

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩

باعتقاد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١/٩)
بمساحة ٢٤,١٨ فدان بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة
المخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء
لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) والصادر لها
القرار الوزارى رقم ١١٠٩ لسنة ٢٠١٧ ،
والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٩٤ ، ٥٣٥ لسنة ٢٠٢٠

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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٦
بالموافقة على نقل موقع قطعة الأرض رقم (٥) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين
الشمالية بالقطعة رقم (١/٩) بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٤,٨٥ فدان
للشركة المصرية الألمانية للألومنيوم - د/ عبد الحكيم عصمت السادات ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٢
بالموافقة على ما انتهت إليه لجنة التسعير بتحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض
رقم (١/٩) بمساحة ٢٤,٨٥ فدان ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة الصادرة بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢ بالموافقة على
تعديل الحجز من الشركة المصرية الألمانية للألومنيوم ليكون باسم الشركة المصرية
الألمانية لاستثمارات البناء "حيث إن الشركة مملوكة لنفس الأشخاص وبنفس النسب
على أن يتم التسعير حسب سعر آخر مزيدة" ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٨ لقطعة الأرض رقم (١/٩)
بمساحة إجمالية ٢م١٠٢٤٤٧,٢١ بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة للسادة الشركة
المصرية الألمانية لاستثمارات البناء لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ بين الهيئة والشركة
المصرية الألمانية لاستثمارات البناء على قطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة إجمالية
٢م١٠٢٤٤٧,٢١ بما يعادل ٢٤,٣٩ فدان بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة
لإقامة مشروع عمراني متكامل (فيلات) ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ محمد أحمد محمد المفوض عن المدير المسئول
للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء الوارد برقم (١٠٧٣)
بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٤ لجهاز المدينة بشكوى أنه عند استلام الأرض على الطبيعة تبين
وجود تعدى من الجار مالك قطعة الأرض رقم (٨) المخصصة لشركة ماونتن فيو
بإجمالى مساحة حوالى ٢م٩٠١ تقريبًا ؛

وعلى كتاب د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٣٢٠٨٩)
بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦ والمتضمن بأن الشركة قد تقدمت بالمستندات الاقتصادية والمالية
اللازمة لاستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والنقش للمشروع وانتهى الكتاب
بالتنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة ؛

وعلى خطاب إدارة المساحة بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٥ إلى إدارة المشروعات بالجهاز لتعديل محضر الاستلام لقطعة الأرض رقم (١/٩) بالمساحة الفعلية لقطعة الأرض ٢٠١٥٤٥,٨٧ م٢ ؛

وعلى محضر الاستلام المعدل المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٨ لقطعة الأرض رقم (١/٩) بالمساحة الفعلية ٢٠١٥٤٥,٨٧ م٢ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٩ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٤ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة ٢٤,١٨ فدان أى ما يعادل ٢٠١٥٤٥,٨٧ م٢ بمنطقة اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء المخصص لها لإقامة "مشروع عمرانى متكامل" (فيلات) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٦ باعتماد تعديل القرار الوزارى رقم ١١٠٩ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد تعديل القرار الوزارى رقم ١١٠٩ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢٤٧١٦) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣ متضمناً طلب الموافقة على تعديلات بالمخطط المعتمد للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٨٥٦) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ لجهاز المدينة متضمناً الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع عاليه عن طريق زيادة النسبة البنائية داخل بعض قطع الأراضى لتصل إلى (٤٥٪) وزيادة دور ثانى بقطعة الأرض الفرعية رقم (١٢٥) مع الحفاظ على إجمالى الـ BUA المسموح بها طبقاً للاشترطات الأصلية لقطعة الأرض (حجم المباني ثابت) على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك (٢٪ تميز زيادة نسبة بنائية ٢٪ تميز دور) طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ واستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن والتنسيق مع الشركة لإدراج هذا التعديل ضمن المخطط المعدل الجارى مراجعته تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٥٥٩٥) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١١ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام بعد التوقيع عليها من المختصين بجهاز المدينة ومرفقاً به بيان بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب للمشروع ؛
وعلى التعديلات المقدمة من الشركة والتي تتمثل فى تعديل مساحات بعض من قطع الأراضى وكذا تطبيق نظرية الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع وكافة التعديلات داخل الحدود المسموح بها طبقاً للاشتراطات البنائية المعتمدة للمشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة ٢٤,١٨ فدان بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) والصادر لها القرار الوزارى رقم ١١٠٩ لسنة ٢٠١٧ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٩٤ و ٥٣٥ لسنة ٢٠٢٠ ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٨ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة ٢٤,١٨ فدان بما يعادل ٢١٠١٥٤٥,٨٧م^٢ (فقط مائة وواحد ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون مترًا مربعًا و٨٧/١٠٠ من المتر المربع) بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء لإقامة مشروع عمراني متكامل "قيلات" والصادر لها القرار الوزاري رقم ١١٠٩ لسنة ٢٠١٧ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمي ٩٤ و٥٣٥ لسنة ٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء في تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها أنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من الوحدات الواقعة في منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن منطقة الخدمات تكون لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وفقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع والتي تنتهى فى ٢٠٢٢/٣/١٨ ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٩)

