

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٢٠٨ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٩

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٤١ فداناً بما يعادل ٢١٧٢١٤٧ م^٢ الكائنة بمدينة رأس البر - التابعة لمدينة دمياط الجديدة المخصصة لشركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري MASTER BUILDER GROUP لإقامة مشروع عمراني استثماري (١٠٪) للأنشطة الاستثمارية و (٩٠٪) للنشاط العمراني المتكامل بنظام السداد النقدي والعيني

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٧٣) لسنة ٢٠٢٤ بشأن تخصيص مساحة ٤١ فدان تقريباً بما يعادل (٢١٧٢١٤٧ م^٢) ناحية رأس البر بمحافظة دمياط لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء. وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأستراتيجيات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية. وعلى توجيهات السيد رئيس الجمهورية الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٣٣١٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ بنقل تخصيص قطعة أرض بمساحة ٧٦ فدان تقريباً تقع على ساحل البحر بمدينة رأس البر بمحافظة دمياط إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مستغل من حرم الشاطئ ٢٠٠ متر. على ما تم طرحه على الموقع الإلكتروني للهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٠ بشأن قطعة أرض بنشاط عمراني استثماري بمساحة حوالي ٤٢ فدان (تحت العجز والزيادة) بمدينة رأس البر. وعلى قرار اللجنة المشكلة بالقرار رقم (٩٧٦) لسنة ٢٠٢٢ بجلستها بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٨ بدارسة المظروف المالي للعرض المقبول فنياً وانتجت إلى قبول العرض الوحيد المقدم من شركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري MASTER BUILDER GROUP اسناد تخصيص الأرض عالية بنظام البيع بالسداد بالحصص العينية والنقدية. وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٩ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحته (٤٢) فدان (تحت العجز والزيادة) بمدينة رأس البر والمخصصة لشركة / ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري MASTER BUILDER GROUP لإقامة مشروع عمراني استثماري (٩٠٪) عمراني متكامل (١٠٪) أنشطة استثمارية بمدينة دمياط الجديدة بنظام البيع بالسداد بالحصص العينية والنقدية حيث بلغ إجمالي قيمة حصص الهيئة (١٩٣٦٨١٠٠٠٠) جنيه والنقدية وفقاً للعرض المقدم من الشركة ويتم سداها كالتالي:

- أولاً: الحصص النقدية وتمثل نسبة (١٥.٤٪) من إجمالي حصص الهيئة بقيمة (٨٨٠ مليون) جنيه وتسدد وفقاً لجدول التدفقات النقدية المعتمد.
- ثانياً: الحصص العينية وتمثل نسبة (٥٤.٦٪) من إجمالي حصص الهيئة بقيمة (١٠٥٦٨١٠٠٠٠) جنيه متمثلة في (١٣٢٠٩) م سكني، (٣٥٢٣) م تجاري يتم استلامها في العام الرابع من بداية تنفيذ المشروع وفقاً لجدول التدفقات النقدية المعتمد.

وعلى كتاب السيد مهندس / معاون وزير الإسكان المرفق على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤٨٧٨) الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٩ المرفق به كتاب السيد المحاسب / مساعد الوزير والمرفق على قطاع الشؤون المالية والإدارية والموارد البشرية بالهيئة الوارد للقطاع برقم (٤١١٩٥١) في ٢٠٢٣/٦/١٣ متضمناً صورة للعرض المالي لشركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري MASTER BUILDER GROUP وجدول الترخيص المالي للعرض على النحو الوارد تفصيلاً بالخطاب ومرفقاته. وعلى طلب السادة / شركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري MASTER BUILDER GROUP الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٦ لاستصدار هذا القرار.

- على الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٦.
- وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٣ لقطعة الأرض بمساحه (٤١) فدان بمدينة رأس البر - التابعة لمدينة دمياط الجديدة.
- وعلى كتاب السيد د.م/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات الصادر الي السيد دمحاسب / نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون العقارية برقم (٢٩١٠٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٧ بشأن الموافقة الفنية على الالتزام بشروط الطرح الفنية وإحتساب المسطحات البنائية الإجمالية للمشروع وفقا للعرض السابق تقديمه في ٢٠٢٣/٣/٩ والذي تم المراجعة الفنية عليه منذ بداية التقديم.
- وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري لقطعة الأرض بمساحه (٤١) فدان بما يعادل (١٧٢١٤٧ م٢) بمدينة رأس البر بمحافظة دمياط - التابعة لمدينة دمياط الجديدة والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى استثماري.
- وعلى الطلب المقدم من شركة / ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري MASTER BUILDER GROUP الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٥٣٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٥ لاستصدار هذا القرار.
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة دمياط الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٦١٤٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٠ مرفقا به لوائح المشروع بعد المراجعة والتوقيع. كما تضمن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض.
- وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقنن المالى) للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن.
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض.
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة دمياط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / شركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري MASTER BUILDER GROUP بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحه (٤١) فدان بما يعادل (١٧٢١٤٧ م٢) الكائنة بمدينة رأس البر - التابعة لمدينة دمياط الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمرانى استثماري (١٠٪) للأنشطة الاستثمارية و ٩٠٪ للنشاط العمرانى المتكامل) بنظام السداد النقدي والعيني. ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٣) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ والقرار رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والقرار رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤.
- وعلى مذكرة السيد د.مهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

