

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مسلسل (٧) قطعة رقم (١) بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٧٤١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١

والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢

و(٢٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٨

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 بالمسند والمجمعات

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

وعلى أمر الإسناد رقم (٤٥) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣١ لبيع قطعة الأرض مسلسل (٧) قطعة رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٥٠ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل .

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٨٧٤٦) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٦ والمتضمن أن الاجتماع المنعقد بوزارة الدفاع بتاريخ ٢٠١٥/١١/٥ بحضور جهاز مدينة القاهرة الجديدة قد تقرر به تشكيل لجنة لترسيم الحدود العسكرية يوم ٢٠١٥/١١/١١ وفى ضوء ذلك يمكن لجهاز المدينة استكمال إجراءات تسليم الشركة فى التوقيتات المحددة بكراسة الشروط ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٨ لقطعة الأرض المخصصة لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى بمساحة ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ م أى ما يعادل ١٥٨,٢٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٣٦٠) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٨ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة والمتضمن الموافقة من الناحية الفنية على المقترح الثانى المقدم من الشركة بنقل موقع محطة الرفع رقم (٧) داخل الميدان الواقع أمام مشروع الشركة على أن تقوم الشركة بتقديم منظور لتجميل الميدان واعتماده من الإدارات المختصة بالهيئة وتنفيذه على نفقة الشركة الخاصة بعد اعتماده ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٨ بشأن عرض موقف قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى بمدينة القاهرة الجديدة والمنتهى بالموافقة على السير فى إجراءات التعاقد مع الشركة على قطعة الأرض المشار إليها بعاليه واعتماد ما تم من إجراءات بخصوص المساحة الزائدة مع استصدار القرار الوزارى بمجرد إتمام إجراءات التعاقد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى لبيع قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ م أى ما يعادل ١٥٨,٢٤ فدان تقريبا تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٤١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١ باعتماد التخطيط والنقسيم للمشروع ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٧ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية رقم (٦٦) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢ بالموافقة على سداد (٢٥٪) من قيمة القسط المستحق خلال مدة أقصاها شهر والباقى على ثلاث أقساط ربع سنوية محملة بفائدة البنك المركزى ؛

وعلى موافقة جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٨/١/٩ فى ضوء التفويضات الممنوحة للسادة رؤساء أجهزة المدن على تعديل عدد الوحدات ببعض نماذج العمارات ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٨) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٨ على جدولة القسط الثانى من قيمة الأرض وذلك على النحو الوارد بقرار اللجنة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢ باعتماد تعديل تخطيط ونقسيم المشروع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٨ بالموافقة على إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الألف فدان بمساحة ٩٧,٤٩٨ فدان بمدينة القاهرة الجديدة السابق تخصيصها لشركة الحياة للتطوير وإدارة المشروعات بناءً على طلب الشركة بعد خصم تأمين دخول المزايدة والمصاريف الإدارية والمبالغ المسددة لصالح مجلس الأمناء ومقابل الإشغال من تاريخ استلام قطعة

الأرض وحتى تاريخ تقديم طلب العدول عن إقامة المشروع على قطعة الأرض وتحويل المبالغ المسددة تحت حسابها بعد التسوية لحساب مديونية قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان المخصصة لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى بذات المدينة لحين طرح قطعة الأرض بالمزايدة بالمظاريف المغلقة مع أخذ تعهد على الشركة بالموافقة على ما سيسفر عنه الطرح طبقاً للقواعد المعمول بها على أن يتم سداد باقى المستحق على قطعة الأرض رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان على النحو التالى :

سداد دفعة أولى بمبلغ وقدره (٣٠٠ مليون جنيه) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٨

سداد دفعة ثانية بمبلغ وقدره (٣٠٠ مليون جنيه) بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١٩

سداد باقى ثمن الأرض على أربع سنوات (بأقساط ربع سنوية) مع تقديم شيكات آجلة على أن يستحق القسط الأول بعد ثلاثة شهور من تاريخ سداد الدفعة الثانية على أن يتم تحميل الأقساط بالفائدة السارية وقت السداد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٧) بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٩ باعتماد تعديل تخطيط

وتقسيم المشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٢٥٤١٩) بتاريخ ١٤/١٢/٢٠٢٠

