

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٧٦ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٦

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٣٥,٥٣ فدان

بمنطقة الألف فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات وفيلات)

والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (٥٧) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٤

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 خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٠٠٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (٦) بمنطقة الألف فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٥,٥٣ فدان للسادة شركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥ لقطعة الأرض رقم (٦) بمنطقة الألف فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٣٥,٥٣ فدان أى ما يعادل ٢م٤٩٢١٣,٧٦ للسادة شركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى على قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٣٥,٥٣ فدان بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٧) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٤ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمنطقة الألف فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٥,٥٣ فدان المخصصة للسادة شركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بالجلسة رقم (٥١) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٦ والمنتهى إلى الآتى :

أولاً - إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بتوصيل المرافق الرئيسية (مياه وصرف صحى وطرق) إلى حدود الأرض المبيعة مع توصيل الكهرباء لأقرب موزع لها عملاً بنص البند السابع عشر من عقد البيع المؤرخ ٢٠١٦/١/٢٦

ثانياً - إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعدم احتساب ثمة غرامات تأخير أو فوائد تأخير مع تسوية ما تم سداده تحت هذا البند من ثمن الأرض وترحيل ميعاد استحقاق الأقساط اعتباراً من تاريخ تنفيذ الجهة الإدارية لالتزاماتها الواردة بالبند أولاً .

- وعلى خطاب شركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٧٤) بتاريخ ٢٠٢٠/١/١ بطلب اعتماد تعديل المخطط العام ومرفق به التفويضات والتعهدات اللازمة وبعض المستندات المطلوبة للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل ؛
- وعلى الطلب المقدم من شركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٢٠٠٧٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٦ ومرفق به التفويضات والتعهدات اللازمة ولوحة المخطط العام المعدل المراد اعتماده وبعض المستندات المطلوبة للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل ؛
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٩٣٣٠) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٥ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير استخدام نظرية الحجم ؛
- وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد بتاريخ ٢٠٢١/١/٣ مرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للمخطط العام المعدل للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذلك مرفق الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛
- وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٣/١ نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى المعدل ؛
- وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٥٢٣٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١١ ومرفقاً به موقف المهل الممنوحة للمشروع ؛
- وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٦٧٥٥) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ متضمناً الموقف التنفيذى لأرض المشروع ؛
- وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣٠ طبقاً لمهلة التنفيذ المحددة 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 شركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة

الأرض رقم (٦) بمنطقة الألف فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٥,٥٣ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (٥٧) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٤ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٦/٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٣٥,٥٣ فدان بما يعادل ٢م٤٩٢١٣,٧٦ (مائة وتسعة وأربعون ألفاً ومائتان وثلاثة عشر متراً مربعاً و١٠٠/٧٦ من المتر المربع) بمنطقة الألف فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (٥٧) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٤ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بأحكام المواد (٢، ٣، ١٣) من القرار الوزارى رقم (٥٧) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٤

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من الوحدات الواقعة فى منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية الناتجة عن استخدام نظرية الحجم ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء لتلك النسبة إلا بعد سداد تلك العلاوة .

مادة ٥- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٦- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- 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 (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع والتي تنتهي في ٢٠٢١/١١/١٧ ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٨- تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بتقديم تعديل للرخص الصادرة لبعض نماذج العمارات (ز- ح- ط) لاختلاف البصمة البنائية وإجمالي مسطح المباني عن المخطط السابق اعتماده ، وفي حالة المخالفة تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٠- يُنشر 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 الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦)
بمساحة ٣٥,٥٣ فدان بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة لشركة مصر المحروسة للاستثمار العقارى
لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات أو فيلات وعمارات)
والسابق صدور القرار الوزارى رقم (٥٧) لها بتاريخ ٢٠١٧/٢/٤
مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٥,٥٣ فدان أى ما يعادل
٢م٤٩٢١٣,٧٦ .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى ١٧,٧٦ فدان بما يعادل
٢م٧٤٦٠٦,٨٨ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤,١١ فدان بما يعادل ٢م١٧٢٤٧,٥٢
وتمثل نسبة (١١,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٦,٣٥ فدان
بما يعادل ٢م٢٦٦٨٩,١٢ وتمثل نسبة (١٧,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة المسطحات الخضراء وممرات المشاة ٦ أفدنة بما يعادل
٢م٢٥٢١٣,٥٣ وتمثل نسبة (١٦,٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١,٣٠ فدان بما يعادل
٢م٥٤٥٦,٧١ وتمثل نسبة (٣,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني ١٧,٧٦ فدان بما يعادل

٢٧٤٦٠٦,٨٨ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتقسم إلى

أراضي عمارات وأراضي فيلات وتاون هاوس طبقاً لما يلي :

