

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٥

باعتقاد 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 بالقرارات الوزارية أرقام (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢

و(٢٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٨ و(١٠١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

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

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 فداناً 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 الابتدائي 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 ثلاثة أقساط ربع سنوية محملة بفائدة البنك المركزى ؛

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

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٨) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٨ على جدول 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 بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) بما لا يتعدى معامل الأشغال طبقاً للاشتراطات الأصلية للمشروع بإجمالى مساحات سكنية BUA = ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ 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 المرفق به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد المراجعة والتوقيع ومرفقاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى ملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٦ بشأن العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع ؛

وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠١) الصادر بتاريخ ١/٢/٢٠٢٢ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مسلسل رقم (٧) قطعة رقم (١) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٥٣٤٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٢٢ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة والمتضمن الموافقة الفنية على زيادة عدد الأدوار فى مباني نماذج العمارات المرحلة الثالثة والرابعة ومبنى رقم (L) ليصبح بارتفاع (أرضى + ٥ أدوار علوية) و(أرضى + ٤ أدوار علوية) بما لا يتعدى معامل الأشغال المقيد للمشروع مع التزام الشركة بالحصول على موافقة القوات المسلحة على الارتفاع المطلوب وعلى النحو الذى تضمنه الخطاب من شروط وضوابط ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٣٥٢٨) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٢٢ المتضمن طلب اعتماد تعديل القرار الوزاري رقم ١٠٢ لسنة ٢٠٢٢ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (١٩٤٧٨) بتاريخ ١٦/١٠/٢٠٢٢ المرفق به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام المقدمة من الشركة بعد المراجعة والتوقيع عليها من السادة المختصين من جهاز المدينة ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل للمشروع ؛

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 العقاري والسياحي لاعتماد تعديل تخطيط ونقسيم قطعة الأرض مسلسل (٧) قطعة رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزاري رقم (٧٤١) بتاريخ ١/١٢/٢٠١٦ والقرار الوزاري رقم (٦٠٠) بتاريخ ١٢/٧/٢٠١٨ والقرار الوزاري رقم (٢٢٧) بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٩، والقرار الوزاري رقم (١٠١) بتاريخ ١/٢/٢٠٢٢ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة التي تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مسلسل (٧) قطعة رقم (١) بمنطقة الامتداد الشرقى بمساحة ١٥٨,٢٤ فدان أى ما يعادل ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣ (ستمائة وأربعة وستون ألفا وسبعمائة 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 بالقرارات الوزارية أرقام (٦٠٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٢ و(٢٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٨ و(١٠١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٧ وملحقه والشروط المرفقة بالقرار والتي تعتبر جميعها مكتملة له .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، 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 المشروع بمنطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى وتعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة 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 قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط

عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة

بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها

أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة

الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة

بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣ - 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

المطابق لأبواب الأمانة العامة
طوارئ الكوئيتة الأمانة العامة
طوارئ الكوئيتة الأمانة العامة

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر**باعتقاد 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 ٢٠١٦٤٧٣٤,٦٣ م٢ أى 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****والمعدل بالقرار الوزاري رقم (١٠١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١****مساحة المشروع :****إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥٨,٢٤ فدان أى ما يعادل****٢٠١٦٤٧٣٤,٦٣ م٢ .****مكونات المشروع :****١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢٣١٧٢٣٤,٨١ م٢ بما يعادل****٧٥,٥١ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٧٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :****(أ) المساحة المخصصة للإسكان "فيلات" ٢٦٣٢٣٦,٧٧ م٢ بما يعادل ١٥,٠٥ فدان****وتمثل نسبة (٩,٥١٪) من إجمالي مساحة المشروع .****(ب) المساحة المخصصة للإسكان "عمارات" ٢٢٥٣٩٩٨,٠٤ م٢ بما يعادل ٦٠,٤٦ فدان****وتمثل نسبة (٣٨,٢١٪) من إجمالي مساحة المشروع .****٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢٧٩٦٩١,٩٩ م٢ بما يعادل ١٨,٩٧ فدان****وتمثل نسبة (١١,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .**

- ٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م١٥٢٧١٨,٦٧ بما يعادل ٣٦,٣٦ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٩٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢م٨٤٧٩٧,٧٨ بما يعادل ٢٠,١٩ فدان وتمثل نسبة (١٢,٧٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٣٠٢٩١,٣٨ بما يعادل ٧,٢١ فدان وتمثل نسبة (٤,٥٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م٣١٧٢٣٤,٨١ بما يعادل ٧٥,٥١ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٧٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- مقسمة إلى :

