

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١٨ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠/٦/٢٠١٩

تعديل القرار الوزارى رقم ٥٣٣ لسنة ٢٠١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٧ ب) بمساحة (٣٤,٨٩ فدان)

بالحي الرابع مسلسل رقم (١١) بمدينة الشروق

بنشاط عمرانى فيلات

والمخصصة لشركة المقاولون العرب للاستثمارات

الصادر بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٠

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 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 للإسكان

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 (٤٠٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٥ لقطعة الأرض رقم (٧ ب)

الحي الرابع مسلسل رقم (١١) بنشاط مجمع سكنى عمرانى متكامل (فيلات وعمارات)

بمدينة الشروق للسادة الشركة المصرية للاستثمار العمرانى والتشييد بمساحة ٣٧,٥ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة المقاولون العرب للاستثمارات بناءً على طلب الشركة المصرية للاستثمار العمرانى والتشييد ببيع مساحة (٣٧,٥ فدان) بما يعادل ٢م ١٥٧٥٣١,١٢ بالقطعة رقم (٧ ب) الحى الرابع مسلسل رقم (١١) لإقامة مشروع مجمع سكنى عمرانى متكامل (فيلات و عمارات) بمدينة الشروق ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٣) بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٨ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض عاليه لإقامة نشاط سكنى متكامل (عمارات وفيلات) بمساحة ٣٤,٨٠ فدان وطبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة الشروق رقم ١١٣٨٣ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٨ متضمناً الآتى :

بتاريخ ٢٠١٧/١/٣١ صدر قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المنعقدة فى ٢٠١٧/١/٣١ بخصوص سحب القرار الصادر بإلغاء تخصيص قطعة الأرض عاليه وتسليم الأرض وإعادة جدولة الأقساط المستحقة على أن تتنازل الشركة الطالبة عن كافة الدعاوى القضائية المقامة منها ضد الهيئة بشأن النزاع المائل .

بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ تم استلام قطعة الأرض بمساحة ٣٤,٨٩ فدان بما يعادل ٢م ١٤٦٥٥٨,١١ طبقاً لمحضر الاستلام وكارت الوصف النهائى - الموقف التنفيذى للمشروع : أرض فضاء .

المهلة الممنوحة للمشروع : ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ توقيع العقد على ألا تتجاوز المدة الكلية خمس سنوات .

وعلى كتاب السيد م. استشارى/ صفوت مرسى ، مفوضاً عن شركة المقاولون العرب للاستثمارات الوارد برقم ٤٢١٧٤٧ بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٧ بشأن تعديل القرار الوزارى رقم ٥٣٣ لسنة ٢٠١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ ب) بمساحة (٣٤,٨٩ فدان) بالحى الرابع مسلسل رقم (١١) بمدينة الشروق بنشاط عمرانى فيلات والمخصصة لشركة المقاولون العرب للاستثمارات والمرفق به تفويضات للتوقيع على الشروط المرفقة + التعهدات المطلوبة ؛

وعلى كتاب السيد م. الاستشاري مفوضاً عن شركة المقاولون العرب للاستثمارات الوارد برقم (٤٤١٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط التفصيلي للمشروع عاليه تمهيداً لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزاري المعدل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٢٨٢٢) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٧ لجهاز مدينة الشروق والمرفق به عدد (٧ لوحات) نهائية للمشروع بعاليه للمراجعة والتوقيع تمهيداً لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزاري المعدل ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤٦٠٠٩) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٦ والمرفق به عدد (٧ لوحات) لمخطط قطعة الأرض بمساحة (٣٤,٨٩ فدان) بعد التدقيق والمراجعة والتوقيع وصورة الإخطار ان صادر من الجهاز للشركة بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٢ بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٨) في ٢٠١٩/٢/٢٧ بالموافقة على منح الشركة مهلة شهرين لتحرير ملحق العقد وتستكمل لسته أشهر لتقديم كافة مستندات القرار الوزاري علماً بأنه جاري إجراءات تحرير ملحق عقد ؛

