

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٣٦ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة 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 اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ و(٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣

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 المجتمعات 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 العائلي (٢) وجنوب المنطقة السادسة عمارات بمساحة ١٣٦ فدناً
لإقامة نشاط عمراني متكامل بمدينة الشروق للسادة شركة المعادى للتنمية والتعمير ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٩/٥/٢٠١٤ لقطعة أرض
بمساحة ٢٥٧١٢٣٧ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٤ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة المعادى للتنمية والتعمير لبيع قطعة الأرض الفضاء لكثنة غرب
الإسكان العائلي (٢) وجنوب المنطقة السادسة مشروع عمراني متكامل بمساحة ١٣٦ فدناً
تعادل ٢٥٧١٢٣٧ م^٢ تحت العجز والزيادة بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٨٤) بتاريخ ١٩/٥/٢٠١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة
أرض بمساحة ٢٥٧١٢٣٧,٠٠ م^٢ بما يعادل ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب الإسكان العائلي (٢)
وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكني متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢١٣) بتاريخ ١٦/٣/٢٠١٧ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٥٧١٢٣٧,٠٠ م^٢ بما يعادل ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب
الإسكان العائلي (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكني
عمراني متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٢١) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٩ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٥٧١٢٣٧,٠٠ م^٢ بما يعادل ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب
الإسكان العائلي (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكني
عمراني متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) السوارد
برقم (٤١٨١٢) بتاريخ ٢٦/١/٢٠٢١ بشأن طلب اعتماد تعديل استعمال بعض مناطق
الخدمات بالمشروع وتحويلها إلى فيلات ؛

- وعلى الطلب المقدم من الشركة السوارد برقم (٤٢١٣٤) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١
والمرفق طيه التفويضات والتعهدات الخاصة باستصدار القرار الوزاري المعدل ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٥٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢
لجهاز مدينة الشروق بشأن موافقتنا بموقف قطعة الأرض عاليه كاملاً ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٨١١) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٥ والمتضمن
موقف أرض المشروع كاملاً ومهلة تنفيذ المشروع طبقاً للتعاقد والمهل الممنوحة
والتي تنتهي في ٢٠٢٢/٢/١٩ ؛
وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٥٠٦١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ بشأن
طلب الموافقة على الترخيم من الخارج لقطعة الأرض رقم (C) بمنطقة
الخدمات بالمشروع ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٣٣٤) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٣
لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمرفق طيه كتاب الشركة الوارد برقم (٤٥١٦٩)
بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٠ بشأن طلب الموافقة على مد مهلة التنفيذ للمشروع لمدة
(١٨ شهراً) من تاريخ نهاية المهلة الإضافية والتي تنتهي في ٢٠٢٢/٢/١٩ ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٦٠) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٦
للجنة التسعير والمرفق طيه كتاب الشركة الوارد برقم (٤٥٠٦١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩
بشأن طلب الموافقة على الترخيم من الخارج لقطعة الأرض رقم (C) بمنطقة
الخدمات بالمشروع ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢١١٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٠
لجهاز مدينة الشروق والمرفق به عدد (٧) نسخ للمخطط العام المعدل
للمراجعة والتوقيع ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤٩٣٢٦) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٦
والمرفق به عدد (٧) نسخ للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع واستكمال
الإجراءات طبقاً للقواعد والمتضمن أن مدة تنفيذ المشروع تنتهي في ٢٠٢٢/٢/١٩ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٥/٦ نظير أعمال
المراجعة الفنية للمخطط العام المعدل للمشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار 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
المعدى للتنمية والتعمير (ش.م.م) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض
بمساحة ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة
بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) والسابق
اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ والمعدل بالقرارين
الوزاريين رقمى (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ و(٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣
ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى
رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قـــــــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٣٦,٠١ فدان بما
يعادل مساحة ٢٥٧١٢٣٧م^٢ (خمسمائة وواحد وسبعون ألفاً ومائتان وسبعة وثلاثون
متراً مربعاً) بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة
الشروق المخصصة لشركة المعدى للتنمية والتعمير (ش.م.م) لإقامة مشروع سكنى
عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) ، والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٢٨٤)
بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦
و(٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة
بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ ، والتي تعتبر جميعها
مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع 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 بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى المشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط فيما عدا قطعة الأرض رقم (C) وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تخديم القطعة رقم (C) من الخارج بمسطح ٢٣٦٨٨,٤م^٢ ونظير زيادة دور لععدد (١٤) عمارة ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء الخاصة بها إلا بعد سداد العلاوة المطالب بها .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال المدة التي تنتهى فى ٢٠٢٢/٢/١٩ ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣ - يُنشر 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 الوزاري

