قـــــرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٣٦ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض 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 بالقرارين الوزاريين رقمى (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ و(٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقًا 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 فدانًا لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة الشروق للسادة شركة المعادى للتنمية والتعمير ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٩ لقطعة أرض بمساحة ٥٧١٢٣٧م٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة المعادى للتنمية والتعمير لبيع قطعة الأرض الفضاء الكائنة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ١٣٦ فدانًا تعادل ٥٧١٢٣٧م٢ تحت العجز والزيادة بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٥٧١٢٣٧,٠٠م٢ 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 وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٥٧١٢٣٧,٠٠م٢ 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 وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٥٧١٢٣٧,٠٠م٢ بما يعادل ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) الوارد برقم (٤١٨١٢) بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٦ بشأن طلب اعتماد تعديل استعمال بعض مناطق الخدمات بالمشروع وتحويلها إلى فيلات ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٢١٣٤) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١ والمرفق طيه التفويضات والتعهدات الخاصة باستصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٥٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢ لجهاز مدينة الشروق بشأن موافاتنا بموقف قطعة الأرض عاليه كاملاً ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٨١١) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٥ والمتضمن موقف أرض المشروع كاملاً ومهلة تنفيذ المشروع طبقًا للتعاقد والمهل الممنوحة والتى تنتهى فى ٢٠٢٢/٢/١٩ ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٥٠٦١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ بشأن طلب الموافقة على التخديم من الخارج لقطعة الأرض رقم (C) بمنطقة الخدمات بالمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٣٣٤) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٣ لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمرفق طيه كتاب الشركة الوارد برقم (٤٥١٦٩) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٠ بشأن طلب الموافقة على مد مهلة التنفيذ للمشروع لمدة (١٨ شهرًا) من تاريخ نهاية المهلة الإضافية والتى تنتهى فى ٢٠٢٢/٢/١٩ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٦٠) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٦ للجنة التسعير والمرفق طيه كتاب الشركة الوارد برقم (٤٥٠٦١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ بشأن طلب الموافقة على التخديم من الخارج لقطعة الأرض رقم (C) بمنطقة الخدمات بالمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢١١٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٠ لجهاز مدينة الشروق والمرفق به عدد (٧) نسخ للمخطط العام المعدل للمراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد برقم (٤٩٣٢٦) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٦ والمرفق به عدد (٧) نسخ للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع واستكمال الإجراءات طبقًا للقواعد والمتضمن أن مدة تنفيذ المشروع تنتهى فى ٢٠٢٢/٢/١٩ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢١/٥/٦ نظير أعمال المراجعة الفنية للمخطط العام المعدل للمشروع ؛

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 تخطيط وتقسيم قطعة 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 بالقرارين الوزاريين رقمى (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ و(٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣ ووفقًا لأحكام قانون البناء 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 ٢٠٢١/٥/١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٣٦,٠١ فدان بما يعادل مساحة ٥٧١٢٣٧م٢ (خمسمائة وواحد وسبعون ألفًا ومائتان وسبعة وثلاثون مترًا مربعًا) 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 بالقرارين الوزاريين رقمى (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ و(٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣ وذلك طبقًا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة 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 كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكى / قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط فيما عدا قطعة الأرض رقم (C) وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تخديم القطعة رقم (C) من الخارج بمسطح ٣٦٨٨,٤م٢ ونظير زيادة دور لعدد (١٤) عمارة ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء الخاصة بها إلا بعد سداد العلاوة المطالب بها .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - 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 .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقًا 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 ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

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

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) والسابق صدور القرار الوزارى رقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٢١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٥٢١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣ 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 ٥٧١٢٣٧م٢ .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٦,٧٧ فدان أى ما يعادل ٢٨٠٤٤٦م٢ وتمثل نسبة (٤٩,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كالتالى :

(أ) تبلغ إجمالى مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٤٤,٩١ فدان بما يعادل ١٨٨٦٢٦,١٠م٢ وتمثل نسبة (٣٣,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلات ٢١,٨٦ فدان بما يعادل ٩١٨١٩,٩٠م٢ وتمثل نسبة (١٦,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠,٨٩ فدان ما يعادل ٤٥٧٣٧,٣م٢ وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة مساحات خضراء وممرات مشاة بمساحة ٢٦,٨٧ فدان أى ما يعادل ١١٢٨٤٧,٨٦م٢ وتمثل نسبة (١٩,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ – الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات بمساحة ١٦,٥٨ فدان أى ما يعادل ٦٩٦٢٤,٤٤,٧م٢ وتمثل نسبة (١٢,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٥ – الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤,٩ فدان أى ما يعادل ٦٢٥٨١,٤م٢ وتمثل نسبة (١٠,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٦,٧٧ فدان أى ما يعادل ٢٨٠٤٤٦م٢ وتمثل نسبة (٤٩,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كالتالى :

