

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧١ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٠ أ) بمساحة ١٢,٣٩٧ فدان

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

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

وعلى كتاب السيد المحاسب نائب رئيس الهيئة للشئون الاقتصادية والمالية والإدارية

رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٠ موجهاً للسيد المهندس/ عبد الفتاح أحمد منصور سليمان

متضمناً إسناد بيع قطعة الأرض رقم (٧٠ أ) بمساحة ١٠ أفدنة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ بالموافقة على استكمال الإجراءات باسم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية «ش. ذ. م. م.» بدلاً من السيد/ عبد الفتاح أحمد منصور ، مع الالتزام بباقي الشروط الواردة بأمر الإسناد والتي تم الطرح على أساسها ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٠٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية «ش. ذ. م. م.» بمساحة ١٠ أفدنة ، تعادل ٣,٨٠٠م^٢ (تحت العجز والزيادة) بقطعة الأرض رقم (٧٠ أ) المخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى ما يفيد قيام شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بتاريخ ٢٧/٥/٢٠٠٩ بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٠ أ) الكائنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة وذلك على ضوء كتاب السيدة المهندسة رئيس الإدارة المركزية لبحوث ودراسة المشروعات الوارد للشركة بشأن سداد المصاريف الإدارية لمساحة ٤,٦٧٠م^٢ ، بما يعادل ٣,١٢ فدان وفقاً لكارت الوصف الوارد من جهاز المدينة ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب المشرف على قطاع التمويل والاستثمار رقم (٣٨٤٨) بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٠٩ المتضمن أنه بمراجعة المستندات الاقتصادية والمالية المقدمة من شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية والمنتهى بطلب السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى الخاص باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الشركة فى ضوء المستندات الاقتصادية المقدمة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم (١١٨٤٧) بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١٥ الموجه للسيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة - رئيس قطاع الشئون الفنية ، المتضمن أن العقد المبرم مع شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/١٢ تضمن أن المساحة بواقع ١٠ أفدنة والقرار الوزارى المزمع إصداره بواقع ١٢,٤٠ فدان ، أى بزيادة قدرها (٢٤٪) من المساحة الصادر بها أمر الإسناد ، والمنتهى بطلب عرض الموضوع على السلطة المختصة للنظر فى الموافقة على تخصيص المساحة الزائدة من عدمه وتحديد المعاملة المالية فى حالة الموافقة وذلك أسوة بالحالات المثيلة حتى يتسنى إعداد ملحق للعقد طبقاً للرأى القانونى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٧ الموجه إلى رؤساء أجهزة المدن والوارد صورته إلى السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات ورئيس لجنة التسعير والمتضمن أنه تم إحاطة مجلس إدارة الهيئة علماً بجلسته رقم (٤٦) بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٤ بموافقة السيد الوزير على التعامل على المساحات الزائدة بقطع الأراضى بالمدن الجديدة والتي تزيد عن (٥٪) من مساحة التعاقد ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٩١٥) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٨ الموجه إلى رؤساء أجهزة المدن بشأن قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١ بالموافقة على الآتى :

بالنسبة للمساحات الزائدة عن مساحة الأرض والناجمة عن فروق القياس بنسبة (٥٪) يسرى فى شأنها السعر القديم مع مراعاة معدل التضخم ، على ألا يتقدم العميل لاحقاً بطلب للاستفادة منها فى النسبة البنائية ، وما زاد عن نسبة (٥٪) يتم عرض كل حالة على حدة .

بالنسبة للمساحات الزائدة عن مساحة الأرض والناجمة عن الحساب من محاور الطرق والتي لم يتم ذكرها فى عقود البيع أو فى شروط المزايدات أيًا كانت نسبتها يتم احتساب السعر القديم مضافاً إليه معدل التضخم ؛