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة المعادى للتنمية والتعير (ش.م.م) والسابق صدور القرار الوزاري رقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣ بمنطقة غرب الإسكان العائلي (٢) لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٦,٠١ فدان أى ما يعادل ٢٥٧١٢٣٧ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٦,٧٧ فدان أى ما يعادل ٢٢٨٠٤٤٦ م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٠٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع كالتالي :
 - (أ) تبلغ إجمالي مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٤٤,٩١ فدان بما يعادل ١٨٨٦٢٦,١٠ م^٢ وتمثل نسبة (٣٣,٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - (ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلات ٢١,٨٦ فدان بما يعادل ٩١٨١٩,٩٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٦,٠٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠,٨٩ فدان ما يعادل ٤٥٧٣٧,٣ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٠١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة لمساحات خضراء وممرات مشاة بمساحة ٢٦,٨٧ فدان أى ما يعادل ١٢٢٨٤٧,٨٦ م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٧٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات بمساحة ١٦,٥٨ فدان أى ما يعادل ٢٦٩٦٢٤,٤٤٤,٧م^٢ وتمثل نسبة (١٢,١٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤,٩ فدان أى ما يعادل ٢٦٢٥٨١,٤م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٦,٧٧ فدان أى ما يعادل

٢٢٨٠٤٤٦م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٠٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع كالتالى :

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

٢١٨١٦٢٦,١م^٢ وتمثل نسبة (٣٣,٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

م	الفرع	النوع	عدد الوحدات	مساحة الوحدة (م ^٢)	إجمالي مساحة الفرع (م ^٢)	عدد المساكن	مساحة المسكن (م ^٢)	إجمالي مساحة المساكن (م ^٢)	ملاحظات
١	AA	٤	٣٢	١٠٣٤,٧٢	٣٣١١٢٨,٣٠	٣٢	٣٣٤,٤٤	١٠٦٨٤,٤٤	
٢	AAA	٤	٤٨	١٥٧٧,٥٣	٧٥٧٧٥,٣٤	٤٨	١٥٧٧,٥٣	٧٥٧٧٥,٣٤	
٣	ABA	٤	٤٨	١١٣٨,٦٧	٥٤٥٥٥٠,١٦	٤٨	١١٣٨,٦٧	٥٤٥٥٥٠,١٦	
٤	C	٤	١٦	٦٤٢,٢٤	١٠٢٧٥,٨٤	١٦	٦٤٢,٢٤	١٠٢٧٥,٨٤	
٥	CG	٤	٣٢	١٢٨٤,٢٧	٤١٣٠٠٨,٤٠	٣٢	١٢٨٤,٢٧	٤١٣٠٠٨,٤٠	
٦	DBD	٤	٤٠	١٢٨٢,٧١	٥١٣٠٨٨,٤٠	٤٠	١٢٨٢,٧١	٥١٣٠٨٨,٤٠	
٧	Duplex 01	٤	٨	٤١٧,٩٦	٣٣٤٣,٦٨	٨	٤١٧,٩٦	٣٣٤٣,٦٨	
٨	Duplex 02	٤	١٦	٩٣٦,١٢	١٥٠٠٠,٠٠	١٦	٩٣٦,١٢	١٥٠٠٠,٠٠	
٩	Duplex 03	٤	٢٤	١٤٠٣,٨٧	٣٣٦٩٢,٨٨	٢٤	١٤٠٣,٨٧	٣٣٦٩٢,٨٨	
١١	D 3	٤	٤٨	١٤٠٣,٨٧	٦٧٣٦٥,٠٤	٤٨	١٤٠٣,٨٧	٦٧٣٦٥,٠٤	
١٢	D 3/1	٤	٤٥	١٤٠٣,٨٧	٦٣١٦٥,٠٤	٤٥	١٤٠٣,٨٧	٦٣١٦٥,٠٤	تعديل مساحات مساكن ٩ مساكن
١٣	C/1	٤	١٦	٦٤٢,٢٤	١٠٢٧٥,٨٤	١٦	٦٤٢,٢٤	١٠٢٧٥,٨٤	١٠ مساكن
١٤	AA/1	٤	٣٩	١٠٣٤,٧٢	٤٠٣٥٤,٠٨	٣٩	١٠٣٤,٧٢	٤٠٣٥٤,٠٨	١٠ مساكن
١٥	D 2/1	٤	٣٠	٩٣٦,١٢	٢٨٠٨٣,٦٠	٣٠	٩٣٦,١٢	٢٨٠٨٣,٦٠	١٠ مساكن
١٦	CG/2	٤	٤٠	١٢٨٤,٢٧	٥١٣٠٨٨,٤٠	٤٠	١٢٨٤,٢٧	٥١٣٠٨٨,٤٠	١٠ مساكن
١٧	D2/2	٤	٤٠	٩٣٦,١٢	٣٧٤٤٥,٠٠	٤٠	٩٣٦,١٢	٣٧٤٤٥,٠٠	١٠ مساكن
١٨	D3/2	٤	٦٠	١٤٠٣,٨٧	٨٤٢٣٦,٠٠	٦٠	١٤٠٣,٨٧	٨٤٢٣٦,٠٠	١٠ مساكن
			٢٨٣٤		٩٤٣٦٣,٠٦	٢٨٣٤		٩٤٣٦٣,٠٦	إجمالي المساكن