وعلى ملحق العقد المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية وشركة المقاولون العرب بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٦ ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤٨٦٢٥) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢ للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون العقارية والتجارية والمتضمن الإشارة إلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٨) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٧ بالموافقة على منح شركة المقاولون العرب للاستثمارات المخصص لها قطعة الأرض مسلسل (١١) رقم (٧ ب) بمساحة ١٤٦٥٥٨,١١م^٢ مهلة شهرين لتحرير ملحق العقد بجهاز المدينة وتستكمل إلى ٦ شهور لتقديم كافة

مستندات القرار الوزارى وإصدار قرار التخطيط والتقسيم بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات طبقاً لما ورد بالبند الثامن من العقد المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ وذلك من تاريخ اللجنة العقارية الرئيسية وفى حالة الالتزام يتم منح الشركة مهلة قدرها ثلاث سنوات من تاريخ صدور القرار الوزارى لانتهاؤه من تنفيذ كامل المشروع بناءً على ما ورد بالبند السابع عشر من العقد السابق إبرامه (مرفق صورته) والمتضمن إنه بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٦ تم تحرير ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ فى ٢٠٠٨/٦/٤ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٩٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٦ لشركة المقاولون العرب للاستثمارات لموافقاتنا بقيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية وإصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ المتضمن الموافقة على استمرار سريان توحيد نسبة المصاريف الإدارية لقرار الوزارى بواقع (٠,٥%) وذلك لمدة عام آخر اعتباراً من ٢٠١٨/١٢/١٣ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٠ والمقدم من شركة المقاولون العرب للاستثمارات ؛

وعلى كتاب شركة المقاولون العرب للاستثمارات الوارد برقم (٢٢٩٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٠ والمرفق به بما يفيد سداد قيمة المصروفات الإدارية نظير المراجعة الفنية لاستكمال إجراءات إصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب مكتب أرك سبيس استشارى شركة المقاولون العرب للاستثمارات الوارد برقم (٤١٠٧٣٣) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ المرفق به أصل التعهد الخاص بعدم البيع والتصرف من قبل فى وحدات المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من إصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المقاولون العرب للاستثمارات لتعديل القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ ب) بمساحة (٣٤,٨٩ فدان) بالحي الرابع مسلسل رقم (١١) بمدينة الشروق بنشاط عمرانى فيلات والمخصصة لشركة المقاولون العرب للاستثمارات ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والعقود المبرمة مع الشركة ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٦/٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٧ ب) بمساحة ٣٤,٨٩ فدان بالحي الرابع مسلسل رقم (١١) بمدينة الشروق والمخصصة لشركة المقاولون العرب للاستثمارات لإقامة مشروع عمرانى فيلات والسابق صدور القرار الوزارى رقم (٥٣٣) بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٨ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٦ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 مالكي / قاطنى الوحدات بالمشروع ، وفى 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 ومواصفات 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 والواردة كذلك بالمادة الثالثة من العقد بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) 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 ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري لتجراجات .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 الوزارى

الصادر باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض

بمساحة (٣٤,٨٩ فدان) بنشاط عمرانى فيلات

والمخصصة لشركة المقاولون العرب للاستثمارات

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (٥٥٣) بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٨

بالقطعة رقم (٧ ب) الحى الرابع مسلسل رقم (١١) بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٦٥٥٨,١١ م^٢ أى ما يعادل

٣٤,٨٩ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٦٩٤٠٠,٧٣ م^٢ أى ما يعادل ١٦,٥٢

فدان وتمثل نسبة (٤٧,٣٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٨٢١,٩٢ م^٢ أى ما يعادل ٢,٨١

فدان وتمثل نسبة (٨,٠٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق بمساحة ٣٦٥٨٩,٦٦ م^٢ أى ما يعادل ٨,٧١

فدان وتمثل نسبة (٢٤,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمشايات بمساحة ٢٢٨٦١٢,٦٠ م^٢

أى ما يعادل ٦,٨١ فدان وتمثل نسبة (١٩,٥٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - البوابات وغرف الأمن بمساحة ١٣٣,٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٣ فدان وتمثل

نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الكثافة السكانية للمشروع ٢٧ شخص/ فدان .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات وتوين هاوس وتاون هاوس) :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٦٩٤٠٠,٧٣ فدان أى ما يعادل ٢م ١٦,٥٢ وتمثل نسبة (٤٧,٣٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول بيانات مساحات الإسكان وقطع الأراضي لكل قطعة وعلى النحو التالي :

