

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٨

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مسلسل (٧)

قطعة رقم (١) بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٧٤١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 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 (٤٥) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣١ لبيع قطعة الأرض مسلسل (٧)

قطعة رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة (١٥٠ فدانا)

لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٨٧٤٦) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٦ والمتضمن أن الاجتماع المنعقد بوزارة الدفاع بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ بحضور جهاز مدينة القاهرة الجديدة قد تقرر به تشكيل لجنة لترسيم الحدود العسكرية يوم ٢٠١٥/١١/١١ وفى ضوء ذلك يمكن لجهاز المدينة استكمال إجراءات تسليم الشركة فى التوقيينات المحددة بكراسة الشروط ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٨ لقطعة الأرض المخصصة لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى بمساحة ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣م^٢ ، أى ما يعادل (١٥٨,٢٤ فدان) بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٣٦٠) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٨ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة والمتضمن الموافقة من الناحية الفنية على المقترح الثانى المقدم من الشركة بنقل موقع محطة الرفع رقم (٧) داخل الميدان الواقع أمام مشروع الشركة ، على أن تقوم الشركة بتقديم منظور لتجميل الميدان واعتماده من الإدارات المختصة بالهيئة وتنفيذه على نفقة الشركة الخاصة بعد اعتماده ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٨ بشأن عرض موقف قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة (١٥٨,٢٤) فدان لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى بمدينة القاهرة الجديدة والمنتهى بالموافقة على السير فى إجراءات التعاقد مع الشركة على قطعة الأرض المشار إليها بعاليه واعتماد ما تم من إجراءات بخصوص المساحة الزائدة مع استصدار القرار الوزارى بمجرد إتمام إجراءات التعاقد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى لبيع قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣م^٢ ، أى ما يعادل (١٥٨,٢٤ فدان تقريباً تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٤١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١ باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٧
باعتقاد توصية اللجنة العقارية الفرعية رقم (٦٦) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢ بالموافقة على
سداد (٢٥٪) من قيمة القسط المستحق خلال مدة أقصاها شهر والباقي على ثلاثة
أقساط ربع سنوية محملة بفائدة البنك المركزى ؛

وعلى موافقة جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٨/١/٩ فى ضوء
التفويضات الممنوحة للسادة رؤساء أجهزة المدن على تعديل عدد الوحدات ببعض
نماذج العمارات ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٨) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٨
على جدولة القسط الثانى من قيمة الأرض ، وذلك على النحو الوارد بقرار اللجنة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢ باعتقاد تعديل تخطيط
وتقسيم المشروع ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢١٣١٩) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٠ متضمنا
طلب الموافقة على اعتماد بعض التعديلات بالمخطط المعتمد للمشروع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٨
بالموافقة على إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الألف فدان
بمساحة ٩٧,٤٩٨ فدان بمدينة القاهرة الجديدة السابق تخصيصها لشركة الحياة للتطوير
 وإدارة المشروعات بناءً على طلب الشركة بعد خصم تأمين دخول المزايدة والمصاريف
الإدارية والمبالغ المسددة لصالح مجلس الأمناء ومقابل الأشغال من تاريخ استلام قطعة
الأرض وحتى تاريخ تقديم طلب العدول عن إقامة المشروع على قطعة الأرض ،
وتحويل المبالغ المسددة تحت حسابها بعد التسوية لحساب مديونية قطعة الأرض
رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان المخصصة لشركة مارينا
واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى بذات المدينة لحين طرح قطعة الأرض
بالمزايدة بالمظاريف المغلقة مع أخذ تعهد على الشركة بالموافقة على ما سيسفر عنه

الطرح طبقاً للقواعد المعمول بها ، على أن يتم سداد باقى المستحق على قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان على النحو التالى :

سداد دفعة أولى بمبلغ وقدره ٣٠٠ مليون جنيه بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٧

سداد دفعة ثانية بمبلغ وقدره ٣٠٠ مليون جنيه بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٨