متضمناً طلب تعديل القرار الوزارى رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠١٩ ومرفقاً به التعهدات والتفويضات الخاصة بمشروع القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٥٢١٤) بتاريخ ٢٠/٥/٢٠٢١

متضمناً الموافقة على طلب الشركة بتطبيق نظام الحجوم على المشروع ليصبح بارترفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) بما لا يتعدى معامل الأشغال طبقاً للاستراتيجيات الأصلية للمشروع بإجمالى مساحات سكنية BUA = ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ م^٢ كحد أقصى

وتلتزم الشركة بسداد قيمة العلاوة قبل استصدار تراخيص البناء ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٥٥٣٦) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢١ متضمناً الموافقة على اعتماد نشاط منطقتى الخدمات رقمى (٣) و(٥) بنشاط (نادى اجتماعى) بنسبة بنائية (٢٠٪) وبارتفاع أرضى وأول ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه الواردة بتاريخ ٢/٩/٢٠٢١ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢٥٨٦٦) بتاريخ ١٦/١٢/٢٠٢١ بما يفيد سداد استكمال قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه على ضوء لوحة المخطط العام النهائية المقدمة من الشركة بخطابها رقم (٤٢٣٠٨١) بتاريخ ١٠/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٦٧١٤) بتاريخ ١/١٢/٢٠٢١ مرفقاً به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد المراجعة والتوقيع ومرفقاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى ملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٦ بشأن العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع ؛

وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مسلسل (٧) قطعة رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى

رقم (٧٤١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١ والقرار الوزارى رقم (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط ونقسيم قطعة الأرض مسلسل (٧) قطعة رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان أى ما يعادل ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ (ستمانه وأربعة وستون ألفا وسبعمائه وأربعة وثلاثون متراً مربعاً و٦٣/١٠٠ من المتر المربع) المخصصة لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم (٧٤١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢ و(٢٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٨ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٧ والشروط المرفقة بالقرار والتى تعتبر جميعها مكتملة له .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية طبقاً لما ورد بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسة رقم (١٢٣) فى ٢٠١٨/١٢/١٨ وفى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لن يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال موعد غايته ٢٠٢٣/٦/٢ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر له بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩ ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعدها .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة

مادة ١٢ - 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 الوزاري الصادر**باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض****المخصصة لشركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقاري والسياحي****لإقامة مشروع مجتمع عمراني متكامل****بقطعة الأرض رقم (١) مسلسل رقم (٧) بمنطقة الامتداد الشرقي****بمساحة ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ م أي ما يعادل ١٥٨,٢٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة****والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (٧٤١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١****والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢****والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٢٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٨****مساحة المشروع :****إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥٨,٢٤ فدان أي ما يعادل****٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ م .****مكونات المشروع :****١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢٣١٣٠٠٧,٢٥ بما يعادل****٧٤,٥١ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٠٨٪) من إجمالي مساحة ارض المشروع مقسمة إلى :****(أ) المساحة المخصصة للإسكان "فيلات" ٢٦٣٢٣٦,٧٧ بما يعادل ١٥,٠٥ فدان****وتمثل نسبة (٩,٥١٪) من إجمالي مساحة المشروع .****(ب) المساحة المخصصة للإسكان "عمارات" ٢٢٤٩٧٧٠,٤٨ بما يعادل ٥٩,٤٦ فدان****وتمثل نسبة (٣٧,٥٧٪) من إجمالي مساحة المشروع .****٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢٧٩٦٩١,٩٩ بما يعادل ١٨,٩٧ فدان****وتمثل نسبة (١١,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .****٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٥٦٩٤٦,٢٣****بما يعادل ٣٧,٣٦ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢م^٢ ٨٤٧٩٧,٧٨ بما يعادل ٢٠,١٩ فدان وتمثل نسبة (١٢,٧٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م^٢ ٣٠٢٩١,٣٨ بما يعادل ٧,٢١ فدان وتمثل نسبة (٤,٥٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢م^٢ ٣١٣٠٠٧,٢٥ بما يعادل ٧٤,٥١ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٠٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مقسمة إلى :

(أ) المساحة المخصصة للإسكان "صارات" ٢م^٢ ٢٤٩٧٧٠,٤٨ بما يعادل ٥٩,٤٦ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٥٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