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلات ٢١,٨٦ فدان بما يعادل ٢,٩١٨١٩,٩٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٦,٠٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

القطعة	المساحة	النوع	عدد الأتوار	عدد الوحدات	ملاحظات
1	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
2	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
3	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
4	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
5	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
6	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
7	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
8	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
9	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
10	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
11	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
12	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
13	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
14	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
15	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
16	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
17	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
18	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
19	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
20	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
21	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
22	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
23	1217.1	تاون هاوس (4)	أرضي + تولى	4	
24	1800.1	تاون هاوس (6)	أرضي + تولى	6	
25A	868.8	V-Twin	أرضي + تولى	2	
25B	868.8	V-Twin	أرضي + تولى	2	
26A	868.8	V-Twin	أرضي + تولى	2	
26B	868.8	V-Twin	أرضي + تولى	2	
27A	868.8	V-Twin	أرضي + تولى	2	
27B	868.8	V-Twin	أرضي + تولى	2	
28	972.95	V-Twin	أرضي + تولى	2	
الاجمالي	91819.9			293	

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 إجمالي المساحة المخصصة

لإسكان العمارات .

الارتفاع المسموح به (أرضي + ٣ أدوار متكررة + بدروم انتظار سيارات)

وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات للقوات المسلحة لمنطقة أرض المشروع .

المسافة البينية بين العمارات لا تقل عن ٨م في حالة وجود فتحات بالواجهة

الجانبية و ٦م إذا كانت الواجهة الجانبية مصممة .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن

٥م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

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

الارتفاع المسموح به (أرضى + دور أول فقط) .

الردود : ٤ أمتار أمامي ، ٤ أمتار جانبي ، ٦ أمتار خلفي .

عرض ممرات المشاة بالمشروع لا تقل عن ٦ م .

بالنسبة للفيلات (كوارتر) الارتداد (٤م أمامي - ٤م جانبي - ٦م خلفي) .

ثانياً - منطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠,٨٩ فدان ما يعادل

٤٥٧٣٧,٣م^٢ وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية			إجمالي المساحة بالفدان	إجمالي المساحة بالمترا المربع	جدول مناطق الخدمات	
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية			الاستعمال	
٦ م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	٣٠٪	٠,٨٨	٣٦٨٨,٤	C	خدمات تجارى إدارى
٦ م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دور بالنسبة للكباين أرضى فقط	٥٪	١٠,٠١	٤٢٠٤٨,٩	E	نادى رياضى
			١٠,٨٩	٤٥٧٣٧,٣	-	إجمالي مسطح الخدمات

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) عدا منطقة الخدمات (C) بمسطح ٣٦٨٨,٤م^٢ بنشاط تجارى إدارى يكون التخديم من الطريق الخارجى واستخدامها من غير قاطنى المشروع مع تعهد الشركة بالالتزام بسداد العلاوة المقررة لذلك من اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

٢- نسبة الأراضي 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 في هذا الشأن .

٤- يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين حد قطع الأراضي السكنية وأرض نشاط الخدمات .

٥- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٦- يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م من جميع الاتجاهات .

ثالثاً - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد/فدان :

الكثافة المحققة بالمشروع ٩٩ فرداً / فدان .

رابعاً - أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود وطبقاً لاشتراطات

الجهات المعنية .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات داخل أرض الخدمات طبقاً للكود

المصرى للجراجات وتعديلاته .

جميع مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع منحنيات الطرق الداخلية

وبعد موافقة جهات الاختصاص (الدفاع المدنى) .