(أ) تبلغ إجمالى مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٤٤,٩١ فدان بما يعادل ١٨٨٦٢٦,١٠م٢ وتمثل نسبة (٣٣,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

م	الضرع	النموذج المعمارى المصمم الإنشائية	عدد الادوار	المصمة الإنشائية بالمتر المربع (م٢)	عدد الوحدات بالضرع	عدد الضرع بالمشروع	اجمالى عدد الوحدات للضرع بالمشروع	اجمالى المساحة للضرع بالمشروع	ملاحظات
١	AA		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	١٠٣٤,٧٢	٣٢	٢	٦٤	٢٠٦٩,٤٤	
٢	AAA		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	١٥٧٧,٥٣	٤٨	١٠	٤٨٠	١٥٧٧٥,٣	
٣	ABA		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	٢١٣٨,٦٧	٤٨	١٣	٦٢٤	٢١٣٨٢,٧١	
٤	C		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	٦٤٢,٢٤	٢١	١	٢١	٦٤٢,٢٤	
٥	CC		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	١٢٨٤,٢٧	٣٢	٣	٩٦	٣٨٥٢,٨١	
٦	DBD		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	٢١٩٢,٧١	٤٠	١	٤٠	٢١٩٢,٧١	
٧	Duplex 01		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	٤٦٧,٩٦	٨	١	٨	٤٦٧,٩٦	
٨	Duplex 02		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	٩٣٦,٢٢	١٦	٨	١٢٨	٧٤٨٩,٧٦	
٩	Duplex 03		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	١٤٠٣,٨٧	٢٤	٥	١٢٠	٧٠١٩,٣٥	
١١	D 3		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	١٤٠٣,٨٧	٤٨	٤	١٩٢	٥٦١٥,٤٨	
١٢	D 3/1		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	١٤٠٣,٨٧	٤٥	٤	١٨٠	٥٦١٥,٧٨	تعديل صالح معمارية عدد ٢ عمارات ٢٠ ارضى ليلات ام سداد ورسوم المطالبة برقم ٢٠٢١٠٨٧٧١ بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣
١٣	C/1		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	٦٤٢,٢٤	١٩	٢	٣٨	١٢٨٤,٤٨	
١٤	AA/1		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	١٠٣٤,٧٢	٢٩	٢	٥٨	٢٠٦٩,٤٤	
١٥	D 2/1		بدروم+أرضى+٥دورا ادوار	٩٣٦,٢٢	٣٠	١	٣٠	٩٣٦,٢٢	
٢١	CC/2		بدروم+أرضى+٥دورا + اربعة ادوار	١٢٨٤,٢٧	٤٠	٢	٨٠	٢٥٦٨,٥٤	التعديلات التى صدرت لنا موافقة لجنة شغالى المعمار برقم ٨٢ بتاريخ ٢٠٢١-٠٤-١٥ ارضى ٤٠ ادوار عدد ٤٠ عمارة
١٧	D2/2		بدروم+أرضى+٥دورا + اربعة ادوار	٩٣٦,٢٢	٤٠	٢	٨٠	١٨٧٢,٤٤	
١٨	D3/2		بدروم+أرضى+٥دورا + اربعة ادوار	١٤٠٣,٨٧	٦٠	١٠	٦٠٠	١٤٠٣٨,٧	
			اجماليات				٢٨٣٤	٩٤٣٦٣,٠٦	

(ب) تبلـــغ مـــساحة المنطقـــة المخصـــصة للفـــيلات ٢١,٨٦ فـــدان بمـــا يعـــادل ٩١٨١٩,٩٠م٢ وتمثل نسبة (١٦,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

القطعة	المساحة	النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات
1	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
2	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
3	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
4	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
5	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
6	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
7	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
8	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
9	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
10	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
11	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
12	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
13	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
14	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
15	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
16	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
17	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
18	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
19	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
20	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
21	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
22	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
23	1217.1	ثاون هاوس (4)	أرضي+أول	4
24	1800.1	ثاون هاوس (6)	أرضي+أول	6
25A	868.8	V-Twin	أرضي+أول	2
25B	868.8	V-Twin	أرضي+أول	2
26A	868.8	V-Twin	أرضي+أول	2
26B	868.8	V-Twin	أرضي+أول	2
27A	868.8	V-Twin	أرضي+أول	2
27B	868.8	V-Twin	أرضي+أول	2
28	972.95	V-Twin	أرضي+أول	2