رقم النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	مسطح الدور الأرضي للعمارة (F.P) م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضي للعمارات (F.P) م ^٢	إجمالي مسطحات الأدوار للنماذج BUA م ^٢	عدد الأدوار
(AP-04)	١	١٦	١٦	٥٩٩,٢٧	٥٩٩,٢٧	٢٣٩٧,٠٨	
(AP-03')	٦	٤٨	٢٨٨	١٦٠٤,٥	٩٦٢٧	٣٨٥٠,٨	
(AP-03'')	١٠	٤٨	٤٨٠	١٦٠٤,٥	١٦٠٤٥	٦٤١٨٠	
(DU-02)	١	١٦	١٦	٩٢٦,٥	٩٢٦,٥	٣٧٠٦	
(DU-03)	٥	٢٤	١٢٠	١٣٨٩,٨	٦٩٤٩	٢٧٧٩٦	
(DU-01')	١	١٢	١٢	٤٦٣,٢	٤٦٣,٢	١٨٥٢,٨	بدروم + أرضي +
(DU-02'')	٣	٢٤	٧٢	٩٢٦,٥	٢٧٧٩,٥	١١١١٨	٣ أدوار متكررة
(DU-03'')	١٣	٣٦	٤٦٨	١٣٨٩,٨	١٨٠٦٧,٤	٧٢٢٦٩,٦	
E	٢	١٦	٣٢	٥٨٢,١٤	١١٦٤,٢٨	٤٦٥٧,١٢	
E'	١	١٦	١٦	٥٨٢,١٤	٥٨٢,١٤	٢٣٢٨,٥٦	
F	١	١٦	١٦	٧٥٠	٧٥٠	٣٠٠٠	
H	٤	١٦	٦٤	٩٠٠,٩٤	٣٦٠٣,٧٦	١٤٤١٥,٠٤	

عدد الأدوار	إجمالي مسطحات الأدوار للتملاج م ² BUA	إجمالي مسطح الدور الأرضي للعمارات م ² (F.P)	مسطح الدور الأرضي للعمارة م ² (F.P)	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	عدد الوحدات بالعمارة	تكرار النموذج	رقم النموذج
	٣٦٠٣,٧٦	٩٠٠,٩٤	٩٠٠,٩٤	١٦	١٦	١	H'
	٩٣٢٧,٩٦	٢٣٣١,٩٩	٧٧٧,٣٣	٤٨	١٦	٣	J
	٦٢١٨,٦٤	١٥٥٤,٦٦	٧٧٧,٣٣	٣٢	١٦	٢	J'
	١٩٣٣٦,٨	٤٨٣٤,٢	٨٠٥,٧	٩٦	١٦	٦	K
	١٢٨٩١,٢	٣٢٢٢,٨	٨٠٥,٧	٦٤	١٦	٤	K'
	٦٠٥٨٦,٢	١٥١٤٦,٥٥	١٦٨٢,٩٥	٣٦٠	٤٠	٩	M
٢ بدروم + أرضي + ٣ أدوار متكررة + جزء من الدور الرابع	١٣٤٠٨,٣٢	٣٣٥٢,٠٨	١١١٧,٣٦	٧٢	٢٤	٣	N
	١٤٢٥١,٦٨	٣٥٦٢,٩٢	١١٨٧,٦٤	٧٨	٢٦	٣	O
	١٨٣٧,٤٤	٤٥٩,٣٦	٤٥٩,٣٦	٨	٨	١	P
	٧٥٠٠	١٥٠٠	٧٥٠	٤٠	٢٠	٢	F1
	٣٧٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٢٠	٢٠	١	F1'
	٨٠٥٧	١٦١١,٤	٨٠٥,٧	٤٠	٢٠	٢	K1
	٤٠٢٨,٥	٨٠٥,٧	٨٠٥,٧	٢٠	٢٠	١	K1'
	٨٧٠٤,٤	١٧٤٠,٨٨	١٧٤٠,٨٨	٦٠	٦٠	١	Q
٢ بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة	٨٧٥٠,٣	١٧٥٠,٠٦	١٧٥٠,٠٦	٦٠	٦٠	١	Q'
	٨٧٥٠,٣	١٧٥٠,٠٦	١٧٥٠,٠٦	٦٠	٦٠	١	Q''
	١٠١٦٩,٤	٢٠٣٣,٨٨	٢٠٣٣,٨٨	٦٠	٦٠	١	Q1
	٥٧٣٥,٢٥	١١٤٧,٠٥	١١٤٧,٠٥	٤٠	٤٠	١	R
	٥٧٤٣,٣	١١٤٨,٦٦	١١٤٨,٦٦	٤٠	٤٠	١	R'
	١٣٥٣٢,٤	٢٧٠٦,٤٨	١٣٥٣,٢٤	٨٠	٤٠	٢	R1
	٩٤٠٠	١٨٨٠,٠٠	٩٤٠,٠٠	٤٠	٢٠	٢	S
٢ بدروم + أرضي + ٣ أدوار متكررة	٣١٥٥٤,٠٨	٩١٣٨,٥٢	٩١٣٨,٥٢	٦٠٠	٦٠٠	١	L
	٥٣٣٩٥,٣٦	١٢٤٨٨٥,٢٤		٣٥٣٤		٩٧	الإجمالي

