

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٩

باعتقاد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٣٦.٠١ فدان بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق المخصصة لشركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم ٢٨٤ لسنة ٢٠١٥ والقرار الوزارى المعدل برقم ٢١٣ لسنة ٢٠١٧

### 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 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 التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (١٦٢) بتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٤ بإسناد بيع قطعة الأرض  
الفضاء غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة عمارات بمساحة ١٣٦ فدانا  
لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة الشروق للسادة شركة المعادى للتنمية والتعمير ؛  
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٩/٥/٢٠١٤ نقطة أرض بمساحة  
٢٥٧١٢٣٧م ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٤ لبيع قطعة الأرض  
الفضاء الكائنة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق  
لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ١٣٦ فدانا تعادل ٢٥٧١٢٣٧م تحت العجز  
والزيادة وذلك بين الهيئة والسادة شركة المعادى للتنمية والتعمير ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٨٤) بتاريخ ١٩/٥/٢٠١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم  
مساحة ٢٥٧١٢٣٧م بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة  
بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢١٣) بتاريخ ١٦/٣/٢٠١٧ باعتماد تعديل تخطيط  
وتقسيم مساحة ٢٥٧١٢٣٧م بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة  
السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) الوارد  
برقم (٤١٧٥٨٧) بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٨ بشأن طلب اعتماد تعديل المشروع وزيادة  
نسبة الخدمات من (٨%) إلى (١٢%) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (١٢٠٢٧) بتاريخ ٦/١١/٢٠١٨  
والمتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى (جارى تنفيذ السور الخارجى بنسبة  
إنجاز (١,٥%) والموقف المالى (تم سداد المستحقات المالية حتى تاريخه) ومهلة تنفيذ  
المشروع (٦ سنوات) طبقاً لكراسة الشروط وتبدأ من أول قرار وزارى برقم (٢٨٤)  
بتاريخ ١٩/٥/٢٠١٥ ؛

- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٣١٥) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٦ للشركة والمتضمن تقديم تعهد من الشركة بالالتزام بالمهنة الممنوحة للمشروع وفى حالة عدم الالتزام وإثبات الجدية يتم اتخاذ الإجراءات القانونية طبقاً للقواعد ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤٠٢) بتاريخ ٢٠١٩/١/١٤ ردًا على طلب الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١/٨ بشأن تحويل نموذج DU3 لبعض القطع والوحدات السكنية للمشروع ؛
- وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٢٠١٢) بتاريخ ٢٠١٩/١/٣١ بشأن طلب اعتماد التعديلات على المخطط العام للمشروع ؛
- وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٠٣٣) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٨ والمرفق به التفويض المراجعة الفنية والتوقيع على الشروط المرفق ؛
- وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ، وأنه لن 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 فى هذا الشأن ، وأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروعات إن وجد وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية ؛
- وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٧٩٠) بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٠ والمرفق به تعهد الشركة بالالتزام بالتنفيذ خلال المدة المتبقية لنهاى المشروع وفقاً لآخر مهلة ممنوحة وفى حالة عدم الالتزام بذلك وإثبات الجدية بالتنفيذ يتم اتخاذ الإجراءات القانونية طبقاً لنص التعاقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ البند (١٩) ، وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣ لاستكمال تنفيذ كامل المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٧ نظير أعمال المراجعة الفنية للتعديل في المخطط العام المعتمد السابق اعتماده للمشروع ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات لجهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٢٢٠٢٣) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٤ والمرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة A3) للمخطط العام المعدل للمراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة الوارد برقم (٤٩٥٠٥) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٦ والمرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة A3) للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع واستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة (١٣٦,٠١) فدان بمنطقة غرب الإسكان العائلي (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ والقرار الوزارى المعدل برقم ٢١٣ لسنة ٢٠١٧ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ، وكراسة شروط المزايدة ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٣ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٢م٥٧١٢٣٧ (خمسمائة وواحد وسبعون ألفاً ومائتان وسبعة وثلاثون متراً مربعاً) ما يعادل (١٣٦,٠١) فدان بمنطقة غرب الإسكان العائلي (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق والمخصصة لشركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ والقرار الوزارى المعدل برقم ٢١٣ لسنة ٢٠١٧ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لن يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي 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 مالكى / قاطنى الوحدات السكنية بالمشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

**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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك ينغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والنكود المصرى للجراجات .

