

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢٠ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٢/٦/٢٠١٦

باعتقاد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ١,٠٩ ٥٠١ فدان

بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م)

وكذا المخطط التفصيلى للمجاورة رقم (١) بمساحة ٢٥,١١٣ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪)

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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى قرارى مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨١) بتاريخ ٢٦/١/٢٠١٥

وجلسته رقم (٨٢) بتاريخ ١٠/٢/٢٠١٥ فى شأن طرح مشروعات استثمارية بنظام الشراكة

بينها وبين المطورين العقاريين ؛

وعلى العروض الفنية والمالية المقدمة من عدد (٦) شركات منها شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) ؛

وعلى ما أسفرت عنه الدراسة الفنية والمالية من أن العرض المقدم من شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) هو أفضل العروض المقدمة فنياً ومالياً ؛

وعلى عقد تطوير أراضى بنظام المشاركة وملاحقه والمحور بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) بشأن قطعة الأرض رقم (٩) بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٥٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٢١٠٠٠٠٠م^٢ تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪) ؛

وعلى كتاب شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) الوارد برقم (٤٦١٨٨) بتاريخ ٢١/٤/٢٠١٦ بشأن مشروع الشركة عاليه مرفقاً به ما يلى :

البرنامج الزمنى لمشروع الشركة عاليه .

تعهد منطقة الخدمات الواقعة ضمن نسبة الـ (٨٠٪) عمرانى متكامل
بمشروع الشركة عاليه ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢/٦/٢٠١٦ لقطعة الأرض رقم (٩) بمساحة إجمالية ٤١٨ , ٢٩٠٠٠٠م^٢ ، أى ما يعادل ١٠٩ , ٥٠١ فدان بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪) ؛

وعلى كتاب شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) الوارد برقم (١٢٢٥) بتاريخ ٧/٦/٢٠١٦ مرفقاً به ما يفيد سداد جزء من المصروفات الإدارية نظير المراجعة الفنية لمشروع الشركة عاليه بقطعة الأرض رقم (٩) بمساحة إجمالية ١٠٩ , ٥٠١ فدان بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب الشركة بشأن طلب تقسيط باقى قيمة المصروفات الإدارية ؛

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 ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقاري (ش. م. م) وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛
قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ٥٠١,٠٩ فدان ، بما يعادل ٤١٨,٤١٨,٢٩م^٢ (فقط مليونان ومائة وخمسة آلاف وتسعة وعشرون متراً مربعاً لا غير و٤١٨/١٠٠٠ من المتر المربع) المخصصة لشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقاري (ش. م. م) وكذا المخطط التفصيلي للمجاورة رقم (١) بمساحة ٢٥,١١٣ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪) بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتي بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض النسبة الخاصة بها من وحدات المشروع بكل مرحلة من مراحل المشروع للحجز أو البيع دون التعرض لحصة الهيئة ، إلا بعد أن يشتمل الإعلان عن بدء الحجز أو البيع على رقم قرار التخطيط والتقسيم واسم البنك المحدد من الطرفين الذي يتم إيداع مقدمات الحجز فيه ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات الواقعة ضمن نسبة الـ (٨٠٪) عمراني متكامل بمشروع الشركة عاليه لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - 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 كما تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وذلك خلال مدة أقصاها (١٨) شهراً من تاريخ سريان العقد .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال (ثمانى) سنوات تبدأ بعد (١٨) شهراً من تاريخ سريان العقد كمهلة لتقديم المستندات والرسومات الهندسية وسداد المصاريف الإدارية واستصدار القرار الوزارى واستصدار تراخيص المرحلة الأولى ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار وطبقاً لشروطه المرفقة والجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم مخطط تفصيلى للاعتماد للمجاورات (الثانية والثالثة والرابعة) .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م)

بقطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ٤١٨,٤١٨,٢٩,٥٠٢٩ م^٢ ، أى ما يعادل ٥٠١,٠٩ فدان

بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وخدمات بنسبة (٢٠٪)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤١٨,٤١٨,٢٩,٥٠٢٩ م^٢ ،

أى ما يعادل ٥٠١,٠٩ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل ٥٣٤,٢٣,٥١٦٨٤ م^٢ ،

بما يعادل ٨٧,٨٧ فدان ، وتمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

وبيانها كالتالى :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للمجاورة الأولى بنشاط عمرانى متكامل ٥٠,٥٢٧٥٧٥٢ م^٢ ،