(ب) المساحة المخصصة للإسكان "فيلات" ٢م٢٣٢٣٦,٧٧ بما يعادل ١٥,٠٥ فدان وتمثل نسبة (٩,٥١%) من إجمالي مساحة المشروع طبقاً للجدول التالي :

رمز النموذج	نمط الفيلا	عدد الأدوار	إجمالي عدد الأراضي بالمشروع	نسبة البناء	عدد الوحدات بقطعة الأرض	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح قطع الأرض بـ ٢م	إجمالي مسطح الدور الأرضي ٢م F.P	إجمالي مسطح الأدوار ٢م BUA
V	فيلا منفصلة		٥١		١	٥١	٢٤٣٠٤,٧٩	٩٥٩٦,٩٧	١٩١٩٣,٩٥
TW	فيلا شبه متصلة	أرضي + أول	٢٠	٦٤٠	٢	٤٠	١٥٧١١,١٨	٦٢٦٢,٥٦	١٢٥٢٥,١٢
TH4	فيلا متصلة		٨		٤	٣٢	٩٥٩١,٢	٣٨٣٦,٤٨	٧١٧٢,٩٦
TH6	فيلا متصلة		٨		٦	٤٨	١٣٦٢٩,٦	٥٤٥١,٨٤	١٠٩٠٣,٦٨
	الإجمالي		٨٧			١٧١	٦٣٢٣٦,٧٧	٢٥١٤٧,٨٥	٥٠٢٥٥,٧١

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات ، فيلات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٠ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٥٢١٤) متضمناً الموافقة على طلب الشركة بتطبيق نظام الحجم على المشروع ليصبح بارترفاع (أرضي + ٤ أدوار متكررة) بما لا يتعدى معامل الأشغال طبقاً للاشتراطات الأصلية للمشروع بإجمالي مساحات سكنية BUA = ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ كحد أقصى وتلتزم الشركة بسداد قيمة العلاوة قبل استصدار تراخيص البناء .

(أ) أولاً - العمارات :

لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٠%) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به أرضي + ٣ أدوار متكررة ويمكن أن يصل إلى

(أرضي + ٤ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجم .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يسمح بإقامة دور بدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق لدور البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .
المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م .
المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ مترًا شاملة عروض الطرق والردود .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ب) ثانيًا - الفيلات :

المساحة المسموح بالبناء عليها (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) .
يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
الارتداد : أمامي ٤م - خلفي ٦م - جانبي ٣م ، وفي حال طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥م يتم عمل ردود جانبي ٢,٥م بما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

المساحة المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٢٧٩٦٩١,٩٩م بما يعادل ١٨,٩٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