**مادة ١١ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل المخطط العام لشركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م)

والسابق له صدور القرار الوزارى برقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦

بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة الشروق

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٦,٠١ فدان أى ما يعادل

٢م٥٧١٢٣٧ .

**مكونات المشروع :**

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٢,٨٦ فدان أى ما يعادل

٢م٢٦٣٩٩٦,٧٢ وتمثل نسبة (٤٦,٢١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع كالتالى :

( أ ) تبلغ إجمالى مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٤٤,٩١ فدان بما يعادل

٢م١٨٨٦٢٦,١٢ وتمثل نسبة (٣٣,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلات ١٧,٩٥ فدان بما يعادل

٢م٧٥٣٧٠,٦ وتمثل نسبة (١٣,١٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٦,٣٢ فدان ما يعادل

٢م١٨٥٤٨,٤٤ وتمثل نسبة (١٢,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لمساحات خضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٧,٣٤ فدان

أى ما يعادل ٢م١١٤٨٤٩,٧٤ وتمثل نسبة (٢٠,١١%) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية و انتظار سيارات بمساحة ١٤,٥٩ فدان أى ما يعادل ٢م ٦١٢٦٠,٧ وتمثل نسبة (١٠,٧٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤,٩ فدان أى ما يعادل ٢م ٦٢٥٨١,٤ وتمثل نسبة (١٠,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

٦- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٢,٨٦ فدان أى ما يعادل ٢م ٢٦٣٩٩٦,٧٢ وتمثل نسبة (٤٦,٢١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع كالتالى :

( أ ) تبلغ إجمالي مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٤٤,٩١ فدان بما يعادل

٢م ١٨٨٦٢٦,١٢ وتمثل نسبة (٣٣,٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

م	النموذج	عدد الأدوار	البصمة البنائية (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد النموذج بالمشروع (التكرار)	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	إجمالي المساحة بالنموذج (م <sup>٢</sup> )
١	AA	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٠٣٤,٧٢	٣٢	٤	١٢٨	٤١٣٨,٨٨
٢	AAA	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٥٧٧,٥٣	٤٨	١٠	٤٨٠	١٥٧٧٥,٣
٣	ABA	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٦٣٨,٦٧	٤٨	١٣	٦٢٤	٢١٣٠٢,٧١
٤	C	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٦٤٢,٢٤	١٦	٣	٤٨	١٩٢٦,٧٢
٥	CC	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٢٨٤,٢٧	٣٢	٥	١٦٠	٦٤٢١,٣٥
٦	DBD	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٦٩٢,٧١	٤٠	١	٤٠	١٦٩٢,٧١
٧	Duplex 01	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٤٦٧,٩٦	٨	١	٨	٤٦٧,٩٦
٨	Duplex 02	أرضى + ثلاثة أدوار	٩٣٦,٢٢	١٦	٨	١٢٨	٧٤٨٩,٧٦
٩	Duplex 03	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٤٠٣,٨٧	٢٤	٥	١٢٠	٧٠١٩,٣٥
١٠	D2	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٩٣٦,٢٢	٣٢	٣	٩٦	٢٨٠٨,٦٦
١١	D3	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٤٠٣,٧٨	٤٨	١٨	٨٦٤	٢٥٢٦٩,٦٦
			إجماليات			٢٦٩٦	٩٤٣١٣,٠٦



( ب ) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلات ١٧,٩٥ فدان بما يعادل ٢٧٥٣٧٠,٦م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٣,١٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

القطعة	المساحة	النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج
١	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
٢	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
٣	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
٤	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
٥	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
٦	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
٧	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
٨	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
٩	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
١٠	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
١١	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
١٢	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
١٣	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
١٤	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
١٥	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
١٦	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
١٧	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
١٨	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
١٩	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
٢٠	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
٢١	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
٢٢	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤

القطعة	المساحة	النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج
٢٣	١٢١٧,٠٦	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
٢٤	١٨٠٠,١٢	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
٢٥	١٨٠٠,٠٠	V-statr4	أرضى + أول	٤
٢٦	٢١٦٠,٠٠	V-statr5	أرضى + أول	٥
٢٧	٢١٦٠,٠٠	V-statr5	أرضى + أول	٥
٢٨	١٨٥٩,٣	V-statr4	أرضى + أول	٤
٢٩	٢١٨٧,٣	V-statr5	أرضى + أول	٥
٣٠	١٨٠٠,٠٠	V-statr4	أرضى + أول	٤
٣١	٢٢٣٧,١	V-statr5	أرضى + أول	٥
٣٢	٢٢٣٧,١	V-statr5	أرضى + أول	٥
٣٣	١٨٠٠,٠٠	V-statr4	أرضى + أول	٤
٣٤	٢٢٠١,٥٠	V-statr5	أرضى + أول	٥
٣٥	٢٢٠٥,٠٠	V-statr5	أرضى + أول	٥
٣٦	٢٦٠٦,٤	V-statr5	أرضى + أول	٥
٣٧	١٨٠٠,٧	V-statr4	أرضى + أول	٤
٣٨	١٨٠٠,٠٠	V-statr4	أرضى + أول	٤
٣٩	١٨٠٠,٠٠	V-statr4	أرضى + أول	٤
٤٠	٢٢٠٨,٢	V-statr5	أرضى + أول	٥
٤١	٢٢٤٦,٢	V-statr5	أرضى + أول	٥
٤٢	١٨٠٠,٠٠	V-statr4	أرضى + أول	٤
٤٣	٢٢٥٥,٦	V-statr5	أرضى + أول	٥
الإجمالي	٧٥٣٧٠,٦			٢٠٧

### الاشتراطات البنائية للإسكان (فيلات - عمارات) :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

### الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

النسبة البنائية (F.P) لا تزيد على (٥٠%) من إجمالى المساحة المخصصة لإسكان العمارات .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة + بدروم انتظار سيارات) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات لتقوات المسلحة لمنطقة أرض المشروع .

المسافة البينية بين العمارات لا تقل عن ٨م فى حالة وجود فتحات بالواجهة الجانبية و ٦م إذا كانت الواجهة الجانبية مصمتة .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - أن وجد - لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

### الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

النسبة البنائية (F.P) لا تزيد على (٤٠%) من إجمالى المساحة المخصصة لإسكان الفيلات .

الارتفاع المسموح به (أرضى + دور أول فقط) .

الردود : ٤ أمتار أمامى ، ٤ أمتار جانبي ، ٦ أمتار خلفى .

عرض ممرات المشاة بالمشروع لا تقل عن ٦م .

### ثانياً - منطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٦,٣٢ فدان ما يعادل ٢٦٨٥٤٨,٤٤م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات			المساحة		جدول منطقة الخدمات
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	بالفدان	بالمتر المربع	
الردود ٦م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٣,٢٧	١٣٧١٢,٨٨	A
الردود ٦م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٢,١١	٨٨٥٣,٣	B

الاشتراطات			المساحة		جدول منطقة الخدمات	الاستعمال
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	بالضدان	بالمتر المربع		
الردود م٦ من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	%٣٠	٩,٧١	٤٠٨١٧,٨	C	
طبقا لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة			٠,٣٦	١٥١٧,٢	D	مسجد
الردود م٦ من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دور فقط	%٢٠	٠,٨٧	٣٦٤٧,٢٦	E	ناد اجتماعى
			١٦,٣٢	٦٨٥٤٨,٤٤	-	الإجمالى

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١- تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى (مداخل المباني على الطرق الداخلية) وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقة اللازمة طبقاً للقواعد المعمول بها .
- ٢- نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢%) من مساحة أرض المشروع .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .
- ٤- يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٢ أمتار بين حد قطع الأراضى السكنية وأرض نشاط الخدمات .
- ٥- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل موقوفى سيارة/٥م٢ مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ٦- يتم ترك ردود لا تقل عن ٢م من جميع الاتجاهات .

**ثالثاً - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد/فدان :**

الكثافة المحققة بالمشروع ٩٢ فرداً / فدان .

**رابعاً - انتظار السيارات :****بالنسبة للعمارات :**

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات (جراجات) بالبدرومات أسفل العمارات .

**بالنسبة للفيلات :**

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات داخل أرض الفيلات بمعدل موقف

سيارة/ وحدة سكنية .

المفوض عن الشركة

**م/ سحر محمد سعيد**

## الإشتراطات العامة

### ١- يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع للإسكان :

- ( أ ) العمارات (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (ب) الفيلات (بدروم + أرضى + دور واحد) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكتملة لها لتقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها تكامل المشروع ١٠٠ شخص/فدان .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧- تتولى شركة المعادى للتنمية والتعمير (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 .

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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 الفقرة (٧، ٨، ٩) .