سداد باقى ثمن الأرض على أربع سنوات (بأقساط ربع سنوية) مع تقديم شيكات أجلة على أن يستحق القسط الأول بعد ثلاثة شهور من تاريخ سداد الدفعة الثانية ، على أن يتم تحميل الأقساط بالفائدة السارية وقت السداد ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٠ نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عالىه ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (١٨٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٨ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٨١) بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٠ مرفقاً به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٨ الخاصة بمشروع القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مسلسل (٧) قطعة رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة (١٥٨,٢٤ فدان) بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر نها القرار الوزارى رقم (٧٤١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١ والقرار الوزارى رقم (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٠ والمنتهىة بطاب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مسلسل (٧) قطعة رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة (١٥٨,٢٤ فدان) أى ما يعادل ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣م (ستمائة وأربعة وستون ألف وسبعمائة وأربعة وثلاثون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٣ من المتر المربع) المخصصة لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم (٧٤١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١ والقرار الوزارى رقم (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتعهد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٧ والشروط المرفقة بالقرار والتي تعتبر جميعها مكتملة له .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية طبقاً لما ورد بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسة رقم (١٢٣) فى ٢٠١٨/١٢/١٨ وفى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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 .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين الشركة ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦ - 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 ٧ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد ندراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال موعد غايته ٢٠٢٣/٦/٢ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر له بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩ ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعدها .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

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

مادة ١٣ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 الوزاري

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقاري والسياحي

لإقامة مشروع مجتمع عمراني متكامل بقطعة الأرض رقم (١)

مسلسل رقم (٧) بمنطقة الامتداد الشرقي بمساحة ٦٦٤٧٣٤,٦٣ م^٢ .

أى ما يعادل ١٥٨,٢٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥٨,٢٤ فدان أى ما يعادل

٦٦٤٧٣٤,٦٣ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢٣١٠٨٣٢,٣٥ بما يعادل

٧٣,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٧٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :

(أ) المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٢٣٢٣٦,٧٧ م^٢ بما يعادل ١٥,٠٥ فدان وتمثل

نسبة (٩,٥١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٢٤٧٥٩٥,٥٨ م^٢ بما يعادل

٥٨,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٢٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٧٩٦٤٥,١ م^٢ بما يعادل ١٨,٩٦ فدان وتمثل

نسبة (١١,٩٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٦١٢٠٦,٠٢ م^٢

بما يعادل ٣٨,٣٨ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٢٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٨٢٧٥٩,٧٨ م^٢ بما يعادل ١٩,٧٠ فدان

وتمثل نسبة (١٢,٤٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٠٢٩١,٣٨ م^٢ بما يعادل ٧,٢١ فدان

وتمثل نسبة (٤,٥٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٣١٠٨٣٢,٣٥ بما يعادل ٧٣,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٧٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(أ) المساحة المخصصة للإسكان "عمارات" ٢م٢٤٧٥٩٥,٥٨ بما يعادل

٥٨,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٢٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع

طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

رقم النموذج	تكرار النموذج	الارتفاع	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	مسطح الدور الأرضي للعمارة (F.P) م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضي لعمارات (F.P) م ^٢
(AP-04)	١	بدور (بأبراج) + أرضي + ٣ أدوار متكررة	٤	١٦	١٦	٥٩٩,٢٧	٥٩٩,٢٧
(AP-03')	٦		١٢	٤٨	٢٨٨	١٦٠٤,٥	١٦٠٤,٥
(AP-03'')	١٠		١٢	٤٨	٤٨٠	١٦٠٤,٥	١٦٠٤,٥
(DU-02)	١		٤	١٦	١٦	٩٢٦,٥	٩٢٦,٥
(DU-03)	٥		٦	٢٤	١٢٠	١٣٨٩,٨	١٣٨٩,٨
(DU-01'')	١		٣	١٢	١٢	٤٦٣,٢	٤٦٣,٢
(DU-02'')	٣		٦	٢٤	٧٢	٩٢٦,٥	٩٢٦,٥
(DU-03'')	١٣		٩	٣٦	٤٦٨	١٣٨٩,٨	١٣٨٩,٨
E	٢		٤	١٦	٣٢	٥٨٢,١٤	٥٨٢,١٤
E'	١		٤	١٦	١٦	٥٨٢,١٤	٥٨٢,١٤
F	٥		٤	١٦	٨٠	٧٥٠	٧٥٠
F'	٣		٤	١٦	٤٨	٧٥٠	٧٥٠
H	٧		٤	١٦	١١٢	٩٠٠,٩٤	٩٠٠,٩٤
H'	٤		٤	١٦	٦٤	٩٠٠,٩٤	٩٠٠,٩٤
J	٦		٤	١٦	٩٦	٧٧٧,٣٣	٧٧٧,٣٣
J'	٥		٤	١٦	٨٠	٧٧٧,٣٣	٧٧٧,٣٣
K	٨		٤	١٦	١٢٨	٨٠٥,٧	٨٠٥,٧
K'	٥		٤	١٦	٨٠	٨٠٥,٧	٨٠٥,٧
M	٩		١٠	٤٠	٣٦٠	١٦٨٢,٩٥	١٦٨٢,٩٥
N	٣		٦	٢٤	٧٢	١١١٧,٣٦	١١١٧,٣٦
O	٣	متغيرة	٢٦	٧٨	١١٨٧,٦٤	١١٨٧,٦٤	
P	١	٢	٨	٨	٤٥٩,٣٦	٤٥٩,٣٦	
L	١	متغيرة	٢٥٦	٢٥٦	٩١٣٨,٥٢	٩١٣٨,٥٢	
الإجمالي	١٠٣			٢٩٨٢	-	١٢٣٧٩٧,٧٩	

(ب) المساحة المخصصة للإسكان "فيلات" ٢٦٣٢٣٦,٧٧ م^٢ بما يعادل ١٥,٠٥ فدان وتمثل نسبة (٩,٥١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

رمز النموذج	نمط الفيلا	عدد الأدوار	إجمالي عدد الأراضي بالمشروع	نسبة البناء	عدد الوحدات بقطعة الأرض	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح قطع الأراضي بم ^٢
V	فيلا منفصلة	أرضي + أول	٥١	%٤٠	١	٥١	٢٤٣٠٤,٧٩
TW	فيلا شبه متصلة		٢٠		٢	٤٠	١٥٧١١,١٨
TH4	فيلا متصلة		٨		٤	٣٢	٩٥٩١,٢
TH6			٨		٦	٤٨	١٣٦٢٩,٦
	الإجمالي		٨٧	-		١٧١	٦٣٢٣٦,٧٧

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان «عمارات» «فيلات» :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(أ) أولاً - العمارات :

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

الارتفاع المسموح به أرضي + (٣) أدوار متكررة .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يسمح بإقامة دور بدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق تدوير البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ متر شاملة عروض الطرق والردود .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

الكثافة السكانية لا تزيد عن ١٢٠ شخص / فدان ؛ والكثافة السكانية المحققة

١٠٢ فرد / فدان .

(ب) ثانياً - الفيلات :

المساحة المسموح بالبناء عليها (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

الارتفاع المسموح به أرضي + أول .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪)

من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤)

من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

الارتداد أمامي ٤ م - خلفي ٦ م - جانبي ٣ م ، وفي حال طول واجهة القطعة

يقبل عن ٢٢,٥ م يتم عمل ردود جانبي ٢,٥ م بما يحقق النسبة البنائية المسموح بها

للقطعة كحد أقصى .

