

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية**قرار وزارى رقم ٨٩ لسنة ٢٠١٣****بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٢****فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٠****وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية****ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة****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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة****المجتمعات العمرانية الجديدة ؛****وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛****وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد****والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة****طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛****وعلى القرار الوزارى رقم ١٥٧ بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم****قطعة الأرض رقم (٥٤ ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨ أفدنة****المبيعة لشركة الأصالة العقارية لإقامة مشروع (فيلات وعمارات) ؛****وعلى أمر الإسناد رقم ٣٧٤ الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٧ بإرساء قطعة الأرض****رقم (٥٤ ج) بمساحة ٨ أفدنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة على مكتب****نزار العنجري للاستشارات الهندسية لإقامة نشاط فيلات وعمارات بناءً على توصية****لجنة البت بالهيئة بجلستها رقم ٥٣ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢١ فى المزايدة بالمظاريف المغلقة****التي طرحتها الهيئة ؛**

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٣٧ بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٢ باستكمال الإجراءات باسم شركة الأصالة العقارية بدلاً من مكتب نزار العنجري للاستشارات الهندسية على قطعة الأرض رقم (٥٤ ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨ أفدنة مع الالتزام بباقي الشروط الواردة بأمر الإسناد والتي تم الطرح على أساسها ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٥ بين الهيئة وشركة الأصالة العقارية بشأن بيع قطعة الأرض الفضاء رقم (٥٤ ج) بمساحة ٨ أفدنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام الموقع بتاريخ ٢٠٠٩/٨/٣١ والذي يفيد تسلم شركة الأصالة العقارية لقطعة الأرض المشار إليها وأن مساحتها بلغت ٢٣٣٦٠٠ م أى ما يعادل ٨ أفدنة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم ٩٥٩ بتاريخ ٢٠١١/٨/١٦ المتضمن أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم ٧٨ بتاريخ ٢٠١١/٧/٧ وافقت على توصية اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بقيام الجهاز باتخاذ إجراءات إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد وتطبيق شروط المزايدة على قطعة الأرض رقم ٥٤ ج بالمستثمرين الجنوبية بمساحة ٨ أفدنة والمخصصة لشركة الأصالة العقارية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم ٩١ بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٦ المتضمن أنه بعرض التظلم المقدم من الشركة على لجنة بحث التظلمات الرئيسية بجلستها رقم ٤٩ بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٤ قررت قيام الجهاز بإخطار الشركة بتقديم برنامج زمنى مكثف ينتهى بانتهاء مدة التنفيذ وإعادة العرض بعد انتهاء المهلة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون التجارية والعقارية رقم ٢٢٥٨ بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٧ المتضمن الإشارة لمخاطب جهاز المدينة المرفق طيه البرنامج الزمنى المقدم من الشركة سالفه البيان بتاريخ ٢٠١٢/٣/١ ؛

- وعلى الطلب المقدم من شركة الأصالة العقارية الوارد برقم ١٩٧٠ بتاريخ ٢٠١٢/٣/١١ للموافقة على تعديل المخطط العام لمشروع الشركة سالفه البيان على قطعة الأرض رقم (٥٤ ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛
- وعلى كتاب شركة الأصالة العقارية الوارد برقم ٢٧٨١ بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢ المرفق طيه تعهد الشركة بعدم البيع أو التصرف فى الوحدات بمنطقة التعديل وأنه فى حالة تضرر مالكي أو قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم ٦٦١٩ بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٨ المرفق طيه الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (٥٤ ج) بالمستثمرين الجنوبية ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم ١٢٥٠٤ بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٥ والخاص بموقف الأرض العقارى والمالى والتنفيذى ؛
- وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم ٦٥٨ بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢ والمتضمن صدور قرار لجنة بحث التظلمات الرئيسية بجلستها رقم ٢٠٧ بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٤ بالموافقة على قبول التظلم المقدم من شركة الأصالة العقارية فى ضوء التيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء ومنح الشركة مهلة للانتهاء من كامل المشروع تنتهى فى ٢٠١٤/٥/٥ ويعاد العرض فور انتهاء المهلة بمعاينة حديثة مصورة ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم ١٤٦٨٤ بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١١ المرسل لشركة الأصالة العقارية والمتضمن إخطارها - بعلم الوصول - بقرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم ٢٠٧ بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٤ سالفه البيان ؛
- وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الأصالة العقارية لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة على قطعة الأرض رقم (٥٤ ج) بمساحة ٨ أفدنة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/١/١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من شركة الأصالة العقارية فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٠ وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم ٥٣٨ بتاريخ ٢٠١٣/٢/١١ المتضمن أن المعول عليه فى شأن النسبة البنائية للعمارات ما ورد بالرد على الاستفسارات ٩ من أن النسبة البنائية للأراضى المخصصة للعمارات لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة لها وليس ما ورد بكراسة الشروط من أن النسبة البنائية (٥٠٪) ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٢٩٧ بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢١ المتضمن أن الرد على الاستفسار لم يتطرق إلى النسبة البنائية وأن جدول الاشتراطات المرفق رقم (١-٢) من كراسة الشروط يوضح أن نسبة البناء على أراضى العمارات (٥٠٪) ، وأن قطع الأراضى التى تم التعامل عليها فى ذات المزايدة تم استصدار قراراتها الوزارية على أساس أن نسبة البناء على أراضى العمارات (٥٠٪) ، وهى ذات النسبة الواردة بالقرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٠ المعروض تعديله ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٤ ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨ أفدنة أى ما يعادل ٢٣٣٦٠٠م^٢ (فقط ثلاثة وثلاثون ألفاً وستمائة متر مربع لا غير) المباعة لشركة الأصالة العقارية لإقامة مشروع فيلات وعمارات وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقوائم الشروط المعدلة المرفقة الخاصة بالمشروع وكراسة الشروط والمواصفات التى طرحت على أساسها هذه الأرض فى مزايدة بالمظاريف المغلقة وأمر الإسناد الصادر ببناءً على تلك المزايدة والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٥ بين الهيئة والشركة والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة الأصالة العقارية بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والسادسة من القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٠ وبمراعاة الأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الوارد باللوحة المعتمدة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى أو مالكى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - إذا ترتب على تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المشار إليها والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٠ المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوى الشأن من ذلك يلغى هذا التعديل ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢ المشار إليه ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

