا للجدول التالي:-

| التمديد | |
|---------|--|
| ٨٠٠ | البوابة الرئيسية (بوابة رقم ٨) |
| ٧٠٠ | البوابة الرئيسية (بوابة رقم ٦١) |
| ٧٠٠ | البوابة الرئيسية (بوابة رقم ١٢) |
| 14 | غرفة امن (2C) |
| 14 | غرفة امن 2D |
| 14 | غرفة امن 3D |
| 2 | اجمالي مساحة البوابات التي تم اعتمادها |
| 55 | اجمالي مساحة غرف الامن المطلوب اعتمادها (5B) |
| 1106.4 | اجمالي البوابات الرئيسية الغير معتمدة بعدد ١٢ بوابة (من ١ الي ١٠٤٩٠٧ ، من ١٣ الي ١٥) |

ثانياً:- جدول المسطحات البنائية للانشطة لمنطقة الفيلات والجولف طبقا التالي:-

| ملاحظات | المسطحات البنائية (بالمتر المربع) | النشاط | |
|--|--------------------------------------|--------------------|--|
| | | فيلات | سكني |
| | 897,258.22 | | |
| | 400 | مركز تجاري | منطقة ١ |
| | 200 | مركز تجاري | منطقة ٢ |
| | 200 | مسجد | |
| تم حساب ٣٢٠٠ متر كنشاط تجاري و تم حساب ٢٠٠٠ متر كنشاط إداري | 5200 | مركز تجاري و إداري | منطقة ٣ |
| | 400 | مركز تجاري | منطقة ٤ |
| | 2258.05 | نادي اجتماعي | منطقة ٥ بالمنطقة 4B المراد اعتمادها |

رابعاً:- جدول المسطحات البنائية المستخدم للمنطقة الجزئية (٧):-

| المسطحات البنائية و النماذج للمنطقة الجزئية ٧ | | | | | | |
|---|---------|--------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------|
| المنطقة الجزئية | النموذج | الكران | مساحة الدور الأرضي (m ²) | المساحة المبنية (m ²) | المساحة الكلية (m ²) | ملاحظات |
| 2D/7 | MV1/B1 | 7 | 422.5 | 422.5 | 2957.5 | |
| | MV1/B2 | 4 | 414.2 | 414.2 | 1656.8 | |
| | MV1/B4 | 10 | 347.5 | 485.5 | 4855 | |
| | MV1/B5 | 8 | 272.8 | 583.24 | 4665.92 | |
| | MV1/B1 | 9 | 422.5 | 422.5 | 3802.5 | |
| 3D/7 | MV1/B2 | 7 | 414.2 | 414.2 | 2899.4 | |
| | MV1/B3 | 9 | 403.3 | 491.8 | 4426.2 | |
| | MV1/B4 | 17 | 347.5 | 485.5 | 8253.5 | |
| | MV2/A | 2 | 190 | 372 | 744 | |
| 2E/7 | MV2/C | 6 | 187 | 446 | 2676 | |
| | MV3/C | 2 | 160 | 368 | 736 | |
| | MV1/B1 | 6 | 422.5 | 422.5 | 2535 | |
| | MV1/B2 | 9 | 414.2 | 414.2 | 3727.8 | |
| | MV1/B4 | 6 | 347.5 | 485.5 | 2913 | |
| 5E/7 6C/7 | MV1/B1 | 15 | 422.5 | 422.5 | 6337.5 | |
| | MV1/B2 | 15 | 414.2 | 414.2 | 6213 | |
| | MV1/B3 | 20 | 403.3 | 491.8 | 9836 | |
| | MV1/B4 | 20 | 347.5 | 485.5 | 9710 | |
| | MV1/B5 | 20 | 272.8 | 583.24 | 11664.8 | |
| الإجمالي | | 192 | 69703.1 | 90609.92 | | |