جدول النماذج المعمارية :

مسلسل	بيسان الأعمال	تكرار قطع أراضي النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالدور
١	نماذج فيلات منفصلة	٢١	١	٢١
٢	نماذج هيبلا منفصلة - توين فيلا	٨٣	٢	١٦٦
٣	نماذج تاون هاوس - القطعة تحتوى على ٦ وحدات متجاورين	٥	٦	٣٠
	الإجمالي	١٠٩	---	٢١٧

جدول مساحات قطع أراضي الإسكان :

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضي / ٢م	النسبة البنائية	المساحة المسموح البناء عليها / ٢م	نوع الاستخدام	عدد الوحدات	عدد الأدوار
١	٥٩٥,٦٢٥	%٤٥	٢٦٨,٠٣١	توين فيلا	٢	دور أرضى ودور أول وبدروم وغرف سطح
٢	٦٠٦,٦٥٩	%٤٥	٢٧٢,٩٩٧	توين فيلا	٢	
٣	٥٩٧,٦٠٦	%٤٥	٢٦٨,٩٢٣	توين فيلا	٢	
٤	٥٤٠,٨١٨	%٤٥	٢٤٣,٣٦٨	توين فيلا	٢	
٥	٥٤٠,٧٢٨	%٤٥	٢٤٣,٣٢٨	توين فيلا	٢	
٦	٥٤٠,٧٩٤	%٤٥	٢٤٣,٣٥٧	توين فيلا	٢	
٧	٦٠٧,٢٩٦	%٤٥	٢٧٣,٢٨٣	توين فيلا	٢	
٨	٥٩٦,٧١٦	%٤٥	٢٦٨,٥٢٢	توين فيلا	٢	
٩	٦٧٠,٥٣٤	%٤٥	٣٠١,٧٤٠	توين فيلا	٢	
١٠	٦٢٨,٩٤٠	%٤٥	٢٨٣,٠٢٣	توين فيلا	٢	
١١	٥٧٩,١٨٣	%٤٥	٢٦٠,٦٣٢	توين فيلا	٢	
١٢	٥٨١,٨٠٧	%٤٥	٢٦١,٨١٣	توين فيلا	٢	
١٣	٥٨١,٨٠٧	%٤٥	٢٦١,٨١٣	توين فيلا	٢	
١٤	٥٨١,٨٠٧	%٤٥	٢٦١,٨١٣	توين فيلا	٢	