بمساحة ٢٤,١٨ فدان بمنطقة اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء

لإقامة مشروع عمراتى متكامل (فيلات)

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٩٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٦

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٤,١٨ فدان ، أى ما يعادل

٢م١٠١٥٤٥,٨٧ .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١١,٨٣ فدان ، بما يعادل

٢م٤٩٦٦٩ ، وتمثل نسبة (٤٨,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة للخدمات ٢,٩ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢١٨٥,٤ ،

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١,٨٣ فدان ، بما يعادل

٢م٧٦٩٩,٢ ، وتمثل نسبة (٧,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات

٢,٤٨ فدان ، بما يعادل ٢م١٠٤٢٧,٩٣ ، وتمثل نسبة (١٠,٢٧%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء وممرات المشاة ٥,١٣ فدان بما يعادل

٢م٢١٥٦٤,٣٤ وتمثل نسبة (٢١,٢٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضى الإسكان على مستوى المشروع (الفيلات المنفصلة والفيلات شبيهة المتصلة والمتصلة) :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١١,٨٣ فدان ، بما يعادل ٢٤٩٦٦٦٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٨,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

م	الرقم	مساحة الأرض	عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضى	النسبة المئوية	BUA	الأدوار
١	١٠٩	٦٢٨,٨٩	٢	٢٥٠,٥	٪٣٩,٨٣	٥٢٦,٠٥	أرضى + أول
٢	١٠٨	٦٣٧,١٤	٢	٢٥٠,٥	٪٣٩,٣٢	٥٢٦,٠٥	أرضى + أول
٣	٥٨	١١٥٢,٦١	٤	٤٦٢	٪٤٠,٠٨	٩٧٠,٢	أرضى + أول
٤	١٠	٦٩٢,٥٧	٢	٢٦١	٪٣٧,٦٩	٥٤٨,١	أرضى + أول
٥	٩	١١٨٣,٢٦	٤	٤٦٢	٪٣٩,٠٤	٩٧٠,٢	أرضى + أول
٦	٨	١٦٦٤,٧	٥	٥٦٩,٨	٪٣٤,٢٣	١١٩٦,٥٨	أرضى + أول
٧	١٠٧	١٣٥٣,٣١	٤	٤٦٢	٪٣٤,١٤	٩٧٠,٢	أرضى + أول
٨	٦	٧٦٥,٢٣	٢	٢٦١	٪٣٤,١١	٥٤٨,١	أرضى + أول
٩	٥	٦٧٨,٨٨	٢	٢٦١	٪٣٨,٤٥	٥٤٨,١	أرضى + أول
١٠	٤	٦٧٩,٠٨	٢	٢٦١	٪٣٨,٤٣	٥٤٨,١	أرضى + أول
١١	٣	٧٦٥,٩٢	٣	٢٦١	٪٣٤,٠٨	٥٤٨,١	أرضى + أول
١٢	١١٢	١٦١٦,٦٩	٧	٧١٤	٪٤٤,١٦	١٤٩٩,٤	أرضى + أول
١٣	١٠٦	١٦٢٠,١٥	٧	٧٢٧,٥	٪٤٤,٩٠	١٥٢٧,٧٥	أرضى + أول
١٤	١٠٤/١٠٥	١١٦٥,٦٢	٥	٥٢٣,٥	٪٤٤,٩١	١٠٩٩,٣٥	أرضى + أول
١٥	١٠٣	٩٣٨,٥٦	٤	٤٢١,٥	٪٤٤,٩١	٨٨٥,١٥	أرضى + أول
١٦	١٠٢	٧٣٠,٦٨	٣	٣٠٦	٪٤١,٨٨	٦٤٢,٦	أرضى + أول
١٧	٤٥/١٠١	١٣٦٨,١٣	٦	٦١٢	٪٤٤,٧٣	١٢٨٥,٢	أرضى + أول
١٨	٤٦/٤٧	١٣٦٨,٥٣	٦	٦١٢	٪٤٤,٧٢	١٢٨٥,٢	أرضى + أول
١٩	٤٨	٦٩٢,٦٨	٢	٢٦١	٪٣٧,٦٨	٥٤٨,١	أرضى + أول

