

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٨٦ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢١

باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٥٨,٦٩٥ فدان

وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٥٤,٨٨ فدان

بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة مشارق للاستثمار العقارى

لإقامة أنشطة مختلطة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٢) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٩ بشأن الموافقة على تخصيص قطعة الأرض مسلسل (١) بمساحة ١٥٨ فداناً شرق الطريق الدائرى بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة أنشطة مختلطة (سكنى - تجارى - ترفيهى - إدارى - إلخ) لشركة مشارق للاستثمار العقارى ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٥ لقطعة أرض بمساحة ١٥٨ فداناً شرق الطريق الدائرى بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة بغرض إقامة أنشطة مختلطة (سكنى - تجارى - ترفيهى - إدارى ... إلخ) والمخصصة لشركة مشارق للاستثمار العقارى بمساحة فعلية ٢٠٦٦٦٥٢٠,٠٥٦ م^٢ ؛

وعلى كتاب شركة مشارق للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٢٠١٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤ بخصوص طلب الموافقة على استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة على مساحة ١٥٨ فداناً شرق الطريق الدائرى بالتجمع الثالث ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٢٠٢٠٧) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٥ لذات الشأن والمتضمن بعض الاستفسارات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى كتاب شركة مشارق للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٢٣٧١٩) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ بخصوص طلب استصدار القرار الوزارى لاعتماد التخطيط والنقش لمشروع الشركة على قطعة أرض بمساحة ١٥٨ فداناً شرق الطريق الدائرى بالمدينة والمرفق به النسخ النهائية بعدد (٧) لوحات للمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٩ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شركة مشارق للاستثمار العقارى على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٥٨ فداناً شرق الطريق الدائرى بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة بغرض إقامة أنشطة مختلطة (سكنى - تجارى - ترفيهى - إدارى - إلخ) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٢٥١٦٢) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٧ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه بعد التوقيع والمرفق به الموقف العقارى والمالى والتنفيذى ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة ؛
وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية للمخطط العام
واستصدار القرار الوزارى الوارد بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٧ ؛
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 مشارق للاستثمار العقارى باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض
رقم (١) بمساحة ١٥٨,٦٩٥ فدان وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى
بمساحة ٥٤,٨٨ فدان بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة أنشطة مختلطة
وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون 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 ٢٠٢١/١٢/٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار
الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٥٨,٦٩٥ فدان
بما يعادل ٢٦٦٥٢٠,٠٥٦ م^٢ (ستمائة وستة وستون ألفاً وخمسمائة وعشرون متراً
مربعاً و ١٠٠٠/٠٥٦ من المتر المربع) وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى
بمساحة ٥٤,٨٨ فدان بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة مشارق
للاستثمار العقارى لإقامة أنشطة مختلطة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة
المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٩ ، والتى تعتبر
جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المعمول بها والعقد المبرم مع الشركة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - 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 ٥ - 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 التي حل أجل سدادها .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال عشر سنوات من تاريخ استلام الأرض في ٢٠٢١/٩/١٥

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ٩ - ينشر 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

باعتتماد المخطط العام لمشروع شركة مشارق للاستثمار العقارى
على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٦٦٥٢٠,٠٥٦ م^٢
بما يعادل ١٥٨,٦٩٥ فدان وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى
بمساحة ٥٤,٨٨ فدان بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة
لإقامة أنشطة مختلطة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٦٦٥٢٠,٠٥٦ م^٢
أى ما يعادل ١٥٨,٦٩٥ فدان .

