

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٥

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب)

بمساحة ٢٠,٩٨٣ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة ماس للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٣١٧ لسنة ٢٠٠٩ و ٩٤٤ لسنة ٢٠١٨

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) الصادر 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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٥ بين الهيئة وشركة ماس للتنمية العقارية على بيع قطعة الأرض رقم (٢ب) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٣ لقطعة الأرض رقم (٢ب) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة لشركة ماس للتنمية العقارية بمساحة ٢٠,٩٨٣ فدان بما يعادل ٢٨٨١٢٧,٣٨٩م^٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٠) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٣ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب) بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة ماس للتنمية العقارية بمساحة ٢٨٨١٢٧,٣٩م^٢ بما يعادل ٢٠,٩٨٣ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣١٧) بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٦ باعتماد تعديل القرار الوزارى رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية المشكلة بالقرار رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بجلستها رقم (٣٥) بتاريخ ٢٠١٠/٦/٣٠ بالموافقة على منح الشركة مهلة شهر لتقديم برنامج زمنى مكثف للانتهاء من تنفيذ المشروع ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية المشكلة بالقرار رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١١/٢/١٧ بقيام جهاز المدينة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات لدراسة إمكانية استقطاع المساحات الشاغرة من قطعة الأرض مع إعادة العرض فور الانتهاء من الدراسة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٠٢٨) بتاريخ ٢٠١١/٦/٣٠ مرفقاً به كروكى يوضح المساحة المقترحة استقطاعها من أرض المشروع مع قيام جهاز المدينة بتدقيق المساحة الموضحة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٤٥٧) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٣ متضمناً الموافقة على اعتماد نشاط مناطق الخدمات بالمشروع بنشاط (تجارى إدارى) بالاشتراطات التى تضمنها الخطاب ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة والوارد برقم (٤١٠٧٧٣) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٩ متضمناً الإشارة إلى المكاتبات السابقة بعدم التمكن من البناء بالمشروع لوجود روبيرر بقطعة الأرض يعيق التنفيذ كما أرفق بالخطاب صورة من طلب الشركة المقدم لجهاز المدينة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ بوجود روبيرر بالمشروع والذي تضمن إزالة الروبيرر لإمكان عمل التسوية للموقع ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦١) بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٤ الموافق على استقطاع المساحات الشاغرة بقطعة الأرض وفى حال رغبة الشركة فى إعادة التعامل على الجزء المستقطع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٤) بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٤ تمنح الشركة سنة لاستخراج التراخيص وإعادة تقييم القيمة الكلية لسعر الأرض بمعرفة اللجان المختصة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٦٢٠) بتاريخ ١/١٢/٢٠١٤ لقطاع الشئون العقارية والتجارية لدراسة المبررات الواردة بخطاب الشركة بشأن وجود روبيير يعيق التنفيذ وضم هذه المستندات عند دراسة الموقف العقارى للمشروع بعاليه ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم (٣٨) بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٦ بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٧) بتاريخ ١٠/١١/٢٠١٥ و(٨٨) بتاريخ ١/١٢/٢٠١٥ بشأن منح مهلة لقطع الأراضى بنشاط عمرانى متكامل بعد استئزال المساحة التى تسبب الروبيير فى إعاقة التنفيذ عليها (إن وجدت) ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٧) بتاريخ ١٨/٦/٢٠١٧ بتحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض فى تاريخ انتهاء المدة الأصلية فى ٢/٢٠١٥ بواقع ٢١٢٠ ج/م^٢ للسداد الفورى تطبيقاً لقرار اللجنة الرئيسية لبحث التظلمات بجلستها رقم (٣٨) بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٦ ؛