خامسا:- جدول المساحات البنائية لكامل المناطق

| الملاحظات | إجمالي المسطحات البنائية (متر مربع) | المساحة الإجمالية | | المساحة الإجمالية السابق اعتمادها بالقرار الوزاري ٢٠١٠ | | المنطقة |
|--|---|-------------------|---------------------|--|---------------------|----------------|
| | | فدان | متر مربع | فدان | متر مربع | |
| | 279,744.00 | 76.63 | 321,928.71 | 76.63 | 321,928.71 | المنطقة ١ |
| | 1,729,819.09 | 376.14 | 1,580,110.71 | 376.14 | 1,580,110.71 | المنطقة ٢ |
| تم تعديل حدود المنطقة بالقرار الوزاري رقم ١٠٧٦ بتاريخ ٧/١٢/٢٠٢٣ | 992,362.93 | 240.38 | 1,009,810.82 | 243.47 | 1,022,789.22 | المنطقة ٣ |
| | 1,051,670.60 | 279.36 | 1,173,546.40 | 281.93 | 1,184,355.13 | المنطقة ٤ |
| | 1,115,699.65 | 217.04 | 911,733.07 | 219.47 | 921,963.55 | المنطقة ٥ |
| | 835,606.81 | 150.75 | 633,262.92 | 151.70 | 637,248.80 | المنطقة ٦ |
| | 122,033.24 | 315.20 | 1,324,090.37 | 306.15 | 1,286,086.88 | المنطقة ٧ |
| | 438,661.17 | 107.76 | 452,681.99 | 107.76 | 452,681.99 | المنطقة ٨ |
| | 225,675.42 | 44.05 | 185,054.53 | 44.05 | 185,054.53 | المنطقة ٩ |
| | 6,791,272.91 | 1807.31 | 7,592,219.52 | 1807.31 | 7,592,219.52 | الإجمالي |
| | | 213.50 | 896,870.98 | 213.50 | 896,870.98 | إجمالي الطرق |
| | | 2,020.81 | 8,489,090.50 | 2,020.81 | 8,489,090.50 | الإجمالي الكلي |

سادسا:- جدول الارصدة الخاصة بالمشروع طبقا للجدول الموضح بلوحة القرار الوزاري

الاشتراطات العامة للمناطق السكنية للمشروع :-

- يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعطن عنها في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- مجموع المسطحات المبنية المسموح بها بالدور الارضى بكامل مساحة المشروع هي (٢٠ %) (F.P) من اجمالي مساحة ارض المشروع وبارتفاع (ارضى + ٣ ادوار علوية)
- طبقا لكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة المعطن عنها في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ للقطعة المخصصة لإقامة المشروع فإنه يسمح بتطبيق نظام الحجوم بما يحقق الاشتراطات البنائية المحددة ووفقا لقبود الارتفاعات المحددة للقطعة بالبروتوكول الموقع بين وزارة الدفاع ووزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية .
- الالتزام بتوفير امكان لانتظار السيارات بمناطق الاسكان والخدمات 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 للطرق الداخلية .
- الالتزام بترك مسافة بالنسبة لاراضي الفيلات المنفصلة والمتصلة والشبة متصلة يتم ترك ارتداد داخل قطعة الارض بواقع (٤م امامي ٣م جانبي ٦م خلفي)

الاشتراطات العامة للمناطق الخدمية للمشروع :-

- التزام الشركة بالاشتراطات البنائية المحددة بكراسة المزايدة و كراسة الاستفسارات الملحقة بها و السماح بتطبيق نظام الحجوم (حجم المباني ثابت) و بما لا يتعارض مع كراسة الشروط .
- يجب توفير امكان انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الردود : يتم الإلتزام بترك ردود داخلى يقطع اراضى الخدمات كحد أدنى ٦ م من جميع الحدود الخارجية وبين المباني بعضها ببعض .
- الإلتزام بترك مسافة ارتداد بين اراضى الخدمات وبين اراضى / المباني السكنية بواقع ٦ م .