مراحل المشروع :

النسبة	مساحة		جدول مراحل المشروع
	فدان	م ^٢	
٣٥%	٥٤,٨٨	٢٣٠,٥١٥,٤٥	المرحلة الأولى
٦٥%	١٠٣,٨١١	٤٣٦,٠٠٤,٦٠٦	مراحل تعتمد لاحقاً
١٠٠%	١٥٨,٦٩٥	٦٦٦,٥٢٠,٠٥٦	إجمالى مساحة المشروع

ميزانية استعمالات الأراضى للمرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :

١ - البصمة البنائية للمباني السكنية بالمرحلة الأولى بمساحة ٢٣٠,٥٧٥,٩٧ م^٢
بما يعادل ٧,٢٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٢٧%) من إجمالى مساحة أرض المرحلة
الأولى وتنقسم إلى :

مسطحات المباني للعمارات بمساحة ٢٢٠,٦٤٩,١١ م^٢ بما يعادل ٤,٩٢ فدان
وتمثل نسبة (٨,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المرحلة الأولى .
مسطحات المباني للفيلات وللتاون هاوس بمساحة ٩٩,٩٢٦,٨٦ م^٢ بما يعادل ٢,٣٦ فدان
وتمثل نسبة (٤,٣١%) من إجمالى مساحة أرض المرحلة الأولى .

- ٢ - البصمة البنائية للمباني الخدمية بالمرحلة الأولى بمساحة ٢١٣١٥٥,٣٨ م^٢ بما يعادل ٣,١٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المرحلة الأولى .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة بمساحة ٢١٢٥٦٤١,٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٢٩,٩١ فدان وتمثل نسبة (٥٤,٥%) من إجمالى مساحة أرض المرحلة الأولى .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٩٩٢٧,٨٦ م^٢ أى ما يعادل ١١,٨٩ فدان وتمثل نسبة (٢١,٦٦%) من إجمالى مساحة أرض المرحلة الأولى .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١١٢١٤,٢٧ م^٢ بما يعادل ٢,٦٧ فدان وتمثل نسبة (٤,٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المرحلة الأولى .
- جدول يوضح النماذج المعمارية للعمارات السكنية للمرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) .

شكل النموذج	اسم النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات فى النموذج	F.P	BUA	تكرار	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى المسطح المبنى بالدور الأرضى (F.P)	إجمالى المسطح المبنى المبنى الأدوار BUA
	AP1	٨	٦٤	٩٣٨,٠٣	٧٥٠٤,٢٤	٣	١٩٢	٢٨١٤,٠٩	٢٢٥١٢,٧٢
	AP2	٨	١٢٨	٢٣٧٨,٠١	١٩٠٢٤,٠٨	٢	٢٥٦	٤٧٥٦,٠٢	٣٨٠٤٨,١٦
	AP3	٨	٦٤	١١٨٩	٩٥١٢	١١	٧٠٤	١٣٠٧٩	١٠٤٦٣٢
	ToTAL					١٦	١١٥٢	٢٠٦٤٩,١١	١٦٥١٩٢,٨٨

جدول يوضح قطع الأراضى السكنية (فيلات) للمرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :

رقم قطعة الأرض	النموذج	كود	عدد الأدوار	عدد الوحدات فى النموذج	مساحة قطعة الأرض	المسطح المبنى بالدور الأرضى (F.P)	المسطح المبنى بالأدوار (B.U.A)
١٧	تاون هاوس	TH5	بدروم + أرضى + دورين	٥	١١٩٥,٤	٥٣٧,٩٣	١٦١٣,٧٩
١٨	تاون هاوس	TH4	بدروم + أرضى + دورين	٤	١١٣٥,٦٢	٥١١,٠٣	١٥٣٣,٠٩
١٩	تاون هاوس	TH4	بدروم + أرضى + دورين	٤	١٠٤١,٩٣	٤٦٨,٨٧	١٤٠٦,٦١
٢٠	تاون هاوس	TH4	بدروم + أرضى + دورين	٤	٩٨٩,٦٨	٤٤٥,٣٦	١٣٣٦,٠٧
٢١	تاون هاوس	TH4	بدروم + أرضى + دورين	٤	١٠٤٣,٧٨	٤٦٩,٧٠	١٤٠٩,١٠

