

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٩٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١

باعتتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٩)

بإجمالى مساحة (١٠٤,٣٣٧ فدان) بما يعادل (٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢)

الكائنة بمنطقة الجامعات - التجمع الثالث - مدينة القاهرة الجديدة

المخصصة للسادة / شركة مشارق للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمساحة ٢٥,٨٩ فدان

كمرحلة أولى من مراحل تنمية المشروع

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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٣٩) بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة
الجديدة بمساحة ١٠٤ فدان تقريباً لصالح السادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري
(ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل بالضوابط الواردة بالقرار ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٥ لقطعة الأرض
رقم (٣٩) بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٤٣٨٣٠٣,٩٤م^٢
المخصصة لشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) ؛
وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣١ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) على قطعة
الأرض رقم (٣٩) بمساحة ١٠٤,٣٣٧ فدان بما يعادل ٤٣٨٣٠٣,٩٤م^٢ بمنطقة
الجامعات التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛
وعلى الطلب المقدم من السادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري السوارد إلى
قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٧٢٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٩ لاستصدار
القرار الوزاري المائل مرفقاً به المستندات والتعهدات اللازمة لذلك ؛
وعلى كتاب شركة مشارق للاستثمار العقاري السوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٥٣٢٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ المرفق به لوحات المشروع
لمراجعتها واعتمادها ؛
وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة
الغنية ولتصدير القرار الوزاري الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦١٨٧)
بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٦ ؛

وعلى كتاب شركة مشارق للاستثمار العقارى السوارى إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٦٧١٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٩ المرفق به اللوحات النهائية
للمشروع المقدمة للمراجعة والاعتماد ؛
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٣ ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة السوارى إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٨٤١٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٣ المرفق به لوحات المشروع
بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
و على النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع المعتمدة
من إدارة المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛
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 تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة
من السادة / شركة مشارق للاستثمار العقارى باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض
رقم (٣٩) بإجمالى مساحة (١٠٤,٣٣٧ فدان) بما يعادل (٤٣٨٣٠٣,٩٤م^٢) الكائنة
بمنطقة الجامعات - التجمع الثالث - مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع
عمرانى متكامل ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمساحة ٢٥,٨٩ فدان كمرحلة أولى
من مراحل تنمية المشروع، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩)
لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ،
والقرار الوزارى ٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ، وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠)
لسنة ٢٠٢٣ واشترائط طرح قطعة الأرض ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قصر:

مادة ١- يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٩) بإجمالى مساحة (١٠٤,٣٣٧ فدان) بما يعادل (٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢) الكائنة بمنطقة الجامعات - التجمع الثالث - مدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / شركة مشارق للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمساحة ٢٥,٨٩ فدان كمرحلة : أولى من مراحل تنمية المشروع وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاه المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى المعتمد لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- تلتزم الشركة بما جاء بالنوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي المقدمة منها والمعتمدة من القطاع المختص، وتلتزم بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط وتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بمنطقة العمراني المتكامل بالمشروع لخدمة القاطنين فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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

مادة ٧- 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 ٨- تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٤- ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/١١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض
رقم (٣٩) بمساحة ٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل
١٠٤,٣٦ فدان بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة
المخصصة للسادة / شركة مشارق الاستثمار العقاري
لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى
من مراحل تنمية المشروع بمساحة (٢٥,٨٩) فدان

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ أى ما يعادل
١٠٤,٣٦ فدان .