أولاً - الفيلات :

جدول نماذج الفيلات والتوين والتاون هاوس :

رقم القطعة	مساحة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات في القطعة	النسبة البنائية (%)	مسطح الدور الأرضي F.P (م ^٢)	نوع النموذج	المساحات البنائية B.U.A (م ^٢)	عدد الأدوار
١	٣٦٠,٠٠	١	%٤٠,٠	١٤٤,٠٠	فيلا منفصلة	٢٨٨,٠٠	أرض - أول
٢	٣٦٠,٠٠	١	%٤٠,٠	١٤٤,٠٠	فيلا منفصلة	٢٨٨,٠٠	أرض - أول
٣	٣٦٠,٠٠	١	%٤٠,٠	١٤٤,٠٠	فيلا منفصلة	٢٨٨,٠٠	أرض - أول
٤	٣٦٠,٠٠	١	%٤٠,٠	١٤٤,٠٠	فيلا منفصلة	٢٨٨,٠٠	أرض - أول
٥	٣٦٠,٠٠	١	%٤٠,٠	١٤٤,٠٠	فيلا منفصلة	٢٨٨,٠٠	أرض - أول
٦	٥٠٧,١٤	٢	%٤٥,٠	٢٢٨,٢١	فيلا شبه متصلة	٤٥٦,٤٣	أرض - أول
٧	٥٠٧,١٤	٢	%٤٥,٠	٢٢٨,٢١	فيلا شبه متصلة	٤٥٦,٤٣	أرض - أول
٨	٥٠٧,١٤	٢	%٤٥,٠	٢٢٨,٢١	فيلا شبه متصلة	٤٥٦,٤٣	أرض - أول
٩	٥٠٧,١٤	٢	%٤٥,٠	٢٢٨,٢١	فيلا شبه متصلة	٤٥٦,٤٣	أرض - أول
١٠	٥٠٧,١٤	٢	%٤٥,٠	٢٢٨,٢١	فيلا شبه متصلة	٤٥٦,٤٣	أرض - أول
١١	٥٠٧,١٤	٢	%٤٥,٠	٢٢٨,٢١	فيلا شبه متصلة	٤٥٦,٤٣	أرض - أول
١٢	٥٠٧,١٤	٢	%٤٥,٠	٢٢٨,٢١	فيلا شبه متصلة	٤٥٦,٤٣	أرض - أول
١٣	١٦٨٤,٢٥	٨	%٤٥,٠	٧٥٧,٩١	فيلات متصلة	١,٥١٥,٨٣	أرض - أول
١٤	١٦٨٤,٢٥	٨	%٤٥,٠	٧٥٧,٩١	فيلات متصلة	١,٥١٥,٨٣	أرض - أول
١٥	١٦٨٤,٢٥	٨	%٤٥,٠	٧٥٧,٩١	فيلات متصلة	١,٥١٥,٨٣	أرض - أول
١٦	١٦٨٤,٢٥	٨	%٤٥,٠	٧٥٧,٩١	فيلات متصلة	١,٥١٥,٨٣	أرض - أول
الإجمالي	١٢٠٨٧,٠٠	٥١		٥٣٤٩,١٥		١٠٦٩٨,٣٠	

الاشتراطات البنائية للفيلات :

- ١- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض للفيلا المنفصلة و(٤٥%) للفيلا المتصلة والفيلا شبه المتصلة .
- ٢- يجب ألا يزيد عمق قطعة الأرض السكنية عن ضعف عرض واجهتها .
- ٣- أقصى ارتفاع للفيلات (أرضى + دور أول + غرف مرافق الخدمات) بدور السطح .
- ٤- الردود : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى ، وفى حالة طول واجهة قطعة الأرض يقل عن ٢٢,٥م يتم عمل ردود جانبي ٢,٥م .
- ٥- يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٦- المسطحات البنائية الموضحة فى الجدول لا تشمل البروزات المسموح بها .

ثانياً - العمارات :

جدول نماذج العمارات للمشروع :