رقم قطعة الأرض	النموذج	كود	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	المسطح البنى بالدور الأرضى (F.P)	المسطح المبنى بالأدوار (B.U.A)
٢٢	تاون هاوس	TH4	بدروم + أرضى + دورين	٤	١٠٣٦,١٩	٤٦٦,٢٩	١٣٩٨,٨٦
٢٣	تاون هاوس	TH4	بدروم + أرضى + دورين	٤	٩٩٩,٤٨	٤٤٩,٧٧	١٣٤٩,٣٠
٢٤	تاون هاوس	TH4	بدروم + أرضى + دورين	٤	١٠٢٣,٠٢	٤٦٠,٣٦	١٣٨١,٠٨
٢٥	تاون هاوس	TH5	بدروم + أرضى + دورين	٥	١٢٢٣,٦٢	٥٥٠,٦٣	١٦٥١,٨٩
٢٦	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٥٥٨,٦	٢٢٣,٤٤	٦٧٠,٣٢
٢٧	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٥٤٥,٣	٢١٨,١٢	٦٥٤,٣٦
٢٨	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٥٤٥,٦٢	٢١٨,٢٥	٦٥٤,٧٤
٢٩	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٥٢٤,٧٧	٢٠٩,٩١	٦٢٩,٧٢
٣٠	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٥٥١,٩٩	٢٢٠,٨٠	٦٦٢,٣٩
٣١	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٥٦٨,٥٦	٢٢٧,٤٢	٦٨٢,٢٧
٣٢	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٥٦٨,٩٧	٢٢٧,٥٩	٦٨٢,٢٦
٣٣	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٧٣,٨١	١٨٩,٥٢	٥٦٨,٥٧
٣٤	تاون هاوس	TH4	بدروم + أرضى + دورين	٤	١١٤٦,٤٨	٥١٥,٩٢	١٥٤٧,٧٥
٣٥	تاون هاوس	TH4	بدروم + أرضى + دورين	٤	١١٦٧,٩٢	٥٢٥,٥٦	١٥٧٦,٦٩
٣٦	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٢	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٤
٣٧	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٢	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٤
٣٨	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٣٩	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٢	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٤
٤٠	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٤١	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٤٢	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٤٣	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٤٤	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٤٥	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٤٦	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦

رقم قطعة الأرض	النموذج	كود	عدد الأدوار	عدد الوحدات فى النموذج	مساحة قطعة الأرض	المسطح البنى بالدور الأرضى (F.P)	المسطح المبنى بالأدوار (B.U.A)
٤٧	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٤٨	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٤٩	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٥,١٣	١٨٦,٠٥	٥٥٨,١٦
٥٠	فيلا منفصلة	SV	بدروم + أرضى + دورين	١	٤٦٤,٢٤	١٨٥,٧٠	٥٥٧,٠٩
الإجمالى				٦٩	٢٣٣١٦,٧٧	٩٩٢٦,٨٦	٢٩٧٨٠,٥٩

جدول يوضح مساحات أراضي الخدمات للمرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :

أراضي الخدمات بالمرحلة الأولى	الاستعمال	المساحة		النسبة البنائية	عدد الأدوار	المسطح البنى بالدور الأرضى (F.P)	المسطح المبنى بالأدوار (B.U.A)
		م ^٢	هدان				
أرض ٠١	تجارى + إدارى	٨٣٧١,٦٤	١,٩٩	٣٠٪	أرضى + أربعة	٢٥١١,٤٩٢	١٢٥٥٧,٤٦
أرض ٠٢		١٩١٨٩,٤٢	٤,٥٧	٣٠٪		٥٧٥٦,٨٢٦	٢٨٧٨٤,١٣
أرض ٠٣	نادى رياضى	٤٥٥١٦,٩٨	١٠,٨٤	١٠٪	أرضى + دور	٤٥٥١,٦٩٨	٩١٠٣,٣٩٦
أرض ٠٤	نادى اجتماعى	١٤٩٦,٨١	٠,٣٦	٢٠٪	أرضى + دور	٢٩٩,٣٦٢	٥٩٨,٧٢٤
بوابات (عدد ٤ بوابات لعدد ٢ مدخل - على ألا تزيد مساحة البوابة عن ٢٨٩ م ^٢)	خدمى	٣٦	٠,٠٠٩	-	أرضى	٣٦	٣٦
الإجمالى		٧٤٦١٠,٨٥	١٧,٧٩			١٣١٥٥,٣٧٨	٥١٠٧٩,٧١