جدول مناطق التنمية بالمشروع :

اسم المرحلة	الاستعمال	المساحة م ^٢	المساحة (فدان)	النسبة المئوية (%)
الأولى (محل الاعتماد)	عمراني متكامل	١٠٨٧٣٤,٠٤	٢٥,٨٩	٢٤,٨١
الثانية		٦٧٨٣١,٨١	١٦,١٥	١٥,٤٨
الثالثة		١٠١١٢٩,٦٣	٢٤,٠٨	٢٣,٠٧
الرابعة		٤١١٩٦,٣١	٩,٨١	٩,٤٠
الخامسة		٤٩١٣٦,٨٠	١١,٧٠	١١,٢١
السادسة		٧٠٣٧٥,٣٤	١٦,٧٣	١٦,٠٣
إجمالي مساحة المشروع		٤٣٨٣٠٣,٩٤	١٠٤,٣٦	١٠٠,٠٠

(علماً بأن مساحة كل مرحلة محملة بنصيبها من الطرق الخارجية والداخلية طبقاً

للنسب والمساحات والحدود الموضحة بالمخطط العام) .

ميراثية استعمالات الأراضي للمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢١٩١٥١,٩٧ م^٢ بما يعادل ٥٢,١٨

فدان تمثل نسبة ٥٠,٠٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦٥٧٤٥,٥٩ م^٢ بما يعادل ١٥,٦٥ فدان وتمثل

نسبة ١٥,٠٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والطرق الداخلية وممرات المشاة وأماكن الانتظار السطحية ٨٦٤٩٢,٦٥م^٢ بما يعادل ٢٠,٥٩ فدان وتمثل نسبة ١٩,٧٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦٦٩١٣,٧٣م^٢ بما يعادل ١٥,٩٣ فدان وتمثل نسبة ١١٥,٢٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية للمشروع :

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للمشروع .
تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للأرضى السكنية بالمشروع بنسبة ١٠٪ والشروط والضوابط الواردة بالقرار .

يسمح بتنفيذ ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل فى مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصرى الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن لتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

لا يزيد طول البلوك السكنى عن ٢٥٠م وفى حالى الزيادة يتم عمل ممر يعرض لا يقل عن ٦م كل ١٥٠م من محور الممر لنهاية البلوك السكنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .

مكونات المرحلة الأولى من المشروع (محل الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة رقم (١) ١٠٨٧٣٤,٠٤م^٢ بما يعادل ٢٥,٨٩ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٨١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى النماذج السكنية بالمرحلة الأولى ٤١١٩٤,٤٠م^٢ بما يعادل ٩,٨١ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٨٩٪ من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٩٣٠٧,١٣م^٢ بما يعادل ٦,٩٨ فدان وتمثل نسبة ٢٦,٩٥٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢١٧٤٦,٨١م^٢ بما يعادل ٥,١٨ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٠٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٦٤٨٥,٢٠م^٢ بما يعادل ٣,٩٣ فدان وتمثل نسبة ١٥,١٦٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

أولا - الاستعمال السكنى :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي النماذج السكنية ٤١١٩٤,٤٠م^٢ بما يعادل ٩,٨١ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٨٩٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وطبقا للجدول التالي :

رقم قطعة الأرض	عدد الأدوار	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	المسطح المبنى م ^٢ F.P	إجمالي الـ BUA م ^٢ F.P
١	أرضى ٤ دورين	٦	١١٦٤,٤	٤٥,٠٠	٥٢٣,٩٨	١٥٧١,٩٤
٢		٦	١١٥١		٥١٧,٩٥	١٥٥٣,٨٥
٣		٦	١٠٥٩		٤٧٦,٥٥	١٤٢٩,٦٥
٤		٦	١١١٥		٥٠١,٧٥	١٥٠٥,٢٥
٥		٦	١١٠٧		٤٩٨,١٥	١٤٩٤,٤٥
٦		٦	١١١٨		٥٠٣,١٠	١٥٠٩,٣٠
٧		٦	١٤١١		٦٣٤,٩٥	١٩٠٤,٨٥
٨		٦	١٢٧٠		٥٧١,٥٠	١٧١٤,٥٠
٩		٦	١١٦٠		٥٢٢,٠٠	١٥٦٦,٠٠
١٠		٦	١١٥٣		٥١٨,٨٥	١٥٥٦,٥٥
١١		٦	١١٤٨		٥١٦,٦٠	١٥٤٩,٨٠
١٢		٦	١٢٥٤		٥٦٤,٣٠	١٦٩٢,٩٠
١٣		٦	١٤٦١		٦٥٧,٤٥	١٩٧٢,٣٥
١٤		٦	١١٤٩		٥١٧,٠٥	١٥٥١,١٥
١٥		٦	١١٧٢		٥٢٧,٤٠	١٥٨٢,٢٠