القطعة	المساحة	النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات	ملاحظات
29	2187.3	v-star5	أرضي+أول	5	
30	1800.0	v-star4	أرضي+أول	4	
31	2237.1	v-star5	أرضي+أول	5	
32	2237.1	v-star5	أرضي+أول	5	
33	1800.0	v-star4	أرضي+أول	4	
34	2201.5	v-star5	أرضي+أول	5	
35	2205.0	v-star5	أرضي+أول	5	
36	2606.4	v-star5	أرضي+أول	5	
37	1800.7	v-star6	أرضي+أول	6	تعديل نماذج معمارية تم سداد رسوم المطالبة برقم (2149-2512-2000) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٠
38	1800.0	v-star6	أرضي+أول	6	
39	1800.0	v-star6	أرضي+أول	6	
40	2208.2	v-star7	أرضي+أول	7	
41	2246.2	v-star7	أرضي+أول	7	
42	1800.0	v-star6	أرضي+أول	6	
43	2255.6	v-star7	أرضي+أول	7	
44	999.8	v-quarter	أرضي+أول	4	
45	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
46	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
47	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
48	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
49	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
50	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
51	985.7	v-quarter	أرضي+أول	4	
52	985.7	v-quarter	أرضي+أول	4	
53	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
54	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
55	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
56	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
57	937.2	v-quarter	أرضي+أول	4	
58	1101.6	v-quarter	أرضي+أول	4	
59	1015.0	v-quarter	أرضي+أول	4	
60	928.1	v-quarter	أرضي+أول	4	
61	981.6	v-quarter	أرضي+أول	4	
62	1027.6	v-quarter	أرضي+أول	4	
الإجمالي	91819.9			293	

الاشتراطات البنائية للإسكان (فيلات - عمارات) :

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

النسبة البنائية (F.P) لا تزيد على (٥٠٪) من إجمـــالى المـــساحة المخصـــصة لإسكان العمارات .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة + بـــدروم انتظـــار ســـيارات) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات للقوات المسلحة لمنطقة أرض المشروع .

المسافة البينية بين العمارات لا تقل عن ٨م فى حالة وجـــود فتحـــات بالواجهـــة 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 :

النسبة البنائية (F.P) لا تزيد على (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لإسكان الفيلات .

الارتفاع المسموح به (أرضى + دور أول فقط) .

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

عرض ممرات المشاة بالمشروع لا تقل عن ٦م .

بالنسبة للفيلات (كوارتر) الارتداد (٤م أمامى – ٤م جانبى – ٦م خلفى) .

ثانياً - منطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠,٨٩ فدان ما يعادل ٤٥٧٣٧,٣م٢ وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول مناطق الخدمات		إجمالى المساحة بالمتر المربع	إجمالى المساحة بالفدان	الاشتراطات البنائية		
الاستعمال				النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
خدمات تجارى إدارى	C	٣٦٨٨,٤	٠,٨٨	٣٠٪	بدروم + أرضى + دورين	٦م من جميع الجهات
نادٍ رياضى	E	٤٢٠٤٨,٩	١٠,٠١	٥٪	بدروم + أرضى + دور بالنسبة للكبائن أرضى فقط	٦م من جميع الجهات
إجمالى مسطح الخدمات	-	٤٥٧٣٧,٣	١٠,٨٩			

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

١ – تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى (مداخل المبانى على الطرق الداخلية) عدا منطقة الخدمات (C) بمسطح ٣٦٨٨,٤م٢ بنشاط "تجارى إدارى" يكون التخديم من الطريق الخارجى واستخدامها من غير قاطنى المشروع مع تعهد الشركة بالالتزام بسداد العلاوة المقررة لذلك من اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

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

٣ – يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية – ارتفاعات – ردود) طبقًا لكل نشاط على حدة وطبقًا للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .

٤ – يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين حد قطع الأراضى السكنية وأرض نشاط الخدمات .

٥ – يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٦ – يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م من جميع الاتجاهات .

ثالثًا - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد/فدان :

الكثافة المحققة بالمشروع ٩٩ فردًا / فدان .