قرار

هذه (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحه (٤١) فدان بما يعادل (١٧٢١٤٧ م٢) الكائنة بمدينة رأس البر - التابعة لمدينة دمياط الجديدة المخصصة لشركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري MASTER BUILDER GROUP لإقامة مشروع عمرانى استثماري (١٠٪) للأنشطة الاستثمارية و ٩٠٪ للنشاط العمرانى المتكامل) بنظام السداد النقدي والعيني وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٤ وشروط الطرح التى تم على أساسها التخصيص والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً 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 وتحديد الحصة العينية للهيئة . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع (الجزء العمرانى المتكامل) لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما أية تبعيات لذلك .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع لاعتماده ، على أن يكون تنفيذ المشروع خلال أربعة سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبنـد الثالث عشر الفقرة الثانية من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٤/٧/١٤ .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتسليم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الحصة العينية على النحو الوارد تفصيلاً بالبند السادس من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٤/٧/١٤ .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الارض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الارض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

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 والمجتمعات العمرانية

مهندس/شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الخاص باستصدار القرار الوزاري المرفق بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحته (٤٨٩) فدان الكائنة بمراس البر والمخصصة لشركة ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري MASTER BUILDER GROUP لإقامة مشروع عمراني استثماري بنظام البيع بالسداد بالحصة العينية والتقدير التابعة لمدينة دمياط الجديدة

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع ١٧٢١٤,٧ م^٢ أي ما يعادل ٤,٩٩ فدان .
- ٩٠ % للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ١٥٤٩٣,٣ م^٢ أي ما يعادل ٣٦,٨٩ فدان .
- ١٠ % للنشاط الاستثماري بمساحة ١٧٢١٤,٧ م^٢ أي ما يعادل ٤,١٠ فدان .
- مسموح بتطبيق نظرية الحجم .

العمراني المتكامل - مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٧٧٤٦٦,١٥ م^٢ أي ما يعادل ١٨,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠٧١٧,٢٨ م^٢ أي ما يعادل ٢,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٦,٩٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للمناطق مفتوحة بمساحة ٢٢٢٦٥,٢٠ م^٢ أي ما يعادل ٥,٣ فدان وتمثل نسبة ١٢,٣٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٤٤٨٣,٦٧ م^٢ أي ما يعادل ١٠,٥٩ فدان وتمثل نسبة ٢٨,٧١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٧٧٤٦٦,١٥ م^٢ أي ما يعادل ١٨,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً لجدول النماذج التالي :

اسم النموذج	عدد الدوائر	عدد الوحدات في النموذج	F.P	BUA	تكرار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المسطح المئتي بالدور الأرضي (F.P.)	إجمالي المسطح المئتي بالدور (B.U.A.)
E/S٠١	أرضي + دور	١٦	٤٢٤,٦٣	١٦٩٨,٥٢	١	١٦	٤٢٤,٦٣	١٦٩٨,٥٢
S٠١		١٦	٤١٠,٨٤	١٦٤٣,٣٦	١	١٦	٤١٠,٨٤	١٦٤٣,٣٦
E/S٠٢		٢٤	٦٢٨,٧٤	٢٥١٤,٩٦	١	٢٤	٦٢٨,٧٤	٢٥١٤,٩٦
E/S٠٣		٢٤	٦٢٨,٢٣	٢٥١٢,٩٢	١	٢٤	٦٢٨,٢٣	٢٥١٢,٩٢
S٠٢		٢٤	٦١٥,١٩	٢٤٦٠,٧٦	٤	٩٦	٢٤٦٠,٧٦	٩٨٤٣,٠٤
E/S٠٤		١٦	٤٢٤,٦٣	١٦٩٨,٥٢	١	١٦	٤٢٤,٦٣	١٦٩٨,٥٢
E/S٠٥		٣٢	٨٣٢,٤٨	٣٢٣٣,٩٢	١	٣٢	٨٣٢,٤٨	٣٢٣٣,٩٢
E/S٠٦		٣٢	٨٣٢,٤٨	٣٢٣٣,٩٢	١	٣٢	٨٣٢,٤٨	٣٢٣٣,٩٢
E/S٠٧		٢٤	٦٢٨,٦١	٢٥١٤,٤٤	١	٢٤	٦٢٨,٦١	٢٥١٤,٤٤
E/S٠٨		٢٤	٦٢٨,٦١	٢٥١٤,٤٤	١	٢٤	٦٢٨,٦١	٢٥١٤,٤٤
E/S٠٩		٣٢	٨٣٢,٧٤	٣٢٣٠,٩٦	١	٣٢	٨٣٢,٧٤	٣٢٣٠,٩٦
S٠٤		٣٢	٨١٩,١٦	٣٢٧٦,٦٤	١	٣٢	٨١٩,١٦	٣٢٧٦,٦٤
S٠٥		٣٢	٨١٩,١٦	٣٢٧٦,٦٤	١	٣٢	٨١٩,١٦	٣٢٧٦,٦٤
E/S١٠		٤٠	١٠٣٤,٢١	٤١٣٦,٨٤	١	٤٠	١٠٣٤,٢١	٤١٣٦,٨٤
E/S١١		٤٨	١٢٤٠,٩٣	٤٩٦٣,٧٢	١	٤٨	١٢٤٠,٩٣	٤٩٦٣,٧٢
E/S١٢		٤٠	١١٠٦,١٦	٤٤٢٤,٦٤	١	٤٠	١١٠٦,١٦	٤٤٢٤,٦٤
S٠٢		٢٤	٦١٥,٠٣	٢٤٦٠,١٢	٤	٩٦	٢٤٦٠,١٢	٩٨٤٠,٤٨
ST-٠١		١٣٤	١٦٢٦,٤٩	٦٥٠٥,٩٦	١	١٣٤	١٦٢٦,٤٩	٦٥٠٥,٩٦
ST-٠٢		١٣٤	١٦٢٦,٤٩	٦٥٠٥,٩٦	١	١٣٤	١٦٢٦,٤٩	٦٥٠٥,٩٦
B		٤٨	١٥٧١,٤٠	٦٢٨٥,٦٠	٢	٩٦	٣١٤٢,٨٠	١٢٥٧١,٢٠
V٠٥		٨	٣٨٣,٠٥	١٥٣٢,٢٠	٥	٤٠	١٩١٥,٢٥	٧٦٦١,٠٠
V٠٢		١٢	٥٧٣,٤٤	٢٢٩٣,٧٦	٢	٢٤	١١٤٦,٨٨	٤٥٨٧,٥٢
V٠٣		١٦	٧٦٣,٨٣	٣٠٥٥,٣٢	٢	٣٢	١٥٢٧,٦٦	٦١١٠,٦٤
V٠١		٢٠	٩٥٤,٢٢	٣٨١٦,٨٨	٤	٨٠	٣٨١٦,٨٨	١٥٢٦٧,٥٢
V٠٤		٢٤	١١٤٤,٦١	٤٥٧٨,٤٤	٢	٤٨	٢٢٨٩,٢٢	٩١٥٦,٨٨
FH		٨	٤٩٢,٠٤	١٩٦٨,١٦	٢	١٦	٩٨٤,٠٨	٣٩٣٦,٣٢
C		٤٠	٨٠٧,٩٠	٣٢٣١,٦٠	٤	١٦٠	٣٢٣١,٦٠	١٢٩٢٦,٤٠
D		٢٤	٥٦٣,١١	٢٢٥٢,٤٤	٤	٩٦	٢٢٥٢,٤٤	٩٠٠٩,٧٦
D*		٢٤	٥٦٣,١١	٢٢٥٢,٤٤	٤	٩٦	٢٢٥٢,٤٤	٩٠٠٩,٧٦
FH*		٨	٢٣٢,١٠	٩٢٨,٤٠	١	٨	٢٣٢,١٠	٩٢٨,٤٠
TOTAL						١٥٦٨	٤٢٧٥٨,٨٢	١٦٩٠٣٥,٢٨

• به الحصة العينية وتمثل نسبة (٥٤,٦%) من اجمالي حصة الهيئة بقيمة (١٠٥٦٨١٠٠٠٠) جنيه ممتثلة في (١٣٢٠٩) م سكني (٣٥٢٣) م تجاري يتم استلامها في العام الرابع من بداية تنفيذ المشروع وفقاً لجدول التدفقات النقدية المعد حيث تلوازمات الهندسة المدنية.

سيتم تسليم الحصة السكني ممتثلة في (١٣٢٠٩) م سكني وفقاً للبيان التالي: و هي ٣٠ لا ودرست بالاسم المسمى من (معامات)

النموذج	رقم المعني	مساحة النموذج بالدور الأرضي (FP)	أجمالي المساحة الكلية (BUA)	عدد الوحدات	ملاحظات
D	٥٧	٥٦٣,١١	٢٢٥٢,٤٤	٢٤	
C	٥١	٨٠٧,٩	٢٩٤١,٩١	٣٤	ما عدا الوحدات في الدور الأرضي (١٢.١١.١٠.٠٩.٠٨.٠٣)
E/S.٢	١٢	٦٢٦,٥٨	٢٥٠٦,٣٢	٢٤	
S.٢	١٣	٦١٤,٠٦	٢٤٥٦,٢٤	٢٤	
V.١	٢١	١٩٠,٨	٧٦٣,٢	٢٠	
V.٢	٢١	١٩٠,٨	٧٦٣,٢	١٢	
V.٣	١١	١٩٠,٨	٧٦٣,٢	١٦	
V.٤	١١	١٩٠,٨	٧٦٣,٢	٢٤	
الإجمالي			١٣٢٠٩,٧١	١٧٨	

لاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :-

أولاً : الاشتراطات العامة للاسكان :

- المساحة المخصصة للاسكان لا تزيد عن ٥٠% من اجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية بالنشاط السكني عن ٥٠% من المساحة المخصصة للاسكان و بارتفاع (ارضى + ٣ ادوار) للعمارات .
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٥% من المسطح المبنى بالدور الارضى وبما لا يزيد عن ١٠٠ متر مربع.
- تشكل في مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها .
- يتم الالتزام بعمل مداخل و مخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات و اشتراطات الجهات المعنية .
- الالتزام بترك مسافة ٦ م كردود من الحدود الخارجية لقطعة ارض المشروع حتى حد المباني .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد العمارات السكنية/ الاراضي السكنية و اراضي الخدمات .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .



- المسافة بين العمارات وبعضها البعض لا تقل عن ٦ م .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد العماره .

ثانياً : المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠٧١٧,٢٨ م أى ما يعادل ٢,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٦,٩٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً للبيان التالى :

أراضي الخدمات	الاستعمال	المساحة		النسبة النسبية	عدد الأتوار	المسطح المبنى بالأتوار الأرضي (F.P.)	المسطح المبنى بالأتوار (B.U.A.)	المسطح المبنى بالأتوار (B.U.A.) (بعد إزالة ١٠% التسهيلات)
		م ^٢	فدان					
أرض ٠١	أرضي جراج للسكني + أول جراج للمبنى الاجتماعي + دورين نادي اجتماعي	٨٩٠٥,٣١	٢,١٢	٢٠%	أرضي + ٣ أتوار (دورين حجوم جراجات + دورين نادي اجتماعي)	١٧٨١,٠٦	٧١٢٤,٢٥	٧٨٣٦,٢٧
أرض ٠٢	أرضي جراج للسكني + أول جراج للمبنى الاجتماعي + دورين نادي اجتماعي	١٧٥٧,٩٧	٠,٤٢	٢٠%	أرضي + ٣ أتوار (دورين حجوم جراجات + دورين نادي اجتماعي)	٣٥١,٥٩	١٤٠٦,٣٨	١٥٤٧,٠١
بوابات (عدد ٦ بوابات لعدد ٣ مغل - على الأقلية مساحة البوابة عن ٩ م ^٢)	خدمي	٥٤	٠,٠١٣	-	أرضي	٥٤	٥٤	٥٤
الإجمالي		١٠٧١٧,٢٨	٢,٥٥			٢١٨٦,٦٦	٨٥٨٤,٦٢	٩٤٣٧,٦٩

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :-

- نسبة أراضي الخدمات تتراوح بين ٨ - ١٢% من إجمالى مساحة المشروع.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠% كالتالى (١٠% مغلق ، ١٠% مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بترك ممر بعرض ٦ م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات .
- تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

النشاط الإستثماري:-

١٠% للنشاط الإستثماري بمساحة ١٧٦٤٠,٣١ م اي ما يعادل ٤,٢ فدان .

ارض النشاط الإستثماري	الاستعمال	المساحة		النسبة البنائية	عدد الدور	المسطح المبني بالدور الأرضي (F.P.)	المسطح المبني بالدور (B.U.A.)	المسطح المبني بالدور (B.U.A.) زيادة ال ٥ % (التمهيلات)
		م ^٢	فدان					
ارض ١	نشاط استثماري (متعددة الاستعمالات)	١٧٢١٤,٧٠	٤,١٠	٣٠%	ارضي + ثلاث دور + بدوم	٥١٦٤,٤١	٢٠٦٥٧,٦٤	٢١٦٩٠,٥٢

الحصة العينية وتمثل نسبة (٥٤,٦%) من اجمالي حصة الهيئة بقيمة (١٠٥٦٨١٠٠٠) جنيه متمثلة في (١٣٢٠٩) م سكني ، (٣٥٢٣) م تجاري يتم استلامها في العام الرابع من بداية تنفيذ المشروع وفقاً لجدول التدفقات النقدية المخطط. **مهما للرأىات الضخ المتصور عليه** -
النسبة البنائية للأراضي الخدمات ٣٠% من اجمالي مساحة ارض الخدمات .

- عدد الدور : ارضي + ٣ ادوار
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور المسطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % كالتالي (١٠ % مغلق ، ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الارضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح بالتخديم من الخارج .

الرصيد البيعي على مستوى الارض :

بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٧ صدر كتاب السيد د.م/ نائب رئيسالهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات الي السيد د.م/حبيب / نائب رئيس الهيئة لقطاع التسون العقارية بشأن الموافقة الفنية على الالتزام بشروط الطرح الفنية و احتساب المسطحات البنائية الإجمالية للمشروع وفقاً للعرض السابق تقديمه في ٢٠٢٣/٣/٩ و الذي تم المراجعة الفنية عليه منذ بداية التقديم و هو لمساحة ٤٢ فدان .
و عليه الرصيد المستخدم و النقي وفقاً للتالي :

المساحات المستخدمة (م ^٢)	المساحات المستخدمة (م ^٢)	المساحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس الادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) (م ^٢)	المساحات المسموح بها طبقاً للاشراطات الطرح ٤٢ فدان	مساحة المشروع (عمراني متكامل) م ^٢ طبقاً الى اشراطات الطرح ٤٢ فدان
				١٧٦,٤٠٠ X ٠,٩ = ١٥٨,٧٦٠ م ^٢
				اولاً : المنطقة السكنية
١٤٠٠,١٨	٤٢٢٥٨,٨٢	٣٩٦٩٠ X ١,١٠ = ٤٣,٦٥٩ م ^٢	١٧٦٤٠٠ X ٠,٩ X ٠,٢٥ = ٣٩,٦٩٠ م ^٢	F.P
٥٦٠٠,٧٢	١٦٩٠٣٥,٢٨	٤٣٦٥٩ X ٤ = ١٧٤,٦٣٦ م ^٢	٣٩٦٩٠ X ٤ = ١٥٨,٧٦٠ م ^٢	BUA
				ثانياً : المنطقة الخدمية
١٣٠٩٦,٧٢	١٠٧١٧,٢٨	١٥٨٧٦٠ X ٠,١٥ = ٢٣,٨١٤ م ^٢	١٥٨٧٦٠ X ٠,١٢ = ١٩,٠٥١,٢ م ^٢	ارض الخدمات
٤٩٥٧,٥٤	٢١٨٦,٦٦	٢٣,٨١٤ X ٠,٣ = ٧,١٤٤,٢ م ^٢	١٩,٠٥١,٢ X ٠,٣ = ٥,٧١٥,٣٦ م ^٢	F.P
١٣٧٠,٩٠	٩٤٣٧,٦٩	(١٥٨,٧٦٠ X ٠,١٢ X ٠,٣ X ١,١٠) + (١٥٨,٧٦٠ X ٠,٠٣ X ٠,٣ X ٢) = ٢٣,١٤٧,٢١ م ^٢	٥,٧١٥,٣٦ X ٢ = ١١,٤٣٠,٧٢ م ^٢	BUA

الاشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية أرضى + ٣ أدوار ، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- (٢) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- (٣) يحظر استخدام الارض فى غير الغرض المخصصة لأجلة إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- (٤) تلتزم ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري **MASTER BUILDER GROUP** بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبية بنائية - ارتفاع - ردود) طبقا للاشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- (٥) تلتزم الشركة بقبول الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- (٦) لايجوز إقامة اية منشآت فى مناطق الردود .
- (٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجمرها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى .
- (٨) تلتزم ماستر بيلدر جروب للتطوير العقاري **MASTER BUILDER GROUP** بالقيام بالأتى :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
 - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل و التحكم فى التصريف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية فى هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