رقم قطعة الأرض	عدد الأدوار	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	المسطح المبنى م ^٢ F.P	إجمالي الـ BUA م ^٢ F.P
١٦		٦	١٤٥٦		٦٥٥,٢٠	١٩٦٥,٦٠
١٧		٦	١٥٢٤		٦٨٥,٨٠	٢٠٥٧,٤٠
١٨		٦	١٠٧٦		٤٨٤,٢٠	١٤٥٢,٦٠
١٩		٦	١٠٧٦		٤٨٤,٢٠	١٤٥٢,٦٠
٢٠		٦	١٣١٧		٥٩٢,٦٥	١٧٧٧,٩٥
٢١		٦	١١٩٦		٥٢٨,٢٠	١٦١٤,٦٠
٢٢		٦	١٢٣٦		٥٥٦,٢٠	١٦٦٨,٦٠
٢٣		٦	١١٥٤		٥١٩,٣٠	١٥٥٧,٩٠
٢٤		٦	١١١١		٤٩٩,٩٥	١٤٩٩,٨٥
٢٥		٦	١١١٠		٤٩٩,٥٠	١٤٩٨,٥٠
٢٦		٦	١٢٠٩		٥٤٤,٠٥	١٦٣٢,١٥
٢٧		٦	١٢٠٢		٥٤٠,٩٠	١٦٢٢,٧٠
٢٨		٦	١٢١٧		٥٤٧,٦٥	١٦٤٢,٩٥
٢٩		٦	١٢٧٦		٥٧٤,٢٠	١٧٢٢,٦٠
٣٠		٦	١٤٢٣		٦٤٠,٣٥	١٩٢١,٠٥
٣١		٦	١٠٨٨		٤٩٨,٦٠	١٤٦٨,٨٠
٣٢		٦	١٠٨٨		٤٨٩,٦٠	١٤٦٨,٨٠
٣٣		٦	١٤٢٣		٦٤٠,٣٥	١٩٢١,٠٥
٣٤		٦	١١٢٠		٥٠٤,٠٠	١٥١٢,٠٠
الإجمالي	٢٠٤	٤١١٩٤,٤٠	١٨٥٣٧,٤٨	٥٥٦١٢,٤٤		

جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع :

أولاً - الاستعمال السكني :

الاستعمال	المسموح به م ^٢	المسطح المستخدم بالمرحلة الأولى م ^٢	المسطح المتبقى م ^٢
الأراضي المخصصة للإسكان	٢١٩١٥١,٩٧	٤١١٩٤,٤٠	١٧٧٩٥٧,٥٧
F.P	١٠٩٥٧٥,٩٩	١٨٥٣٧,٤٨	٩١٠٣٨,٥١
BUA	٧٢٣٢٠١,٥١	٥٥٦١٢,٤٤	٦٦٧٥٨٩,٠٧

ثانيًا - الاستعمال الخدمي :

الاستعمال	المسطح المسموح به م ^٢	المسطح المستخدم بالمرحلة الأولى م ^٢	المسطح المتبقى م ^٢
أراضي الخدمات	٦٥٧٤٥,٥٩	-	٦٥٧٤٥,٥٩
F.P	١٩٧٢٣,٦٨	-	١٩٧٢٣,٦٨
BUA	٦٣٩٠٤,٧١	-	٦٣٩٠٤,٧١

المقنن المائي للمشروع :

نوع الإسكان	مساحة المشروع	أقصى معامل استغلال	أقصى مسطحات بناائية مسموح بها BUA م ^٢	أقصى مقنن مائي (ل/م /يوم)	أقصى مقنن مائي مسموح به للمشروع (ل/يوم)
عمارات متوسطة الكثافة	٤٣٨٣٠٣,٩٤٣٧	١,٥	٦٥٧٤٥٥,٩١	٥,٧١	٣٧٥٤٠٧٣,٢٧

التزامات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم) .
- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع و البالغ (١٨٧٧٠ فردًا) .
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة التثبية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠) .
- تلتزم بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري .

أراضي الفيئات :

- المساحة المبنية بالدور الأرضي (FP) على قطعة الأرض السكنية لا تزيد عن ٤٠٪ من مساحتها ل .
- الفيئات المنفصلة و ٤٥٪ بالفيئات المتصلة و الشبه متصلة .
- الارتفاع المسموح به للفيئات: (أرضي + أول) .
- الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض الأمامي ٤ م - الجانبي ٣ م - الخلفي ٦ م .
- الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض بالنسبة للأراضي ذات ردود جانبي واحد : الأمامي ٤ م - الجانبي ٤ م - الخلفي ٦ م .

في حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل ردود جانبي ٢,٥ متر بدلاً من ٣ متر ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

النماذج السكنية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥% من مساحتها .

الإرتدادات داخل حدود قطع الأراضي الخاصة بالنموذج السكني كحد أدنى هي :
الأمامي ٤م - الجانبي ٣م - الخلفي ٦م ؛ والأمامي ٤م - الجانبي ٤م - الخلفي ٦م
للأراضي ذات ردود جانبي واحد .

عدد الأدوار : أرضي + دورين

في حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل ردود جانبي ٢,٥ متر بدلاً من ٣ متر وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

منطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠% من المساحة المخصصة للعمارات .

الإرتفاع المسموح به للعمارات (أرضي + ٥ أدوار) وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .

المسافة بين العمارات في حالة ارتفاع (أرضي + ٣ متكرر) وارتفاع (أرضي + ٤ متكرر) لا تقل عن ٨ م و ارتفاع (أرضي + ٥ متكرر) لا تقل عن ١٠ م ؛ وفي جميع الحالات في حالة عدم وجود فتحات في هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل

المسافة حتى ٦ م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٧ بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

ترك مسافة ارتداد ٢م كحد أدنى من حدود العمارات وحتى نهاية رصيف الطريق الدائري .

الإشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة أراضي الخدمات تتراوح بين (٨-١٢%) من مساحة المشروع وتمت زيادتها لتصل إلى ١٥% طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣

وبالشروط الواردة تفصيلاً بالقرار .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده والتي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يسمح بتنفيذ نسبة (١٠% مغلق + ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضى كغرف خدمات بدور السطح طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٢٣ لسنة ٢٠١٩ والقواعد المعمول بها بالهيئة .
يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المباني الخدمية ؛ ويمكن استغلال أدوار البدروم فى النشاط الخدمى وذلك خصماً ، من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقاً لنظام الحجوم مع توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لتلك الأدوار ؛ وبما لا يخل بأماكن انتظار السيارات الواجب توفرها طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة التخدم الخارجى يتم إعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .
تلتزم الشركة باعتماد المخططات التفصيلية لكامل مراحل المشروع واستخراج تراخيص البناء وتنفيذ مكونات المشروع خلال المدة المحددة لانتهاء من كامل المشروع طبقاً للتعاقد المبرم .

الاشتراطات العامة

- ١- أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المقرر للمشروع ؛ ويسمح بعمل بدروم يتم استخدامه فى الأنشطة المصرح بها بدور البدروم وبدون مطالبة جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بأنشطة السكنى والخدمات بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة السكنية والخدمية داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) المسموح بها .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقا لنص المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ؛ ونسبة ١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقا لاشتراطات الهيئة .