وعلى ملحق للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٨ بخصوص المهلة الممنوحة بمقابل مady ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٦٦٧) بتاريخ ٨/٥/٢٠١٨ لجهاز المدينة متضمناً الموافقة الفنية على الطلب المقدم من الشركة بتحويل المشروع من فيلات إلى عمارات باشتراطات بنائية (٥٠٪) نسبة بنائية من المساحة المخصصة للإسكان وبارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وكثافة سكانية ١٢٠ شخصاً / فدان كحد أقصى وكذا الموافقة على تطبيق الحجم على المشروع بزيادة ارتفاع العمارات لتصبح (أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع الحفاظ على إجمالى حجم المباني المسموح به طبقاً للاشتراطات الأصلية والمذكورة بعاليه وفى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٣/٦/٢٠١٤ ؛

وعلى ملحق للتعاقد المؤرخ ٢٠٠٧/٩/٥ والمبرم بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٣
متضمناً قيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظام الحجوم ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٩٤٤) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٣
برفض طلب الشركة منحها مهلة بدون مقابل عوضاً عن المهلة المشتراة والمستفذة
فى إجراءات القرار الوزارى المعدل والحصول على تراخيص الهدم ؛
وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بالجلسة رقم (٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٦ بأحقية
الشركة فى الاستفادة بمهلة قدرها (سنة أشهر) وهى المدة المتبقية من المدة المشتراة
بمقابل ماذى بعد خصم المدة التى استنزمتها استصدار القرار الوزارى وعلى جهاز
المدينة تطبيق قرارات مجلس الإدارة فى شأن منح مهل بمقابل ماذى أو بدون
فى ضوء نسبة الإنجاز فى تاريخ انتهاء المهلة ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٤١٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٥
الصادر لقطاع الشئون العقارية والتجارية بخصوص قطعة الأرض عاليه والذى
تضمن بأنه بالمعايير الظاهرية لقطعة الأرض تبين وجود الروبير داخل قطعة الأرض
حتى تاريخه ولم يتم إزالته والمنتهى بدراسة عرض موقف قطعة الأرض على اللجنة
العقارية الرئيسية بإمكانية تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٨)
بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١ على قطع الأراضى الاستثمارية بنشاط (عمرانى متكامل)
وإمكانية منح الشركة مهلة من عدمه فى ضوء تواجد الروبير داخل حدود قطعة
الأرض وعدم إزالته حتى تاريخه طبقاً للمعايير الظاهرية التى تمت وإمكانية تطبيق
قرارات مجلس إدارة الهيئة فى شأن منح الشركة مهلة بمقابل ماذى من عدمه ؛
وعلى خطاب السادة مكتب أوكوبلان للاستشارات الهندسية مفوضاً من شركة
ماس للتنمية العقارية الوارد برقم (٤٢٣٩٣٩) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٢ مرفقاً به
المستندات اللازمة لاعتماد تعديل القرار الوزارى رقم ٩٤٤ لسنة ٢٠١٨
والمستندات اللازمة لاعتماد تعديل القرار وهى تعهدات بأن تكون الخدمات لخدمة
قائضى المشروع وتعهد بعدم البيع أو التصرف فى أى من وحدات محل التعديل
وتعهد بقيام الشركة بسداد العلاوة الخاصة بتطبيق نظام حجوم بزيادة دور خامس
متكرر بالعمارات السكنية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٩٢) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٩ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بالجلسة رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٦ بإلغاء تخصيص قطعة الأرض لعدم إثبات الجدية فى التنفيذ ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بالجلسة رقم (٤٦) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٧ متضمناً بقيام جهاز المدينة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإزالة الروبوير القائم بقطعة الأرض فى موعد غايته شهرين وفى حضور ممثل عن الشركة وإعلانه كتابةً بالموقع بنهوض أعمال الإزالة خلال الفترة الممنوحة وتوقيعه على هذا الإعلان وفى حالة الالتزام يتم منح الشركة مهلة قدرها (سنة أشهر) تبدأ من اليوم التالى لتوقيع ممثل الشركة بالعلم بإزالة الروبوير وفى حالة عدم الانتهاء من تنفيذ كامل مكونات المشروع يتم تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة بمنح المهلة بمقابل ماضى مع مراعاة ما ورد بقرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٣ ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٦٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ مرفقاً به لوحات المخطط العام المطلوب اعتمادها بعد التوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة وموضحاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٥٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣ رداً على خطاب جهاز المدينة رقم (٦٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ متضمناً لتخاذ اللازم فى ضوء قرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم (٤٦) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٧ بقيام جهاز المدينة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإزالة الروبوير القائم بقطعة الأرض فى موعد غايته شهرين وفى حضور ممثل عن الشركة وإعلانه كتابةً بالموقع بنهوض أعمال الإزالة خلال الفترة الممنوحة وتوقيعه على هذا الإعلان وعلى النحو السوارد بالقرار تفصيلاً مع الإفادة بما سيتم فى هذا الشأن ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة وفقاً للمهلة الممنوحة طبقاً لقرار لجنة بحث التظلمات ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض والواردة برقم (٤٢٨٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٤ ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المعتمدة
من القطاعات المختصة بالهيئة ؛