الكثافة السكانية لا تزيد عن (٤٥) فرد / فدان ؛ والكثافة السكانية المحققة ٢٣

فرد / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ؛ وبما لا يتعارض

مع الكود المصري .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٢م٧٩٦٤٥,١ بما يعادل ١٨,٩٦ فدان وتمثل

نسبة (١١,٩٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

الاشتراطات	المساحة بالفدان	المساحة بم ^٢	المنطقة
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة	٩,٢٦٣	٣٨٨٢٦,٣٥	منطقة رقم ١
	٥,١٠٦	٢١٤٤٩,٣٢	منطقة رقم ٢
	٢,٠٧٩	٨٧٣٦,٣٩	منطقة رقم ٣
	١,٦٣٤	٦٨٦٢,٤٨	منطقة رقم ٤
	٠,٨٤	٣٥٣٠,٥٦	منطقة رقم ٥
	٠,٠٥٧	٢٤٠	أراضي شرف الأمن والبوابات F.P
	١٨,٩٦	٧٩٦٤٥,١	الإجمالي

نسبة أراضي الخدمات تتراوح ما بين (٨ - ١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً لنكود المصرى للجراجات .
الالتزام بترك ممر بعرض ٦ م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من
الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير
قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على
الموافقات اللازمة .
تلتزم الشركة بتحديد وتنفيذ أنشطة الخدمات وفقاً للمهلة الممنوحة للتنفيذ وبدون
مطالبة الهيئة بأى مهل إضافية .

المفوض عن الشركة

محمد إبراهيم كيلانى عبد الوهاب

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (جراجات) وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات لغرف السطح : هي المنحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلائم 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 مساحة الدور الأرضى للعمارات السكنية وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٥ - تتولى شركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وورى 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الورى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ووصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - 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 .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ - ٦ - ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بقبول الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢ - تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايمة وجلسة الاستفسارات الخاصة بقطعة الأرض محل القرار .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكمود المصرى للجراجات بالنسبة لمنطقة الإسكان والخدمات .
- ١٦ - تلتزم الشركة بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واشتراطات المشروعات الاستثمارية بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- طرف أول (إمضاء)
- طرف ثان بالتفويض عن الشركة

محمد إبراهيم كيلانى عبد الوهاب



Table with project details: Project Name (تطوير المنطقة الصناعية بقرية الجبل), Location (قرية الجبل، محافظة الجيزة), and other administrative information.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), listing various land parcels and their corresponding values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), continuing the list of land parcels and their values.

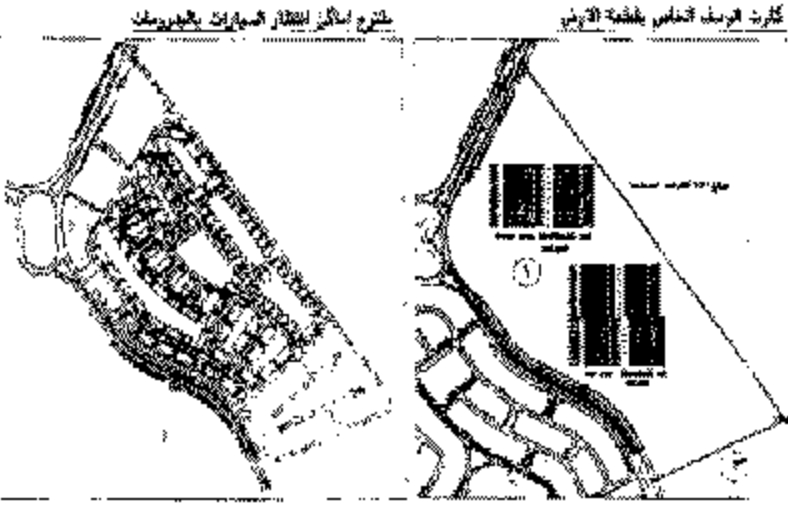
Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), continuing the list of land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), continuing the list of land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), continuing the list of land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), continuing the list of land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), continuing the list of land parcels and their values.



المنطقة الصناعية بقرية الجبل
تطوير المنطقة الصناعية بقرية الجبل
المساحة الكلية: ١٠٠٠٠٠ متر مربع
المساحة المبنية: ١٠٠٠٠ متر مربع
المساحة الخالية: ٩٠٠٠٠ متر مربع

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), listing land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), listing land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), listing land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), listing land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), listing land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), listing land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), listing land parcels and their values.

Table with columns for 'Area' (مساحة) and 'Value' (قيمة), listing land parcels and their values.

الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة

الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة

الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة
الأراضي المملوكة للدولة