وعلى محضر الاستلام بتاريخ ٢٠١٣/١/٣١ لقطعة الأرض رقم (٧٠ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بمساحة فعلية مقيسة من محاور الطرق تبلغ ٤٠,٦٧,٥٢م^٢ ، بما يعادل ١٢,٣٩٧ فدان ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨١٤١) بتاريخ ٢٠١٣/٩/٩ المتضمن أنه جارى عرض موضوع قطعة الأرض المخصصة للشركة المذكورة على لجنة بحث التظلمات وأنه سيتم موافاة القطاع بالقرار فور صدوره ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٤٠٤) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٩ الموجه إلى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية ، والمتضمن أنه بدراسة اللوحات المقدمة من المكتب الاستشارى المفوض عن الشركة تبين وجود بعض الملاحظات وأنه سيتم استكمال أعمال المراجعة وإجراءات استصدار القرار الوزارى فور الإفادة بالموقف النهائى لقطعة الأرض ، والمرسل صورة منه للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة بالموقف العقارى النهائى لأرض المشروع ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٨ بإلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (٧٠ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بالتجمع الخامس المخصصة لشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية «ش. ذ. م. م» وفسخ التعاقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/١٢ مع تطبيق البنود الواردة بالتعاقد وكراسة الشروط التى تم على أساسها صدور أمر الإسناد واتخاذ الإجراءات الإدارية والقانونية لسحب الأرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٥٨) بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٣ بشأن قرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم (٢٧) الصادر بتاريخ ١/٨/٢٠١٣ والمتضمن «سحب قرار الإلغاء لقطعة الأرض المذكورة وإحالة الموضوع للجنة العقارية الرئيسية لاتخاذ ما تراه مناسباً لتحديد المدد المناسبة لاستخراج القرار الوزارى والتراخيص وتنفيذ المشروع وذلك حتى يتسنى إعداد ملحق لعقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٢/١٠/٢٠٠٨ شريطة تقديم ما يفيد تنازل الشركة عن الدعوى والحق المطالب به» ، وانتهى الكتاب بأن الموضوع جارى عرضه على اللجنة العقارية الرئيسية لاتخاذ القرار المناسب وذلك فى ضوء قرار لجنة بحث التظلمات المذكورة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٩) بتاريخ ١٩/١/٢٠١٤ المتضمن أنه بعرض موقف قطعة الأرض رقم (٧٠ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة ١٢.٤ فدان والمخصصة لشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بمدينة القاهرة الجديدة وذلك على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ١٢/١/٢٠١٤ قد تم إصدار التوصية الآتية «العرض على مجلس إدارة الهيئة للموافقة على منح شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية المخصص لها قطعة الأرض المذكورة مهلة تسعة شهور لاستخراج القرار الوزارى والتراخيص اللازمة ، وفى حالة الالتزام يتم منحها ثلاث سنوات لتنفيذ المشروع من تاريخ موافقة مجلس إدارة الهيئة - شريطة تقديم الشركة ما يفيد تنازلها عن الدعوى رقم ٢٦٤٧ لسنة ٦٥ ق والحق المطالب به ، وفى حالة موافقة مجلس إدارة الهيئة فعلى جهاز المدينة التنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة لإعداد ملحق لعقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٢/١٠/٢٠٠٨ متضمناً المدد الممنوحة من مجلس إدارة الهيئة ، وكذا إضافة المساحة المضافة وتقديم شيكات آجلة بباقى المبالغ المستحقة على الشركة - مع تطبيق القواعد المعمول بها فى هذا الشأن» ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (١٦٨٠٤) بتاريخ ٢٤/٧/٢٠١٤ المتضمن طلب قيام الجهاز بمخاطبة الشركة بأن المساحة الإجمالية لقطعة الأرض المخصصة للشركة (مقيسة من محاور الطرق) تبلغ ٦٧.٥٢٠م^٢ وذلك وفقاً لما تضمنه كتاب التخطيط والمشروعات رقم (١٦٤٠٥) المؤرخ ١٦/٧/٢٠١٤ ، وذلك حتى يتسنى العرض على مجلس إدارة الهيئة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧١٠) بتاريخ ١٠/٨/٢٠١٥ الموجه إلى السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة ، المتضمن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٤٠) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٥ على منح شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية المخصص لها قطعة الأرض رقم (٧٠ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة ٤, ١٢ فدان بمدينة القاهرة الجديدة مهلة ستة شهور لاستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم وعمل ملحق لعقد البيع الابتدائي المحرر في ١٢/١٠/٢٠٠٨ من قبل جهاز المدينة بالنسبة للمساحة المضافة متضمناً المدد الممنوحة والمساحة المضافة وتقديم شيكات آجلة بباقي المبالغ المستحقة على الشركة - إن وجدت - وبعد تسوية الموقف المالي في ضوء القواعد المعمول بها في هذا الشأن ، وفي حالة الالتزام يتم استكمال المهلة لثلاث سنوات «كمدة أصلية» لإثبات الجدية في تنفيذ المشروع ، وذلك شريطة سلامة الموقف المالي سواء للمساحة الأصلية أو الزائدة وتقديم الشركة ما يفيد تنازلها عن الدعوى رقم ٢٦٤٧ لسنة ٦٥ ق والحق المطالب به ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بتاريخ ١٥/١٢/٢٠١٥ باستكمال المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع الشركة الكائن بقطعة الأرض المذكورة عن مساحة ٤٠, ٧٦.٥٢م^٢ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٤٣٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٠ المتضمن الموقف المالى لقطعة الأرض (محل طلب الاعتماد) ومرفق به صورة من العقد المبرم بين الشركة والهيئة بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/١٢ مذيّل فى آخره كملحق بعبارة «إجمالى مساحة الأرض محل المزايدة لتصبح ٤, ٦٧.٢٥٢ م^٢ ، كما تم تعديل القيمة البيعية للأرض لتصبح ٦, ٧.٢٢٨١.٣٠ جنيه مع منح شركة مكاني مهلة قدرها ٦ أشهر من تاريخ التوقيع على التعديل لاستصدار القرار الوزارى تزداد لثلاث سنوات كمدة أصلية حال التزام الشركة باستصدار القرار الوزارى فى المهلة وذلك طبقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥» ؛

وعلى كتاب شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية رقم (٤١٤٧٥٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٠ المرفق به عدد (٧) نسخ نهائية للوحات المخطط العام لمشروع الشركة الكائن بقطعة الأرض رقم (٧٠ أ) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المذكورة ؛ وعلى تعهد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التّخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى كتاب شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية برقم (٨١٨٢) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٢ المرفق به البرنامج الزمنى لمشروع الشركة «محل طلب الاعتماد» وتم اعتماد البرنامج الزمنى بتاريخ ٢٠١٦/١/١٩ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٦٥) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٣ الموجه للسيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية المرفق به صورة من كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٣٤٣٨) والمتضمن ما قام به الجهاز من تعديل بصورة عقد البيع المبرم مع الشركة فى ٢٠٠٨/١٠/١٢ والمنتهى بطلب الإفادة عن إمكانية استكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى فى ضوء ما تم من إجراءات من عدمه والمهلة الممنوحة للمشروع فى ضوء ذلك ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٤٦) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ المرفق به عدد (٧) نسخ للمخطط العام المقدم من الشركة بعد المراجعة والتدقيق وتضمن الخطاب أنه «بالعرض على الشئون القانونية بالجهاز أفادت بأن الشركة المذكورة قد تنازلت عن الدعوى رقم ٢٦٤٧ لسنة ٦٥ ق وأنه لا يوجد مانع قانونى من استصدار القرار الوزارى» ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل على قطعة الأرض رقم (٧٠ أ) بمساحة ١٢,٣٩٧ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايمة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٢/٨ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٠ أ) بمساحة ١٢,٣٩٧ فدان ، أى ما يعادل ٤٠,٦٧,٥٢٠م^٢ (فقط اثنان وخمسون ألفاً وسبعة وستون متراً مربعاً و٤٠/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة نشاط عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/١٢ وملحقه بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخلها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال المدة المحددة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٠) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥ ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها 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 ، وفى حالة مخالفة الشركة لذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٥) من العقد المبرم مع الشركة وملحقه المؤرخ ٢٠١٥/١١/١٧ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية قبل استخراج تراخيص البناء ،
وفى حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ،
وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧٠ أ)

بمساحة ١٢,٣٩٧ فدان

المخصصة لشركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمنطقة المستثمرين الجنوبية

