

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٣٤,٢ فدان)

بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة المطورون المصريون للتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 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 وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (١٠٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٢ بإسناد بيع قطعة

أرض رقم (١٣) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بمساحة (٣٤,٢ فدان) لإقامة نشاط

عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة لشركة المطورون المصريون للتنمية العقارية ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٨/١/١٦ لقطعة الأرض رقم (١٣) بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة (٦٦, ٢٦٥٥٣٦٥٥م^٢) طبقاً لأمر الإسناد رقم (١٠٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٢ بشأن المزايدة بالمظاريف المغلقة لبيع قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٣٤, ٢ فدان) لشركة المطورون المصريون للتنمية العقارية بنشاط عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣١ بين كل من السادة / هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة المطورون المصريون للتنمية العقارية لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٣٤, ٢ فدان) بما يعادل (٦٦, ٢٦٥٥٣٦٥٥م^٢) بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى الموافقة الفنية الصادرة برقم (٣٧٨٩١) بتاريخ ٢٠١٨/٨/٧ على تطبيق نظرية الهجوم على المشروع عاليه وذلك فى ضوء قرار مجلس الإدارة رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ على أن يتم العرض على اللجان المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق قرار مجلس الإدارة ؛

وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٤ بما يفيد سداد (٥٠٪) من إجمالى قيمة المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٣٩٢٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٩ بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨٩) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢١ والمتضمن الآتى :

أولاً - اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (١٩) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٦ برفض الطلب المقدم من شركة المطورون المصريون للتنمية العقارية لتفسيط علاوة تطبيق نظرية الهجوم على قطعة أرض المشروع عاليه .

ثانيا - الموافقة على إلغاء تخصيص قطعة الأرض عاليه لعدم الالتزام بسداد أكثر من قسطين متتاليين بالمخالفة لكراسة الشروط وذلك على النحو الوارد تفصيلا بالقرار . وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية ورئيس لجنة بحث التظلمات رقم (٣٩١) بتاريخ ٢٧/٧/٢٠٢٠ بشأن قرار لجنة بحث التظلمات بالجلسة رقم (٢٨) بتاريخ ٢٦/٧/٢٠٢٠ بشأن الموافقة على إعادة التعامل على قطعة الأرض عاليه بالأسعار المعمول بها حاليا بشرط التنازل عن الشكاوى المقدمة ضد الهيئة فيما يخص هذا الموضوع .

وعلى الطلب المقدم من شركة المطورون المصريون للتنمية العقارية الوارد برقم (٤٧٨٦٣) بتاريخ ١٣/٤/٢٠٢١ لاعتماد المخطط العام للمشروع عاليه وذلك للمراجعة والاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٩٢٧) بتاريخ ٢٠/٤/٢٠٢١

للسيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٠) بتاريخ ١٨/٢/٢٠٢١ والمتضمن الآتى :

أولا - رفض الطلب المقدم من شركة المطورون المصريون للتنمية العقارية والتي تلتمس فيه الموافقة على سداد ٢٠٪ من قيمة المقدم المطلوب بدلا من ٢٥٪ وكذا جدولة باقى قيمة قطعة الأرض على أربع سنوات .

ثانيا - منح الشركة مهلة ثلاثون يوما من تاريخ إخطارها لاستكمال نسبة الـ (٢٥٪) من قيمة قطعة الأرض طبقا لقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٢) بتاريخ ٦/٥/٢٠٢٠ وكذا التنازل عن كافة الدعاوى القضائية ضد الهيئة مع تقديم ثلاثة شيكات بنكية بباقى قيمة الأرض محملة بالأعباء المالية طبقا للفائدة المعلنة بالبنك المركزى من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد .

ثالثا - فى حالة عدم التزام الشركة بما ورد بالبند ثانيا يتم تطبيق أحكام اللائحة العقارية وانتهى كتاب الجهاز بأن الشركة قامت باستكمال الـ ٢٥٪ محملة بالغرامات وتم تقديم عدد (٣) شيكات آجلة بباقي قيمة الأرض .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢١٧٠) بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن موقف قطعة الأرض كاملا ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٩٩٨٨) بتاريخ ٢٠/٥/٢٠٢١ والمرفق به موقف قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٥٤١) بتاريخ ١/٦/٢٠٢١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن الموافقة على الطلب المقدم من الشركة برقم (٤١٠٤١٦) بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٢١ بشأن تجديد الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الهجوم على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٥٣٠٣) بتاريخ ١١/٧/٢٠٢١ لقطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة بموقف التعاقد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٢٢٧) بتاريخ ١٢/٧/٢٠٢١ لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمنتهى أنه بمراجعة السجل التجارى الحديث لقطعة الأرض والسجل التجارى المقدم عند دخول المزايدة ونسخة حديثة من صحيفة الشركات لقطعة الأرض وجد عدد (٨) تعديلات طرأت على السجل التجارى ولم ترد بصحيفة الشركات ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٦٧٣٩) بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن العرض على اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز فى ضوء السجلات التجارية المقدمة من الشركة تمهيدا للعرض على اللجنة العقارية الرئيسية على أن يتضمن ملحق العقد كل ما سبق وذلك بعد انتهاء الدراسة .

وعلى كتاب شركة المطورون المصريون للتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٧٠٩٨) بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٢١ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلي للمشروع وكذا تعهدات الخدمات - نموذج تفويض التوقيع على الاشتراطات البنائية - نموذج تفويض المراجعة الفنية .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٦٣١) بتاريخ ٢٦/٨/٢٠٢١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة والمرفق طيه عدد (٧) لوحات للمراجعة والتوقيع على اللوحات وطلب موافاته بموقف قطعة الأرض عاليه كاملا وصورته للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير بشأن تحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الهجوم بالمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤١٨٢١) بتاريخ ٨/٩/٢٠٢١ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع بعد المراجعة والتوقيع والمرفق به بيان بموقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٩/١١/٢٠٢١ بين كل من السادة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة المطورون المصريون للتنمية العقارية لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٢, ٣٤ فدان) بما يعادل (٦٦, ١٤٣٦٥٥ م^٢) بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٤٠٦) بتاريخ ٩/١١/٢٠٢١ للشركة بشأن استكمال المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ١٠/١١/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة ؛
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب للمشروع والمعتمدة من السيدة المهندسة مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛

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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة المطورون المصريون للتنمية العقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٣٤,٢ فدان) بما يعادل (٦٦,٦٦٥٥٣٦٥٥ م^٢) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢١ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٣٤,٢ فدان) بما يعادل (٦٦,٦٦٥٥٣٦٥٥ م^٢) (مائة وثلاثة وأربعون ألفاً وستمائة وخمسة وخمسون متراً مربعاً و ٦٦/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المطورون المصريون للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٣١/٥/٢٠١٨ وملحقه المبرم بتاريخ ٩/١١/٢٠٢١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع 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 تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج تلك التراخيص إلا بعد سداد المستحقات التى حل أجل سدادها .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الهجوم فور تحديدها ، ولا يتم صرف التراخيص المقررة عنها إلا بعد السداد .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١١ - ينشر 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 الوزارى الصادر لشركة المطورون المصريون للتنمية العقارية
 باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٣٤,٢ فدان
 بما يعادل (٣٦٥٥,٦٦ م^٢) لإقامة مشروع عمرانى متكامل
 بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة المرحلة الأولى من المشروع ٢٧,٦٣ فدان بما يعادل
 ١١٦,٠٨٦ م^٢ وتمثل نسبة (٨٠,٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 تبلغ إجمالى مساحة المرحلة الثانية من المشروع ٦,٥٧ فدان بما يعادل ٢٧٥٦٩,١٦ م^٢
 وتمثل نسبة (١٩,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 مكونات المشروع - (المرحلة الأولى) :