٦- تلتزم شركة مشارق للاستثمار العقارى بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البرادورات 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 التزم العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات

الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدلات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة 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 تصرف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

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 .

٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائىة والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

٩- يتم الالتزام بتوفير مواقف لانتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعيلاته .

١٠- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

١١ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائىة فى حالة طلبها أو

الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٢ - يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة

الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان


الاسم / أسماء مجدى عبد العزيز نصر

طرف أول

معاون وزير الإسكن

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



ملاحظات:

- 1- تم إعداد هذا المشروع طبقاً للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.
- 2- يتحمل المالك مسؤولية تنفيذ المشروع وفقاً لهذا المشروع.
- 3- يتحمل المالك مسؤولية الحصول على كافة التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- 4- يتحمل المالك مسؤولية تأمين المشروع من كافة المخاطر.
- 5- يتحمل المالك مسؤولية دفع كافة الرسوم والضرائب المترتبة على المشروع.
- 6- يتحمل المالك مسؤولية الحفاظ على سلامة المشروع وأمنه.
- 7- يتحمل المالك مسؤولية إكمال المشروع وفقاً للجدول الزمني المحدد.
- 8- يتحمل المالك مسؤولية تسليم المشروع وفقاً للمواصفات المحددة.
- 9- يتحمل المالك مسؤولية دفع كافة التكاليف المترتبة على المشروع.
- 10- يتحمل المالك مسؤولية دفع كافة التكاليف المترتبة على المشروع.

التوقيع:
 (Signature)

ملاحظات:

- 1- تم إعداد هذا المشروع طبقاً للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.
- 2- يتحمل المالك مسؤولية تنفيذ المشروع وفقاً لهذا المشروع.
- 3- يتحمل المالك مسؤولية الحصول على كافة التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- 4- يتحمل المالك مسؤولية تأمين المشروع من كافة المخاطر.
- 5- يتحمل المالك مسؤولية دفع كافة الرسوم والضرائب المترتبة على المشروع.
- 6- يتحمل المالك مسؤولية الحفاظ على سلامة المشروع وأمنه.
- 7- يتحمل المالك مسؤولية إكمال المشروع وفقاً للجدول الزمني المحدد.
- 8- يتحمل المالك مسؤولية تسليم المشروع وفقاً للمواصفات المحددة.
- 9- يتحمل المالك مسؤولية دفع كافة التكاليف المترتبة على المشروع.
- 10- يتحمل المالك مسؤولية دفع كافة التكاليف المترتبة على المشروع.

الرقم	الوصف	الكمية	الواحد	المجموع
١	مساحة الأرض المبنية	١٠٠	١٠٠	١٠٠
٢	مساحة الأرض الخدمية	٢٠	٢٠	٢٠
٣	مساحة الأرض الزراعية	٣٠	٣٠	٣٠
٤	مساحة الأرض الخدمية	٤٠	٤٠	٤٠
٥	مساحة الأرض الزراعية	٥٠	٥٠	٥٠
٦	مساحة الأرض الخدمية	٦٠	٦٠	٦٠
٧	مساحة الأرض الزراعية	٧٠	٧٠	٧٠
٨	مساحة الأرض الخدمية	٨٠	٨٠	٨٠
٩	مساحة الأرض الزراعية	٩٠	٩٠	٩٠
١٠	مساحة الأرض الخدمية	١٠٠	١٠٠	١٠٠