الاشتراطات العامة للمشروع :

- النسبة البنائية (٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- الأنشطة المسموح بها أنشطة مختلطة (سكنى - تجارى - إدارى - ترفيهى - إلخ)
- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار علوية) وبما لا يتعارض مع قيد ارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة ١٨,٢٠ م .
- يسمح بعمل أكثر من بدروم .
- يسمح باستغلال فرق المنسوب من الأرض الطبيعية والطرق المحيطة .
- يسمح بتطبيق نظرية الحجوم .
- تم الالتزام بالمقنن المائى للمشروع .

الاشتراطات البنائية لقطع الأراضى السكنية (العمارات) للمرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :
الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار علوية) ويمكن أن يصل إلى (أرضى + ٧ أدوار) باستخدام نظرية الحجم وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

يسمح بعمل بدروم أو أكثر تستخدم فى الأنشطة المصرح بها .
الارتدادات : يتم ترك ردود (١٢) مترًا بين المباني وبعضها .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الاشتراطات البنائية لقطع الأراضى السكنية (فيلات) للمرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :
الارتفاع المسموح به أرضى + دورين .

يسمح بعمل بدروم تستخدم فى الأنشطة المصرح بها .
الارتدادات : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبي - (٦) أمتار خلفى .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الاشتراطات البنائية لقطع الأراضى الخدمية للمرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :
يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ (٦) أمتار من جميع الجهات داخل قطعة الأرض و ٦ أمتار بين حد أرض الخدمات وبين الأرض السكنى.
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
جدول الأرصدة المستخدمة والمتبقية الخاصة بالمشروع :

المسطح المبنى بالدور الأرضى (F.P)		المسطح المبنى بالأدوار (B.U.A)	
الاستخدام السكنى	الاستخدام الخدمى	الاستخدام السكنى	الاستخدام الخدمى
متر مربع	متر مربع	متر مربع	متر مربع
١٩٩٩٥٦,٠٢		٧٩٩٨٢٤,٠٨	
٣٠٥٧٥,٩٧		١٩٤٩٧٣,٤٧	
٤٣٧٣١,٣٥		٢٤٦٠٥٣,١٨	
١٥٦٢٢٤,٦٧		٥٥٩٧٧٠,٩٠	
الرصيد المتبقى		إجمالي المستخدم فى المرحلة الأولى	
المستخدم فى المنطقة الأولى		الرصيد المسموح على مستوى المشروع بالكامل	

الاشتراطات العامة لكامل المشروع

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ثلاثة أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من وزارة الدفاع ١٨,٢ م .
- ٢ - يسمح بإقامة أكثر من دور للبدروم وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - النسبة البنائية (٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٥ - نلتزم شركة مشارق للاستثمار العقارى بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٤) لشهر أكتوبر لسنة ٢٠٢١ محضر اجتماع رقم (٣١٤) بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ بشأن تحديد منسوب افتراضى لقياس قيد الارتفاع .
- ٦ - يسمح باستخدام نظرية الحجم .
- ٧ - تتولى شركة مشارق للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات 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 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 .

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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير موقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته لكل نشاط على حدة .

١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول	طرف ثان
معاون وزير الإسكان	المفوض عن الشركة
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى	السيد/ على رزق على أحمد عامر