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 شركة ماس للتنمية العقارية بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب)
بمساحة ٢٠,٩٨٣ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى
رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام والمعدل بالقرارين الوزاريين
رقمى ٣١٧ لسنة ٢٠٠٩ و ٩٤٤ لسنة ٢٠١٨ ووفقاً 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 ٢٠٢٢/١/٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب)
بمساحة ٢٠,٩٨٣ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية بمدينة القاهرة الجديدة
والمخصصة لشركة ماس للتنمية العقارية ، لإقامة مشروع عمرانى متكامل ،
والصادر لها القرار الوزارى رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد المخطط العام والمعدل
بالقرارين الوزاريين رقمى ٣١٧ لسنة ٢٠٠٩ و ٩٤٤ لسنة ٢٠١٨ ، وذلك طبقاً
للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة
بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٥ وملحقه والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها 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 بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى
وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى
ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بسداد علاوة الحجوم وفقاً لما يسفر عنه قرار اللجان المختصة وطبقاً للقواعد المتبعة، ولا يتم استخراج التراخيص الخاصة بعلاوة الحجوم إلا بعد سداد العلاوة المقررة لها .

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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى وفقاً للمهل الممنوحة للشركة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة 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

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب)

بمساحة ٢٠,٩٨ فدان بمنطقة المستثمرين الشمالية

بمدينة القاهرة الجديدة ، والمخصصة للسادة شركة ماس للتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمراني متكامل

والصادر لها القرار الوزاري رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٨

باعتقاد التخطيط والتقسيم والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٩٤٤ لسنة ٢٠١٨

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠,٩٨ فدان أي ما يعادل

٢٨٨١٢٧,٣٩ م^٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٧,٠٢ فدان بما

يعادل ٢٩٤٦٤ م^٢ وتمثل نسبة (٣٣,٤٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ إجمالي مساحة أراضي الخدمات ٢,٥٢ فدان أي ما يعادل ١٠٥٧٥,٢٨ م^٢

وتمثل نسبة (١٢,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٣,٧٥ فدان بما

يعادل ١٥٧٥٢,٤٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٨٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ إجمالي مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٣,٩٢ فدان بما

يعادل ١٦٤٥٦,٠٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٨,٦٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣,٧٨ فدان بما

يعادل ١٥٨٧٩,٥٤ م^٢ وتمثل نسبة (١٨,٠٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - مناطق الإسكان :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٧,٠٢ فدان بما يعادل ٢٢٩٤٦٤م^٢ وتمثل نسبة (٣٣,٤٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج الآتى :