العدد	المعادلة = المساحة ٢٥	توصيف	أماكن انتظار
٤٥٣٠ سيارة	$\frac{113245}{25}$	أسفل العمارات	البدرومات
٦٦٥		سطحي	
٥١٩٥		إجمالي	

وكيلاً عن المالك

شركة المعادى للتنمية والتعمير

المهندسة/ سحر محمد سعيد

الاشتراطات العامة


- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع للإسكان :
 - (أ) العمارات (بدروم + أرضى + ٣ لوار متكررة) وتم زيادة نور لعند (١٤ عمارة) لتصبح بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) مع تعهد الشركة بسداد العلاوة المقررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
 - (ب) الفيلات (بدروم + أرضى + دور واحد) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة وكذا كراسة الود على الاستفسارات المكتملة لها للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل 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 السلاالم 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 ، 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 ورى وكهرباء وتليفونات وغز) وتوصيلها بالمبانى 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 شركة 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 والتبليط 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 التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش 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 الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٤- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
وكيلاً عن المالك شركة المعادى
للتعمية والتعمير
الهندسة/ سحر محمد سعيد

طرف أول
معاون السيد الوزير
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى

المنطقة المطلوب تنفيذها
بالمساحة مسطحة ٦١٠٧٧٨,٤٩



Area = 371237 sqm

مواصفات المباني الخاصة بالتمهين

نوع المبنى	المساحة المبنية	عدد الوحدات	ارتفاع المبنى (م)
مبنى سكني	10000	100	5
مبنى تجاري	2000	20	4
مبنى خدماتي	500	50	3

رقم الوحدة	المساحة المبنية	المساحة الكلية	ارتفاع المبنى	عدد الغرف	نوع الوحدة	تاريخ التسليم
1	10	100	5	2	شقة	2020-05-01
2	15	150	5	3	شقة	2020-05-01
3	20	200	5	4	شقة	2020-05-01
4	25	250	5	5	شقة	2020-05-01
5	30	300	5	6	شقة	2020-05-01
6	35	350	5	7	شقة	2020-05-01
7	40	400	5	8	شقة	2020-05-01
8	45	450	5	9	شقة	2020-05-01
9	50	500	5	10	شقة	2020-05-01
10	55	550	5	11	شقة	2020-05-01

مواصفات المباني الخاصة بالتمهين

نوع المبنى	المساحة المبنية	عدد الوحدات	ارتفاع المبنى (م)
مبنى سكني	10000	100	5
مبنى تجاري	2000	20	4
مبنى خدماتي	500	50	3

مواصفات المباني الخاصة بالتمهين

التمهين المعماري: يجب أن يتوافق مع مواصفات وزارة الإسكان المصرية المعمول بها في ذلك الشأن، مع الأخذ في الاعتبار المواصفات الخاصة بالتمهين المعماري للمباني السكنية المتعددة الطوابق. يجب أن تكون المباني مجهزة بجميع الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء والغاز والتهوية، مع توفير المساحات الخضراء والمساحات الرياضية. يجب أن تكون المباني مجهزة بجميع الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء والغاز والتهوية، مع توفير المساحات الخضراء والمساحات الرياضية.

مواصفات المباني الخاصة بالتمهين

التمهين الإنشائي: يجب أن يتوافق مع مواصفات وزارة الإسكان المصرية المعمول بها في ذلك الشأن، مع الأخذ في الاعتبار المواصفات الخاصة بالتمهين الإنشائي للمباني السكنية المتعددة الطوابق. يجب أن تكون المباني مجهزة بجميع الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء والغاز والتهوية، مع توفير المساحات الخضراء والمساحات الرياضية.

مواصفات المباني الخاصة بالتمهين

التمهين الكهربائي: يجب أن يتوافق مع مواصفات وزارة الإسكان المصرية المعمول بها في ذلك الشأن، مع الأخذ في الاعتبار المواصفات الخاصة بالتمهين الكهربائي للمباني السكنية المتعددة الطوابق. يجب أن تكون المباني مجهزة بجميع الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء والغاز والتهوية، مع توفير المساحات الخضراء والمساحات الرياضية.

مواصفات المباني الخاصة بالتمهين

التمهين الميكانيكي: يجب أن يتوافق مع مواصفات وزارة الإسكان المصرية المعمول بها في ذلك الشأن، مع الأخذ في الاعتبار المواصفات الخاصة بالتمهين الميكانيكي للمباني السكنية المتعددة الطوابق. يجب أن تكون المباني مجهزة بجميع الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء والغاز والتهوية، مع توفير المساحات الخضراء والمساحات الرياضية.

مواصفات المباني الخاصة بالتمهين

التمهين الصحي: يجب أن يتوافق مع مواصفات وزارة الإسكان المصرية المعمول بها في ذلك الشأن، مع الأخذ في الاعتبار المواصفات الخاصة بالتمهين الصحي للمباني السكنية المتعددة الطوابق. يجب أن تكون المباني مجهزة بجميع الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء والغاز والتهوية، مع توفير المساحات الخضراء والمساحات الرياضية.