الاشتراطات البنائية	المساحة بالفدان	المساحة بم ^٢	المنطقة
طبقاً لما تم الموافقة عليه من قبل قطاع التخطيط والمشروعات بالخطاب رقم (١٤٩١٧) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٣١ من زيادة النسبة البنائية لتصل الى (٤٠%) مع استعراض الدور الثاني بدور البدروم العلوى ولا يتعدى الأنشطة التجارية ٣ أدوار بعد سداد العلاوة المقررة نظير زيادة النسبة البنائية . كما تمت الموافقة على ربط منطقتي الخدمات ١ . ٢ بلينتك على ألا يتعدى إجمالي الـ (F.P) المسموح به . وتمت الموافقة أيضاً على تنفيذ بدروم مشترك للمنطقتين يمر أسفل الطريق الفاصل بينهما .	٩,٢٤٣	٣٨٨٢٦,٣٥	منطقة رقم ١
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .	٥,١٠٦	٢١٤٤٩,٣٢	منطقة رقم ٢
عدد (٦) غرف أمن	٢,٠٧٩	٨٧٣٦,٣٩	منطقة رقم ٣
	١,٦٤٥	٦٩٠٩,٣٧	منطقة رقم ٤
	٠,٨٤	٣٥٣٠,٥٦	منطقة رقم ٥
	٠,٠٥٧	٢٤٠	أراضي غرف الأمن والبوابات F.P
	١٨,٩٧	٧٩٦٩١,٩٩	الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة أراضي الخدمات تتراوح ما بين (٨-١٢%) من إجمالي مساحة المشروع .
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات .
 الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
 الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي أو استثمارها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢١ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٥٥٣٦) متضمنا الموافقة على اعتماد نشاط منطقتى الخدمات رقمى (٣) و (٥) بنشاط (نادى اجتماعي) بنسبة بنائية (٢٠٪) وبارتفاع أرضى وأول .

تلتزم الشركة بتحديد أنشطة ارض الخدمات رقم (٤) فى حينه وتنفيد كامل برنامج الخدمات وفقا للمهلة الممنوحة للتنفيذ وبدون مطالبة الهيئة بأى مهل إضافية .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الإسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م ^٢	المقنن المائى	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م/يوم)
١	٦٦٤٧٣٤,٦٣	٥,٧١	٣٧٩٥٦٣٤,٧٣

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
إجمالى أراضى الإسكان	٣٣٢٣٦٧,٣٢	٣١٣٠٠٧,٢٥	١٩٣٦٠,٠٧
F.P	١٦٦١٨٣,٦٦	١٥٠٠٣٣,٠٩	١٦١٥٠,٥٧
BUA	٦٦٤٧٣٤,٦٣	٥٨٦٠٣٤,١	٧٨٧٠٠,٥٣

المسطح المستخدم شامل المساحات التى تم للتصالح عليها بنماذج (AP-DU)

بمسطح ٢١١٧٤٣,١ م^٢ .

بالتفويض عن الشركة

المهندسة/ عزة على عبد الفتاح

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضي + ٣ أدوار متكررة) ويمكن أن تصل إلى (أرضي + ٤ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجوم وبالنسبة للفيلات "أرضي + أول" ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٢- إجمالي المسطحات السكنية المسموح بها بالمشروع BUA = ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ م^٢ كحد أقصى ، وتلتزم الشركة بسداد العلاوة الخاصة بتطبيق نظام الحجوم قبل استصدار تراخيص البناء .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات لغرف 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 عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٦- تلتزم شركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقاري والسياحي بالقيام بالآتي :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات 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 في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة

بالبیان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي 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 المصري للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .

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

تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٧- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

٨- تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايدة وجلسة الاستفسارات الخاصة بقطعة الأرض محل القرار .

٩- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ .

١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .

١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته بالنسبة لمنطقة الإسكان والخدمات .

١٢- تلتزم الشركة بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واشتراطات المشروعات الاستثمارية بـ القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

بالتفويض عن الشركة

المهندسة/ عزة على عبد الفتاح

مخطط تخطيط المزارع والحدود

الحدود المخطط لها

رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)	رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)
1	1000	11	1000
2	1000	12	1000
3	1000	13	1000
4	1000	14	1000
5	1000	15	1000
6	1000	16	1000
7	1000	17	1000
8	1000	18	1000
9	1000	19	1000
10	1000	20	1000

كارت الوفاء الجانبي لشبكة الأرض

مخطط تخطيط المزارع والحدود

الحدود المخطط لها

رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)	رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)
1	1000	11	1000
2	1000	12	1000
3	1000	13	1000
4	1000	14	1000
5	1000	15	1000
6	1000	16	1000
7	1000	17	1000
8	1000	18	1000
9	1000	19	1000
10	1000	20	1000

مخطط تخطيط المزارع والحدود

الحدود المخطط لها

رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)	رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)
1	1000	11	1000
2	1000	12	1000
3	1000	13	1000
4	1000	14	1000
5	1000	15	1000
6	1000	16	1000
7	1000	17	1000
8	1000	18	1000
9	1000	19	1000
10	1000	20	1000

