

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٠٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٦

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة (٦,٨٤٧ فدان)

الكاننة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٢٩١ لسنة ٢٠١٤)

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٩

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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٢٢٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٢ بإسناد بيع قطعة الأرض

رقم (٣٥) بمساحة ٤٨,٥ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامه نشاط مشروعات عمرانية متكاملة لشركة المعادى للاستثمار والتنمية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٣٠ بالموافقة على تنازل شركة المعادى للاستثمار والتنمية (ش.م.م) عن قطعة الأرض رقم (٣٥) بمنطقة المستثمرين الجنوبية لصالح شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية شريطة سداد المتنازل كافة حقوق الهيئة حتى وقت التنازل والالتزام بالغرض الذى طرحت من أجله قطعة الأرض وحلول الشركة المتنازل إليها محل الشركة المتنازلة فى كافة الالتزامات المفروضة عليها واستيفاء كافة الإجراءات المقررة للتنازل الواردة باللائحة العقارية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٠/١/١٠ والمتضمن استلام شركة المعادى للاستثمار والتنمية قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٩٦٧٥٧,٩٦ م^٢ بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد إلى قطاع الشؤون الفنية بالهيئة برقم (٧١٤٨) بتاريخ ٢٠١٠/٦/١ والمتضمن أن الارتفاع المسموح به لقطعة الأرض من وجهة النظر العسكرية هو (١٧,٧٠م) من مستوى سطح الأرض طبقا للبروتوكول الموقع بين وزارتي الدفاع والإسكان بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٨ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية وشركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية والمتضمن بيع قطع الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٤٦,٨٤٧ فدان أى ما يعادل ١٩٦٧٩٦,٢٨ م^٢ تحت العجز والزيادة وفقا للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة ؛

وعلى كتاب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠١٢) بتاريخ ٢٠١١/٨/٩ الموجه إلى الشركة والمتضمن عدم الموافقة على طلب الشركة باحتساب عدد أفراد الأسرة (٤) بدلا من (٤,٣) فرد بمشروع الشركة عاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٤) بتاريخ ٢٠١٢/٢/٦ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية الصادرة بجلستها رقم (٧١) بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ بتطبيق المادة (٢٠) من العقد المبرم بين الشركة والهيئة بفسخ العقد المبرم معها بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٠ نظرا لإخلالها بالتزاماتها ولعدم سداد الأقساط المستحقة في مواعيدها (بأقسط الربع استحقاق ٢٠١١/١/١٠ الخامس استحقاق ٢٠١١/٤/١٠ السادس استحقاق ٢٠١١/٧/١٠ السابع استحقاق ٢٠١١/١٠/١٠ الثامن استحقاق ٢٠١٢/١/١٠) ، بالإضافة إلى الفوائد والغرامات وعلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة اتخاذ اللازم طبقا للبنود الواردة بالتعاقد وكراسة شروط المزايدة التي صدر على أساسها أمر الإسناد وطبقا للقواعد المعمول بها ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (٣٠٤) بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٢ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المتضمن بأنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٠ بشأن عرض موقف قطعة الأرض المنوه عنها بعاليه والذي قرر الموافقة على :