- (أ) المساحة المخصصة للإسكان "عمارات" ٢م٢٥٣٩٩٨,٠٤ بما يعادل ٦٠,٤٦ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٢١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

رقم النموذج	عدد الأدوار	إجمالي عدد النموذج بالمشروع	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد وحدات النموذج بالمشروع	المساحة البنائية بالدور الأرضي (F.P) بالمتر المربع	إجمالي مسطح الأدوار الأرضية (F.P) بالمتر المربع	إجمالي مسطحات الأدوار للنماذج BUA بالمتر المربع
(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	٣٧٠,٦
(DU-03)	بدروم جراج + أرضى ٣ أدوار	٥	٢٤	١٢٠	١٣٨٩,٨	٦٩٤٩	٢٧٧٩٦
(DU-01')		١	١٢	١٢	٤٦٣,٢	٤٦٣,٢	١٨٥٢,٨
(DU-02'')		٣	٢٤	٧٢	٩٢٦,٥	٢٧٧٩,٥	١١١١٨
(DU-03'')		١٣	٣٦	٤٦٨	١٣٨٩,٨	١٨٠٦٧,٤	٧٢٢٦٩,٦
J		١	١٦	١٦	٧٧٧,٣٣	٧٧٧,٣٣	٣١٠٩,٣٢

رقم النموذج	عدد الأدوار	إجمالي عدد النموذج بالمشروع	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد وحدات النموذج بالمشروع	المساحة البنائية بالدور الأرضي (F.P) بالمتر المربع	إجمالي مسطح الأدوار الأرضية (F.P) بالمتر المربع	إجمالي مسطحات الأدوار للنماذج BUA بالمتر المربع	رقم النموذج
J		١	١٦	١٦	٧٧٧,٣٣	٧٧٧,٣٣	٣١٠٩,٣٢	J
K		١	١٦	١٦	٨٠٥,٧	٨٠٥,٧	٣٢٢٢,٨	K
K'		١	١٦	١٦	٨٠٥,٧	٨٠٥,٧	٣٢٢٢,٨	K'
M		٩	٤٠	٣٦٠	١٦٨٢,٩٥	١٥١٤٦,٥٥	٦٤٣٧٢,٨٤	M
N	بدروم جراج +	٣	٢٤	٧٢	١١١٧,٣٦	٣٣٥٢,٠٨	١٤٢٤٦,٣٤	N
O	أرضي + ٣ + جزء من الرابع	٣	٢٦	٧٨	١١٨٧,٦٤	٣٥٦٢,٩٢	١٥١٤٢,٤١	O
P		١	٨	٨	٤٥٩,٣٦	٤٥٩,٣٦	١٩٥٢,٢٨	P
F1		٢	٢٠	٤٠	٧٥٠	١٥٠٠	٧٨٧٥	F1
F1'		١	٢٠	٢٠	٧٥٠	٧٥٠	٣٩٣٧,٥٠	F1'
K1		٢	٢٠	٤٠	٨٠٥,٧	١٦١١,٤	٨٤٥٩,٨٥	K1
K1'		١	٢٠	٢٠	٨٠٥,٧	٨٠٥,٧	٤٢٢٩,٩٣	K1'
Q		٣	٦٠	١٨٠	١٧٤٠,٨٨	٥٢٢٢,٦٤	٢٧٤١٨,٨٦	Q
Q'	بدروم جراج +	١	٦٠	٦٠	١٧٥٠,٠٦	١٧٥٠,٠٦	٩١٨٧,٨٢	Q'
Q''	أرضي + ٤ + جزء من الخامس	٢	٦٠	١٢٠	١٧٥٠,٠٦	٣٥٠٠,١٢	١٨٣٧٥,٦٣	Q''
Q1	بالمرحلة الثالثة والرابعة	٣	٦٠	١٨٠	٢٠٣٣,٨٨	٦١٠١,٦٤	٣٢٠٣٣,٦١	Q1
R		٤	٤٠	١٦٠	١١٤٧,٠٥	٤٥٨٨,٢	٢٤٠٨٨,٠٥	R
R'		٢	٤٠	٨٠	١١٤٨,٦٦	٢٢٩٧,٣٢	١٢٠٦٠,٩٣	R'
R''		١	٤٠	٤٠	١١٤٨,٦٦	١١٤٨,٦٦	٦٠٣٠,٤٧	R''
R1		٢	٤٠	٨٠	١٣٥٣,٢٤	٢٧٠٦,٤٨	١٤٢٠٩,٠٢	R1
S		٤	٢٢	٨٨	٩٤٠	٣٧٦٠	١٩٧٤٠	S
S1		٢	١١	٢٢	٤٨٧,٢٢	٩٧٤,٤٤	٥١١٥,٨١	S1
Building (L)	٢ بدروم + أرضي + ٤ أدوار	١	٦٠٠	٦٠٠	٩١٣٨,٥٢	٩١٣٨,٥٢	٤٥٦٩٢,٦٠	Building (L)
الإجمالي		٩١	٠	٣٧٨٤	٠	١٢٦٩٩٩,٠٢	٥٦٨٦٦٠,٢٧	الإجمالي

(ب) المساحة المخصصة للإسكان "فيلات" ٢٦٣٢٣٦,٧٧ م^٢ 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 م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضي م ^٢	إجمالي مسطح الأدوار م ^٢
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	٧٦٧٢,٩٦
TH6	فيلا متصلة		٨		٦	٤٨	١٣٦٢٩,٦	٥٤٥١,٨٤	١٠٩٠٣,٦٨
	الإجمالي		٨٧			١٧١	٦٣٢٣٦,٧٧	٢٥١٤٧,٨٥	٥٠٢٩٥,٧١

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات ، فيلات" :

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

بتاريخ ٢٠/٥/٢٠٢١ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٥٢١٤) متضمناً الموافقة على طلب الشركة بتطبيق نظام الحجم على المشروع ليصبح بارتفاع (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 .

بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٢٢ بالخطاب رقم (١٥٣٤٧) تمت الموافقة الفنية على زيادة عدد الأدوار في مباني المرحلة الثالثة والرابعة ومبنى رقم (L) ليصبح بارتفاع (أرضي + ٥ أدوار علوية) و(أرضي + ٤ أدوار علوية) بما لا يتعدى معامل الأشغال المقيد للمشروع مع التزام الشركة بالحصول على موافقة القوات المسلحة على الارتفاع المطلوب .

(أ) أولاً - العمارات :

لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٠%) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويمكن أن يصل إلى
(أرضى + ٤ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجم .
يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥%)
من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤)
من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
يسمح بإقامة نور 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 الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤)
من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
الارتداد : أمامى ٤م - خلفى ٦م - جانبي ٣م ، وفى 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 ٧٩٦٩١,٩٩م^٢ 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 إلى (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 منطقتى الخدمات ١ ، ٢ بلينتك على ألا يتعدى إجمالى 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	الإجمالى

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 قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى 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 منطقتي الخدمات رقمي (٣) و(٥) بنشاط (نادي اجتماعي) بنسبة بنائية (٢٠٪) وبارتفاع أرضي وأول .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لتوعية 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 واستشاري 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 لتوعية الإسكان	المسموح به م ^٢	المستخدم م ^٢	المتبقى م ^٢
اجمالي اراضى الإسكان	٣٣٢٣٦٧,٣٢	٣١٧٢٣٤,٨١	١٥١٣٢,٥١
F.P	١٦٦١٨٣,٦٦	١٥٢١٤٦,٨٧	١٤٠٣٦,٧٩
BUA	٦٦٤٧٣٤,٦٣	٦٣٠٦٩٩,٤٨	٣٤٠٣٥,١٥

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

بمسطح ١١٧٤٣,١ م^٢ .

بالتفويض عن الشركة

مهندسة/ عزة على عبد الفتاح

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويمكن أن تصل إلى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجم وبالنسبة للفيلات "أرضى + 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 = ٢٦٦٤٧٣٤,٦٣م^٢ كحد أقصى ، وتلتزم الشركة بسداد العلاوة الخاصة بتطبيق نظام الحجم 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 السلام 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 الأرضى للعمارات السكنية وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ١- تلتزم شركة مارينا واى لاجون للاستثمار العقارى والسياحى 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 وان 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 في 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 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 المصرى للتنفيذ .

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

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ 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 للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

- ٦- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ٧- تلتزم الشركة بكافة الشروط والمواصفات الواردة بكراسة المزايدة وجلسة الاستفسارات الخاصة بقطعة الأرض محل القرار .
- ٨- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ .
- ٩- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بالنسبة لمنطقة الإسكان والخدمات .
- ١١- تلتزم الشركة بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واشترطات المشروعات الاستثمارية بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
المهندسة/ عمرة على عبد الفتاح

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