مخطط تخطيط المزارع والحدود

الحدود المخطط لها

رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)	رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)
1	1000	11	1000
2	1000	12	1000
3	1000	13	1000
4	1000	14	1000
5	1000	15	1000
6	1000	16	1000
7	1000	17	1000
8	1000	18	1000
9	1000	19	1000
10	1000	20	1000

مخطط تخطيط المزارع والحدود

الحدود المخطط لها

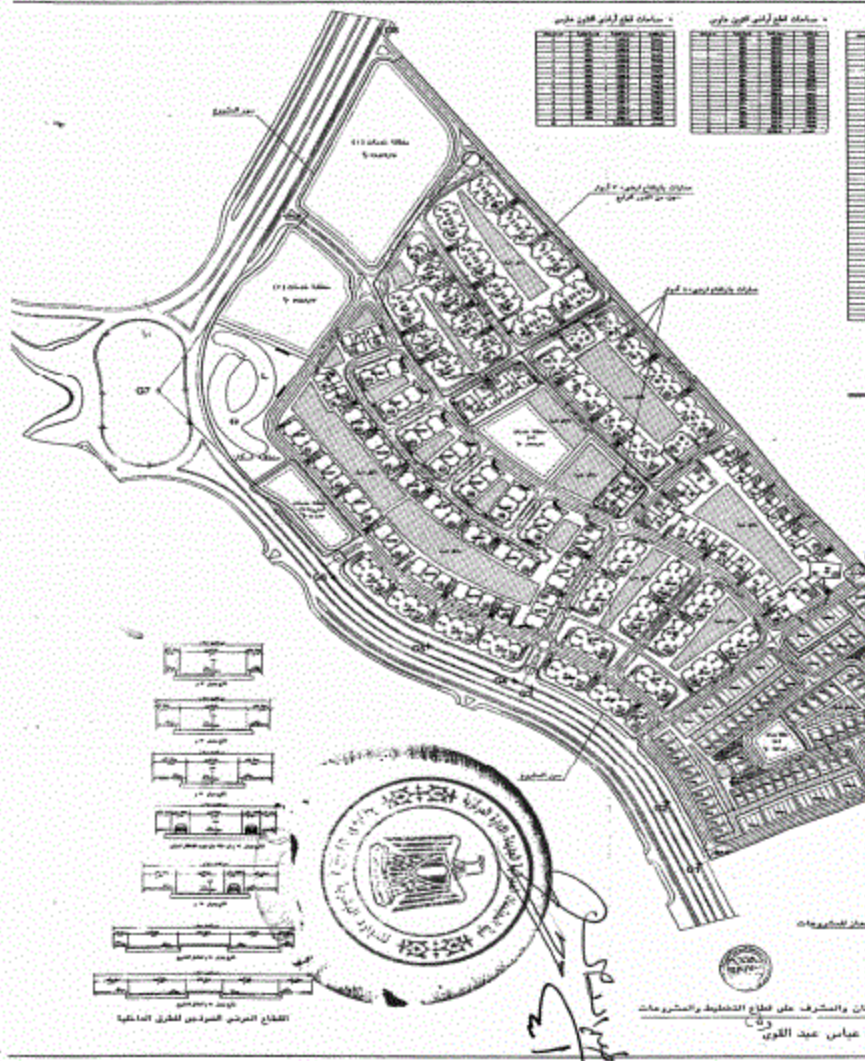
رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)	رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)
1	1000	11	1000
2	1000	12	1000
3	1000	13	1000
4	1000	14	1000
5	1000	15	1000
6	1000	16	1000
7	1000	17	1000
8	1000	18	1000
9	1000	19	1000
10	1000	20	1000

مخطط تخطيط المزارع والحدود

الحدود المخطط لها

رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)	رقم المزرعة	مساحة المزرعة (م ²)
1	1000	11	1000
2	1000	12	1000
3	1000	13	1000
4	1000	14	1000
5	1000	15	1000
6	1000	16	1000
7	1000	17	1000
8	1000	18	1000
9	1000	19	1000
10	1000	20	1000

العدد ١١٦ - رقم ١٠١ -



٩/٩

إلى السيد المهندس
عيسى عبد الغنى
مهندس