بما يعادل ١١٣,٢٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمجاورة الثانية بنشاط عمرانى متكامل ٦٧٤,٦٣٥٨٨٤ م^٢ ،

بما يعادل ٣٧,١٥١ فدان ، وتمثل نسبة (٣٠,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمجاورة الثالثة بنشاط عمرانى متكامل ٣٦,٥٧٢٣٨٦ م^٢ ،

بما يعادل ٢٥,١٣٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (المجاورة الرابعة بنشاط متعدد الاستخدامات)

٨٨٤,٤٢١,٠٠٥ م^٢ ، بما يعادل ٢٢,١٠٠ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

علماً بأن مساحة كل مجاورة من المجاورات الأربع محملة بتصيبتها من الطرق الخارجية

طبقاً لحدود المجاورات الموضحة بالمخطط العام .

مكونات المجاورة الأولى من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٨,٢٨ م^٢ ١١٣٤٨,٢٨ م^٢ ، بما يعادل ٣١,٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (٤٢,٤٤٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمجاورة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨٩,٨٩ م^٢ ٥٢٥٣,٨٩ م^٢ ، بما يعادل ٠,٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٢٢٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمجاورة .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وعمارات المشاة ١٠,١٩٢٨ م^٢ ، بما يعادل ١٩,٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,١٧٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمجاورة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٠,٤٥٨٠٢٥ م^٢ ، بما يعادل ١٣,٨١ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠,١٢٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمجاورة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٩,١٩١٩٧ م^٢ ، بما يعادل ٤,٥٧ فدان ، وتمثل نسبة (٤,٠٤٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمجاورة .

العمراى المتكامل (٨٠٪) من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل (المجاورة الأولى والثانية والثالثة) ٥٣٤,٥٣٤ م^٢ ١٦٨٤,٥٣٤ م^٢ ، بما يعادل ٨٧,٠٠ فدان ، وتمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الاستعمال السكنى :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٧٧,٧٧ م^٢ ٨٤٢,٠١١ م^٢ ، بما يعادل ٤٣,٢٠٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض العمرانى المتكامل والتي تمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي المساحة المبنية المسموح بها بالأدوار للأراضي السكنية (B.U.A) = ٢٨٤٢٠١١,٧٧ م^٢
 إجمالي الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى $\times (٤٥\%)$ النسبة البنائية المسموح بها
 F. P $\times ٥,٤$ أدوار = ٢٢٠٤٦٠٨٨,٦٠ م^٢ وطبقاً للجدول التالي :

B. U. A.	الارتفاع	F. P. النسبة البنائية المسموح بها (٤٥%)	المساحة		الاستخدام
			م ^٢	فدان	
المساحة م ^٢		المساحة م ^٢			
٢٠٤٦٠٨٨,٦٠	١٧,٧ م	٢٧٨٩٠٥,٣٠	٢٠٠,٤٢	٨٤٢٠١,٧٧	إجمالي الأراضي المخصصة للسكنى فى المشروع
٥٧٠٦٤٠,٣٥٦		٩٥١٠٦,٧٢	٥٠,٣١	٢١١٢٤٨,٢٨	إجمالي الأراضي المخصصة للسكنى فى المجاورين الأولى
١٤٧٥٤٤٨,٢٤٤		٢٨٢٧٩٨,٥٧	١٥٠,١٢	٦٢٠٦٦٢,٤٩	إجمالي الأراضي المخصصة للسكنى فى المجاورين الثانية والثالثة

الاشتراطات البنائية للاستعمال السكنى :

- الحد الأقصى لإجمالي الأراضي السكنية بالمشروع (٥٠%) من إجمالي المساحات المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل بالمشروع والتي تمثل (٨٠%) من إجمالي أرض المشروع .
- يصرح بالتعامل فى المشروع بنظرية الحجم وفقاً لاشتراطات الهيئة الخاصة بالمشروع وقيود الارتفاع الحالية والمستقبلية فى حالة تعديل قيد الارتفاع من قبل القوات المسلحة .
- لا تقل الردود من الحدود الخارجية لأرض المشروع عن ٦ م .
- ردود قطع أراضي الفيلات والتاون هاوس والتوين هاوس والفاميلى هاوس ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .
- ردود قطع أراضي العمارات ٤م من جميع الجهات وبما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P) بالأراضي السكنية عن (٤٠%) لأراضي الفيلات وعن (٤٥%) لأراضي العمارات والتاون هاوس والتوين هاوس والفاميلى هاوس .

جميع المباني تحتوى على عدد بدرومين بحد أقصى وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة بدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لمنسوب البدروم (جراجات ومخازن غير تجارية) ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج للبدرومات طبقاً للكود والاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية .

جميع المباني السكنية تحتوى على غرف سطح تستخدم كخدمات للمبنى بنسبة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

الكثافة السكانية المسموح بها لا تتعدى ١٥٠ شخصاً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع ١,٥ سيارة / وحدة سكنية سطحى أو بالبدروم وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

يتم اعتماد النماذج المعمارية وفقاً للمحددات البنائية الخاصة بكل قطعة أرض على حدة .

يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بأنشطة السكنى والخدمات بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى ، وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة السكنية والخدمات داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A.) المسموح بها .

تعتبر المساحات المبنية (F. P) ، إجمالى المساحات البنائية بالأدوار (B.U.A) ، الكثافة السكانية والعدد الفعلى للوحدات هى الحد الأقصى والمسموح به فى المرحلة الأولى من المشروع ويعتبر رصيد ، وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة دون أن يعد ذلك تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة .

الاستعمال السكنى فى المجاورة الأولى من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى فى المجاورة الأولى من المشروع ٢٨,٤٨,١٣٤٨ م^٢ ، بما يعادل ٣١,٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (٤٢,٤٤٪) من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمجاورة وطبقاً للجدول التالى :

F. P	إجمالي عدد الوحدات فى النوع	التكرار	عدد الوحدات فى النموذج	عدد الأدوار	النوع
%٤٥	١٧٨٤	٢٩	٩٦	أرضى + ٥ أدوار	عمارات - ١
%٤٥	٢٤٠	٥	٤٨	أرضى + ٥ أدوار	عمارات - ٢
%٤٥	٢٤	١	٢٤	أرضى + ٥ أدوار	عمارات - ٣
%٤٥	١٤٤	٢	٤٨	أرضى + ٥ أدوار	عمارات - ٤
%٤٥	٩٦	١٢	٨	أرضى + ٣ أدوار	فامبلى هاوس - ١
%٤٥	٣٦	٣	١٢	أرضى + ٣ أدوار	فامبلى هاوس - ٢
%٤٥	٢٠	٥	٤	أرضى + دور	تاوون هاوس - ١
%٤٥	١٢	٢	٦	أرضى + دور	تاوون هاوس - ٢
%٤٥	١٢	٦	٢	أرضى + دور	تويين هاوس
%٤٥	٢٥	٢٥	١	أرضى + دور	فيلات
	٢٢٩٢			الإجمالي	

ثانياً - الاستعمال الخدمى :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى ٨٢,٨٢,٢٠٨٢ م^٢ ، بما يعادل ١٠,٤٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض العمرانى المتكامل بالمشروع والتي تمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي المساحة المبنية المسموح بها بالأدوار للأراضى الخدمية (B.U.A.) = ٨٢,٨٢,٢٠٨٢ م^٢ إجمالي الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى × (٣٠٪) النسبة البنائية المسموح بها F. P × ٣ أدوار = ١٨١٨٧٤,٥٤ م^٢ وطبقاً للجدول التالى :

B. U. A.	الارتفاع	F. P	المساحة		الاستخدام
		النسبة البنائية المسموح بها (٢٠٪)	فدان	م ^٢	
١٨١٨٧٤,٥٤	أرضى	٦٠٦٢٤,٨٥	٤٨,١٠	٢٠٢٠٨٢,٨٢	إجمالي الأراضى المخصصة للخدمى فى المشروع
٩٤٧٢٨,٥٠	ودورين	٣١٥٧٦,١٧	٢٥,٠٦	١٠٥٢٥٢,٨٩	إجمالي الأراضى المخصصة للخدمى فى المجاورة الأولى
٨٧١٤٦,٠٤		٢٩٠٤٨,٦٨	٢٣,٠٤	٩٦٨٢٨,٩٢	إجمالي الأراضى المخصصة للخدمى فى المجاورتين الثانية والثالثة

الاشتراطات البنائية للاستعمال الخدمى :