١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

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

طرف ثانٍ

طرف أول

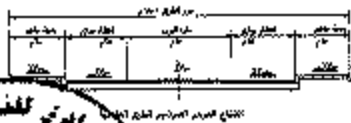
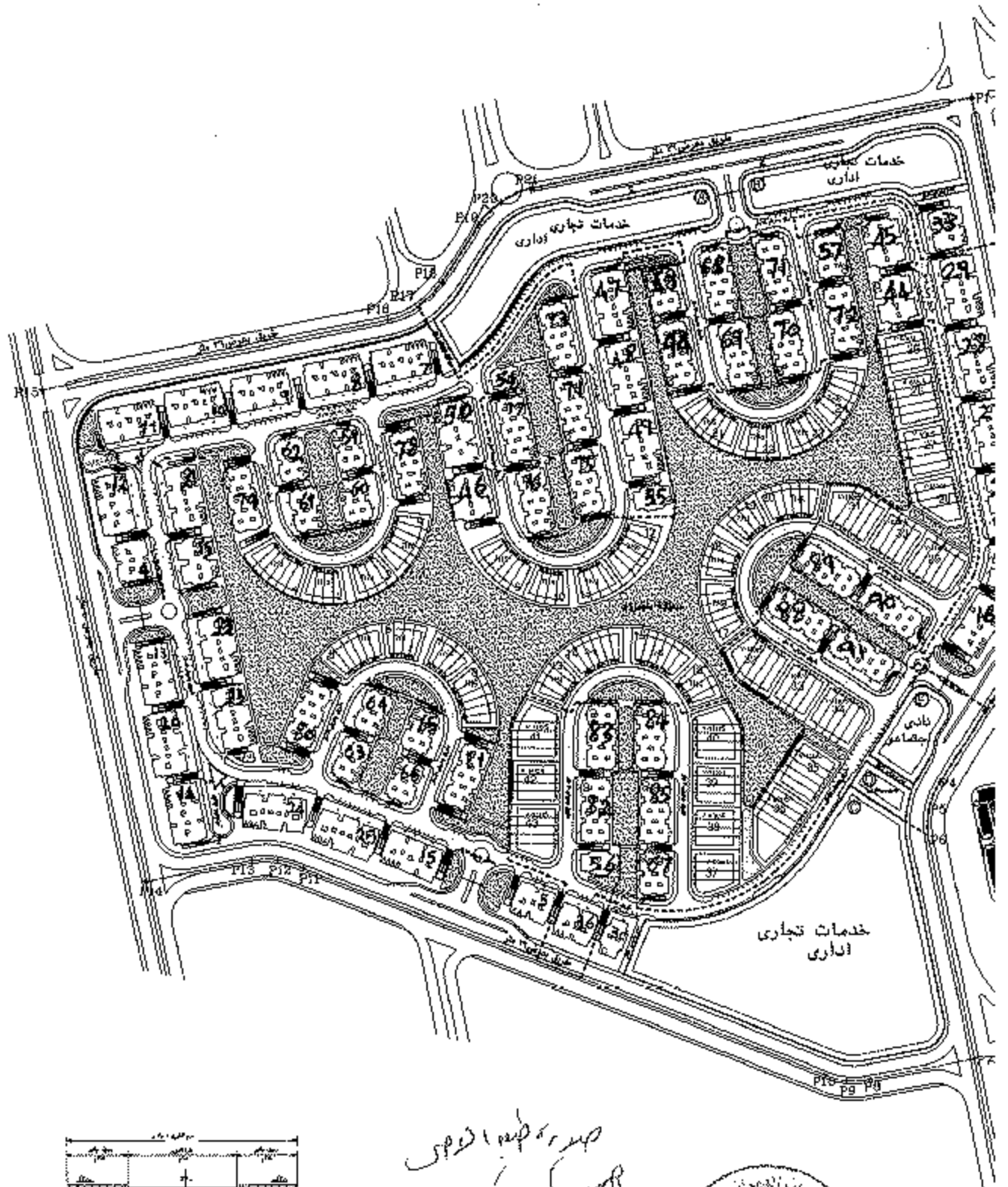
المفوض عن الشركة

(إمضاء)

م/ سحر محمد سعيد







مقياس الرسم ١ : ١٠٠٠

١٠٠ متر

صورة طبق الأصل  
أحمد ربيع



تمت بحسب  
أحمد ربيع



رقم ملاحظات  
المسجل