جدول النماذج المعمارية للعمارات

التمودج	التكرار	اجمالي عدد الوحدات بالتمودج	اجمالي عدد الوحدات بالمشروع	F.P (٢م) اجمالى للتمودج	B.U.A (٢م) اجمالى للتمودج	اجمالي B.U.A (٢م) الأذوار	عدد
ا	٢	٦٧	١٣٤	٢٨٢٦,٢٧	٥٦٥٢,٥٤	٢٤٤٧٧,٤٣	أرضى + ٤
ب	٢	٦٧	١٣٤	٢٨٠٧,٤٦	٥٦١٤,٩١	٢٣٩٥٣,٧٨	أرضى + ٤
د	٤	١٤	٥٦	٦٠١,٣٨	٢٤٠٥,٥٢	١٠٤٦٣,٧١	أرضى + ٤
هـ	٣	٦٠	١٨٠	١٥٠٠,٠٠	٤٥٠٠,٠٠	٢٢٥٠٠,٠٠	أرضى + ٤
ز	٢	٦٦	١٣٢	٢٧٦٤,١٢	٥٥٢٨,٢٤	٢٣٧٨٠,٤٤	أرضى + ٤
ح	٢	٦٦	١٣٢	٢٧٩٢,٠٤	٥٥٨٤,٠٧	٢٣٣٥٦,٤٣	أرضى + ٤
ط	٢	٦٧	١٣٤	٢٨٤٧,٥٨	٥٦٩٥,١٥	٢٣٥٧٨,٥٨	أرضى + ٤
الإجمالى			٩٠٢		٣٤٩٨٠,٤٣	١٥٢١١٠,٣٧	

الاشتراطات البنائية للعمارات :

- ترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار من حد الأرض ونهاية حد الطرق الخارجية حتى حد المباني بالمشروع .
- لا تزيد المساحة المسموح بالبناء عليها على (٥٠%) من إجمالى مساحة أراضى إسكان العمارات .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ أمتار بين العمارات وبعضها وفى حالة عدم وجود فتحات (الجانب الصامت) يمكن أن تقل المسافة إلى ٦ م .
- المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات .
- أقصى ارتفاع مسموح به (بدروم + أرضى + أربعة أدوار متكررة + غرف مرافق المبنى بدور السطح) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى بالعمارات السكنية وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- المسطحات البنائية الموضحة فى الجدول لا تشمل البروزات المسموح بها .
- جدول المقتن المانى للمشروع طبقاً للقرار الوزارى المقدم :

نوع الإسكان	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (B.U.A) (م ^٢)	المقتن المانى (ل/م ^٢ /يوم)	أقصى كمية مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
عمارات متوسطة الكثافة (أرضى + أربعة أدوار)	١٥٢١١٠,٤	٤,٥٧	٦٩٥١٤٤,٥٣
فيلات (أرضى + أول)	١٠٦٩٨,٣	٥,٣٥	٥٧٢٣٥,٩
متبقى فى جدول الأرصدة	٢٣٧٠٨,٥	٤,٥٧	١٠٨٣٤٧,٨٥
الإجمالى	١٨٦٥١٧,٢		٨٦٠٧٢٨,٢٧٥

جدول عدد الوحدات :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مستوية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
٩٥٣	٤٣٠٤ فرد

مع التزام الشركة بالآتى :

- تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ ٤٣٠٤ فرد .
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقاً للكود المصرى .

التعهدات :

تتعهد شركة مصر المحروسة للاستثمار والإنشاءات مالكة قطعة الأرض رقم ٦ بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة و م/ طاهر علوان استشارى المشروع المذكور بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك .

تم استخدام نظرية الحجم بناءً على ما تقدمت به الشركة وذلك بزيادة النسبة البنائية بأراضى الإسكان لتصل إلى (٥٤,٠٥%) بدلاً من (٥٠%) وتخفيض ارتفاعات بعض نماذج العمارات لتصبح (أرضى + دور بدلاً من أرضى + ٤ أنوار) .

تتعهد الشركة بدفع الرسوم المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم بزيادة النسبة البنائية بأراضى الإسكان من (٥٠%) إلى (٥٤,٠٥%) .

ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤,١١ فدان أى ما يعادل ١٧٢٤٧,٥٢م^٢ وتمثل نسبة (١١,٥٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لما يلى :

جدول إجمالى المساحة المبنية (الخدمات) :

الردود من جميع الاتجاهات	الارتفاع	النسبة البنائية %	المساحة (فدان)	المساحة (م ^٢)	النشاط	النموذج
٦	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	١,٢٣	٥١٤٥,٩٠	تجارى	١
٦	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	١,٩٦	٨٢١٧,٩٥	تجارى	٢
٦	بدروم + أرضى + أول	٢٠%	٠,٩٢	٣٨٦٥,٦٧	ناد اجتماعى ملحق به مصلى	٣
-	حد أقصى ٩م للقرفة	-	٠,٠٠٤٣	١٨,٠٠	غرف امن	
			٤,١١	١٧٢٤٧,٥٢		الإجمالى

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٢- يتم الالتزام بترك ردود لا تقل عن ٦م بين أراضى الإسكان ومناطق الخدمات .
- ٣- يتم الالتزام بترك ردود لا تقل عن ٦م داخل حدود قطعة أرض الخدمات .
- ٤- يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥- 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 تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع الفيلات السكنية والتوين والتاون هاوس بالمشروع (أرضي + دور واحد فقط + غرف خدمات السطح) كما يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضي + أربعة أدوار متكررة + غرف مرافق المبنى بدور السطح) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (عمراني متكامل "فيلات + عمارات") ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للفيلات السكنية ، و(١٠%) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦- تتولى شركة مصر المحروسة للاستثمار العقاري ، على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات) وغاز وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - مصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- 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 .
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبمعدل سيارة لكل ٢٢٥م^٢ بمناطق الخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٣- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