- ١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى "عمرات" ٩,٥ فدان
 بما يعادل ٣٩٩١٠,١ م^٢ وتمثل نسبة (٣٤,٣٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى
 من المشروع ونسبة (٢٧,٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (١٠,٤ فدان) بما يعادل
 ١٧٢٣٣,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٨٥٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى من
 المشروع ونسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢,٢٠ فدان
 بما يعادل ٩٢٦٠,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة (٧,٩٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى من
 المشروع ونسبة (٦,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة (٨,٤١ فدان)
 بما يعادل ٣٥٣٣٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣٠,٤٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى من
 المشروع ونسبة (٦,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٤٢ فدان بما يعادل ١٤٣٤٦,٧٦م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٣٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى من المشروع ونسبة (٩,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الأراضى المخصصة للإسكان (المرحلة الأولى) :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (٩,٥ فدان) بما يعادل (١,٣٩٩١٠م^٢) وتمثل نسبة ٣٨,٣٤٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى من المشروع ونسبة ٢٧,٧٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى:

النموذج	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى (م ^٢)f.p	عدد الوحدات بالنموذج	تكرار النموذج	إجمالى عدد الوحدات بالمشروع	إجمالى مساحة النموذج بالمشروع (م ^٢)f.p	إجمالى المسطحات المبنية بالمشروع (م ^٢)BUA
A	أرضى	١١٤٢,٠٨	٥٨	٧	٤٠٦	٧٩٩٤,٥٦	٤٧٩٦٧,٣٦
B	٥ +	١١١٤,٤٦	٤٨	٣	١٤٤	٣٣٤٣,٣٨	٢٠٠٦٠,٢٨
C	أدوار	١٠٣٠,٤٠	٤٨	٤	١٩٢	٤١٢١,٦	٢٤٧٢٩,٦
E	متكررة	١٢٥٠	٤٨	٢	٩٦	٢٥٠٠	١٥٠٠٠
		الإجمالى	٢٠٢	١٦	٨٣٨	١٧٩٥٩,٥٤١	١٠٧٧٥٧,٢٤

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

نسبة الأراضى المخصصة للإسكان ٥٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
المساحة المسموح بالبناء عليها للعمارات لا تزيد عن ٤٥٪ من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع .

تم تجديد الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الهجوم بالمشروع بزيادة عدد الأدوار (دور - دورين) وتخفيض النسبة البنائية مع الالتزام بالضوابط وشروط قرار مجلس

إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ والعرض على اللجان المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة وذلك طبقاً لكتاب قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة رقم (٢٧٥٤١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) + غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) ولا تمثل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً لكراسة شروط المزايدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات للقوات المسلحة لمنطقة أرض المشروع وتلتزم الشركة بسداد علاوة نظير الأدوار المضافة بحد أقصى (أرضى + ٥ أدوار) طبقاً لتجديد الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الحجم وفى حالة عدم سداد العلاوة يتم الرجوع إلى الاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض (ارتفاع أرضى + ٣ أدوار) طبقاً لكراسة المزايدة.

المسافة بين حد الرصيف والنموذج السكنى لا تقل عن (مترين) للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م فى حالة ارتفاعات العمارات (أرضى + ٣ أدوار) و (أرضى + ٤ أدوار) ولا تقل عن ١٠ أمتار فى حالة ارتفاع العمارات (أرضى + ٥ أدوار) فى حالة وجود فتحات على الواجهات الجانبية ولا تقل عن ٦م فى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات الجانبية فى جميع الأحوال يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكدود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يصرح بعمل بدروم أسفل المباني السكنية يستغل فى الأنشطة المصرح بها بدور البدرومات ويشترط الحصول على موافقة الجهات المعنية قبل استصدار التراخيص .

الالتزام أن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكدود المصرى للجراجات وتعديلاته وبما لا يتعارض مع منحنيات الطرق وبعد موافقة الجهات المعنية .

