

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٤٤ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب)

بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة ماس للتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨ باعتتماد المخطط العام

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠٠٩

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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

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

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٥ بين الهيئة وشركة ماس للتنمية

العقارية لبيع قطعة الأرض رقم (٢ ب) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٣ لقطعة الأرض رقم (٢ ب) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لشركة ماس للتنمية العقارية بمساحة ٢٠,٩٨٣ فدان ، بما يعادل ٢٨٨١٢٧,٣٨٩ م^٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٠) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٣ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة ماس للتنمية العقارية بمساحة ٢٨٨١٢٧,٣٩ م^٢ ، بما يعادل ٢٠,٩٨٣ فدان ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٣١٧) بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٦ باعتماد تعديل القرار الوزارى رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية المشكلة بالقرار رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بجلستها رقم (٣٥) بتاريخ ٢٠١٠/٦/٣٠ بالموافقة على منح الشركة مهلة شهر لتقديم برنامج زمنى مكثف لالتهاء من تنفيذ المشروع ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية المشكلة بالقرار رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١١/٢/١٧ بقيام جهاز المدينة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات لدراسة إمكانية استقطاع المساحات الشاغرة من قطعة الأرض مع إعادة العرض فور الانتهاء من الدراسة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٤٥٧) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٣ متضمناً الموافقة على اعتماد نشاط مناطق الخدمات بالمشروع بنشاط (تجارى إدارى) بالاشتراطات التى تضمنها الخطاب ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٠٢٨) بتاريخ ٢٠١١/٦/٣٠ مرفقاً به كروكى يوضح المساحة المقترحة استقطاعها من أرض المشروع مع قيام جهاز المدينة بتدقيق المساحة الموضحة ؛

وعلى خطاب الشركة رقم (٤١٠٧٧٣) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٩ متضمناً الإشارة إلى المكاتبات السابقة بعدم التمكن من البناء بالمشروع لوجود روبر بقطعة الأرض يعيق التنفيذ ، كما أرفق بالخطاب صورة من طلب الشركة المقدم لجهاز المدينة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ بوجود روبر بالمشروع والذى تضمن طلب إزالة الروبر لإمكان عمل التسوية للموقع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٦٢٠) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١ لقطاع الشئون العقارية والتجارية لدراسة المبررات الواردة بخطاب الشركة بشأن وجود روبر يعيق التنفيذ وضم هذه المستندات عند دراسة الموقف العقارى للمشروع بعاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦١) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٦ بالموافقة على استقطاع المساحات الشاغرة بقطعة الأرض وفى حال رغبة الشركة فى إعادة التعامل على الجزء المستقطع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ تمنح الشركة سنة لاستخراج التراخيص وإعادة تقييم القيمة الكلية لسعر الأرض بمعرفة اللجان المختصة ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم (٣٨) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٧) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٠ و(٨٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١ بشأن منح مهلة لقطع الأراضى بنشاط عمرانى متكامل بعد استنزال المساحة التى تسبب الروبير فى إعاقة التنفيذ عليها (إن وجدت) ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٧) بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٨ بتحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض فى تاريخ انتهاء المدة الأصلية بواقع ٢١٢٠ ج/م^٢ للسداد الفورى تطبيقاً لقرار اللجنة الرئيسية لبحث التظلمات بجلستها رقم (٣٨) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٨٠٧١) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٥ متضمناً الإشارة إلى إيقاف التعامل على المشروع من قبل جهاز المدينة لعدم استكمال النسبة البنائية وذلك لوجود مانع قهرى لدينا وهو وجود روبر على التبة بأرض المشروع ، والمنتهى بطلب الموافقة على تحويل المشروع من فيلات إلى عمارات وفقاً لشروط البناء فى المنطقة ، وإثبات نسبة الجدية بما تم إنجازه بالمشروع مع حفظ حق الشركة فى الجزء الذى لم تتمكن الشركة من تنفيذه وكذا استصدار قرار إزالة للفيلات الموجود حالياً بالمشروع ومنح الشركة المهلة المناسبة لهذا المشروع والموافقة على استصدار قرار وزارى جديد بالمطلوب ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/١/٣ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٤١٧) بتاريخ ٢٠١٨/١/١٧ لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن الموقف العقارى للمشروع والمهلة الممنوحة للانتهاء من تنفيذ المشروع لبيان مدى استكمال الإجراءات مع الشركة من عدمه ؛