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢,٣٩٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٥٢٠,٦٧,٤٠ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢,٢٦٠,٣٣,٦٤ م^٢ ، بما يعادل ٦,٢٠ فدان ،

وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,٤٤٤,٥٨ م^٢ ، بما يعادل ١,٠٥٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٨,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢,٢٥٢,٩,٤٢ م^٢ ،

بما يعادل ٦,٠٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢,٨٦٦,١,٨٠ م^٢ ، بما يعادل ٢,٠٦٢ فدان ،

وتمثل نسبة (١٦,٦٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢,١٠٣,٩٦,٩٦ م^٢ ، بما يعادل ٢,٤٧٥ فدان ،

وتمثل نسبة (١٩,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٦٤,٣٣.٢٦ م^٢ ، بما يعادل ٦,٢٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية ، طبقاً لجدول مساحات قطع الأراضي التالي :

| رقم القطعة | نوع الأرض | مساحة القطعة م ^٢ | نسبة البناء المسموح بها | مساحة المباني الدور الأرضي م ^٢ | عدد الأدوار المصرح بها | إجمالي عدد الوحدات بالقطعة بحد أقصى |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------|---|---|--|
| ١ | أرض عمارة سكنية | ٢٢٢١,٤٦ | %٥٠ | ١١١٥,٧٢ | أرضي + ٢ | ٣٦ |
| ٢ | أرض عمارة سكنية | ١٢٦٧,٩٢ | %٥٠ | ٦٣٣,٩٦ | أرضي + ٢ | ١٦ |
| ٣ | أرض عمارة سكنية | ١٤٦٧,٠٠ | %٥٠ | ٧٣٣,٥٠ | أرضي + ٢ | ٢٠ |
| ٤ | أرض عمارة سكنية | ١٥٠٠,٠٠ | %٥٠ | ٧٥٠,٠٠ | أرضي + ٢ | ٢٠ |
| ٥ | أرض عمارة سكنية | ١٤٦٧,٠٠ | %٥٠ | ٧٣٣,٥٠ | أرضي + ٢ | ٢٠ |
| ٦ | أرض عمارة سكنية | ١٢٦٧,٩٢ | %٥٠ | ٦٣٣,٩٦ | أرضي + ٢ | ١٦ |
| ٧ | أرض عمارة سكنية | ٢٢٢١,٤٦ | %٥٠ | ١١١٥,٧٢ | أرضي + ٢ | ٣٦ |
| ٨ | أرض عمارة سكنية | ٢٢٥٥,٥١ | %٥٠ | ١١٢٧,٧٥ | أرضي + ٢ | ٢٦ |
| ٩ | أرض عمارة سكنية | ٥٩٤٦,٧٤ | %٥٠ | ٢٩٧٣,٣٧ | أرضي + ٢ | ٨٩ |
| ١٠ | أرض عمارة سكنية | ٢٢٥٥,٥١ | %٥٠ | ١١٢٧,٧٥ | أرضي + ٢ | ٢٦ |
| ١١ | أرض عمارة سكنية | ١٩٧١,٥٦ | %٥٠ | ٩٨٥,٧٨ | أرضي + ١ غير مسموح بتعليق ذلك المبني عن أرضي + أول فقط | ١٠ |
| ١٢ | أرض عمارة سكنية | ١٩٧١,٥٦ | %٥٠ | ٩٨٥,٧٨ | أرضي + ١ غير مسموح بتعليق ذلك المبني عن أرضي + أول فقط | ١٠ |
| إجمالي مساحة أراضي الإسكان | | ٢٦٠٣٣,٦٤ | | ١٣٠١٦,٨١ | | ٢٤٥ |

عدد قطع الأراضي السكنية ١٢ قطعة أرض بمساحة تبدأ من ١٣٦٧,٩٢ م^٢ حتى ٥٩٤٦,٧٤ م^٢ .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (طبقاً لكراسة الشروط) :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع :

(أ) النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي لقطع الأراضي السكنية عن (٥٠٪) F.P.

من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة .

(ب) الردود :

يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أرض المشروع الداخلية
وحد المباني .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات على الأقل تبلغ ٤م أمامى و٦م خلفى
لكل قطعة أرض باستخدام سكنى على مستوى المشروع وفى حالة عمل ردود جانبى
لا يقل عن ٣م ، (وفقاً للوحة المخطط فإن الارتداد الجانبى داخل كل قطعة
أرض سكنية يبلغ ٤م) .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد قطعة الأرض السكنى
وقطعة أرض الخدمات .

تلتزم الشركة بترك مسافة لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات
وذلك بين عمارات المشروع (بارتفاع يزيد عن أرضى + أول) وفيلات أى مشروع
مجاور - إن وجد - .

(ج) الارتفاع : يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به أرضى + ٣ أدوار متكررة ،
(عدا قطعتى الأرض رقمى « ١١ ، ١٢ » بارتفاع أرضى + أول فقط
وغير مسموح بتعليتها عن ذلك لكون تلك القطع تقع بداخل مسافة ٥٠م) .
يسمح بإقامة دورين للبدروم أسفل المنطقة السكنية يستخدم بالأنشطة
المصرح بها فقط (أماكن انتظار للسيارات - أعمال الكهروميكانيكال) .

(د) الكثافة السكانية : لا تزيد عن ١٢٠ شخصاً / فدان ، (إجمالى عدد الوحدات
الأقصى المسموح به بالمشروع ٣٤٥ وحدة) .

(هـ) أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بحد أدنى مكان
انتظار سيارة لكل وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(و) تلتزم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بقيود الارتفاع المفروضة
من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤٤٤٥,٥٨ م^٢ ، بما يعادل ١,٠٥٨ فدان ، وتمثل نسبة (٨,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

| الاشتراطات البنائية | | | النشاط | المسطح | | مناطق الخدمات |
|-------------------------|------------------|-----------------|--------------|--------|----------------|------------------------------|
| الردود | الارتفاع | النسبة البنائية | | فدان | م ^٢ | |
| ٦م من جميع الجهات | أرضى + أول | ٣٠٪ | إدارى وتجارى | ١,٠٥٨ | ٤٤٤٥,٥٨ | خدمات قطعة الأرض رقم (١٢) |

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

(أ) تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

(ب) النسبة البنائية : لا تزيد عن (٣٠٪) F. P. لقطعة أرض الخدمات (تجارى - إدارى) وذلك من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

(ج) قطعة أرض الخدمات بارتفاع (أرضى + أول فقط) وغير مسموح بتعليتها عن ذلك ، لكون تلك القطعة تقع بداخل مسافة ٥٠ م .

(د) الردود : يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض .

(هـ) تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ أمتار بين حد قطعة أرض السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .

(و) يسمح بإقامة بدرومين أسفل منطقة الخدمات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .

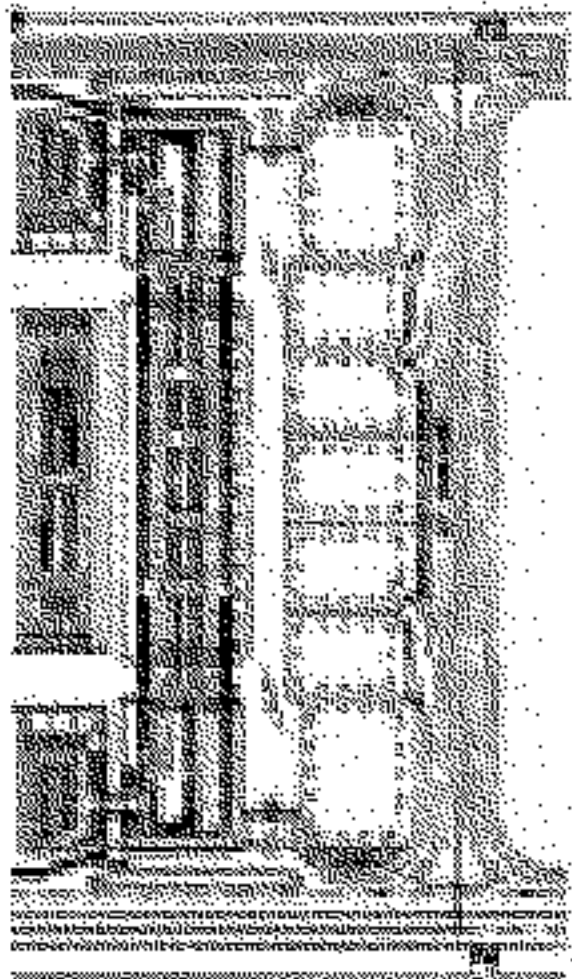
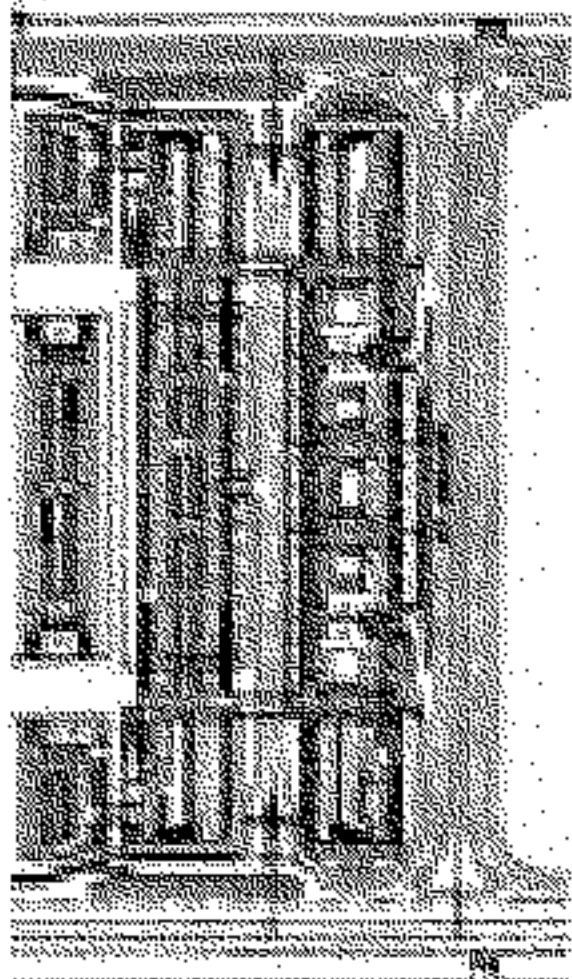
(ز) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة لكل ٢٥٠ م٢ مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ح) تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتعدى الاشتراطات البنائية للمشروع .