تقسيم قيمة المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه وذلك بسداد ٥٠٪ من إجمالي قيمة المصاريف الإدارية خلال ١٥ يوم والباقي على ٦ أشهر بشيكات آجلة محملة بفائدة البنك المركزي من تاريخ الاستحقاق حتى السداد على أن يسدد أول قسط بعد شهر من تاريخ قيمة الـ ٥٠٪ الأولى منح مهلة ٦ شهور لاستخراج القرار الوزاري وتراخيص البناء والبدء في تنفيذ المشروع ويعاد العرض بعد انتهاء المهلة بمعاينة حديثة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (٦٨٥١) بتاريخ ٢٠١٣/٧/٣ المتضمن انطباق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة في ٢٧/٩/٢٠٠٦ والمنتهي إلى إلغاء المصاريف الإدارية المقررة عند التنازل عن الأراضي المخصصة لكافة الأنشطة ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية السوارى برقم (٧٣) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٩ بشأن اعتماد تطبيق التيسيرات من مجلس إدارة الهيئة بجلستها رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١ والمعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ على الشركة المشار إليها عاليه ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٩١) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٩ باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٨٠١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ لجهاز المدينة والمتضمن الموافقة على طلب الشركة بتعديل الاشتراطات البنائية للمول التجارى لتصبح ٤٠٪ وعدد الأدوار (أرضى + دورين) بدلاً من نسبة بنائية ٤٠٪ وعدد ادوار (أرضى + دور + ٤/١ ادوار) طبقاً للقرار الوزارى المشار إليه بعاليه ، وعدم الموافقة على تحويل الدور الأرضى والأول بالعمارات السكنية نموذج (E1, E1, E2, F1) بالمشروع إلى وحدات تجارية وإدارية ، أما طلب تحويل عدد ٢ عمارة سكنية إلى وحدات إدارية فإنه يلزم تقديم المستندات الخاصة بتعديل القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٦١٢٧٦) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٠ والذي تضمن الموافقة الفنية على زيادة المساحة المخصصة للخدمات لتصبح ١٨,١٢٪ بدلاً من ١٢٪ عن طريق تعديل عدد (٢) مبنى من سكنى إلى إدارى (K1-K2) مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٤٢) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٦ بإعتماد تعديل تخطيط ونقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤١٦٦٨٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١١ لزيادة نسبة الخدمات بالمشروع واعتماد تعديل القرار الوزارى رقم (٤٤٢ لسنة ٢٠١٩) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٨٢٥٩)بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المنضمن الموافقة على الآتى :

تطبيق نظام الحجم بمنطقة الخدمات رقم (A) بمساحة (٢م٢٣٦١٥) عن طريق زيادة النسبة البنائية لتصبح (٥٠ %) بدلا من (٤٠ %) وبارتفاع (أرضى + أول + ٥٠ % من مسطح الدور الثانى) ، مع الالتزام بعدم زيادة معامل الاستغلال بمنطقة الخدمات عن (١,٢) والالتزام بالحد الأدنى للردود، وعلى أن يتم الالتزام بسداد العلاوة الخاصة بزيادة معامل الاستغلال بمنطقة الخدمات المذكورة طبقاً لخطاب القطاع رقم (٢٠١٧/٢٨٠١٣) ، وكذا سداد العلاوة الخاصة بتطبيق نظام الحجم بواقع (٤ %) تميز نسبة ، وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بالجلسة رقم (٧٥ لسنة ٢٠١٤) ،

زيادة نسبة الخدمات بالمشروع على حساب النسبة المخصصة للإسكان ، لتصبح نسبة أراضي الخدمات بالمشروع (وفقاً للمخطط المقدم من الشركة) بواقع (١٩,٢٨ %) بدلا من (١٥,٤١ %) وذلك عن طريق إضافة عدد (٢) قطعة أرض خدمات بدلا من عدد من المباني السكنية باشتراطات بنائية كالاتى :

منطقة خدمات (S) بمساحة (٢م٧٠٠٠) بنسبة بنائية (٥٠ %) وعدد ٥ أدوار ، وبنشاط (تجارى - إدارى) .

منطقة خدمات (L) بمساحة (٢م٦٠٠) بنسبة بنائية (٢٥ %) وعدد (٢) دور ، وبنشاط (مبنى اجتماعى) .