- الحد الأقصى لإجمالى الأراضى الخدمية (١٢٪) من إجمالى المساحات المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل بالمشروع ٢٠٨٢,٨٢ م^٢ ، أى ما يعادل ٤٨,١٠ فدان .
- الحد الأدنى لإجمالى الأراضى الخدمية (٨٪) من إجمالى المساحات المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل بالمشروع ١٣٤٧٢١,٨٨ م^٢ ، أى ما يعادل ٣٢,٠٧ فدان .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ارتفاعات المباني فى منطقة الخدمات أرضى ودورين كحد أقصى وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- النسبة البنائية (F. P) فى منطقة الخدمات (٣٠٪) كحد أقصى وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- يتم ترك ردود ٦م من جميع الجهات بأراضى الخدمات .
- يتم ترك عمر مشاة فاصل لا يقل عن ٦م بين حدود الأراضى السكنية وحدود الأراضى الخدمية أو أى استخدامات أخرى .
- يتم ترك مسافة بين المباني وبعضها فى منطقة الخدمات ٦م وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى .
- يسمح بعمل عدد بدرومين بحد أقصى وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة بدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لمنسوب البدروم وفى حالة استغلاله بغير تلك الأنشطة يتم أخذ مرافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً ويتم احتساب تلك المساحات ضمن المساحات المخصصة للأنشطة الخدمية داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) المسموح بها .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارتين / ٢٥٠م^٢ من المباني المغلقة بمنطقة الخدمات (سطحى أو بالبدروم) وطبقاً للكود المصرى للجراجات ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج للبدرومات طبقاً للكود والاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية .

يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بالأنشطة الخدمية بشرط استيفاء عدد أماكن انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة الخدمية داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A.) المسموح بها .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة 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 تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

الخدمات (٢٠%) من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات (المجاورة الرابعة بنشاط متعدد الاستخدامات) ٢٤٢١٠٠٥,٨٨٤ م^٢ ، بما يعادل ٢٢,١٠٠ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

إجمالى المساحة المبنية المسموح بها بالأدوار لأراضى منطقة الاستخدامات المتعددة (B.U.A.) = ٢٤٢١٠٠٥,٨٨٤ م^٢ .

إجمالى الأراضى المخصصة للاستخدامات المتعددة × (٣٠%) النسبة البنائية المسموح بها F.P × ٣ أدوار = ٢٩,٣٧٨٩٠,٥ م^٢ وطبقاً للجدول التالى :

B. U. A.	النسبة البنائية المسموح بها (٢٠%)	المساحة		الاستخدام
		فدان	م ^٢	
٢٧٨٩٠,٥,٢٩	١٢٦٢٠١,٧٦	١٠٠,٢٢	٤٢١٠٠٥,٨٨٤	إجمالى الأراضى المخصصة للاستخدامات المتعددة فى المشروع (المجاورة الرابعة)

الاشتراطات البنائية لمنطقة الاستخدامات المتعددة :

الحد الأقصى لإجمالى منطقة الاستخدامات المتعددة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ٨٨٤, ٥٠٠, ٢١٠ م^٢ ، بما يعادل ٢٢, ١٠٠ فدان .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية بمنطقة الاستخدامات المتعددة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة وفى ضوء الارتفاعات المسموح بها بكراسة الشروط الخاصة بالمشروع وطبقاً للتعاقد .

الحد الأقصى لارتفاعات المباني فى منطقة الاستخدامات المتعددة يحدد طبقاً لنظرية المحجوم وقيود الارتفاع المسموح به من قِبَل القوات المسلحة .

النسبة البنائية (F. P) فى منطقة الاستخدامات المتعددة (٣٠٪) كحد أقصى وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم ترك ردود ٦م من جميع الجهات بأراضى منطقة الاستخدامات المتعددة .

يتم ترك ممر مشاة فاصل لا يقل عن ٦م بين حدود الأراضى السكنية وحدود أرض منطقة الاستخدامات المتعددة .

يتم ترك مسافة بين المباني وبعضها فى منطقة الاستخدامات المتعددة ٦م وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى .

جميع المباني تحتوى على عدد بدرومين بحد أقصى تستخدم كجراجات ومخازن وطبقاً للأنشطة المصرح بها بالهيئة بدور البدروم .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارتين / ٥٠م^٢ من المباني المغلقة بمنطقة الاستخدامات المتعددة (سطحى أو بالبدروم) وطبقاً للكود المصرى للجراجات ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج للبدرومات طبقاً للكود والاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية .

يمكن استغلال فروع المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بمنطقة الاستخدامات المتعددة بشرط استيفاء عدد أماكن انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى ، وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A.) المسموح بها .

الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمشروع :

تبلغ المساحات المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمشروع (كحصة عينية إضافية) مساحة ١٦٩١٧م^٢ كمسطحات بنائية (B.U.A.) بنشاط إدارى وما يخصها من حصة فى الأرض المقام عليها المبنى (F. P × مقلوب نسبة البناء) بالإضافة إلى ١٢٥٨٩١م^٢ مساحات بيعية سكنية كحصة عينية بذات المواصفات الواردة بالعقد وبنفس مواصفات التشطيب المتفق عليها وطبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة والمؤرخ ٢١/٥/٢٠١٥ .
ويتم تقسيمها على مراحل المشروع طبقاً للجدول التالى :

المجاورة الرابعة	إجمالى المجاورات الأولى والثانية والثالثة	المجاورة الثالثة	المجاورة الثانية	المجاورة الأولى	الاستخدام / المجاورات
(%١٠٠)	(%١٠٠)	(%٤٦,١٢)	(%٢٦,٠٥)	(%٢٧,٨٢)	نسبة المساحة المبنية بالأدوار من حصة الهيئة فى كل مجاورة
خدمات إدارية	سكنى	سكنى	سكنى	سكنى	
١٦٩١٧م ^٢	١٢٥٨٩١م ^٢	٥٨٠٦٧م ^٢	٢٢٧٩٩م ^٢	٢٥٠٢٥م ^٢	حصة الهيئة من إجمالى المساحات المبنية بالأدوار بالمشروع (B.U.A.)

حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى المجاورة الأولى من المشروع طبقاً للجدول التالى :

B. U. A.	F. P النسبة البنائية المسموح بها		مساحة قطع الأراضى	حصة الهيئة
	النسبة %	المساحة م ^٢	م ^٢	
٢٥١٧٢	% ٤٥	٥٦٢٧,٤٦٦	١٢٥٠٥,٤٨	حصة الهيئة من المجاورة الأولى هى قطع الأراضى (CA1-06, CA1-04, CA1-02)

على أن يتم تصفية المساحات ضمن حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حسب رسومات الرخصة المعتمدة لقطع الأراضى (CA1-06, CA1-04, CA1-02) ووفقاً للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام ويعتبر رصيد ، وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة .

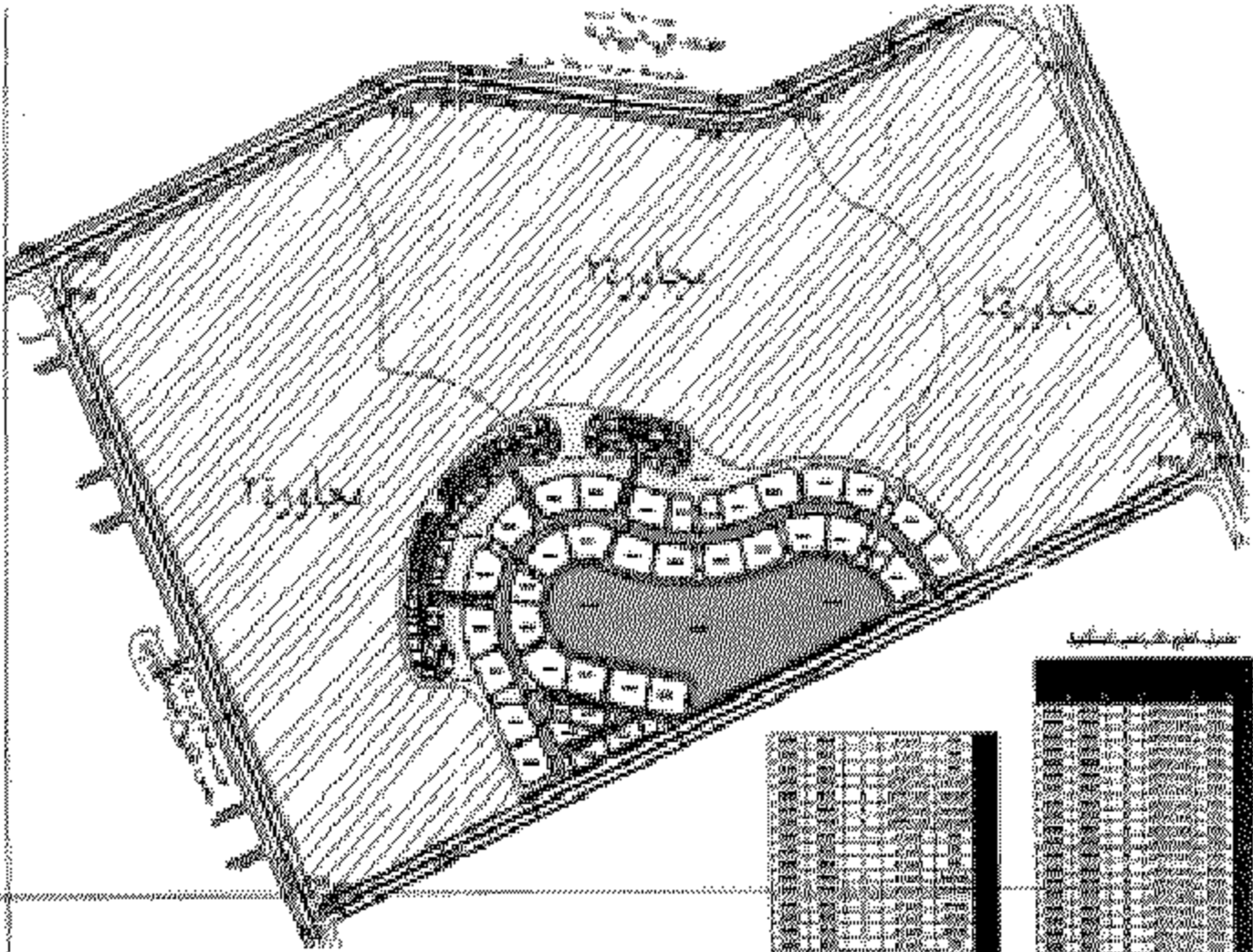
الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل بالمشروع عن (٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المخصصة للاستخدامات المتعددة بالمشروع عن (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - لا تزيد المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمشروع عن (٥٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل بالمشروع والتي تمثل (٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - لا تزيد المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمشروع عن (١٢٪) من إجمالى المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل بالمشروع والتي تمثل (٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٥٠ فرداً / فدان .
- ٦ - يسمح بإقامة عدد بدرومين كحد أقصى وتستخدم كجراجات ومخازن غير تجارية وطبقاً للأنشطة المصرح بها بالهيئة بدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم .
- ٧ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٨ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحققات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

- ٩ - تتولى شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش. م. م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية وممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٢ - 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 .
- ١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .
- ١٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض المخصصة للمشروع .
- ١٦ - تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى وطبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٨ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع ١,٥ سيارة/وحدة سكنية بالنسبة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٩ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

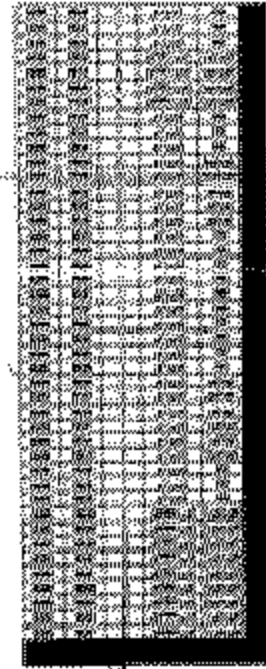
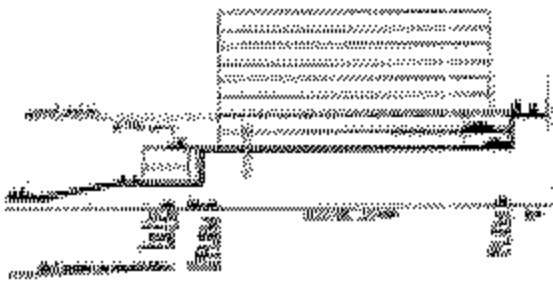
طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



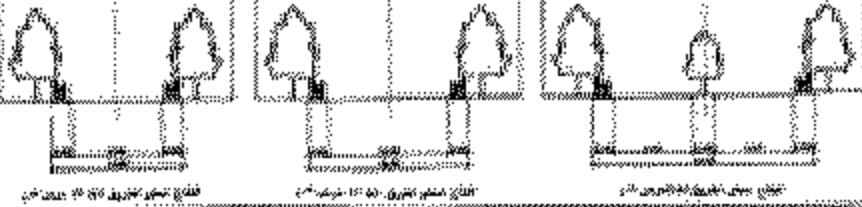
مخطط الخطة المعمارية للمبنى

مخطط الخطة المعمارية للمبنى



مخطط الخطة المعمارية للمبنى

مخطط الخطة المعمارية للمبنى



رقم	وصف	ملاحظات
١	مبنى	
٢	مبنى	
٣	مبنى	
٤	مبنى	
٥	مبنى	
٦	مبنى	
٧	مبنى	

مخطط الخطة المعمارية للمبنى

مخطط الخطة المعمارية للمبنى

مخطط الخطة المعمارية للمبنى