خطوط الميزان العمومية للمعدات

الاسم	الرقم	القيمة	القيمة	القيمة	القيمة	القيمة	القيمة
1	1	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
2	2	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
3	3	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
4	4	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
5	5	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
6	6	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50	62.50
7	7	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25
8	8	15.62	15.62	15.62	15.62	15.62	15.62
9	9	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81
10	10	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91	3.91
11	11	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
12	12	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
13	13	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
14	14	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
15	15	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
16	16	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
17	17	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
18	18	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
19	19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22	22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
23	23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
24	24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
25	25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
27	27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
28	28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30	30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31	31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
32	32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33	33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
34	34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
35	35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
36	36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37	37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
38	38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
39	39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
40	40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41	41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42	42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
43	43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
44	44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
45	45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
46	46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
47	47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
49	49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
50	50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
51	51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
52	52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
53	53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
54	54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
55	55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
56	56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
57	57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
58	58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
59	59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
60	60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
61	61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
62	62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
63	63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
64	64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
65	65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
66	66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
67	67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
68	68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
69	69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
70	70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
71	71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
72	72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
73	73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
74	74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
75	75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
76	76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
77	77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
78	78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
79	79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
80	80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
81	81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
82	82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
83	83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
84	84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
85	85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
86	86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
87	87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
88	88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
89	89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
90	90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
91	91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
92	92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
93	93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
94	94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
95	95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
96	96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
97	97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
98	98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
99	99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
100	100	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

الوقائع المصرية

معلومات المشروع

الاسم	الرقم	القيمة	القيمة	القيمة	القيمة
1	1	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
2	2	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
3	3	500.00	500.00	500.00	500.00
4	4	250.00	250.00	250.00	250.00
5	5	125.00	125.00	125.00	125.00
6	6	62.50	62.50	62.50	62.50
7	7	31.25	31.25	31.25	31.25
8	8	15.62	15.62	15.62	15.62
9	9	7.81	7.81	7.81	7.81
10	10	3.91	3.91	3.91	3.91
11	11	1.95	1.95	1.95	1.95
12	12	0.98	0.98	0.98	0.98
13	13	0.49	0.49	0.49	0.49
14	14	0.24	0.24	0.24	0.24
15	15	0.12	0.12	0.12	0.12
16	16	0.06	0.06	0.06	0.06
17	17	0.03	0.03	0.03	0.03
18	18	0.01	0.01	0.01	0.01
19	19	0.00	0.00	0.00	0.00
20	20	0.00	0.00	0.00	0.00
21	21	0.00	0.00	0.00	0.00
22	22	0.00	0.00	0.00	0.00
23	23	0.00	0.00	0.00	0.00
24	24	0.00	0.00	0.00	0.00
25	25	0.00	0.00	0.00	0.00
26	26	0.00	0.00	0.00	0.00
27	27	0.00	0.00	0.00	0.00
28	28	0.00	0.00	0.00	0.00
29	29	0.00	0.00	0.00	0.00
30	30	0.00	0.00	0.00	0.00
31	31	0.00	0.00	0.00	0.00
32	32	0.00	0.00	0.00	0.00
33	33	0.00	0.00	0.00	0.00
34	34	0.00	0.00	0.00	0.00
35	35	0.00	0.00	0.00	0.00
36	36	0.00	0.00	0.00	0.00
37	37	0.00	0.00	0.00	0.00
38	38	0.00	0.00	0.00	0.00
39	39	0.00	0.00	0.00	0.00
40	40	0.00	0.00	0.00	0.00
41	41	0.00	0.00	0.00	0.00
42	42	0.00	0.00	0.00	0.00
43	43	0.00	0.00	0.00	0.00
44	44	0.00	0.00	0.00	0.00
45	45	0.00	0.00	0.00	0.00
46	46	0.00	0.00	0.00	0.00
47	47	0.00	0.00	0.00	0.00
48	48	0.00	0.00	0.00	0.00
49	49	0.00	0.00	0.00	0.00
50	50	0.00	0.00	0.00	0.00
51	51	0.00	0.00	0.00	0.00
52	52	0.00	0.00	0.00	0.00
53	53	0.00	0.00	0.00	0.00
54	54	0.00	0.00	0.00	0.00
55	55	0.00	0.00	0.00	0.00
56	56	0.00	0.00	0.00	0.00
57	57				