الأراضى المخصصة للخدمات بأرض المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١٠,٤ فدان بما يعادل (٣٢,٣٣٣,١٧٢ م^٢) وتمثل نسبة (٨٥,١٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى من المشروع ونسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الردود	النسبة البنائية	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى (م ^٢)	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	منطقة الخدمة
٦ أمتار من جميع الجهات	٣٠٪	أرضى + ٢ دور متكرر	٤٥٠٢,٣١	١٥٠٠٧,٧	منطقة الخدمات (١) إدارى تجارى
			٦٥٩,٥٩	٢١٩٨,٦٢	منطقة الخدمات (٢) تجارى
مسطح غرفة الأمن لا يزيد عن ٩ م ^٢		أرضى فقط	٢٧	٢٧	غرف أمن (عدد ٣ غرف) أمن - مسطح الغرفة ٩ م ^٢
-----				١٧٢٣٣,٣٢	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات من ٨ إلى ١٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يتم الإلتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة وفقاً للجدول الموضح بهاليه .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة أولاً .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن ٢٠٪ (١٠٪ مغلق - ١٠٪ مفتوح) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية الخ) .
 الردود داخل قطع الأراضى الخدمية : ٦ أمتار من جميع الجهات .
 يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين قطع الأراضى السكنية وأرض الخدمات .
 يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 جدول المسطحات المسموح بها والمستخدمه بالمشروع :

البيان	الرصيد المسموح به على مستوى المشروع	المستخدم (عمارات)	المتبقى كحد أقصى
إجمالى المسطحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م	٣٢٣٢٢.٥	١٧٩٥٩.٥٤	١٤٣٦٢.٩٦
إجمالى المسطحات المبنية المسموح به (BUA) ٢م	١٢٩٢٩.٠	١.٧٧٥٧.٢٤	٢١٥٣٢.٧٦

المقنن المائى المسموح به للمشروع :

قطاع التنمية وتطوير المدن		قطاع التخطيط والمشروعات			
أقصى كمية مياه مقررة للعمراى المتكامل (ل/يوم)	أقصى مقنن مائى (لتر / ٢م / يوم)	إجمالى المسطحات البنائىة المسموح بها بالمشروع BUA (٢م)	معامل الاستغلال	المساحة ٢م	نوع الإسكان
٧٣٨٢٤٥.٩	٥.٧١	١٢٩٢٩.٠	٠.٩	١٤٣٦٥٥.٥٦	عمارات متوسطة الكثافة (أرضى + ٣ أدوار)
أقصى عدد السكان المسموح به بالمشروع		إجمالى عدد الوحدات المحددة على مسئولية المالك والاستشارى بالمرحلة الأولى بالمشروع			
٣٦٩١		٨٣٨			

الاشتراطات العامة

١- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) + غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) ولا تمثل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً لكراسة شروط المزايدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات للقوات المسلحة لمنطقة أرض المشروع وتلتزم الشركة بسداد علاوة نظير الأدوار المضافة بحد أقصى (أرضى + ٥ أدوار) طبقاً لتجديد الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الهجوم وفى حالة عدم سداد العلاوة يتم الرجوع إلى الاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض (ارتفاع أرضى + ٣ أدوار) طبقاً لكراسة المزايدة وفى حالة رغبة الشركة فى تعديل لقيود الارتفاع الحالى فتقوم بالتنسيق مع الجهات المعنية دون أدنى مسئولية على الهيئة ودون مطالبة الشركة حالياً أو مستقبلاً بأى مهل أو تعويضات "تحت أى مسمى" حال عدم موافقة وزارة الدفاع على تعديل القيد المطلوب .

٢- تم تجديد الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الهجوم بالمشروع بزيادة عدد الأدوار (دور - دورين) وتخفيض النسبة البنائية مع الالتزام بالضوابط وشروط قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ والعرض على اللجان المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة وذلك طبقاً لكتاب قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة رقم (٢٧٥٤١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ .

٣- تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة أولاً .

٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

- ٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات السكنية ، طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧- تلتزم الشركة بتقديم المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع واعتماده من السلطة المختصة قبل استصدار تراخيص البناء لتلك المرحلة بحيث لا تزيد المساحة المبنية للدور للأرضى عن (٤٥٪) من مساحة المرحلة وفى ضوء إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع علماً بأن عدم اعتماد منطقة المرحلة الثانية لا يعطى أى مهل إضافية للتنفيذ وتلتزم الشركة باعتماد واستصدار تراخيص البناء والتنفيذ خلال المهلة الممنوحة لكامل أرض المشروع ودون أدنى مسؤولية على الهيئة .
- ٨- تلتزم شركة المطورون المصريون للتنمية العقارية بالقيام بالآتى :
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهما بالمبانى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
- تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف 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 واشتراطات
الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام
بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه 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 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 بالمدينة .

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 بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١١- تتعهد الشركة والمكتب الاستشارى بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما أيه تبعات طبقاً لذلك .
- ١٢- يجب توفير أماكن انتظار سيارات بالمشروع طبقاً للكدود المصرى للجراجات وتعديلاته لمناطق الإسكان والخدمات داخل أرض المشروع .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية ، وتعديلاته والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وشروط الطرح التى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً لها .

طرف ثانٍ
المالك/ شركة المطورون المصريون
للتنمية العقارية

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

العدد ٧٠ - رقم ١١٦٦

أحكام إدارية الإقطاعات العمرانية والتشييد

عدد الوحدات السكنية ٨٩٦ وحدة سكنية
مساحة الإقليم السكني ٣٧٧٦٠ م^٢
أماكن انتظار السيارات التي تم توفيرها ١٦٩٠ مكان انتظار
تقوم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للتكديلات
للترابيات و تحديلاتها



Table with 3 columns: No, Name, and other details.



مواصفات استعمالات الأراضي المتشروحة

Table with 3 columns: No, Description, and Unit.

جدول المواصفات المتضمنة بالشروط

Table with 4 columns: No, Description, Unit, and Value.

جدول المواصفات المتضمنة بالشروط

Table with 4 columns: No, Description, Unit, and Value.

البيانات العامة لتراخيص البناء

بيانات عامة للمشروع...
1- مساحة الأرض المخصصة للمشروع ٩٠ ألف متر مربع
2- المساحة المخصصة للمشروع ٩٠ ألف متر مربع
3- عدد الوحدات السكنية ٨٩٦ وحدة سكنية
4- مساحة الإقليم السكني ٣٧٧٦٠ م^٢
5- أماكن انتظار السيارات التي تم توفيرها ١٦٩٠ مكان انتظار

جدول المواصفات

Table with 3 columns: No, Description, and Unit.

بموجب هذا القرار...
1- عدد الوحدات السكنية ٨٩٦ وحدة سكنية
2- مساحة الإقليم السكني ٣٧٧٦٠ م^٢
3- أماكن انتظار السيارات التي تم توفيرها ١٦٩٠ مكان انتظار

تم إيداع نسخ المواصفات والشروط...

Table with 4 columns: No, Description, Unit, and Value.

الاعتراضات

لم يأت الاعتراضات...
1- الاعتراضات المقدمة من قبل المراجعين لم تكن ذات طابع اعتراضي بل هي اعتراضات على بعض التفاصيل الفنية التي يمكن تعديلها بسهولة دون الحاجة إلى تعديل المواصفات والشروط.
2- الاعتراضات المقدمة من قبل المراجعين لم تكن ذات طابع اعتراضي بل هي اعتراضات على بعض التفاصيل الفنية التي يمكن تعديلها بسهولة دون الحاجة إلى تعديل المواصفات والشروط.

Administrative stamps and signatures, including the official seal of the Ministry of Housing, Urban Planning and Economic Development.

Administrative stamps and signatures, including the official seal of the Ministry of Housing, Urban Planning and Economic Development.