م	الرقم	مساحة الأرض	عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضي	النسبة المئوية	BUA	الأدوار
٢٠	٤٩	٧٤٧,٧٩	٢	٢٦١	٪٣٤,٩٠	٥٤٨,١	أرضى + أول
٢١	٥٠	٨٠٧,٣٧	٢	٢٦١	٪٣٢,٣٣	٥٤٨,١	أرضى + أول
٢٢	١٠٠	١٣٣٧,١	٤	٤٦٢	٪٣٤,٥٥	٩٧٠,٢	أرضى + أول
٢٣	٥٢	١٠٦٣,٣٣	٣	٣٥٤,٢	٪٣٣,٣١	٧٤٣,٨٢	أرضى + أول
٢٤	٥٣	١٢٠٨,٣٧	٤	٤٦٢	٪٣٨,٢٣	٩٧٠,٢	أرضى + أول
٢٥	٥٤	٧٤٧,٠٩	٢	٢٦١	٪٣٤,٩٤	٥٤٨,١	أرضى + أول
٢٦	٥٥	١١٩٤,٠٣	٤	٤٦٢	٪٣٨,٦٩	٩٧٠,٢	أرضى + أول
٢٧	٥٦	١٢٣٣,٩٣	٤	٤٦٢	٪٣٧,٤٤	٩٧٠,٢	أرضى + أول
٢٨	٥٩	٥٧٨,٦٢	١	١٤٨,٥	٪٢٥,٦٦	٣١١,٨٥	أرضى + أول
٢٩	٦٠	٥٧٠,٤٣	١	١٤٨,٥	٪٢٦,٠٣	٣١١,٨٥	أرضى + أول
٣٠	١١١	٤٤٣,٤٩	١	١٣٢	٪٢٩,٧٦	٢٧٧,٢	أرضى + أول
٣١	١١٠	٤٨١,٠٥	١	١٣٢	٪٢٧,٤٤	٢٧٧,٢	أرضى + أول
٣٢	١٢	٧٦٣,٢٧	٢	٢٦١	٪٣٤,١٩	٥٤٨,١	أرضى + أول
٣٣	١٣	٥٠٢,٨	١	١٣٢	٪٢٦,٢٥	٢٧٧,٢	أرضى + أول
٣٤	١٤	٧٠١,٦١	٢	٢٦١	٪٣٧,٢٠	٥٤٨,١	أرضى + أول
٣٥	١٥	٤٦٣,٨٦	١	١٣٢	٪٢٨,٤٦	٢٧٧,٢	أرضى + أول
٣٦	١٦	٤٥٤,٧	١	١٣٢	٪٢٩,٠٣	٢٧٧,٢	أرضى + أول
٣٧	١٣٦	٤٨٠,٣٩	١	١٣٢	٪٢٧,٤٨	٢٧٧,٢	أرضى + أول
٣٨	١٣٥	٧٩٠,٦٦	٢	٢٦١	٪٣٣,٠١	٥٤٨,١	أرضى + أول
٣٩	١٣٤	٥١٤,٠٥	١	١٣٢	٪٢٥,٦٨	٢٧٧,٢	أرضى + أول
٤٠	١٣٣	٤٨٢,٩٨	١	١٥٩,٨٤	٪٣٣,٠٩	٣٣٥,٦٦٤	أرضى + أول
٤١	١٣٢	٤٨١,٥٨	١	١٥٩,٨٤	٪٣٣,١٩	٣٣٥,٦٦٤	أرضى + أول
٤٢	١٣١	٤٦٥,٧٨	١	١٣٣,٥	٪٢٨,٦٦	٢٨٠,٣٥	أرضى + أول
٤٣	١٣٠	٤٤٦,٩	١	١٣٣,٥	٪٢٩,٨٧	٢٨٠,٣٥	أرضى + أول
٤٤	١٢٩	٤٣١,٣٤	١	١٣٣,٥	٪٣٠,٩٥	٢٨٠,٣٥	أرضى + أول