التعهدات:-

- تتعهد الشركة بان مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع وفى حال طلب الترخيم الخارجى يتم اعادة تسعير مناطق الخدمات بعد الحصول على الموافقات اللازمة .
- تتعهد الشركة بان التعديلات محل القرار الوزارى لا تتعارض مع العقود المبرمة بينها وبين قاطنى او مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكان لم تكن .
- تتعهد الشركة بانة لم يتم البيع او التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلقى القرار الوزارى ويعتبر كان لم يكن .

بيان بالمسطحات المبنية والمقطن المالى للمشروع :-

| نوع الاسكان | اقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUATم | اقصى مقطن مالى (ل /م /يوم) | اقصى مقطن مالى مسموح به للمشروع (م/ل/يوم) |
|-------------|------------------------------------|----------------------------|---|
| عمارات | ٦٧٩١٢٧٢.٤٠ | ٥.٣٥٧ | ٣٦٣٨١٨.٠٠ |

تتعهد الشركة واستثنائى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما اى تبعات .



الشروط العامة

- ١- مجموع المسطحات العينية المسموح بها بالدور الأرضي بكامل مساحة المشروع هي (٢٠%) (F.P) من إجمالي مساحة أرض المشروع وارتفاع (أرضي + ٣ أدوار علوية) وطبقا لكراسة الشروط فإنه يسمح بتطبيق نظام الحجوم بما يحقق الإشتراطات البنائية المحددة ووفقا لقيود الارتفاعات المحددة للقطعة بالبروتوكول الموقع بين وزارة الدفاع ووزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.
 - ٢- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة ..
 - ٣- الالتزام بما ورد بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة بنظام الأظرف المقلقة المعطن عنها في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ ..
 - ٤- الالتزام بقيود الارتفاعات المحددة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وفقا للبروتوكول الموقع بين وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ووزارة الدفاع (رقم ٢٠١١ / ٢٠٠٨) وما زاد عن تلك الارتفاعات تلتزم الشركة بالتنسيق مع السادة المختصين بالقوات المسلحة والطيران المدني للحصول على الارتفاعات المطلوبة.
 - ٥- الالتزام بالإشتراطات والقواعد المعمول بها حاليا لإستصدار القرارات الوزارية للمخططات التفصيلية للمناطق .
 - ٦- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقا للإشتراطات البنائية الموضحة بكراسة المزايدة للمشروع في ٢٠٠٦/١٢/٢٤ لكل نشاط على حدة ..
 - ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
 - ٨- مرافق الخدمات بدور السطح: هي المحطات التي أقيمت على أسطح البنايات مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لبناي وحدات البناء المقلقة المصروح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للوحدات السكنية، طبقا لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠% مطلق + ١٠% مقلات) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية ووفقا لإشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩)
- ٩- التزام بوابة الشرق القاهرة الجديدة للاستثمارات العقارية بالقيام بالآتي :-**
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق المواقع مع مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأصص الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية وربطها طبقا 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 الغزل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مساخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان واعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها طبقا للتفاصيل التي سيستم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتزويد مياه للعلات الطائرة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية وإشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحسابية التسليم وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - تنفيذ شبكات متفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتلحقة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال 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 .
- ١٠- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
 - ١١- يتم الالتزام بتوفير مواقع انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
 - ١٢- تلتزم الشركة بتصميم قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٣٢٢ لسنة ٢٠٠٩) ، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة (٢٠٢٠) .
 - ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
 - ١٤- تلتزم الجهة المعلقة باعداد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف ثان

محمد حمدي محمد بيومي

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع

التخطيط و المشروعات

م/ أحمد محمد موسى

صفحتين

The drawing is a complex technical document, possibly a cadastral map or a site plan. It features a large central plot labeled '4B' and '5E', with a smaller plot labeled '7' in the center. The drawing includes various tables, smaller maps, and text blocks, all enclosed in a rectangular border. The drawing is oriented vertically on the page.

٥٦٥

