

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٦٩ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣

باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض 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 بالقرارات الوزارية أرقام (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ و(٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣ و(٣٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

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 ٢٠١٤/٣/٢٥ بإسناد بيع قطعة الأرض
الفضاء غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة عمارات بمساحة ١٣٦ فداناً
لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة الشروق للسادة شركة المعادى للتنمية والتعمير ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٩ لقطعة أرض
بمساحة ٢٥٧١٢٣٧ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ المبرم بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة المعادى للتنمية والتعمير لبيع قطعة الأرض الفضاء الكائنة غرب
الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمساحة ١٣٦ فداناً تعادل ٢٥٧١٢٣٧ م^٢
تحت العجز والزيادة بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة
الأرض بمساحة ٢٥٧١٢٣٧ م^٢ بما يعادل ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢)
وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ باعتماد تعديل تخطيط
ونقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٥٧١٢٣٧ م^٢ بما يعادل ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب
الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى
عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣ باعتماد تعديل تخطيط
ونقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٥٧١٢٣٧ م^٢ بما يعادل ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب
الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى
عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ باعتماد تعديل تخطيط
ونقسيم قطعة أرض بمساحة ٢٥٧١٢٣٧ م^٢ بما يعادل ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب
الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى
عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من الرئيس التنفيذى والعضو المنتدب لشركة شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) الوارد برقم (٤١٦٤١٤) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٥ بشأن طلب اعتماد تعديل المشروع وزيادة عدد الوحدات السكنية وتعديل بعض النماذج للعمارات والمرفق به التفويض المراجعة الفنية والتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى ؛ وعلى التعهدات المقدمة من الشركة ومن بينها التعهدين الخاصين بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ، والتعهد الذى يفيد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى خطاب شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) الوارد برقم (٤١٩١٣٧) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٠ والمرفق به ما يفيد سداد مبلغ ٣٠١٦٨٠٥٥,٥ جنيهاً مصرياً قيمة المطالبة الخاصة بعلوّة زيادة دور لعند (١٤) عمارة بالمشروع ؛ وعلى خطاب شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) الوارد برقم (٤٢٠٦٢١) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١ والمرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة A3) للمخطط العام المعدل ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير أعمال المراجعة الفنية للتعديل فى المخطط العام المعتمد السابق اعتماده للمشروع الواردة برقم (٤٢١٨٨٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٧ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٦٨٤١) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٧ والمتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى (جميع قطع الأراضى بمنطقة التعديل فضاء حتى تاريخه) والموقع المالى (تم سداد المستحقات المالية حتى تاريخه) ومهلة تنفيذ المشروع والمهلة الممنوحة تنتهى فى ٢٠٢٢/٢/١٩ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع ؛

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 المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة 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 بالقرارات الوزارية أرقام (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ و(٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣ و(٣٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ 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 ٢٠٢١/١٢/٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٣٦,٠١ فدان بما يعادل مساحة ٢٥٧١٢٣٧ م^٢ (خمسمائة وواحد وسبعون ألفاً ومائتان وسبعة وثلاثون متراً مربعاً) 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 بالقرارات الوزارية أرقام (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ و(٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣ و(٣٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - 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 ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط فيما عدا المنطقة (C) وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تخديم منطقة الخدمات (٢) من الخارج ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على تخديم تلك المنطقة من الخارج كأن لم تكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - 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 ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال المدة التى تنتهى فى ٢٠٢٢/٢/١٩ ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

مادة ١١ - 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 الوزارى

الصادر باعتماد تعديل المخطط العام لشركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م)

والسابق صدور له القرار الوزارى برقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٣٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٦,٠١ فدان أى ما يعادل

٢٥٧١٢٣٧,٠٠ م^٢.

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٦,٢٦ فدان أى ما يعادل

٢٢٧٨,٢٨٣,٨١ م^٢ وتمثل نسبة (٤٨,٧٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع كالتالى :

(أ) تبلغ إجمالى مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٤٤,٧٧ فدان بما يعادل

٢١٨٨٠٣٩,٦٠ م^٢ وتمثل نسبة (٣٢,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلا ٢١,٤٩ فدان بما يعادل

٢٩٠٢٤٤,٢١ م^٢ وتمثل نسبة (١٥,٨٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١١,١٠ فدان ما يعادل

٢٤٦٦٠٤,٨٠ م^٢ وتمثل نسبة (٨,١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لمساحات خضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٤,٤٧ فدان

أى ما يعادل ٢١٠٢٧٧٢,٣٣ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٩٨%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات بمساحة ١٩,٢٨ فدان أى ما يعادل ٢٨٠٩٤٤,٦٦م^٢ وتمثل نسبة (١٤,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤,٩٠ فدان أى ما يعادل ٢٢٢٥٨١,٤٠م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٦,٢٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٧٨,٢٨٣,٨١م^٢ وتمثل نسبة (٤٨,٧٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع كالتالى :
- (أ) تبلغ إجمالى مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٤٤,٧٧ فدان بما يعادل ٢١٨٨٠٣٩,٦٠م^٢ وتمثل نسبة (٣٢,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

