

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٢٩ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٨/١

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧٠)

بإجمالى مساحة ١٢,٣٩٧ فدان

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة مكاتى للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٧١ بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية

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

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٧٤) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٠ بترسية قطعة الأرض

رقم (١٧٠) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة على السيد المهندس/

عبد الفتاح أحمد منصور سليمان بناءً على توصية لجنة البت بالهيئة بجلستها

رقم (١٠) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٤ فى المزايدة بالمظاريف المغلقة التى طرحتها الهيئة

بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٨ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ والمتضمن الموافقة على استكمال الإجراءات باسم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية ش.ذ.م.م" بدلاً من السيد / عبد الفتاح أحمد منصور مع الالتزام بباقي الشروط الواردة بأمر الإسناد والتي تم طرح على أساسها ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٠٨ بين الهيئة وشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية على قطعة الأرض رقم (١٧٠) بمساحة ١٠ أفدنة تحت العجز والزيادة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٤) بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٢ بشأن المساحات الزائدة عن مساحة الأراضي والناجئة عن الحساب من محاور الطرق بسعر التخصيص والتي لم يتم نكرها في عقود البيع أو شروط المزادات، لئلا كانت نسبتها يتم احتساب السعر لتقديم مضافاً إليه معدل التضخم ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٣١/١/٢٠١٣ لقطعة الأرض رقم (١٧٠) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بمساحة فعلية مقيسة من محاور الطرق ٢٥٢٠٦٧,٤ م^٢ بما يعادل ١٢,٣٩٧ فدان؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٧١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ الخاص باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧٠) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة مشروع عمراني متكامل بإجمالي مساحة ١٢,٣٩٧ فدان بما يعادل ٢٥٢٠٦٧,٤ م^٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٦٦٦٥) بتاريخ ٤/١٠/٢٠١٨ للموافقة على اعتماد وتعديل المخطط العام لمشروع الشركة عاليه والسابق له صدور القرار الوزاري رقم (١٧١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ باعتماده ؛

- وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٢١٣٣٥) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١١ بشأن الموقف العقارى والمالى والمنتهى أنه تم إجراء التسويات المالية لكافة المبالغ التى تم سدادها وذلك فى ضوء الحكم الصادر وكذا قرار قض المنازعات وفتح كافة التعاملات مع الشركة والتي بناءً عليها تم سداد إجمالى ثمن قطعة الأرض ولنتهى إلى أن مدة تنفيذ المشروع الممنوحة تنتهى فى ٢٠١٨/٨/٥ وعند تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بشأن الخمس سنوات تنتهى مهلة التنفيذ فى ٢٠٢٠/٨/٥ ؛
- وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٢٢٢٠٧) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٢ مرفقاً به الموقف التنفيذى للمشروع ؛
- وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٨ بالموافقة على تعديل الاشتراطات البنائية لقطع الأراضى (الخدمى - عمرالى متكامل) التى تم طرحها عن طريق المزايدات والتي تمنع كراسات الشروط المطروحة وفقاً لها تعديل الاشتراطات البنائية والشروط الواردة تفصيلاً بالقرار ؛
- وعلى خطاب شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية الوارد برقم (٤٧٤١١) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٤ بشأن طلب مراجعة المخطط المعدل متضمناً طلب الموافقة على تطبيق نظرية الحجم مع استعدادها لدفع المصاريف الإدارية أو العلاوة الخاصة بذلك ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١١٧١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٠ متضمناً الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الحجم على المشروع الكائن بقطعة الأرض رقم (١٧٠) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ووفقاً لما ورد تفصيلاً بالخطاب وتم إرسال صورة منه إلى مقرر لجنة التسعير ؛
- وعلى كتاب شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٢٥٥٣) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٦ مرفقاً عدد (٧) نسخ نهائية من المخطط العام المعدل للمراجعة والاعتماد ؛
- وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤١٣٧٢٣) بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٠ مرفقاً به الموقف العقارى والمالى للمشروع وعدد (٧) لوحات للمخطط العام المطلوب تعديله للمشروع بعد التوقيع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى المعدل لمشروع الشركة الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧٠) بإجمالى مساحة (١٢,٣٩٧) فدان بما يعادل ٥٢٠٦٧,٤ م^٢ بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والعقود المبرمة مع الشركة ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧٠) بإجمالى مساحة ١٢,٣٩٧ فدان بما يعادل ٥٢٠٦٧,٤ م^٢ (فقط اثنان وخمسون ألفاً وسبعة وستون متراً مربعاً و ١٠٠/٤٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/١٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه 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 .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات على المخطط العام المعدل للمشروع لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين ملكى / قاطنى الوحدات السكنية بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة لتطبيق قاعدة الحجوم على مناطق الإسكان والخدمات بالمشروع وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وفى حالة السداد تعتبر الموافقة ملغية وكأن لم تكن .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع، كما تلتزم بجميع الضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٨/٣/٢٠١٩
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بسداد كافة المستحقات المالية التي حل موعد سدادها قبل استخراج تراخيص البناء .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧٠)
بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة
لشركة مكانى للاستثمار والتنمية العقارية
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بإجمالى مساحة ١٢,٣٩٧ فدان بما يعادل ٢م٥٢٠٦٧,٤
والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٧١) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٢

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٢,٣٩٧) فدان أى ما يعادل
٢م٥٢٠٦٧,٤ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٤,٩٣٦ فدان بما يعادل
٢م٢٠٧٣٠,٥٤ وتمثل نسبة (٣٩,٨١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١,٤٨٨ فدان أى ما يعادل
٢م٦٢٤٨,٠٩ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة
ومسارات المشاة ٢,٣٠٨ فدان بما يعادل ٢م٩٦٩١,٨١ وتمثل نسبة (١٨,٦١%)
من إجمالى أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ١,١٩ فدان بما يعادل
٢م٥٠٠٠ وتمثل نسبة (٩,٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢,٤٧٥ فدان بما يعادل
٢م١٠٣٩٦,٩٦ وتمثل نسبة (١٩,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٤,٩٣٦ فدان بما يعادل ٢٠٧٣٠,٥٤م^٢ وتمثل نسبة (٣٩,٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج التالي :

رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة القطعة م ^٢	نسبة البناء للسوحح بها	الارتفاع	مساحة مباني الدور الأرضي م ^٢ (FP)	عدد الأدوار المتكررة	إجمالي المسطحات البنائية الصرح بها شاملة البروز (BUA)	إجمالي عدد الوحدات بالقطعة	عدد البدرومات
١	أرض عمارة سكنية	٢,٢٣١,٤٦	%٥٠		١,١١٥,٧٣	٤	٦,٠٢٤,٩٤	٣٦	١
٢	أرض عمارة سكنية	٢,٩٠٤,٩٣	%٥٠		١,٤٥٢,٤٦	٤	٧,٨٤٣,٢٨	٥٠	١
٥	أرض عمارة سكنية	٢,٩٠٤,٩٣	%٥٠		١,٤٥٢,٤٦	٤	٧,٨٤٣,٢٨	٥٠	١
٧	أرض عمارة سكنية	٢,٢٣١,٤٦	%٥٠		١,١١٥,٧٣	٤	٦,٠٢٤,٩٤	٣٦	١
٨	أرض عمارة سكنية	٢,٢٥٥,٥١	%٥٠		١,١٢٧,٧٥	٤	٦,٠٨٩,٨٥	٣٦	٢
٩	أرض عمارة سكنية	٥,٩٤٦,٧٤	%٥٠		٢,٩٧٣,٣٧	٤	١٦,٠٥٦,٢٠	١٠٠	٢
١٠	أرض عمارة سكنية	٢,٢٥٥,٥١	%٥٠		١,١٢٧,٧٥	٤	٦,٠٨٩,٨٥	٣٦	٢
إجمالي مساحة أراضي الإسكان		٢٠,٧٣٠,٥٤			١٠,٣٦٥,٣		٥٥,٩٧٢,٣٤	٣٤٤	

(**) إجمالي المسطحات البنائية مستحقة طبقاً للاشترطات البنائية الأصلية - إجمالي مساحة قطعة الأرض * (%٥٠) للمساحة المخصصة للإسكان * (%٥٠) للنسبة البنائية * ٤,٣ (شاملة البروز المصروح به) = ٥٢٠٦٧,٤ * (%٥٠) * (%٥٠) * ٤,٣ = ٥٥٩٧٢,٤٥ م^٢ .
 (***) تم تطبيق نظرية الحجوم للنشاط السكني بزيادة دور لتصبح (أرضي + ٤ أدوار متكررة) وطبقاً للموافقة الفنية الصادرة بموجب كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٣١١٧١) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠١٩ مع الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الحجوم وفقاً للقواعد .

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع طبقاً لكراسة المزايدة :

- ١ - لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضي لا تزيد على (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - الارتفاع (أرضي + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة .
- ٤ - الحد الأقصى للكثافة السكانية ١٢٠ شخصاً / فدان والكثافة السكانية المحققة ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٥ - يصرح بعمل عدد (٢) بدروم أسفل منطقة العمارات يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكية - انتظار سيارات) بدور بدروم والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٦ - المسافة بين حد المباني والحد الخارجى للمشروع لا تقل عن ٦ أمتار .
- ٧ - يتم ترك رددود ٤ أمتار أمامي وجانبي و٦ أمتار خلفي .
- ٨ - يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بمعدل سيارة واحدة لكل وحدة كحد أدنى .
- ٩ - يتم الالتزام بأن لا تقل المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور عن ٥٠ مترًا شاملة عروض الطرق والارتدادات .
- ١٠ - تم تحديد مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات .
- ١١ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١,٤٨٨ فدان أى ما يعادل ٦٢٤٨,٠٩م^٢ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة القطعة م ^٢	نسبة البناء المسموح بها بتطبيق نظرية الحجم	مساحة المباني الدور الأرضي م ^٢ (FP)	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	إجمالي مساحة البناء (BUA)	عدد البدرومات
أ	أرض خدمات ١ (إدارى تجارى)	١,٢٦٨,٠٠	لا تزيد على ٤٠%	٥٠٧,٢٠	٥٠٧,٢٠	١٢٦,٨٠	١,١٤١,٢٠	٢
ب	أرض خدمات ٢ (إدارى تجارى)	٣٧٠,٣٠	لا تزيد على ٤٠%	١٤٨١,٢	١٤٨١,٢	٣٦٩,٤	٣٣٣١,٨	٢
ج	أرض خدمات ٣ (إدارى تجارى)	١,٢٦٨,٠٠	لا تزيد على ٤٠%	٥٠٧,٢٠	٥٠٧,٢٠	١٢٦,٨٠	١,١٤١,٢٠	٢
	شرف الأمان (FP)	٩,٠٠		٩,٠٠			٩,٠٠	
	إجمالي مساحة الخدمات	٦٢٤٨,٠٠		٢٥٠٤,٦٠	٢٤٩٥,٦	٦٢٣,٠٠	٥٢٢٣,٢	

(**) إجمالي مساحة أرض الخدمات = ٦٢٤٨,٠٩م^٢ بما يساوى (١٢%) من إجمالي مساحة المشروع .

(**) سيتم تطبيق نظرية الحجم للنشاط الخدمى لكل قطعة أرض (تجارى - إدارى) باشتراطات (٤٠%) (أرضى + أول + جزء من الدور الثانى) .

(**) إجمالي مساحة المباني المصرح بها = ٦٢٤٨,٠٩م^٢ * (٣٠%) * ٣ أدوار =

٥٦٢٣,٢٨م^٢ وطبقاً للموافقة الفنية الصادرة بموجب كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٣١١٧١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٠

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بسين (٨%)

إلى (١٢%) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم ترك ردود ٦ أمتار من حد المباني السكنية وحد قطعة الأرض الخدمية .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ أمتار من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات النشاط التجارى الإدارى وبارتفاع (بدروم + أرضى + دورين متكررين) فقط بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من هيئة عمليات القوات المسلحة.

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٥٠ م^٢) من مسطح المباني المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ؛ وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

يصرح بعمل عدد (٢) بدروم أسفل منطقة الخدمات يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكية - انتظار سيارات) بدور البدروم والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع تخدم قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم مباشر من الطرق الخارجية وفى حالة تخديمها من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجم على مناطق الخدمات

طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٤ لسنة ٢٠١٤

م/ خالد محمد علام

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة للمنطقة ويسمح بإقامة دورى بدروم يستخدمان بالأنشطة المصرح بها فقط بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدورى البدروم .
- ٢ - الحد الأقصى للكثافة السكانية ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- 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 - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة لتطبيق قاعدة الحجم على مناطق الإسكان والخدمات بالمشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وطبقاً لما يسفر عنه العرض على اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .

- ٨ - تتولى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالياً، 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 .
- ٩ - تتولى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٠ - تتولى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١ - تلتزم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والتسجيل الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٢ - تلتزم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣ - تتولى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٨ ، ٩ ، ١٠) .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل (موقف سيارة لكل وحدة سكنية) كحد أدنى وبمعدل موقفي سيارة لكل ٢٥٠م^٢ من المباني المغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفي جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

١٥ - تلتزم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة والرد على الاستفسارات .

طرف ثانٍ

م/ خالد محمد علام

طرف أول

(إمضاء)