على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل وبالشروط البنائية الموضحة عالياً ، وكذا تحديث العلاوة الخاصة بتعديل نشاط مساحة (٢م١٠٠٠٠) من دور البروم بمنطقة خدمات رقم (A) لنشاط (تجارى) ، وكذا نظير تعديل نشاط عدد (٢) مبنى سكنى رقم (K1) و (K2) إلى نشاط (إدارى) .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلسته رقم (٦٠) بتاريخ ٢٣/٢٠٢٢/١٠ بالموافقة على منح الشركة مهلة شهرين لازالة العائق بالمشروع من تاريخ اخطار الجهاز بقرار اللجنة وبالتسيق التام بين الشركة والجهاز، ومنح الشركة مهلة ٦ شهور من تاريخ إزالة العائق عوضا عن المدة المقررة لتعديل مسار خط المرافق المار داخل حدود قطعة الأرض شريطة التنازل عن أى دعاوى قضائية مقامة ضد الهيئة أو الجهاز إن وجدت وأى طلبات معروضة على اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤٢٢١٣) بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢٢ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٠٩٤٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١ متضمنا موقف قطعة الأرض ، ومرفقا بها النسخ النهائية من لوحة المخطط العام للمشروع المطلوب اعتمادها بعد التوقيع عليها من المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٧٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٥ الذى تضمن أن الشركة تقدمت بإقرار بعدم وجود دعاوى قضائية مرفوعة منها ضد الهيئة أو الجهاز ، وأن تاريخ نهي المشروع ٢٠٢٣/٧/١ ؛

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 شركة السادة / شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية بإعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٤٦,٨٤٧ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٢٩١ لسنة ٢٠١٤) والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٤٤٢ لسنة ٢٠١٩)، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيد. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٥ والمتنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـسـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٤٦,٨٤٧ فدان الكائنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٢٩١ لسنة ٢٠١٤) والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٤٤٢ لسنة ٢٠١٩)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وكراسة شروط المزايدة والإستفسارات الخاصة بها وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٠ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والإلتزام 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 بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - 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 .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بسداد كافة العلاوات المستحقة نظير تعديل الاشتراطات البنائية للمشروع من استصدار تراخيص البناء طبقاً للقواعد المعمول بها ، وفي حالة عدم الالتزام بالسداد يتم الرجوع للاشتراطات البنائية المعتمدة للمشروع.

مادة ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات للمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليا .

مادة ١٥ - 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

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٤٦,٨٤٧ فدان

الكائنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة / شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٢٩١ لسنة ٢٠١٤

والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٩

مساحة المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩٦٧٥٧,٩٦ م^٢ أى ما يعادل

٤٦,٨٤٧ فدان .

مكونات المشروع:

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٦٤٩٠٠,٠٠ م^٢ بما يعادل ١٥,٤٥ فدان

وتمثل نسبة ٣٢,٩٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٧٩٩٩,٩٤ م^٢ أى ما يعادل ٩,٠٤٤ فدان

وتمثل نسبة ١٩,٣١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٣٣٨٤٢,٤٧ م^٢ أى

ما يعادل ٨,٠٥٣ فدان وتمثل نسبة ١٧,١٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٣٨٢١,٥٥ م^٢ بما يعادل

٨,٠٦ فدان وتمثل نسبة ١٧,٢٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦١٩٤,٠٠ م^٢ بما يعادل

٦,٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٣,٣٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٦٤٩٠٠,٠٠ م^٢ بما يعادل ١٥,٤٥ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٩٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالي :

التمودج	عدد العمارات	مسطح العمارة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالتمودج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المساحة المتية (F.P)	إجمالي المسطحات المتية BUA للتمودج %	إجمالي المسطحات المتية BUA م ^٢
B	٥	٥٤٣	٦	٢٤	١٢٠	٣٧١٥	٣٢٥٨	١٦٢٩٠
C	١	٥٦٥	٦	٢٤	٢٤	٥٦٥	٣٣٩٠	٣٣٩٠
D	١	٥٣٣	٦	٢٤	٢٤	٥٣٣	٣١٩٨	٣١٩٨
D*	٢	٥٣٣	٦	٢٣	٤٦	١٠٦٦	٣١٩٨	٦٣٩٦
E	١	٦٠٧	٦	٢٤	٢٤	٦٠٧	٣٦٤٢	٣٦٤٢
E*	٢	٦٣٨	٦	٢٤	٤٨	١٢٧٦	٣٨٢٨	٧٦٥٦
F	٥	٦٧٤	٦	٢٤	١٢٠	٣٣٧٠	٤٠٤٤	٢٠٢٢٠
F6-7-8-9-10-11	٦	٧١٠	٦	٣٠	١٨٠	٤٢٦٠	٤٢٦٠	٢٥٥٦٠
F*	١	٦٧٤	٦	٢٤	٢٤	٦٧٤	٤٠٤٤	٤٠٤٤
D6-7-8	٣	٥٧٠	٦	٢٤	٧٢	١٧١٠	٣٤٢٠	١٠٢٦٠
D2-3-4-5-9-10	٦	٥٤٩	٦	٢٤	١٤٤	٣٢٩٤	٣٢٩٤	١٩٧٦٤
G	١	٦٧٤	٦	٢٤	٢٤	٦٧٤	٤٠٤٤	٤٠٤٤
H3-4-5-6	٤	٤١٨	٦	١٢	٤٨	١٦٧٢	٢٥٠٨	١٠٠٣٢
H1-2-8	٣	٤١٨	٦	١٨	٥٤	١٢٥٤	٢٥٠٨	٧٥٢٤
H*1	١	٦٣٠	٦	٢٧	٢٧	٦٣٠	٣٧٨٠	٣٧٨٠
M	٨	٦٣٠	٦	٢٤	١٩٢	٥٠٤٠	٣٧٨٠	٣٠٢٤٠
M6	١	٦٣٠	٦	٣٦	٣٦	٦٣٠	٣٧٨٠	٣٧٨٠
VS	٢	٦٢٠	٦	٢٤	٤٨	١٢٤٠	٣٧٢٠	٧٤٤٠
D11-12	٢	٦٢٠	٦	٢٤	٤٨	١٢٤٠	٣٧٢٠	٧٤٤٠
الإجمالي	٥٥				١٣٠٣	٣٢٤٥٠		١٩٤٧٠٠

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

نسبة الاراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠ ٪ من اجمالى مساحة النشاط العمرانى المتكامل .

لا تزيد النسبة البنائية بالدور الارضى عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان .

البندوم يستغل بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠م فى حال ارتفاع المبانى (ارضى + ٥ أدوار متكررة) ويمكن ان تقل الى (٦م) فى حال أن الواجهات الجانبية للعمارات مصممة .

الكثافة السكانية للمشروع ١٢٠ شخص / فدان ؛ والكثافة السكانية المحققة ١١٩,٦٠ فرد / فدان .

يتم الالتزام بان تكون مداخل ومخارج البندومات طبقا لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بتوفير اماكن لانتظار السيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الاشتراطات العامة للمشروع :

تم تطبيق نظام الحجم بالمشروع على اساس ان الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (٢٥ ٪ نسبة بنائية - وبارتفاع ارضى + ٣ أدوار علوية) باجمالى مسطح ١٩٦٧٥٧,٩٦م^٢ ؛ وتم اضافة البروز المسموح به بالادوار المتكررة (١٠ ٪ اجمالى F.P + ٣ أدوار متكررة) ليصبح الحد الاقصى لـ (BUA) شاملا البروزات ٢١١٥١٤م^٢ .

تم تطبيق نظام الحجم بمنطقة الخدمات (A) على اساس ان الاشتراطات البنائية المسموح بها (٣٠ ٪ نسبة بنائية - ٣ ادوار ارتفاع) باجمالى مسطح مبانى ٢١٢٥٣,٥م^٢ بحيث تكون النسبة البنائية ٤٠ ٪ ؛ والارتفاع ٢,٢٥ دور .

بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (٢٨٠١٣) على تعديل الاشتراطات البنائية للمول التجارى ليصبح (ارضى + دورين) وبنسبة بنائية (٤٠٪) وبما لايتعدى معامل الاشغال (١,٢) مع سداد العلاوة المقررة .
بتاريخ ٢٠١٨/١١/٤ تمت الموافقة الفنية على تعديل نشاط المبنى (K1- K2) من نشاط (سكنى) إلى نشاط (ادارى) مع سداد العلاوة المقررة .