م	الرقم	مساحة الأرض	عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضي	النسبة المئوية	BUA	الأدوار
٤٥	٩٩٩	٤١٠,٢٣	١	١٣٣,٥	٪٣٢,٥٤	٢٨٠,٣٥	أرضي + أول
٤٦	١٢٨	٤٥٣,٥٧	١	١٣٢	٪٢٩,١٠	٢٧٧,٢	أرضي + أول
٤٧	١٢٧	٤٥٦,٧٧	١	١٣٢	٪٢٨,٩٠	٢٧٧,٢	أرضي + أول
٤٨	١٢٦	٤٨٥,١٧	١	١٣٢	٪٢٧,٢١	٢٧٧,٢	أرضي + أول
٤٩	١٢٥	١٤٣١,٢٥	١	٥٠٠,٩٤	٪٣٥,٠٠	١٦٠٣,٠٠٨	أرضي + أول + ثاني
٥٠	١٢٤	٤٨٦,٩	١	١٣٢	٪٢٧,١١	٢٧٧,٢	أرضي + أول
٥١	١٢٣	٤٢٨,٤٦	١	١٣٢	٪٣٠,٨١	٢٧٧,٢	أرضي + أول
٥٢	١٢٢	٤٥١,١٨	١	١٣٢	٪٢٩,٢٦	٢٧٧,٢	أرضي + أول
٥٣	٨٨٨	٤٣٠	١	١٣٣,٥	٪٣١,٠٥	٢٨٠,٣٥	أرضي + أول
٥٤	١٢١	٤٥٠,١٩	١	١٣٣,٥	٪٢٩,٦٥	٢٨٠,٣٥	أرضي + أول
٥٥	١٢٠	٤٥٥,٩	١	١٣٣,٥	٪٢٩,٢٨	٢٨٠,٣٥	أرضي + أول
٥٦	١١٩	٤٧٣,٦٩	١	١٣٣,٥	٪٢٨,١٨	٢٨٠,٣٥	أرضي + أول
٥٧	١١٨	٥٠٠,٥	١	١٣٣,٥	٪٢٦,٦٧	٢٨٠,٣٥	أرضي + أول
٥٨	١١٧	٤٤٠	١	١٤٠,٠٧٨٤	٪٣١,٨٤	٢٩٤,١٦٤٦٤	أرضي + أول
٥٩	١١٦	٤٤١,٥٥	١	١٤٠,٠٧٨٤	٪٣١,٧٢	٢٩٤,١٦٤٦٤	أرضي + أول
٦٠	١١٥	٦٩٩,٧٧	٢	٢٦١	٪٣٧,٣٠	٥٤٨,١	أرضي + أول
٦١	١١٤	٤٦٥,١	١	١٤٨,٥	٪٣١,٩٣	٣١١,٨٥	أرضي + أول
٦٢	٣٥	٤٨٢,٤٨	١	١٤٨,٥	٪٣٠,٧٨	٣١١,٨٥	أرضي + أول
٦٣	٣٦	٤٨٨,٤٣	١	١٤٨,٥	٪٣٠,٤٠	٣١١,٨٥	أرضي + أول
٦٤	٣٧	٧١٥,٨٧	٢	٢٦١	٪٣٦,٤٦	٥٤٨,١	أرضي + أول
٦٥	٣٨	٥١٠,٨٥	١	١٤٨,٥	٪٢٩,٠٧	٣١١,٨٥	أرضي + أول
٦٦	٣٩	٧٥٩,٥٧	٢	٢٦١	٪٣٤,٣٦	٥٤٨,١	أرضي + أول
٦٧	١١٣	٤٧٢,٦٨	١	١٣٢	٪٢٧,٩٣	٢٧٧,٢	أرضي + أول
٦٨	١١٢	٤٣٧,٦٨	١	١٣٢	٪٣٠,١٦	٢٧٧,٢	أرضي + أول
	الإجمالي	٤٩٩٢٢,٨٤	١٤٤	١٧٦٦٣,٧٧٦٨	٪٣٥,٣٨	٣٧٦٤٤,٩٦٥٣	