وعلى خطاب الشركة رقم (٤٥٢٠٣) بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٠ متضمناً الإشارة إلى إجراءات التسوية التى تمت مع جهاز المدينة بشأن سداد المستحقات المالية وسلامة الموقف العقارى للمشروع وأرفق بالخطاب لوحة من المخطط العام المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٦٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ لجهاز المدينة متضمناً الموافقة الفنية على الطلب المقدم من الشركة بتحويل المشروع من فيلات إلى عمارات باشتراطات بنائية (٥٠٪) نسبة بنائية من المساحة المخصصة للإسكان وبارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وكثافة سكانية ١٢٠ شخصاً/فدان كحد أقصى وكذا الموافقة على تطبيق الحجم على المشروع بزيادة ارتفاع العمارات لتصبح (أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع الحفاظ على إجمالى حجم المباني المسموح به طبقاً للاشتراطات الأصلية والمذكورة بعاليه وفى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٦٧٩) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٥ للشركة لموافقتنا بما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب الشركة رقم (٤١٠٨٩٠) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٧ متضمناً اللوحات النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب الشركة رقم (٤١٠٨٩٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٧ مرفقاً به تفويض المراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى وكذا التعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى وحدة من وحدات التعديل وفى حال ثبوت ما يخالف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى محضر الملاحظات الفنية المحرر بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٨ على المخطط العام المطوب اعتماده وتم تسليمه للمفوض من الشركة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٥٣٦٧) بتاريخ ١٢/٩/٢٠١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع وكذا تضمن عرض للموقف المالي والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع 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 ماس للتنمية العقارية لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب) بمساحة ٩٨٣, ٢٠ فدان بما يعادل ٣٨٩, ٨٨١٢٧م^٢ بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزاري رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٣١٧ لسنة ٢٠٠٩ 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 ١٨/٩/٢٠١٨ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات المؤرخ ٣/١٠/٢٠١٨ والمرفق به ملحق عقد البيع الابتدائي للمهلة الإضافية والدور الزائد المبرم بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٨ ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٣/١٠/٢٠١٨ بين الهيئة وشركة ماس للتنمية العقارية نظير تطبيق نظرية الهجوم ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب) بمساحة ٩٨٣ , ٢٠ فدان ، بما يعادل ٣٨٩ , ٨٨١٢٧ م^٢ بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة ماس للتنمية العقارية ، لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، والصادر لها القرار الوزارى رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠٠٩ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٥/٩/٢٠٠٧ وملحقه المؤرخين ٢٦/٤/٢٠١٨ ، ٣/١٠/٢٠١٨ والشروط المرفقة بالقرار والتى تعتبر جميعها مكمله له .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين الشركة ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة ٧ - 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال موعد غايته ٢٤/١/٢٠١٩ .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به بالهيئة .

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس/ مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب)

بمساحة ٢٠,٩٨ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة

والمنحصة للسادة شركة ماس للتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨

باعتماد التخطيط والتقسيم

مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المنحصة للمشروع ٢٠,٩٨ فدان ،

أى ما يعادل ٢٨٨١٢٧,٣٩ م^٢ .

مكونات المشروع:

١ - تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المنحصة للإسكان (عمارات) ٩,١١ فدان ،

بما يعادل ٣٨٢٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٠,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالى مساحة أراضى الخدمات ٢,٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٩٣٩,١٣ م^٢ ،

وتمثل نسبة (١١,٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المنحصة للطرق الداخلية ٢,٧٦ فدان ،

بما يعادل ١١٦٠٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٢,٩٦ فدان ، بما يعادل

١٢٤٥٠,٧٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٤,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المنحصة للطرق الخارجية ٣,٧٨ فدان ،

بما يعادل ١٥٨٧٩,٥٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - مناطق الإسكان :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٩, ١١ فدان ،
بما يعادل ٢٣٨٢٥٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٠, ٤٣ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،
وطبقاً لجدول النماذج الآتى :