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (٣٨٢٥٩) على الآتى :
تطبيق نظام الحجوم بمنطقة الخدمات رقم (٨) بمساحة (٢٣٦١٥م^٢) عن طريق زيادة النسبة البنائية لتصبح (٥٠٪) بدلا من (٤٠٪) وبارتفاع (ارضى + اول + ٥٠٪ من مسطح الدور الثانى) ؛ مع الالتزام بعدم زيادة معامل الاستغلال بمنطقة الخدمات عن (١,٢) والالتزام بالحد الأدنى للردود ؛ وعلى ان يتم الالتزام بسداد العلاوة الخاصة زيادة معامل الاستغلال بمنطقة الخدمات المذكورة طبقا لخطابنا رقم (٢٠١٧/٢٨٠١٣) ؛ وكذا سداد العلاوة الخاصة بتطبيق نظام الحجوم بواقع (٤٪) تميز نسبة ؛ وطبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٥ لسنة ٢٠١٤)
زيادة نسبة الخدمات بالمشروع على حساب النسبة المخصصة للإسكان ؛ لتصبح نسبة اراضى الخدمات بالمشروع (وفقا للمخطط المقدم من الشركة) بواقع (١٩,٢٨٪) بدلا من (١٥,٤١٪) وذلك عن طريق اضافة عدد (٢) قطعة ارض خدمات بدلا من عدد من المباني السكنية باشتراطات بنائية كالآتى :
منطقة خدمات (S) بمساحة (٧٠٠٠م^٢) بنسبة بنائية (٥٠٪) وعدد ٥ دوار ؛ ونشاط (تجارى - ادارى) .
منطقة خدمات (L) بمساحة (٦٠٠م^٢) بنسبة بنائية (٢٥٪) وعدد (٢) دور ؛ ونشاط (مبنى اجتماعى) .

على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير هذا التعديل وبلاشتراطات البنائية الموضحة عاليه .

ثانيا - الاراضى المخصصة للخدمات :

الاراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣٧٩٩٩,٩٤ م^٢ أى ما يعادل ٩,٠٤٤ فدان وتمثل نسبة ١٩,٣١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، على النحو التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية ٪	الارتفاع بالأدوار
المول التجارى A	تجارى	٢٣٦١٥,٠٠	٥,٦٣	٥٠	٢,٤ دور
K1	إدارى	٣٤٢١,٥٢	٠,٨١	٤٧,٠٨	٥ أدوار
K2	إدارى	٣٢٩٠,١٢	٠,٧٨	٤٨,٩٧	٥ أدوار
S	تجارى - إدارى	٧٠٠٠	١,٦٦٧	٥٠	٥ أدوار
L	قلاى اجتماعى	٦٠٠	٠,١٤	٢٥	٢ دور
البوابات وغرف الأمن F.P		٧٣,٣٠		دور أرضى فقط	
الإجمالى		٣٧٩٩٩,٩٤	٩,٠٤٤		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الارضى / المبلى السكنية وأراضى الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكد المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقا للقواعد المتبعة .

يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪

(١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) وذلك من سطح النور الأرضى وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع المباني السكنية (ارضى + ٥ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجوم طبقاً للاشتراطات الاصلية المسموح بها بالمشروع وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة .
- ٢- تلتزم الشركة بسداد كافة العلاوات المستحقة على المشروع نظير تعديل الاشتراطات البنائية بالمشروع قبل استصدار تراخيص البناء وفي حال عدم السداد تعتبر تلك التعديلات لاغية وما يترتب على ذلك من آثار .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال ... مخازن غير تجارية) .
- ٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبالنسبة للمباني الخدمية نسبة (١٠ ٪ مغلق + ١٠ ٪ مظلات) من مسطح الدور الارضى للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٦- تتولى " شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية " على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عاليه، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه 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 .

١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .

١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨،٧،٦) .

١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان والخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثان

طرف أول

بالنفويض عن الشركة

معاون الوزير

أحمد زغلول أحمد مهران

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