رابعًا - أماكن انتظار السيارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات (جراجات) بالبدرومات أسفل العمارات .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقًا للكود وطبقًا لاشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات داخل أرض الخدمات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

جميع مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع منحنيات الطرق الداخلية وبعد موافقة جهات الاختصاص (الدفاع المدنى) .

أماكن انتظار	توصيف	المعادلة = المساحة / ٢٥	العدد
البدرومات	أسفل العمارات	١١٣٢٤٥ / ٢٥	٤٥٣٠ سيارة
	سطحى		٦٦٥
إجمالى			٥١٩٥

وكيلاً عن المالك

شركة المعادى للتنمية والتعمير

المهندسة/ سحر محمد سعيد

الاشتراطات العامة

١ – يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع للإسكان :

(أ) العمارات (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) وتم زيادة دور لعدد (١٤ عمارة) لتصبح بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) مع تعهد الشركة بسداد العلاوة المقررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .

(ب) الفيلات (بدروم + أرضى + دور واحد) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .

٢ – يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكملة لها للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .

٣ – الكثافة 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 سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوِّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى ، طبقًا 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 بالمبانى وذلك طبقًا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه – صرف صحى – كهرباء – تليفونات) طبقًا 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ – تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقًا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ – تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقًا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١ – تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