رمز النموذج	عدد الأدوار	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد الوحدات	مسطح الدور المتكرر (من الأول حتى الثالث)	مسطح الدور الرابع المتكرر	مسطح الأدوار المتكررة بالنموذج	إجمالي مسطحات الأدوار الأرضية F.P	إجمالي مسطحات الأدوار على مستوى المشروع B.U.A
A	أرضى + ٢ أدوار متكررة	٢,٠٠	٨,٠٠	٣٦,٠٠	١٠٨,٠٠	١٢١٠,٠٠	٧٢٦,٠٠	٤٣٥٦,٠٠	١٣٠٦٨,٠٠	١٦٦٩٨,٠٠
B	أرضى + ٢ أدوار متكررة	٥,٠٠	٨,٠٠	٣٦,٠٠	١٨٠,٠٠	١٢٥٨,٠٠	٧٠٤,٤٨	٤٤٧٨,٤٨	٢٢٢٩٢,٤٠	٢٨٦٨٢,٤٠
B\	أرضى + ٢ أدوار متكررة	١,٠٠	٤,٠٠	١٨,٠٠	١٨,٠٠	٦٢٩,٠٠	٣٥٢,٢٤	٢٢٢٩,٢٤	٢٢٢٩,٢٤	٢٨٦٨,٢٤
C	أرضى + ٢ أدوار متكررة	٦,٠٠	٨,٠٠	٣٦,٠٠	٢١٦,٠٠	١١٤٠,٠٠	٦٣٨,٤٠	٤٠٥٨,٤٠	٢٤٣٥٠,٤٠	٢١١٩٠,٤٠
D	أرضى + ٤ أدوار متكررة	٢,٠٠	٦,٠٠	٣٠,٠٠	٦٠,٠٠	٨٦٨,٠٠	٨٦٨,٠٠	٣٤٧٢,٠٠	٦٩٤٤,٠٠	١٧٣٦,٠٠
إجمالي		١٧,٠٠			٥٨٢,٠٠				١٩١٢٥,٠	٨٨١١٩,٠٤

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٦٦٧)

بالموافقة الفنية على تحويل المشروع إلى عمارات بدلاً من فيلات بالاشتراطات الآتية :

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠ ٪) من إجمالي مساحة المشروع .

لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٠ ٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

أقصى ارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ، وعلى أن يستغل البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها (جراجات) .

كما تضمن الخطاب الموافقة على تطبيق الحجوم على المشروع عن طريق زيادة ارتفاع عمارات المشروع لتصل إلى (أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع الالتزام بضوابط وشروط قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ليكون إجمالى المسطحات المسموح ببنائها بالمنطقة السكنية بالمشروع ٢٨٨١٢٧,٣٨٩ م^٢ × ٠,٥ × ٠,٥ × ٤ أدوار = ٢٨٨١٢٧,٣٨٩ م^٢.

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ أمتار .
الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٢٠ فرداً / فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١١٩,٢٨ فرد / فدان .

الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦م بين المباني وحد الجار والطرق الخارجية .
الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٢م من حد العمارة وقطاع الطرق الداخلية .
الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن انتظار السيارات السطحية وممرات المشاة .
مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بُنيت 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 للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة الخدمات ٢,٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٩٣٩,١٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٨,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم المنطقة	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة (فدان)	الاشتراطات البنائية		
				النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
أ	تجارى	٧٣٢٤,٦٣	١,٧٤	٣٠٪	بدروم + أرضى ودورين	٦م من جميع
ب	مبنى اجتماعى	٢٥٩٦,٥٠	٠,٦١	٢٠٪	بدروم + أرضى + أول	الجهات
ج	غرف أمن وبوابات	١٨	٠,٠٠٤٢	يحد أقصى ٢م ^٩ للغرفة ودور أرضى فقط		
الإجمالى		٩٩٣٩,١٣	٢,٣٧			

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٢ - تتعهد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة الدجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٣ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المباني وبعضها .

سامى كمال عثمان

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح) ، ويمكن أن يصل إلى ارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) بتطبيق قاعدة الحجم على المشروع ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - تم تطبيق قاعدة الحجم على المشروع عن طريق زيادة الارتفاع وتقليل النسبة البنائية ، ليصبح إجمالى المسطحات السكنية المسموح بها بالمشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية ٣٨٩, ٢٨٨١٢٧ م^٢ .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بُنيت 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 للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٧ - تتولى شركة ماس للتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى بقطعة الأرض عالىة ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة

مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة ، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٨ - 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 .

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

١٠ - 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 .

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

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبمعدل سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما

والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

سامى كمال عثمان