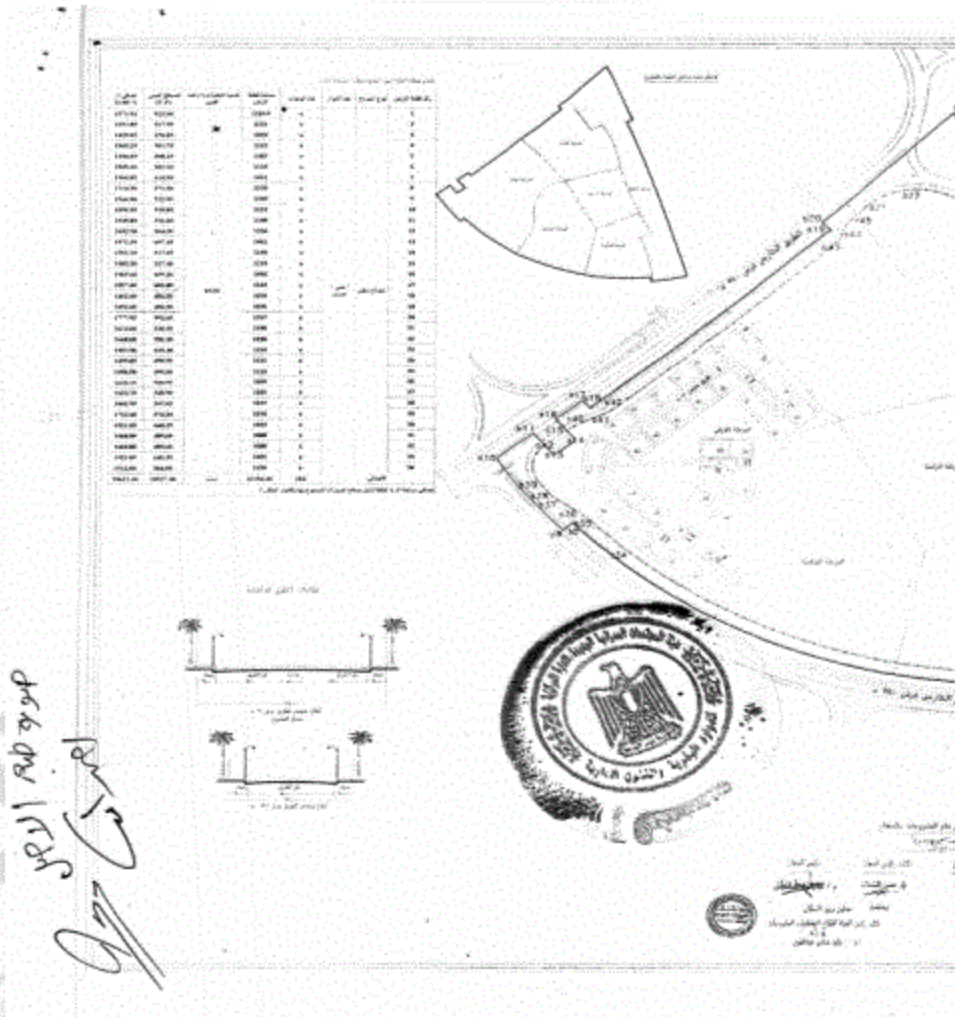
ملاحظات:

- 1- تم إعداد هذا المشروع طبقاً للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.
- 2- يتحمل المالك مسؤولية تنفيذ المشروع وفقاً لهذا المشروع.
- 3- يتحمل المالك مسؤولية الحصول على كافة التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- 4- يتحمل المالك مسؤولية تأمين المشروع من كافة المخاطر.
- 5- يتحمل المالك مسؤولية دفع كافة الرسوم والضرائب المترتبة على المشروع.
- 6- يتحمل المالك مسؤولية الحفاظ على سلامة المشروع وأمنه.
- 7- يتحمل المالك مسؤولية إكمال المشروع وفقاً للجدول الزمني المحدد.
- 8- يتحمل المالك مسؤولية تسليم المشروع وفقاً للمواصفات المحددة.
- 9- يتحمل المالك مسؤولية دفع كافة التكاليف المترتبة على المشروع.
- 10- يتحمل المالك مسؤولية دفع كافة التكاليف المترتبة على المشروع.

شركة مشارك للاستثمار العقاري

المسقط العام

والمسقط القسري المرحلة الآن



أبو بكر الراجزي