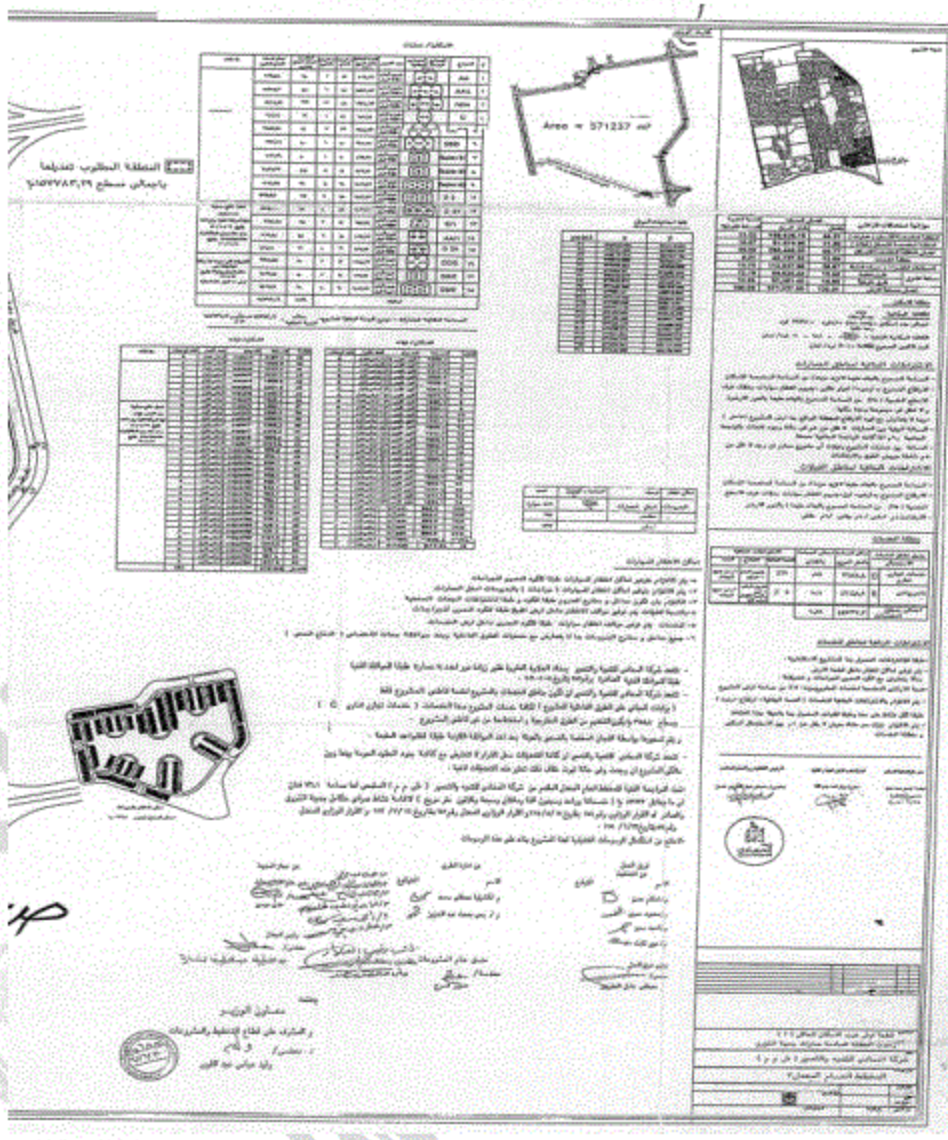
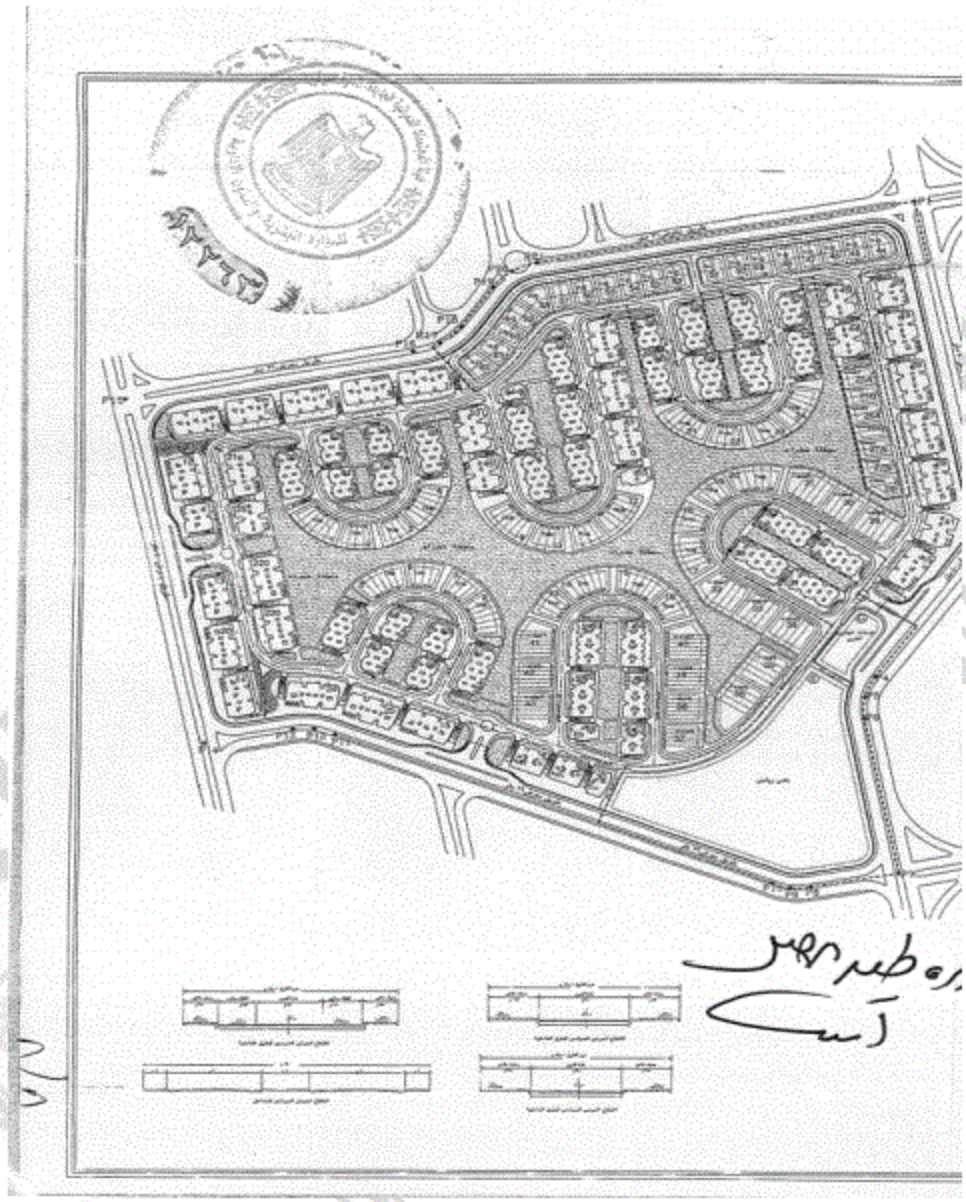
١٢ – تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .

١٣ – تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٤ – تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٥ – تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول	طرف ثانٍ
معاون السيد الوزير	وكيلاً عن المالك شركة المعادى
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات	للتنمية والتعمير
د.م/ وليد عباس عبد القوى	**المهندسة/ سحر محمد سعيد**


Area = 571237 م٢
المنطقة المطلوب تعديلها
بإجمالى مسطح ٥٧١٢٣٧,٣٩م٢