م	العمارات	عدد الأدوار	البصمة البنائية	عدد الوحدات بالتموج	عدد النموذج بالمشروع	إجمالى عدد الوحدات للتموج	إجمالى المساحة للنموذج
١	AA	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٠٣٤,٧٢	٣٢	٢	٦٤	٢٠٦٩,٤٤
٢	AAA	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٥٧٧,٥٣	٤٨	٩	٤٣٢	١٤١٩٧,٧٧
٣	ABA	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٦٣٨,٦٧	٤٨	١٣	٦٢٤	٢١٣٠٢,٧١
٤	C	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٦٤٢,٢٤	١٦	١	١٦	٦٤٢,٢٤
٥	CC	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٢٨٤,٢٧	٣٢	٤	١٢٨	٥١٣٧,٠٨
٦	DBD	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٦٩٢,٧١	٤٠	١	٤٠	١٦٩٢,٧١
٧	DUPLEX1	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٤٦٧,٩٦	٨	١	٨	٤٦٧,٩٦
٨	DUPLEX2	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٩٣٦,٢٢	١٦	٨	١٢٨	٧٤٨٩,٧٦
٩	DUPLEX3	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٤٠٣,٨٧	٢٤	٥	١٢٠	٧٠١٩,٣٥

م	العمارات	عدد الأدوار	البيضة البنائية	عدد الوحدات بالتموج	عدد النموذج بالمشروع	إجمالي عدد الوحدات للتموج	إجمالي المساحة للتموج
١٠	D3	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٤٠٣,٨٧	٤٨	٤	١٩٢	٥٦١٥,٤٨
١١	D3/1	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٤٠٣,٨٧	٤٥	٤	١٨٠	٥٦١٥,٤٨
١٢	C/1	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٦٤٢,٢٤	١٩	٢	٣٨	١٢٨٤,٤٨
١٣	AA/1	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٠٣٤,٧٢	٢٩	٢	٥٨	٢٠٦٩,٤٤
١٤	D2/1	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٩٣٦,٢٢	٣٠	١	٣٠	٩٣٦,٢٢
١٥	CC/2	بدروم + أرضى + أربعة أدوار	١٢٨٤,٢٧	٤٠	٢	٨٠	٢٥٦٨,٥٤
١٦	D2/2	بدروم + أرضى + أربعة أدوار	٩٣٦,٢٢	٤٠	٢	٨٠	١٨٧٢,٤٤
١٧	D3/2	بدروم + أرضى + أربعة أدوار	١٤٠٣,٨٧	٦٠	١٠	٦٠٠	١٤٠٣٨,٧
إجماليات							٩٤٠١٩,٨٠

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلات ٢١,٤٩ فدان بما يعادل ٢٩٠٢٤٤,٢١ ومتمثل نسبة (١٥,٨٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

القطعة	المساحة	النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات
1	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
2	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
3	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
4	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
5	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
6	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
7	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤

القطعة	المساحة	النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات
8	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
9	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
10	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
11	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
12	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
13	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
14	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
15	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
16	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
17	٩٩٠,٧	v-quarter	أرضى + أول	٤
18A	٩٧٤,٨	v-quarter	أرضى + أول	٤
18B	٩٧٤,٨	v-quarter	أرضى + أول	٤
19A	٩٧٤,٨	v-quarter	أرضى + أول	٤
19B	٩٧٤,٨	v-quarter	أرضى + أول	٤
20A	٩٧٤,٨	v-quarter	أرضى + أول	٤
20B	٩٧٩,١	v-quarter	أرضى + أول	٤
21	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
22	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
23	١٢١٧,١	تاون هاوس (٤)	أرضى + أول	٤
24	١٨٠٠,١	تاون هاوس (٦)	أرضى + أول	٦
25A	٩٦٤,٤	v-quarter	أرضى + أول	٤
25B	٩٢٨,١	v-quarter	أرضى + أول	٤
26A	٩٢٨,١	v-quarter	أرضى + أول	٤
26B	٩٢٨,١	v-quarter	أرضى + أول	٤
27A	١٠٢٠,٦	v-quarter	أرضى + أول	٤
27B	١٠٥٥,٤	v-quarter	أرضى + أول	٤
28A	١٠٥٥,٤	v-quarter	أرضى + أول	٤

عدد الوحدات	عدد الأدوار	النموذج	المساحة	القطعة
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٥٥,٤	28B
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٥٥,٤	29A
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٥٥,٤	29B
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٥٥,٤	30A
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٥٥,٤	30B
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٢٠,٦	31A
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٢٨,١	31B
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٢٨,١	32A
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٢٨,١	32B
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٦٤,٤	33A
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٣٧,٩	33B
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٢٦,٠	34
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٢٦,٠	35
٤	أرضى + أول	v-quarter	١٠٥٨,٧	36
٦	أرضى + أول	v-star6	١٨٠٠,٧	37
٦	أرضى + أول	v-star6	١٨٠٠,٠	38
٦	أرضى + أول	v-star6	١٨٠٠,٠	39
٧	أرضى + أول	v-star7	٢٢٠٨,٢	40
٧	أرضى + أول	v-star7	٢٢٤٦,٢	41
٦	أرضى + أول	v-star6	١٨٠٠,٠	42
٧	أرضى + أول	v-star7	٢٢٥٥,٦	43
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٩٩,٨	44
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٢٨,١	45
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٢٨,١	46
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٢٨,١	47
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٢٨,١	48
٤	أرضى + أول	v-quarter	٩٢٨,١	49