د. م / طارق وفيق

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد أ.م.م. الوزير

١- الموضوع :

الطلب المقدم من شركة الأصالة العقارية للموافقة على اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة المخصص لها قطعة الأرض رقم (٥٤ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ١٥٧ بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٠ باعتماد التخطيط والتقسيم لمساحة ٨ أفدنة لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم (فيلات - عمارات) .

٢- العرض :

(أ) بتاريخ ٢٧/٨/٢٠٠٧ صدر أمر الإسناد رقم ٣٧٤ بإرسال قطعة الأرض رقم (٥٤ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة على مكتب نزار العنجري للاستشارات الهندسية لإقامة نشاط فيلات وعمارات . (مرفق ١)

(ب) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠٠٨ صدر كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم ٥٣٣ بموافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٣٧ بتاريخ ١٢/٨/٢٠٠٨ على استكمال الإجراءات على قطعة الأرض رقم (٥٤ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة باسم شركة الأصالة العقارية بدلاً من مكتب نزار العنجري للاستشارات الهندسية . (مرفق ٢)

(ج) بتاريخ ٥/١١/٢٠٠٨ تم إبرام عقد بيع ابتدائى بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الأصالة العقارية لبيع قطعة الأرض رقم (٥٤ج) بمساحة ٨ أفدنة ، أى ما يعادل ٥٦,٠٦٠ م^٢ (فقط ثلاثة وثلاثون ألفاً وستمائة وستة و٥٦/١٠٠ متر مربع لا غير) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل التخطيط والتقسيم (فيلات - عمارات) . (مرفق ٣)

(د) بتاريخ ٣١/٨/٢٠٠٩ تم توقيع الشركة على محضر استلام الأرض بعاليه المؤرخ فى ٢٧/٨/٢٠٠٧ بمساحة ٢٣٣٦٠٠ م^٢ . (مرفق ٤)

(هـ) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٠ صدر القرار الوزارى رقم ١٥٧ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه لإقامة مشروع (فيلات - عمارات) مجتمع سكنى لمنطقة المستثمرين الجنوبية لمدينة القاهرة الجديدة . (مرفق ٥)

- (و) بتاريخ ٢٠١١/٨/١٦ صدر كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم ٩٥٩ بموافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٨٧ بتاريخ ٢٠١١/٧/١٧ على توصية اللجنة المشكلة بالقرار رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بقيام الجهاز باتخاذ إجراءات إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد وتطبيق شروط المزايدة للقطعة . (مرفق ٦)
- (ز) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٦ صدر كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم ٩١ بشأن التظلم المقدم من شركة الأصالة العقارية للتضرر من إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (٥٤ج) بمنطقة المستثمرين الجنوبية والمتضمن قرار اللجنة بقيام الجهاز بإخطار الشركة بتقديم برنامج زمنى مكثف ينتهى بانتهاء مدة التنفيذ وإعادة العرض بعد انتهاء المهلة . (مرفق ٧)
- (ح) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٧ صدر كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم ٢٢٥٨ مرفق به البرنامج الزمنى المقدم من الشركة فى ٢٠١٢/٣/١ (مرفق ٨)
- (ط) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١١ ورد الطلب المقدم من الشركة للموافقة على تعديل المخطط العام للمشروع والموضح به أن التعديل عبارة عن الآتى : (مرفق ٩)
- ١- تعديل الفيلات من توين هاوس إلى تاون هاوس وتعديل عدد الوحدات ليصبح ٢٣ وحدة بدلاً من ١٦ وحدة على نفس المساحة المخصصة فيلات .
- ٢- اعتماد نشاط منطقة الخدمات تجارى إدارى .
- (ى) بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢ ورد كتاب الشركة مرفقاً به التعهدات التالية : (مرفق ١٠)
- ١- إنه لم يتم البيع أو التصرف فى الوحدات بمنطقة التعديل المقدمة من الشركة وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .
- ٢- إنه فى حالة تضرر أحد من مالكي / قاطنى وحدات المشروع من التعديل المقدم من الشركة يصبح التعديل ملفياً كأن لم يكن ويتم إزالة المنشآت على نفقة الشركة .
- (ك) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠ تم سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل . (مرفق ١١)
- (ل) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٨ ورد كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم ٦٦١٩ موضحاً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للقطعة بعاليه . (مرفق ١٢)