الاشتراطات البنائية لأراضى الفيلات :

- ١- لا تزيد إجمالى مساحة الأراضى السكنية بالمشروع على (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض (فيلا منفصلة - متصلة - شبه متصلة) .
- ٣- أقصى ارتفاع للفيلات بدروم (جراج) + أرضى + دور أول + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تتعدى (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يكون فى مجموعها وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- تمت الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق زيادة النسبة البنائية داخل بعض قطع الأراضى لتصل إلى (٤٥%) وزيادة دور ثانى بقطعة الأرض الفرعية رقم (١٢٥) مع الحفاظ على إجمالى الـ BUA المسموح بها طبقاً للاشتراطات الأصلية للمشروع (حجم المبانى ثابت) مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤
- ٥- بالنسبة لقطعة الأرض رقم (١٢٥) يكون أقصى ارتفاع (أرضى + دورين) وبدون إضافة غرف خدمات بدور السطح سوى شخشيخة السلم وغرفة ماكينة المصعد .
- ٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ٧- لا نقل المسافة بين حد المبانى وحد قطعة الأرض الصافية للمشروع عن ٦م .
- ٨- الردود كحد أدنى : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .
- ٩- تلتزم الشركة احتساب النسبة البنائية داخل قطعة الأرض بما يحقق نسبة (١ : ٢) وأن تكون المساحات الزائدة عن الردود حدائق ولا تدخل فى النسبة البنائية .

ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الخدمات ٢,٩ فدان ، أى ما يعادل ٢١٢١٨٥,٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			المساحة بالفدان	المساحة م ^٢	النشاط	المنطقة
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية (F.P)				
٦ م من جميع الجهات	أرضى + دورين	٣٠٪	٢,٦٨	١١٢٤١,٦	تجارى	منطقة خدمات (١)
	حسب الشروط البنائية للمباني الدينية	٣٠٪	٠,٢٢	٩٠٧,٨٥	مسجد	منطقة خدمات (٢)
	أرضى فقط بحد أقصى ٢م ^٢ للفرقة الواحدة	-	٠,٠٠٩	٣٦=٩٠٤	بوابة (F.P)	بوابة
-	-	-	٢,٩	١٢١٨٥,٤٥	-	الإجمالى

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١- يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ٣- تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٤- يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المباني وبعضها وبين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .

ثالثاً - بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المانى للمشروع وعدد الوحدات :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الإسكان	أقصى مسطحات بناائية مسموح بها BUA م ^٢	المقنن المانى	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م ^٢ /يوم)
٠,٤	٤٠٦١٨,٣٤٨	٥,٣٥	٢١٧٣٠٨,١٦١٨

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

رابعاً - بيان بالمسطحات السكنية المستخدمة والمسموح بها والمتبقية بالمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الإسكان	المسموح به م ^٢	المستخدم م ^٢	المتبقى م ^٢
F.P	٢٠٣٠٩,١٧	١٧٦٦٣,٧٧	٢٦٤٥,٥
BUA	٤٠٦١٨,٣٥	٣٧٦٤٤,٩٦	٢٩٧٣,٣٩

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية بالمشروع (أرضي + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قِبَل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - تمت الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق زيادة النسبة البنائية داخل بعض قطع الأراضي لتصل إلى (٤٥%) وزيادة دور ثانٍ بقطعة الأرض الفرعية رقم (١٢٥) مع الحفاظ على إجمالي الـ BUA المسموح بها طبقاً للاشتراطات الأصلية للمشروع (حجم المباني ثابت) مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ .
- ٣ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل فيلات) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم 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 على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

٨ - نلتزم الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

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

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٩ - كما 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 .

١٠ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات .

١١ - تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