القطعة	المساحة	النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات
50	٩٢٨,١	v-quarter	أرضي + أول	٤
51	٩٨٥,٧	v-quarter	أرضي + أول	٤
52	٩٨٥,٧	v-quarter	أرضي + أول	٤
53	٩٢٨,١	v-quarter	أرضي + أول	٤
54	٩٢٨,١	v-quarter	أرضي + أول	٤
55	٩٢٨,١	v-quarter	أرضي + أول	٤
56	٩٢٨,١	v-quarter	أرضي + أول	٤
57	٩٣٧,٢	v-quarter	أرضي + أول	٤
58	١١٠١,٦	v-quarter	أرضي + أول	٤
59	١٠١٥,٠	v-quarter	أرضي + أول	٤
60	٩٢٨,١	v-quarter	أرضي + أول	٤
61	٩٨١,٦	v-quarter	أرضي + أول	٤
62	١٠٢٧,٦	v-quarter	أرضي + أول	٤
الإجمالي	٩٠٢٤٤,٢١			٣٣٣

الاشتراطات البنائية للإسكان (فيلات - عمارات) :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها (F.P) لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة لإسكان العمارات .

الارتفاع المسموح به (أرضي + ٣ أدوار متكررة + بدروم لانتظار سيارات) وبخلاف غرف الأسطح (٢٥٪) من المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضي 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 مصمتة .

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

٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

المساحة المسموح بالبناء عليها (F.P) لا تزيد على (٤٠%) من إجمالى المساحة المخصصة لإسكان الفيلات وبخلاف غرف الأسطح (٢٥%) من المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى .

الارتفاع المسموح به (أرضى + دور أول فقط) .

الردود : ٤ أمتار أمامى ، ٤ أمتار جانبي ، ٦ أمتار خلفى .

عرض ممرات المشاة بالمشروع لا تقل عن ٦ م .

ثانياً - منطقة الخدمات :

الأرضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١١,١٠ فدان ما يعادل ٢٤٦٦٠٤,٨٠م^٢ وتمثل نسبة (٨,١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			إجمالى المساحة بالفدان	إجمالى المساحة بالمتر المربع	الاستعمال	
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية			B	تجارى إدارى
٢٠٠٠ ١٠٠٠ ١٠٠٠	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٠,٢١	٨٦٧,٥	B	تجارى إدارى
	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%	٠,٨٨	٣٦٨٨,٤	C	تجارى إدارى
	بدروم + أرضى + دور بالنسبة للكيبان أرضى فقط	٥%	١٠,٠١	٤٢٠٤٨,٩	E	نادى رياضى
١١,١٠ ف				٢٤٦٦٠٤,٨	إجمالى مسطح الخدمات	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى (مداخل المباني على الطرق الداخلية) وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقة اللازمة طبقاً للقواعد المعمول بها ، عدا منطقة الخدمات (خدمات تجارى إدارى C) بمسطح ٣٦٨٨,٤م^٢ يكون التخديم من الطرق الخارجية ويتم تسعيرها بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢٪) من مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .
يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين حد قطع الأراضى السكنية وأرض نشاط الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م من جميع الاتجاهات .

ثالثاً - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد/فدان :

الكثافة المحققة بالمشروع ٩٩,٦ فرداً / فدان .

رابعاً - انتظار السيارات :

بالنسبة للعمارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات (جراجات) بالبيرومات أسفل العمارات وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

بالنسبة للفيلات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات داخل أرض الفيلات وطبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

منطقة التعديل :

تعديل نماذج أراضى الفيلات لعدد (٢٨) قطعة أرض بمنطقة إسكان الفيلات .
تعديل نموذج العمارة رقم ١٦ نموذج (AAA) واستبدالها بالعمارة نموذج (CC) +
إضافة منطقة خدمات (B) بنشاط تجارى إدارى بمساحة ٢٨٦٧,٥م ليصبح مساحة منطقة التعديل بالمشروع ٢٥٤٢٣٣,٢٩م .

مفوض عن الشركة

م/ سحر محمد سعيد

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع للإسكان :
 - (أ) العمارات (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف الأسطح) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
 - (ب) الفيلات (بدروم + أرضى + دور واحد فقط + غرف الأسطح) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزيدة وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكتملة لها للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣- للكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص/فدان .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له 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 السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى 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 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 الري وأصدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثانٍ
مفوض عن الشركة
م/ سحر محمد سعيد

طرف أول
(إمضاء)



١٠/١