النموذج	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضي للنموذج (م ^٢)	المساحة البنائية BUA للنموذج (م ^٢)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي مساحة النموذج F.P. بالمشروع (م ^٢)	إجمالي المساحة البنائية BUA بالمشروع (م ^٢)
A	أرض ٥+ أدوار متكررة	١٢١٣,٠٠	٧٢٧٨,٠٠	٦٨	٣	٢٠٤	٣١٣٩,٠٠	٢١٨٣٤,٠٠
A'	أرض ٥+ أدوار متكررة	٦٠٦,٥٠	٣٦٣٩,٠٠	٣٤	٢	٦٨	١٢١٣,٠٠	٧٢٧٨,٠٠
B	أرض ٥+ أدوار متكررة	١٣٨٠,٠٠	٨٢٨٠,٠٠	٦٦	٢	١٣٢	٢٧٦٠,٠٠	١٦٥٦٠,٠٠
B'	أرض ٥+ أدوار متكررة	١٣٨٠,٠٠	٨٢٨٠,٠٠	٦٦	٢	١٣٢	٢٧٦٠,٠٠	١٦٥٦٠,٠٠
C	أرض ٥+ أدوار متكررة	١٠٥٠,٠٠	٦٣٠٠,٠٠	٦٢	١	٦٢	١٠٥٠,٠٠	٦٣٠٠,٠٠
D	أرض ٥+ أدوار متكررة	١٢٥٠,٠٠	٧٢٣٥,٠٠	٩٦	١	٩٦	١٢٥٠,٠٠	٧٢٣٥,٠٠
E	أرض ٥+ أدوار متكررة	١٠٣٠,٠٠	٦١٨٠,٠٠	٤٨	٢	٩٦	٢٠٦٠,٠٠	١٢٣٦٠,٠٠
الإجمالي								
إجمالي مسطح ال BUA بخلاف مسطح البروزات المسموح بها بالأدوار المتكررة								

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٦٦٧)

بالموافقة الفنية على تحويل المشروع إلى عمارات بدلاً من فيلات بالاشتراطات الآتية :

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد النسبة البنائية على (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .

أقصى ارتفاع (أرضي + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ، وعلى أن يستغل البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها (جراجات) .

كما تضمن الخطاب الموافقة على تطبيق الحجم على المشروع عن طريق زيادة ارتفاع عمارات المشروع مع الالتزام بضوابط وشروط قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ليكون إجمالي المسطحات المسموح بناؤها بالمنطقة السكنية بالمشروع ٢٨٨١٢٧,٣٨٩م^٢ × ٠,٥ × ٠,٥ × ٤ أوار = ٢٨٨١٢٧,٣٨٩م^٢ .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ أمتار .
الالتزام بترك رنود لا يقل عن ٦م بين المباني وحد الجار والطرق الخارجية .
الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٢م من حد العمارة وقطاع الطرق الداخلية .
الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن انتظار السيارات السطحية وممرات المشاة .

مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح 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 مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أراضي الخدمات ٢,٥٢ فدان أى ما يعادل ٢١٠٥٧٥,٢٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، وطبقاً للجدول التالى :

رقم المنطقة	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة (فدان)	الاشتراطات البنائية	
				الارتفاع	النسبة البنائية
١	تجارى	١٠٠٠٠	٢,٢٨	٣٠٪	بدروم + أرضى ودورين
٢	تجارى - إدارى	٥٤٨,٢٨	٠,١٣		
	غرف أمن ويوإيات	٢٧	٠,٠٠٦		دور أرضى فقط . بحد أقصى ٢م٩ للغرفة ودور أرضى فقط
	الإجمالى	١٠٥٧٥,٢٨	٢,٥٢		

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١- يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٢- تتعهد الشركة بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٣- يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المبانى وبعضها .

ثالثاً - بيان المسطحات 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	٢٨٨١٢٧,٣٩ م ^٢	٥,٧١	٥٠٢٢٠٧,٣٩٦٩

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما أى تبعات .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح) ، ويمكن أن يصل إلى ارتفاع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بتطبيق قاعدة الحجم على المشروع ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- تم تطبيق قاعدة الحجم على المشروع عن طريق زيادة الارتفاع وتقليل النسبة البنائية ؛ ليصبح إجمالي المسطحات السكنية المسموح بها بالمشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية ٢٨٨١٢٧,٣٨٩ م^٢ .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم 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 على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٧ - نلتزم شركة ماس للتنمية العقارية بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

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 ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 فى الصرف 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 تصريف 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 أعمال الري .

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 .

- ٨ - كما 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 .
- ٩ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٠ - تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