الاشتراطات العامة

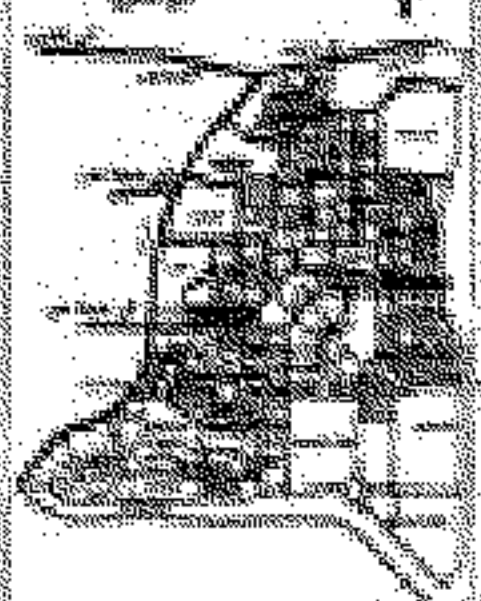
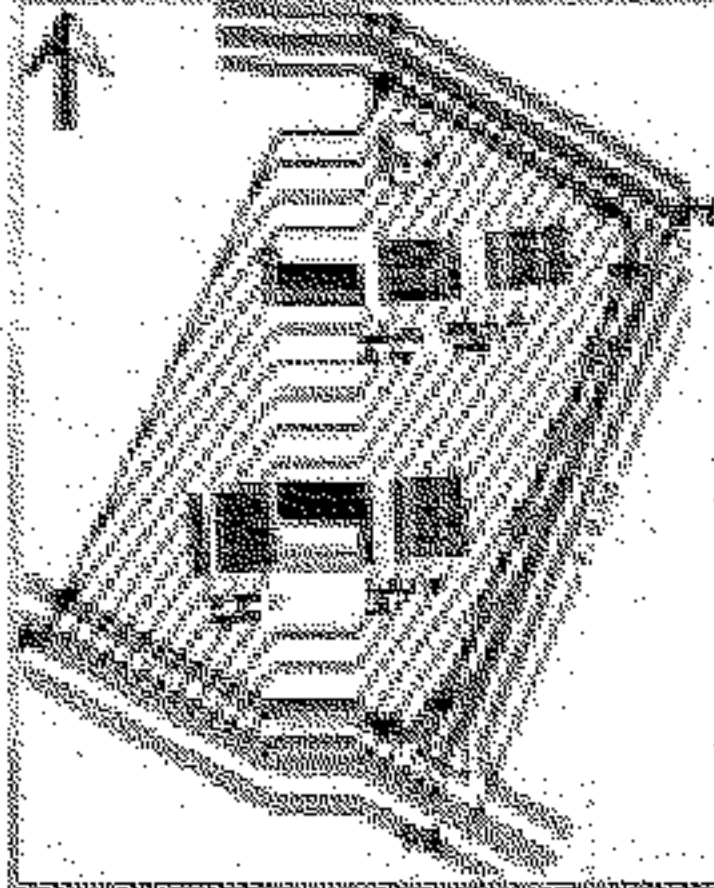
- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى العمارات (أرضى + ٣ أدوار) فيما عدا العمارات بقطعتى الأرض رقمى (١١ ، ١٢) فيبلغ ارتفاعها (أرضى + أول فقط) ، ويسمح بإقامة دورين بدروم أسفل منطقة العمارات وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدورى البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دورين للبدروم أسفل منطقة الخدمات على أن تستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣ - تلتزم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للموضح بالشروط البنائية لمنطقة الخدمات (تجارى - إدارى) .
- ٤ - تلتزم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٧ - تتولى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٨ - تتولى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - تتولى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - تلتزم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - تتولى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - تلتزم شركة مكاني للاستثمار والتنمية العقارية بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢م٥٠ من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بكراسة الشروط التى تم طرح قطعة الأرض وفقاً لها ، والالتزام بنصوص قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- طرف أول (إمضاء)
- طرف ثانٍ (إمضاء)



| | |
|---|----|
| ١ | ١٠ |
| ٢ | ١١ |
| ٣ | ١٢ |

| | |
|---|----|
| ١ | ١٠ |
| ٢ | ١١ |
| ٣ | ١٢ |

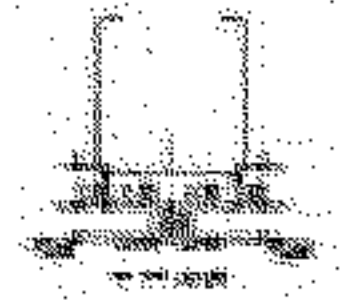


| | |
|---|----|
| ١ | ١٠ |
| ٢ | ١١ |
| ٣ | ١٢ |

| مواصفات المواد المستخدمة في العمل | |
|-----------------------------------|--------------|
| رقم المواصفة | وصف المواصفة |
| ١ | ١٠ |
| ٢ | ١١ |
| ٣ | ١٢ |

تفاصيل إضافية وشرح للمواصفات المذكورة في الجدول أعلاه، تشمل أبعاد المواد وطرق التنفيذ المقبولة.

| | |
|---|----|
| ١ | ١٠ |
| ٢ | ١١ |



نصوص إضافية تتعلق بعمليات التنفيذ والمراقبة، مثل ضرورة فحص المواد قبل استخدامها والتأكد من دقة القياسات.

إجراءات العمل والالتزام بجدول المشروع، مع ضرورة التواصل المستمر بين الطرفين لتجنب أي تأخير أو سوء فهم.

توقيع المهندس المعماري: [اسم المهندس]

معلومات إضافية عن المشروع، بما في ذلك التاريخ، رقم المشروع، واسم العميل.

| | |
|-------------|------------|
| رقم المشروع | ١٢٣٤٥٦٧ |
| تاريخ العقد | ٢٠١٦/٠٤/٢٨ |

ملاحظات إضافية:



