

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٤ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٢٦

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٢٠٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤,٣٣٧ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القراران الوزاريان رقم ١٠٩٣ لسنة ٢٠٢٣ ، ٢٧٥ لسنة ٢٠٢٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم (١٣١) لسنة ١٩٨٨ وتعديلاته ، وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاته ، وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وعلى قرارى رئيس الجمهورية رقمى (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ ، (٧٥) لسنة ٢٠٢٦ بتشكيل القرارى ، وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري ، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراطات البنائية الملزمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ونفا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات التالية له ، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١ بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (٣٩) بمساحة ١٠٤ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة لشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وعلى محضر الاستلام المحضر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٥ لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٢٠٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة ، وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) على بيع قطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٢٠٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) ، وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١ بأعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٢٠٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤,٣٣٧ فدان المخصصة لشركة / مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمساحة ٢٥,٨٩ فدان لمرحلة أولى من مراحل تنمية المشروع ، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٧٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٧ بأعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٢٠٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤,٣٣٧ فدان المخصصة لشركة / مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦٠٩٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٧ للموافقة على تعديل مساحة المرحلة الأولى من المشروع لتصبح (٢٥٢٩٧٦,٧٦ م^٢) بدلا من (٣١٤٣٨٢,٨٩ م^٢) عن طريق زيادة مساحة (رض الخدمات رقم (١٠١) لتصبح بمساحة (٦٢٧٨٤,٥٩ م^٢) بدلا من (١٠٣٦,٧٧ م^٢) وبدون أي تعديلات على المخطط المعتمد ، وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٠٧٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٤ والمرفق به موافق كامل قطعة الأرض عاليه ، وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٠٢٦٧) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/١٢ للموافقة الفنية على زيادة معاميل الاستغلال لمنطقة الخدمات ليصبح (١,٨) بدلا من (٠,٩) مع التزام الشركة بالشروط والضوابط بالخطاب تفصيليا ، وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٤٣٨) بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٥ والمرفق به لائحة المشروع المعدل لاستصدار القرار الوزاري ، وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩٧٩٥) بتاريخ ٢٠٢٦/٥/١١ والمرفق به لوائح المشروع للمراجعة والاعتناء ، وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٢٩٣) بتاريخ ٢٠٢٦/٦/٢٥ والمرفق به لائحة المشروع بعد المراجعة والاعتماد ، وعلى الإفادة بسداد ٥٠ ٪ من قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية و استصدار القرار الوزاري المائل الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٢٩٧٧) بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٧ .

- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بهيئة.
- وعلى التجهيزات اللازمة لاستخراج القرار الوزاري.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة استندات والرسومات المقدمة من شركة / مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٤٣٨٣٠٣.٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤.٣٣٧ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، والصادر لها القرارين الوزاريين رقمي (١٠٩٣) لسنة ٢٠٢٣. (٢٧٥) لسنة ٢٠٢٥ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ ، وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٧/١٣ والتمهية يطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

- مادة (١) :** يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٤٣٨٣٠٣.٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤.٣٣٧ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة / مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) ، لإقامة مشروع عمراني متكامل والصادر لها القرارين الوزاريين رقمي (١٠٩٣) لسنة ٢٠٢٣. (٢٧٥) لسنة ٢٠٢٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحديث ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بالتعهد الموقع منها بعدم تعارض التعديلات أو الاعتماد - محل هذا القرار - مع كافة العقود المبرمة بشأن وحدات المشروع قبل تاريخ صدوره ، وتحمل وحدها كامل المسؤولية القانونية والمدنية وكافة الآثار المترتبة على أى تعارض قد ينشأ فى هذا الشأن ، وذلك دون ادنى مسؤولية على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة (٦): تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بالبرنامج الزمنى والنوعية الحسابية المعتمدان للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة بالبرنامج الزمنى
- مادة (٧): تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيمة الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٨): تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الاجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (٩): تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد كافة المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها (من أقساط - علاوات - إلخ).
- مادة (١٠): تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرص المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمنى المعتمد والنوعية الحسابية المعتمدة، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١١): تلتزم الشركة المخصص لها المشروع قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات
- مادة (١٢): تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إناءتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٣): تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المضري للجراجات وتعديلاته
- مادة (١٤): تلتزم الشركة المخصص لها المشروع باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادة (١٥): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة/ راندة المنشاوى



الشروط المرفقة
بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي المعدل لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ١٠٤,٣٣٧ فدان ما يعادل (٢م٤٣٨٣,٣,٩٤) بمنطقة الجامعات بالتجمع الثالث - مدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م.) لإقامة مشروع (عمراني متكامل) ؛ والصادر بشأنه القرار الوزاري رقم (١٠٩٣ لسنة ٢٠٢٣) والمعدل برقم ٢٧٥ لسنة ٢٠٢٥

• مساحة المشروع :-

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٤٣٨٣,٣,٩٤ أي ما يعادل ١٠٤,٣٣٧ فدان .
- مساحة مناطق التعديل ٢م٣٥٣٨٨٨,٥٨ أي ما يعادل (٨٤,٢٤ فدان)

جدول مراحل التنمية بالمشروع :-

اسم المرحلة	المساحة م٢	المساحة فدان
الاولى	٣٤٤٩٩٠,٧٥	٨٢,١٢
الثانية	٢٨٦١١,٦٥	٦,٨١
الثالثة	٦٤٧٠١,٦٣	١٥,٤٠
إجمالي مساحة المشروع	٤٣٨٣٠٣,٩٤	١٠٤,٣٣٧

• ميزانية استثمارات الاراضى بالمشروع :-

- ١- مساحة المرحلة الاولى ٢م٣٤٤٩٩٠,٧٥ بما يعادل ٨٢,١٢ فدان تمثل نسبة ٧٨,٧٠ % من مساحة أرض المشروع وتشمل على الآتي :-
 - المساحة المخصصة للاستعمال السكني ١٠٢٦٣١,٦٠ م٢ بما يعادل ٢٤,٤٤ فدان تمثل نسبة ٢٣,٤٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع
 - المساحة المخصصة للخدمات ٦٥٧٤٥,٥٩ م٢ بما يعادل ١٥,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع
 - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٩٧٠٠,١٤ م٢ بما يعادل ٧,٠٧ فدان وتمثل نسبة ٦,٧٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع
 - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٩٠٦٩٧,٢٣ م٢ بما يعادل ٢١,٥٩ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٦٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع
 - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥٦٢١٦,١٩ م٢ بما يعادل ١٣,٣٨ فدان وتمثل نسبة ١٢,٨٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع
- ٢- مساحة المرحلة الثانية (شاملة الطرق الداخلية واعمال تنسيق الموقع) ٢٨٦١١,٦٥ م٢ بما يعادل ٦,٨١ فدان تمثل نسبة ٦,٥٣ % من مساحة أرض المشروع
- ٣- مساحة المرحلة الثالثة (شاملة الطرق الداخلية واعمال تنسيق الموقع) ٦٤٧٠١,٦٣ م٢ بما يعادل ١٥,٤٠ فدان تمثل نسبة ١٤,٧٦ % من مساحة أرض المشروع

• مناطق الإسكان بالمرحلة الاولى ؛ وتشمل على الآتي :-

- المساحة المخصصة للاستعمال السكني ١٠٢٦٣١,٦٠ م٢ بما يعادل ٢٤,٤٤ فدان تمثل نسبة ٢٣,٤٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ؛ وتشمل على الآتي :-
- تبلغ المساحة المخصصة للسيارات ٢م٣٩٥٥٧,٦٠ بنا يعادل ٩,٤٢ فدان وتمثل نسبة ٩,١٣ % من مساحة أرض المشروع وطبقا لحدود النماذج التالي :-

جدول العمارات السكنية بالمرحلة الأولى

نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	المساحة المبنية بالأرض للنموذج F.P.	المساحة المبنية بالأدوار للنموذج B.U.A.	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	المساحة المبنية بالأرض للنموذج F.P.	إجمالي المساحة المبنية بالأدوار للنموذج B.U.A.
DP 6	أرضي + ٥ أدوار متكررة	18	٦٩٢,٨	٤١٥٦,٨	١٠	١٨٠	٦٩٢٨	٤١٥٦٨
DP4		12	٤٦٢,٦٤	٢٧٧٥,٨٤	٦	٧٢	٢٧٧٥,٨٤	١٦٦٥٥,٠٤
DP4*		٦٤	٤٦٢,٦٤	٢٧٧٥,٨٤	١	٦٤	٤٦٢,٦٤	٢٧٧٥,٨٤
AP6	بدروم + أرضي + ٦ أدوار متكررة	٨٤	١٥٠٣,٠٤	١٠٥٢١,٢٨	٥	٤٢٠	٧٠١٥,٢	٥٢٦٠,٦٤
AP4		٥٦	١٠٤٨,٥٦	٧٢٣٩,٩٢	٢	١١٢	٢٠٩٧,١٢	١٤٦٧٩,٨٤
الإجمالي						٨٤٨	١٩٧٧٨,٨	١٢٨٢٨٥,١٢

المساحة المخصصة للنماذج السكنية ٢٦٣٠٧٤ م^٢ بما يعادل ١٥,٠٢ فدان ؛ وتمثل نسبة ١٤,٣٩ % من مساحة أرض المشروع ؛ وطبقا للجدول المدرج على اللوحة المعتمدة للمشروع التالي :

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	المساحة المستغلة بدور البدرم بنشاط (سكني)	النسبة المئوية للأرضي F.P.%	المساحة المبنية بالأرض F.P.	المساحة المبنية بالأدوار B.U.A.	ملاحظات
A1	669.92	نموذج سكني SV-G	أرضي + دورين	1	301.01	45%	301.01	1204.06	تعديل
A2	608.76	نموذج سكني LV*	أرضي + دورين	1	273.94	45%	273.94	1095.77	
A3	725.47	نموذج سكني SV-G	أرضي + دورين	1	326.46	45%	326.46	1305.85	
A4	749.95	نموذج سكني SV-G	أرضي + دورين	1	337.03	45%	337.03	1348.11	
A5	594.28	نموذج سكني LV*	أرضي + دورين	1	267.43	45%	267.43	1069.70	
A6	306.49	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	107.27	321.82	
A7	320.62	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	112.22	336.66	
A8	295.03	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	103.25	309.78	
A9	309.64	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	109.37	325.12	تعديل
A10	315.00	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	110.25	330.75	
A11	315.00	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	110.25	330.75	
A12	315.00	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	110.25	330.75	
A13	315.00	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	110.25	330.75	
A14	324.14	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	113.45	340.35	
A15	322.81	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	112.91	338.95	
A16	322.55	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	112.89	338.68	
A17	322.32	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	112.81	338.44	
A18	322.12	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	112.7٠	338.22	
A19	319.58	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	111.8٢	335.56	
A20	356.84	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	124.8٠	374.68	تعديل
A21	356.39	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	124.74	374.21	
A22	357.21	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	125.02	375.07	
A23	359.87	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	125.95	377.86	
A24	356.60	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	124.8١	374.43	
A25	303.64	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	106.2٢	318.82	
A26	308.18	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	107.86	323.59	
A27	308.84	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	108.09	324.28	
A28	308.84	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	108.09	324.28	
A29	314.59	نموذج سكني OS	أرضي + دورين	1	0.00	35%	110.11	330.32	

تعديل	1891.24	472.81	45%	472.81	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-C	1050.69	A30
تعديل	1325.20	331.30	45%	331.30	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-C	736.22	A31
تعديل	1429.99	357.50	45%	357.50	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-C	794.44	A32
تعديل	1161.13	290.21	45%	290.21	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-C	645.07	A33
	336.34	112.11	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	320.32	A34
	334.45	111.49	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	318.52	A35
	334.45	111.48	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	318.52	A36
	334.01	111.31	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	318.10	A37
	346.73	115.58	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	330.22	A38
	346.59	115.57	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	330.08	A39
	347.91	115.97	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	331.35	A40
	348.14	116.01	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	331.57	A41
	347.27	115.76	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	330.73	A42
	345.33	115.11	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	328.89	A43
	336.87	112.23	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	320.83	A44
	333.74	111.27	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	317.85	A45
	333.75	111.25	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	317.85	A46
	333.72	111.24	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	317.83	A47
	328.13	109.31	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	312.50	J1
	328.13	109.31	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	312.50	J2
	328.13	109.31	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	312.50	J3
تعديل	375.23	125.01	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	357.36	J4
تعديل	367.85	122.62	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	350.34	J5
	369.98	123.33	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	352.36	J6
تعديل	369.97	123.32	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	352.35	J7
تعديل	1021.91	340.64	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني GV	756.97	J8
	1013.24	337.75	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني GV	750.55	J9
تعديل	1008.30	336.10	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني GV	746.89	J10
تعديل	1222.79	305.70	45%	305.70	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-G	679.33	J11
تعديل	1217.07	304.27	45%	304.27	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-G	676.15	J12
تعديل	1212.80	303.20	45%	303.20	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-G	673.78	J13
تعديل	1219.30	304.83	45%	304.83	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-G	677.39	J14
تعديل	1216.40	304.10	45%	304.10	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-G	675.73	J15
تعديل	1220.06	305.01	45%	305.01	1	أرضي + دورين	نموذج سكني SV-G	677.81	J16
	331.82	110.61	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	316.02	H13
	407.81	135.94	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	388.39	H14
	407.77	135.92	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	388.35	H15
	407.77	135.92	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	388.35	H16
	407.77	135.97	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	388.35	H17

407.77	135.92	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	388.35	H18
تعديل 353.54	117.85	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	336.70	H19
312.01	104.00	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	297.15	H20
312.01	104.00	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	297.15	H21
312.03	104.01	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	297.17	H22
312.01	104.00	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	297.15	H23
312.01	104.00	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	297.15	H24
تعديل 589.59	196.53	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني LV	436.73	H25
571.71	190.57	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني LV	423.49	H26
585.18	195.06	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني LV	433.47	H27
670.02	213.34	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني LV	496.31	H28
695.97	231.99	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني LV	515.53	H29
695.97	231.99	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني LV	515.53	H30
695.97	231.99	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني LV	515.53	H31
تعديل 695.96	231.99	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني LV	515.53	H32
تعديل 571.23	190.41	45%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني LV	423.13	H33
312.57	104.19	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	297.69	H34
316.94	105.65	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	301.85	H35
تعديل 317.56	105.85	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	302.44	H36
تعديل 318.93	106.31	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	303.74	H37
تعديل 314.98	104.99	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	299.98	H38
تعديل 374.57	124.86	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	356.74	H39
370.23	123.41	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	352.00	H40
تعديل 337.86	112.62	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	321.77	G1
تعديل 351.70	117.23	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	334.95	G2
تعديل 348.36	116.12	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	331.77	G3
تعديل 348.22	116.07	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	331.04	G4
تعديل 348.18	116.06	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	331.60	G5
تعديل 348.14	116.05	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	331.56	G6
تعديل 348.11	116.04	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	331.54	G7
تعديل 350.63	116.88	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	333.93	G8
تعديل 350.83	116.94	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	334.12	G9
تعديل 358.13	119.38	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	341.08	G10
تعديل 323.32	107.77	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	307.92	G11
تعديل 342.09	114.03	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	325.80	G12
تعديل 341.19	111.73	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	324.94	G13
تعديل 328.87	109.62	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	313.21	G14
تعديل 345.94	115.31	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	329.47	G15
تعديل 362.82	121.94	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	345.54	G16

تعديل	357.29	1.9.10	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	340.28	G17
تعديل	359.17	119.72	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	342.07	G18
تعديل	383.19	117.73	35%	0.00	1	أرضي + دورين	نموذج سكني OS	336.37	G19
تعديل	1726.58	575.53	45%	0.00	6	أرضي + دورين	نموذج سكني TH6	1278.95	401
تعديل	1225.12	408.37	45%	0.00	4	أرضي + دورين	نموذج سكني TH4	907.50	402
تعديل	1689.15	513.05	45%	0.00	6	أرضي + دورين	نموذج سكني TH6	1251.22	403
تعديل	1473.18	411.06	45%	0.00	5	أرضي + دورين	نموذج سكني TH5	1091.25	404
	1444.27	411.42	45%	0.00	5	أرضي + دورين	نموذج سكني TH5	1069.83	405
	1213.11	404.37	45%	0.00	4	أرضي + دورين	نموذج سكني TH4	898.60	406
	1696.07	515.36	45%	0.00	6	أرضي + دورين	نموذج سكني TH6	1256.35	407
	1691.55	513.85	45%	0.00	6	أرضي + دورين	نموذج سكني TH6	1253.00	408
تعديل	1907.98	615.99	45%	0.00	6	أرضي + دورين	نموذج سكني TH6	1413.32	501
تعديل	1817.92	615.97	45%	0.00	6	أرضي + دورين	نموذج سكني TH6	1346.61	502
تعديل	1641.33	517.11	45%	0.00	5	أرضي + دورين	نموذج سكني TH5	1215.50	503
تعديل	1396.05	415.35	45%	0.00	4	أرضي + دورين	نموذج سكني TH4	1034.11	504
تعديل	1300.60	433.53	45%	0.00	4	أرضي + دورين	نموذج سكني TH4	963.41	505
تعديل	1270.11	423.37	45%	0.00	4	أرضي + دورين	نموذج سكني TH4	940.82	506
تعديل	1298.30	431.77	45%	0.00	4	أرضي + دورين	نموذج سكني TH4	961.70	507
تعديل	1211.09	413.70	45%	0.00	4	أرضي + دورين	نموذج سكني TH4	897.10	508
تعديل	1225.80	418.60	45%	0.00	4	أرضي + دورين	نموذج سكني TH4	908.00	509
	81767.65	25660.93			193.00			63074.00	الاجملي

الاشتراطات البنائية :-

اشتراطات بنائية عامة

- تم تطبيق نظرية الحجم على جميع أراضي المشروع (سكني / خدمي)
- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) ورقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمنطقة الجديدة بالشروط والضوابط الواردة تفصيليا بالقرار طبقا للقرار الوزاري المعدل للمشروع رقم ٢٧٥ لسنة ٢٠٢٥
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة لأرض المشروع.
- يسمح بتنفيذ ٢٥% من مسطح المبنى بالدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل في مجموعها وحده سكنية وذلك طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩.
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الأرض.
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البهرومات طبقا للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يسمح باستخدام مناطق الردود داخل قطع الأراضي السكنية في انتظار السيارات.
- يسمح بعمل دور بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة.

الاشتراطات البنائية بالنسبة للاستخدام السكني :-

- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقاسة على طول محور البلوك وفي حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير ممر عبر البلوك بعرض لا يقل عن ٦ م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م والمسافة بين القطع لا تقل عن ٦ م.
- ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود الأرض / المبنى السكني وحتى حدود أرض الخدمات.

أراضي النماذج السكنية :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥% و ٣٥% للأراضي ذات الردود من جانب واحد فقط طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٠.
- الارتفاع المسموح به هو أرضي + دور أول + دور ثاني.
- الإرتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن: الأمامي ٤ م - الجانبي ٣ م - الخلفي ٦ م.
- الإرتدادات داخل حدود قطعة الأرض بالنسبة للأراضي ذات ردود جانبي واحد لا تقل عن: 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 ٢ متر ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى.

منطقة العمارات :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠% من المساحة المخصصة لأرض للعمارات .
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٥ أدوار ؛ وتم تطبيق نظام الحجم عن طريق زيادة دور سلاسل متكرر لبعض العمارات وبما لا يتعدى قيد الإرتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- المسافة بين العمارات في حالة إرتفاع (أرضي + ٣ متكرر) و إرتفاع (أرضي + ٤ متكرر) لا تقل عن ٨ م و إرتفاع (أرضي + ٥ متكرر) لا تقل عن ١٠ م و إرتفاع (أرضي + ٦ متكرر) لا تقل عن ١٢ م ؛ وفي جميع الحالات في حالة عدم وجود فتحات في هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة حتى ٦ م طبقا لقرار لجنة الرئيسية للتخطيط والمشاروعات بجلستها رقم ٧ بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ .
- ترك مسافة إرتداد ٢ م كحد أدنى من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلي .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود المبنى السكني الي حدود أرض الخدمات .

• مناطق الخدمات بالمرحلة الأولى :-

- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦٥٧٤٥,٥٩ م^٢ بما يعادل ١٥,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٥% من إجمالي مساحة أرض أرض المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

اسم المنطقة	المساحة	الاستعمال	FP	النسبة المئوية	عدد الأدوار	إجمالي ال BUA
خدمات ٠١	٦٢٨٤٠,٨٢	تجاري - اداري	٢٢٠٣٤,٠٠	٣٥%	طبقا لجدول المباني التفصيلي	١٠٩,٩١٣,٠٤
خدمات ٠٢	٢٦٦٤,٧٧	نادي اجتماعي	٥٥٤,٢٠	٢٠%	أرضي + أول	١٠٨٨,٤٠
بوابات وغرف أمن	٢٤٠,٠٠	بوابات وغرف أمن	٢٤٠,٠٠		أرضي فقط	٢٤٠,٠٠
الإجمالي	٦٥٧٤٥,٥٩		٢٢٨١٨,٢٠			١١١,٢٤١,٤٤

الجدول التفصيلي للمباني الخدمية على قطعة الأرض خدمات (١)

رقم المبنى	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي F.P	إجمالي مساحة المبنى BUA	استخدامات المباني
B01	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,066	6,263	تجاري- اداري
B02	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,066	6,263	تجاري- اداري
B03	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,066	6,080	تجاري- اداري
B04	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	537	3,365	تجاري- اداري
B05	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,349	7,899	تجاري- اداري
B06	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,880	9,978	تجاري- اداري
B07	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,210	6,309	تجاري- اداري
B08	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,066	6,081	تجاري- اداري
B09	2 بدروم + أرضي + 2 متكرر	1,212	3,600	تجاري- اداري
B10	2 بدروم + أرضي + 3 متكرر + جزء من الدور الرابع	2,008	8,588	تجاري- اداري
B11	2 بدروم + أرضي + 3 متكرر + جزء من الدور الرابع	537	2,297	تجاري- اداري
B12	2 بدروم + أرضي + 3 متكرر + جزء من الدور الرابع	1,400	5,987	تجاري- اداري
B13	2 بدروم + أرضي + 3 متكرر + جزء من الدور الرابع	1,349	5,769	تجاري- اداري
B14	2 بدروم + أرضي + 3 متكرر + جزء من الدور الرابع	1,880	8,040	تجاري- اداري
B15	2 بدروم + أرضي + 3 متكرر + جزء من الدور الرابع	1,066	4,559	تجاري- اداري
B16	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,066	6,263	تجاري- اداري
B17	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,066	6,263	تجاري- اداري
B18	2 بدروم + أرضي + 5 متكرر	1,210	6,309	تجاري- اداري
الإجمالي		22,034.00	109,913.08	

إشتراطات مناطق الخدمات:-

- نسبة أراضى الخدمات تتراوح بين (٨ - ١٢) % من مساحة المشروع وتمت زيادتها لتصل الى ١٥ % طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٢) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) وبالشروط الواردة تفصيليا بالقرار .
- تمت الموافقة الفنية بخطط قطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٠٢٦٧ بتاريخ ٢٠٢٦/٣/١٢ بزيادة معامل الاستغلال لمنطقة الخدمات رقم (١) ليصبح (١,٨) بدلا من (٠,٩) مع التزام الشركة بالشروط والضوابط. بالخطاب تفصيليا ولا يتم استصدار التراخيص بمنطقة الخدمات رقم (١) الا بعد مصادق علاوة زيادة معامل الاستغلال لها .
- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نمية بنائية) طبقا لأشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكمود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مغلقة + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الأرضي كغرف خدمات دور السطح طبقا للقرار الوزارى رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .

جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع:-

اولا : الاستعمال السكني :

الاستعمال	المسطح المسموح به م ^٢	المسطح المسموح به بعد تطبيق التيسيرات بقرار الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤	المسطح المستخدم بالمرحلة الاولى م ^٢	المسطح المتبقى على مستوى المشروع م ^٢
الاراضى السكنية	219151.97	١٠٢٦٣١,٦٠	١١٦٥٢٠,٣٧	
B.U.A.	657455.91	723201.50	٢١٠٠٥٢,٧٧	٥١٣١٤٨,٧٢

ثانيا : الاستعمال الخدمي :

الاستعمال	المسطح المسموح به طبقا للتيسيرات بقرار ١٨١ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥	المسطح المسموح به بعد تطبيق التيسيرات بقرار ١٨١ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥	المسطح المستخدم بالمرحلة الاولى م ^٢	المسطح المتبقى على مستوى المشروع م ^٢	اجمالي ال BUA المسموح بها على مستوى المشروع
B.U.A.	١٧٣٣٦,٨٢	٦٣٩٠٤,٧٤	١٧٣٣٦,٨٢	١١١٢٤١,٤٤	١١١٢٤١,٤٤

المقنن الماتى للمشروع :-

نوع السكان	مساحة المشروع	اقصى معامل استغلال	اقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م ^٢	اقصى مقنن مائى (ل / م ^٢ / يوم)	اقصى مقنن مائى مسموح به المشروع (ل / يوم)
عسرات متوسطة الكثافة	٤٣٨٢٠٣,٩٤	١,٥	٦٥٧٤٥٥,٩١٥٦	٥,٧١	٣٧٥٤٠,٧٣,٧٧

التزامات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (١٨٧٧٠ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكمود المصرى .
- تتعهد شركة/ شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) واستشارى المشروع سالف الذكر بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقرر للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها ووفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اية تبعات طبقا لذلك

التعهدات

تتعهد شركة شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) بالآتى :

- مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم مباشر من الطرق الخارجية وفي حالة التخدم الخارجى او استخدامها لغير قاطنى المشروع يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة
- عدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين الشركة وفي حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية كان لم تكن
- ان لم يتم البيع او التصرف فى اى من وحدات المشروع محل التعديلات المطلوبة وفي حالة ثبوت ما لم يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية كان لم تكن
- تلزم الشركة باعتماد المخططات التفصيلية لباقى مراحل المشروع واستخراج تراخيص البناء و تنفيذ مكونات المشروع خلال المدة المحددة لالتهاء من المشروع
- بالالتزام بالاشتراطات البنائية المسموح بها طبقا للقرارات الوزارية الصادرة باعتماد التخطيط و التقسيم للمشروع وفي حالة موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على طلب الشركة تعديل النشاط او زيادة معامل الاستغلال اى زيادة المسطحات البنائية عن المسموح به زيادة النسبة البنائية او الارتفاع عن المسموح به بالقرارات الوزارية و حيث انه وفي ضوء ان الارض يتم تسعيرها وفقا لقواعد التسعير و في ضوء العوامل المؤثرة في السعر ومنها نشاط الارض وكذا الاشتراطات البنائية والارتفاعات و عدد الوحدات و غيرها من عوامل تحديد السعر فان الشركة تفر وتتعهد بحق الهيئة في اعادة التوازن العقدى وحققا في اعادة تقدير تسعير الارض في ضوء الموافقات على تعديل الاشتراطات او اى من عناصر تقدير سعر الارض كما تفر بالتزامها بسداد فروق هذه الاسعار طبقا لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وحتى لا تثرى الشركة على حساب الهيئة على انه و اعمالا لمبدأ حسن النية الذى يجب ان يظل العقود فانه في حالة مخالفة الشركة ذلك سواء بعدم السداد او بطلب استرداد ما تم سداده فيعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى اذار او اعدار او استصدار حكم قضائى

و

حسب



الإشتراطات العامة

- ١- الإرتفاع المسموح به للعبارات هو أرضي + ٥ أدوار ، وتم تطبيق نظام الحجوم عن طريق زيادة دور سادس متكرر لبعض العبارات وبما لا يتعدى قيد الإرتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني
- ٢- تم تطبيق الحوافز الممنوحة للمشروعات الاستثمارية بالمدن الجديدة طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ورقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥ بشأن وفقا للضوابط والشروط الواردة تفصيلا بالقرار.
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة لدور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٤- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات داخل منطقة العمرانى المتكامل (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح للمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السبلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استغلالها لباقي وحدات البناء المقفلة المسرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، وفقا لإشتراطات الهيئة ، والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح للمباني الخدمية : يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠ ٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي (١٠ ٪ مغلقة - ١٠ ٪ مفتوحة) تستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف مكيفات المصاعد - لوحات كهربائية ... الخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- ٨- تلتزم شركة شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) بالعقبات الآتية :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
 - تأمين الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البودورات والأرصدة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ المرافق الداخلية ووصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس النقل والتحكم فى التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطرئة (حريق وخلافه) .
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية فى هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الأمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابيعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من لجهات المختصة
- ١٢- يلتزم الالتزام باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات
- ١٣- يلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات ومنطقة وفقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- يتم الالتزام بتصوص قناتون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، القرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ، وكذا الالتزام بشروط التخصيص لقطعة الأرض عليه .

طرف ثان

المالك : شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م.)
 الاسم: أحمد جمال الدين حمد
 الصفة: مفوض عن الشركة
 رقم قومن: ٢٩١٠٢٠٢١٧٠١٩١٩
 التوقيع: 

طرف أول

نائب رئيس الهيئة
 لقطاع التخطيط والمشروعات
 مهندس/ 
 " أحمد إبراهيم محمد "