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضي / م ^٢	النسبة البنائية	المساحة المسموح البناء عليها / م ^٢	نوع الاستخدام	عدد الوحدات	عدد الأدوار
١٥	٥٦٨,٨١٠	%٤٥	٢٥٥,٩٦٥	تووين فيلا	٢	٢
١٦	٧٢٦,٥٣٥	%٤٥	٣٢٦,٩٤١	تووين فيلا	٢	٢
١٧	٦٨٨,٠٨٦	%٤٥	٣٠٩,٦٣٩	تووين فيلا	٢	٢
١٨	٦٥٢,٩٠١	%٤٥	٢٩٣,٨٠٥	تووين فيلا	٢	٢
١٩	٦١٧,٠٢٨	%٤٥	٢٧٧,٦٦٣	تووين فيلا	٢	٢
٢٠	٦١٤,٦٥٤	%٤٥	٢٧٦,٥٩٤	تووين فيلا	٢	٢
٢١	٦٢١,٨٧٤	%٤٥	٢٧٩,٨٤٣	تووين فيلا	٢	٢
٢٢	٦١٤,٩٢٠	%٤٥	٢٧٦,٧١٤	تووين فيلا	٢	٢
٢٣	٧٠٦,٨٢٩	%٤٥	٣١٨,٠٧٣	تووين فيلا	٢	٢
٢٤	٦٨٠,٧٩٩	%٤٥	٣٠٦,٣٦٠	تووين فيلا	٢	٢
٢٥	٦٥٩,٩٥٧	%٤٥	٢٩٦,٩٨١	تووين فيلا	٢	٢
٢٦	٦٥٩,٩٥٧	%٤٥	٢٩٦,٩٨١	تووين فيلا	٢	٢
٢٧	٦٥٩,٩٥٧	%٤٥	٢٩٦,٩٨١	تووين فيلا	٢	٢
٢٨	٦٥٩,٩٥٧	%٤٥	٢٩٦,٩٨١	تووين فيلا	٢	٢
٢٩	٦٣٤,٩٢٧	%٤٥	٢٨٥,٧١٧	تووين فيلا	٢	٢
٣٠	٤٨٧,٣٩٤	%٤٠	١٩٤,٩٥٨	فيلا منفصلة	١	١
٣١	١٣٩٨,٥٠٧	%٤٥	٦٢٩,٣٢٨	تاوين هاوس	٦	٦
٣٢	١٢٥٢,٨٩٢	%٤٥	٥٦٣,٨٠١	تاوين هاوس	٦	٦
٣٣	٥٥٣,٠١٨	%٤٥	٢٤٨,٨٥٨	تووين فيلا	٢	٢
٣٤	٥٨٣,٧٢٣	%٤٥	٢٦٢,٦٧٥	تووين فيلا	٢	٢
٣٥	٦٠٠,٤٠٤	%٤٥	٢٧٠,١٨٢	تووين فيلا	٢	٢
٣٦	٥٩٦,٥٤٩	%٤٥	٢٦٨,٤٤٧	تووين فيلا	٢	٢
٣٧	٥٧٧,٣٠٩	%٤٥	٢٥٩,٧٨٩	تووين فيلا	٢	٢
٣٨	١٣٧٤,١٠٥	%٤٥	٦١٨,٣٤٧	تاوين هاوس	٦	٦
٣٩	٥٩١,٩٨٨	%٤٥	٢٦٦,٣٩٥	تووين فيلا	٢	٢
٤٠	٦١٣,٠١٨	%٤٥	٢٧٥,٨٥٨	تووين فيلا	٢	٢
٤١	٥٨٩,٧٥٨	%٤٥	٢٦٥,٣٩١	تووين فيلا	٢	٢
٤٢	٥٧٧,٩٦٩	%٤٥	٢٦٠,٠٨٦	تووين فيلا	٢	٢

دور أرضى ودور أول وبدروم وغرف سطح

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضي / م ^٢	النسبة البنائية	المساحة المسموح البناء عليها / م ^٢	نوع الاستخدام	عدد الوحدات	عدد الأدوار
٤٣	٦١٤,٦٨٧	%٤٥	٢٧٦,٦٠٩	توطين فيلا	٢	
٤٤	٦٥٠,٤٠٨	%٤٥	٢٩٢,٦٨٤	توطين فيلا	٢	
٤٥	٦٨٧,٨١١	%٤٥	٣٠٩,٥١٥	توطين فيلا	٢	
٤٦	٦٩٦,٢٧١	%٤٥	٣١٣,٣٢٢	توطين فيلا	٢	
٤٧	٦١٢,٦٨٨	%٤٥	٢٧٥,٧١٠	توطين فيلا	٢	
٤٨	٦١٢,٨١١	%٤٥	٢٧٥,٧٦٥	توطين فيلا	٢	
٤٩	٦٣٣,٠٤٥	%٤٥	٢٨٤,٨٧٠	توطين فيلا	٢	
٥٠	٦٠٣,٦٤٧	%٤٥	٢٧١,٦٤١	توطين فيلا	٢	
٥١	٥٩٢,٩٤٩	%٤٥	٢٦٦,٨٢٧	توطين فيلا	٢	
٥٢	٥٦٩,٦٩٤	%٤٥	٢٥٦,٣٦٢	توطين فيلا	٢	
٥٣	٤٦٧,١٧١	%٤٠	١٨٦,٨٦٨	فيلا منفصلة	١	
٥٤	٤٨٢,٩٥٦	%٤٠	١٩٣,١٨٢	فيلا منفصلة	١	
٥٥	٦٧٠,١٧٥	%٤٥	٣٠١,٥٧٩	توطين فيلا	٢	
٥٦	٦٧٠,١٧٥	%٤٥	٣٠١,٥٧٩	توطين فيلا	٢	
٥٧	٦٧٠,١٧٥	%٤٥	٣٠١,٥٧٩	توطين فيلا	٢	
٥٨	٦٦٤,٨٥٢	%٤٥	٢٩٩,١٨٣	توطين فيلا	٢	
٥٩	٧٣٨,٨٠٠	%٤٥	٣٣٢,٤٦٠	توطين فيلا	٢	
٦٠	٧٢٨,٢٤٧	%٤٥	٣٢٧,٧١١	توطين فيلا	٢	
٦١	١٣٠٩,٧٥١	%٤٥	٥٨٩,٣٨٨	تاون هاوس	٦	
٦٢	١٣٠٩,٩٨٣	%٤٥	٥٨٩,٤٩٢	تاون هاوس	٦	
٦٣	٦٧٨,١٧٩	%٤٥	٣٠٥,١٨١	توطين فيلا	٢	
٦٤	٦٠٣,٠٩٠	%٤٥	٢٧٠,٩٤١	توطين فيلا	٢	
٦٥	٥٩٦,٤١١	%٤٥	٢٦٨,٣٨٥	توطين فيلا	٢	
٦٦	٥٩٦,٤١١	%٤٥	٢٦٨,٣٨٥	توطين فيلا	٢	
٦٧	٥٩٦,٤١١	%٤٥	٢٦٨,٣٨٥	توطين فيلا	٢	
٦٨	٦٧٤,٧٥٤	%٤٥	٣٠٣,٦٣٩	توطين فيلا	٢	
٦٩	٧٢٥,٥٠٥	%٤٥	٣٢٦,٤٧٧	توطين فيلا	٢	
٧٠	٦٢٩,١٩٧	%٤٥	٢٨٣,١٣٩	توطين فيلا	٢	

دور أرضى ودور أول وبيدروم وغرف سطح

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضي / م ^٢	النسبة البنائية	المساحة المسموح البناء عليها / م ^٢	نوع الاستخدام	عدد الوحدات	عدد الأدوار
٧١	٥٦٥,١٦٤	%٤٥	٢٥٤,٣٢٤	توين فيلا	٢	
٧٢	٥٦٩,٧٨٧	%٤٥	٢٥٦,٤٠٤	توين فيلا	٢	
٧٣	٦١٣,٢٠٣	%٤٥	٢٧٥,٩٤١	توين فيلا	٢	
٧٤	٦٦٣,٨٢٤	%٤٥	٢٩٨,٧٢١	توين فيلا	٢	
٧٥	٥٣٠,٩٧١	%٤٠	٢١٢,٣٨٨	فيلا منفصلة	١	
٧٦	٤٧٣,٢٦٠	%٤٠	١٨٩,٣٠٤	فيلا منفصلة	١	
٧٧	٤٧٣,٢٦٠	%٤٠	١٨٩,٣٠٤	فيلا منفصلة	١	
٧٨	٤٧٣,٢٦٠	%٤٠	١٨٩,٣٠٤	فيلا منفصلة	١	
٧٩	٤٧٣,٢٦٠	%٤٠	١٨٩,٣٠٤	فيلا منفصلة	١	
٨٠	٤٧٣,٢٦٠	%٤٠	١٨٩,٣٠٤	فيلا منفصلة	١	
٨١	٤٧٣,٢٦٢	%٤٠	١٨٩,٣٠٥	فيلا منفصلة	١	
٨٢	٥٣٠,٩٧١	%٤٠	٢١٢,٣٨٨	فيلا منفصلة	١	
٨٣	٥٢٦,٠٩٤	%٤٠	٢١٠,٤٣٨	فيلا منفصلة	١	
٨٤	٥٤١,٩٥٣	%٤٠	٢١٦,٧٨١	فيلا منفصلة	١	
٨٥	٥٤٢,٠٣١	%٤٠	٢١٦,٨١٢	فيلا منفصلة	١	
٨٦	٥٤٢,٠٣١	%٤٠	٢١٦,٨١٢	فيلا منفصلة	١	
٨٧	٥٤٢,٠٣١	%٤٠	٢١٦,٨١٢	فيلا منفصلة	١	
٨٨	٥٤٢,٠٣١	%٤٠	٢١٦,٨١٢	فيلا منفصلة	١	
٨٩	٥٤٢,٠٣١	%٤٠	٢١٦,٨١٢	فيلا منفصلة	١	
٩٠	٥٤٢,٠٣١	%٤٠	٢١٦,٨١٢	فيلا منفصلة	١	
٩١	٥٤٢,٠٠٦	%٤٠	٢١٦,٨٠٢	فيلا منفصلة	١	
٩٢	٥٢٦,٠٤٢	%٤٠	٢١٠,٤١٧	فيلا منفصلة	١	
٩٣	٦٣٤,٤٤٧	%٤٥	٢٨٥,٥٠١	توين فيلا	٢	
٩٤	٦٤٦,٩٣٦	%٤٥	٢٩١,١٢١	توين فيلا	٢	
٩٥	٦٤٦,٩٣٦	%٤٥	٢٩١,١٢١	توين فيلا	٢	
٩٦	٦٤٦,٩٣٦	%٤٥	٢٩١,١٢١	توين فيلا	٢	
٩٧	٦٤٦,٩٣٦	%٤٥	٢٩١,١٢١	توين فيلا	٢	
٩٨	٦٤٦,٩٣٦	%٤٥	٢٩١,١٢١	توين فيلا	٢	

دور أرضي ودور أول وبدروم وغرف سطح

رقم القطعة	مساحة قطع الأراضي / م ^٢	النسبة البنائية	المساحة المسموح البناء عليها / م ^٢	نوع الاستخدام	عدد الوحدات	عدد الأدوار
٩٩	٦٤٦,٩٣٦	%٤٥	٢٩١,١٢١	توطين فيلا	٢	
١٠٠	٦٣٨,٢٦٣	%٤٥	٢٨٧,٢١٨	توطين فيلا	٢	
١٠١	٦٧٦,٦١٠	%٤٥	٣٠٤,٤٧٥	توطين فيلا	٢	
١٠٢	٦١٩,٤٧٦	%٤٥	٢٧٨,٧٦٤	توطين فيلا	٢	
١٠٣	٦١٩,٤٩٥	%٤٥	٢٧٨,٧٧٣	توطين فيلا	٢	
١٠٤	٦١٩,٥١٣	%٤٥	٢٧٨,٧٨١	توطين فيلا	٢	
١٠٥	٦١٩,٥٢٨	%٤٥	٢٧٨,٧٨٨	توطين فيلا	٢	
١٠٦	٦١٩,٥٤١	%٤٥	٢٧٨,٧٩٣	توطين فيلا	٢	
١٠٧	٦١٩,٥٥١	%٤٥	٢٧٨,٧٩٨	توطين فيلا	٢	
١٠٨	٦١٩,٥٥٩	%٤٥	٢٧٨,٨٠٢	توطين فيلا	٢	
١٠٩	٦٣١,٩٧٣	%٤٥	٢٨٤,٣٨٨	توطين فيلا	٢	
الإجمالي	٦٩٤٠٠,٧٣٤		٣٠٦٩٣,٩٦٥		٢١٧	

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

(أ) النسبة البنائية لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P عن (٤٠%) لكل قطعة أرض للفيلات ، (٤٥%) لكل قطعة أرض توطين هاوس وتاون هاوس العمارات وبما لا يتعدى المساحة الإجمالية المسموح بنائها وفقاً لجداول بيانات قطع الأراضي والرصيد المسموح ببنائه بكامل المنطقة السكنية .

(ب) الارتفاع : (نور أرضى + أول) لمباني الفيلات وتوطين هاوس وتاون هاوس وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع القوات المسلحة .

(ج) الارتدادات : لا تقل عن أمامى ٤م ، الجانبى ٣م ، الخلفى ٦م لمباني الفيلات وتوطين هاوس وتاون هاوس .

(د) قطع الأراضي التى تزيد نسبة العمق إلى العرض عن ١:٢ يتم احتساب النسبة البنائية بها بجزء من الأرض بنسبة عمق إلى عرض ١:٢ وباقى الأرض مساحة خضراء .

- (هـ) الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضى السكنية (الفيلات - التوين هاوس - تاون هاوس) بأن لا يزيد عن ٢٥٠م مقاساً من محور البلوك ، وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر مشاة وعلى أن لا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠م .
- (و) لا تقل عروض ممرات المشاة عن ٣م ، ويتم مراعاة الفصل بممر مشاة بعرض لا يقل عن ٣م بين مناطق الخدمات والمناطق السكنية .
- (ز) توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ح) يسمح بإقامة غرف سطح تستخدم كخدمات وبمساحة لا تزيد عن (٢٥%) من المساحة المسموح بها بالدور الأرضى ولا تشكل مجموعها وحدة سكنية .
- (ط) يسمح بعمل بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ٢,٨١ فدان أى ما يعادل ١١٨٢١,٩٢م^٢ وتمثل نسبة (٨,٠٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

جدول برنامج الخدمات على مستوى المشروع :

برنامج الخدمات					
عدد الأدوار	النسبة البنائية	مساحة قطعة الأرض / فدان	مساحة قطعة الأرض / ٢م	النشاط / التخصيص	مسلسل منطقة الخدمات
طبقاً للاشتراطات الدينية المعمول بها بالهيئة	٣٠%	٠,٣٣	١٣٨٢,٦٦	مسجد	أ
بدروم ودور أرضى ودور أول وثانى	٣٠%	١,٦٧	٧٠٠٠,٠٠	تجارى إدارى	ب
أرضى وأول	٢٠%	٠,٨٢	٣٤٣٩,٢٦	مبنى اجتماعى	ج
		٢,٨١	١١٨٢١,٩٢		الإجمالى

الحد الأقصى المسموح به لمساحة منطقة الخدمات من (٨%) إلى (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع كخدمات للمشروع وطبقاً للبيان بعاليه .

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

(أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

(ب) يسمح بإقامة دور للبيروم أسفل مناطق الخدمات وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البيرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .

(ج) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للمعدلات والكود المصرى للجراجات .

(د) يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/ ٢٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(هـ) أقل عرض ممر مشاة لا يقل عن ٦م وفصل أرض الخدمات عن أرض الإسكان بممر لا يقل عن ٦م .

المفوض عن المقاولين العرب للاستثمارات

م/ صفوت أحمد محمود مرسى

الإشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمباني الفيلات المنفصلة والتاون هاوس والتوين هاوس (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٢ - تلتزم شركة المقاولون العرب بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير مالكي وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقة اللازمة .
- ٣ - تتحمل شركة المقاولون العرب للاستثمارات تكاليف المرافق الرئيسية الخارجية وكذا النفقات والتكاليف الناتجة عن أعمال البنية الأساسية لهذه المساحة دون أن تتحمل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أعباء توصيل المرافق السيادية .
- ٤ - تلتزم شركة المقاولون العرب للاستثمارات بالإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ربود) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع الخاصة بالمنطقة والمفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية للمشروع .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الربود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٨ - يتم الالتزام بإشتراطات الخدمات المعمول بها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

- ٩ - تتولى شركة المقاولون العرب للاستثمارات على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها نحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ١٠ - 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 .
- 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 التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش 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 - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٦ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/٢م^٢ من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٧ - يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

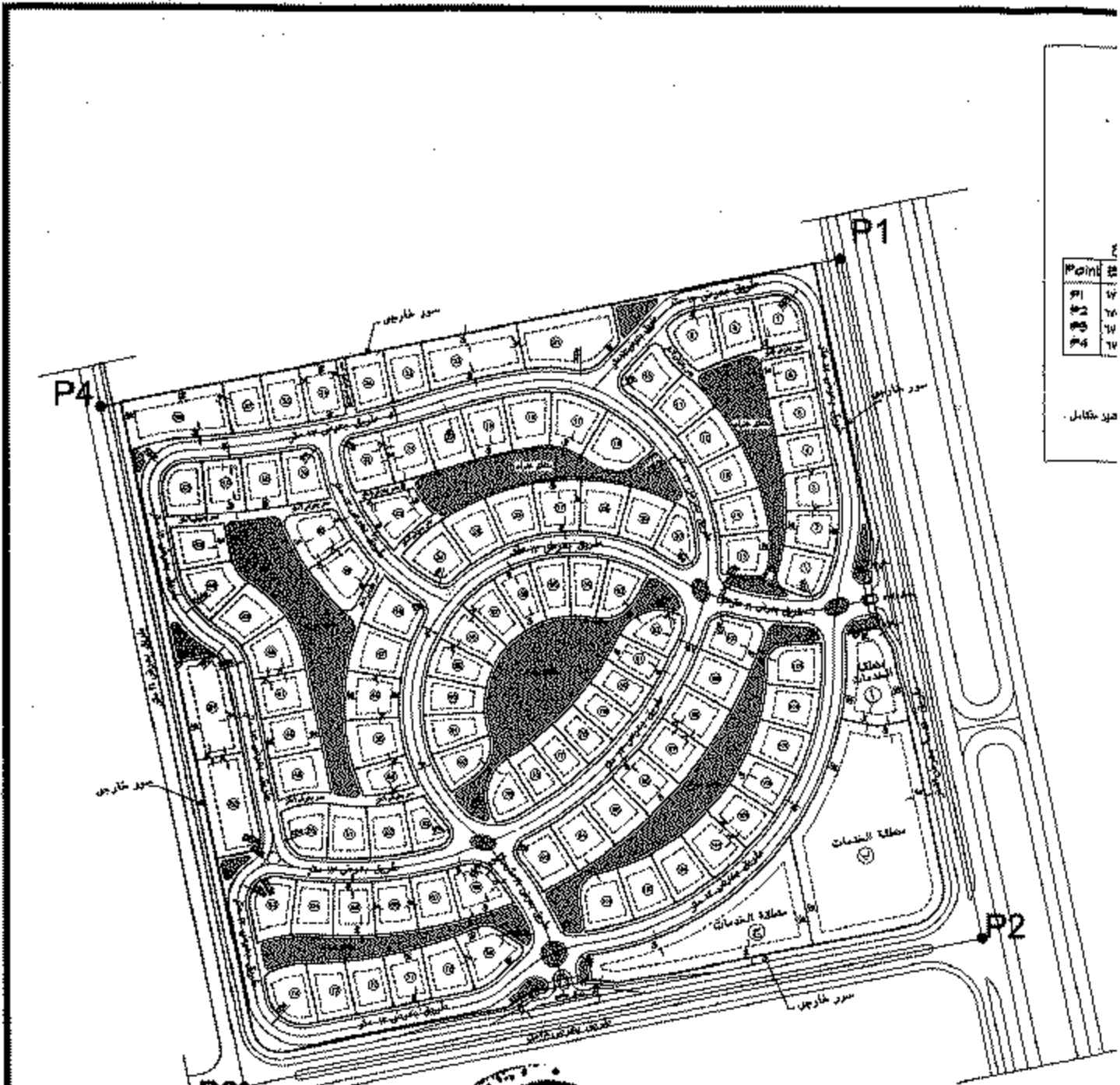
طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض عن المقاولون العرب للاستثمارات

(إمضاء)

م/ صفوت أحمد محمود مرسى

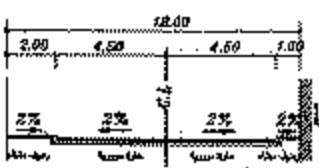


نقطة	متر
P1	٧٤
P2	٧٤
P3	٧٤
P4	٧٤

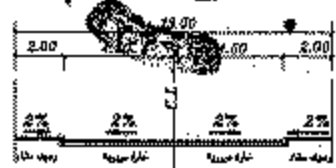
عدد شكايل



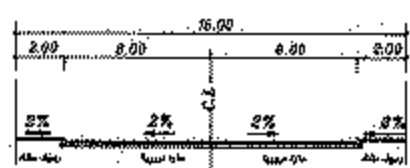
صورت طبق الأصل
أحمد



١- قطاع عرضي لطريق عرض ١٢ م
ويتم بهبوط الأرصفة من جانبي الشارع ويواجه الأرصفة



٢- قطاع عرضي لطريق عرض ١٢ م



٣- قطاع عرضي لطريق عرض ١٦ م

قطاعات الطرق