(م) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٥ ورد كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم ١٢٥٠٤
موضحاً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى وعرض القطعة على لجنة بحث
التظلمات لانتهاء المهلة .
(مرفق ١٣)

(ن) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١١ ورد بالفاكس صورة خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة
رقم ١٤٦٨٤ باسم الشركة والمتضمن الإشارة إلى قرار لجنة بحث التظلمات
بجلستها رقم ٢٠٧ بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٤ بشأن قبول التظلم المقدم من الشركة
مهلة للانتهاء من تنفيذ كامل المشروع تنتهى فى ٢٠١٤/٥/٥ ويعاد العرض
بعد انتهاء المهلة المقررة .
(مرفق ١٤)

(س) تمت المراجعة والموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة لمشروع الشركة
فى ضوء قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية
والقرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٠ لاعتماد المخطط العام وللمشروع وأن
التعديلات المطلوبة لا تقتضى تحصيل علاوة من الشركة .

٣- الرأى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على استصدار مشروع القرار الوزارى المعدل
المرفق لقطعة الأرض رقم (٥٤ج) بمساحة ٨ أفدنة تعادل ٣٣٦٠٠ م^٢ بمنطقة المستثمرين
الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٠
باعتماد التخطيط والتقسيم لإقامة نشاط (فيلات وعمارات) .

مساعد نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

رأى السيد المهندس النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة :

مرفوع لمعالى الوزير برجاء التكرم بالموافقة .

نائب أول رئيس مجلس الإدارة

التوقيع :

مهندس / نبيل محمد عباس حنفى

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

أ. د. م / طارق وفيق محمد

موافق .

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى بشأن تعديل**بعض احكام القرار الوزارى رقم ١٥٧ لسنة ٢٠١٠****الصادر لشركة الأصالة العقارية لإقامة مشروع عمراني متكامل****بمساحة ٨ أفدنة بالقطعة رقم (٥٤ ج)****بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة****مساحة المشروع =**إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨ أفدنة ، أى ما يعادل ٣٣٦٠٠ م^٢ .**مكونات المشروع :**

- ١- الأراضى المخصصة لمباني الإسكان بمساحة ٤ أفدنة ، أى ما يعادل ١٦٨٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمباني الخدمات بمساحة ٩٤٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٣٩٤٠ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٨٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٣٣٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٨٤٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٣٥٢٨,٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١,٤٢ فدان ، أى ما يعادل ٥٩٦٣,٢ م^٢ وتمثل نسبة (٨,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

- إجمالى المساحة المخصصة لمباني الإسكان بالمشروع ٤ أفدنة ، أى ما يعادل ١٦٨٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات وتاون هاوس وعمارات .

١- الفيلات والتاون هاوس :

- يبلغ إجمالى عدد قطع أراضى الفيلات بالمشروع ٨ قطع تتراوح مساحتها بين ٤٠٠ م^٢ : ١١٥٠ م^٢ .

الاشتراطات البنائية للفيلات والتاون هاوس :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠٪) من مسطح الأرض المخصصة للفيلات والتاون هاوس .

الارتفاع المسموح به للفيلات والتاون هاوس (أرضى + أول + غرف سطح) .

الردود لقطع الأراضى : ٣م جانبي ، ٤م أمامى ، ٦م خلفى .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية وطبقًا للكود المصرى للجراجات .

جدول مساحات قطع الأراضى للفيلات والتاون هاوس :

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض م ^٢	عدد الوحدات
قطعة رقم (١)	١١٥٠	عدد ٤ وحدات
قطعة رقم (٢)	١١٥٠	عدد ٤ وحدات
قطعة رقم (٣)	١١٥٠	عدد ٤ وحدات
قطعة رقم (٤)	٤٠٠	عدد ١ وحدة
قطعة رقم (٥)	٤٢٥	عدد ١ وحدة
قطعة رقم (٦)	٤٢٥	عدد ١ وحدة
قطعة رقم (٧)	١١٥٠	عدد ٤ وحدات
قطعة رقم (٨)	١١٥٠	عدد ٤ وحدات
	٧٠٠٠	٢٣ وحدة

٢- العمارات :

يبلغ عدد النماذج المعمارية المستخدمة بالمشروع (٥) نماذج طبقًا للجدول التالى :

رقم النموذج	مسطح العمارة المسموح به بالدور الأرضى م ^٢ (F.P.)	عدد العمارات (التكرار)	إجمالى مسطح المسموح به بالدور الأرضى م ^٢ (F.P.)	عدد الوحدات بالدور	الارتفاع بالأدوار	الإجمالى
A	٧٦٠	١	٧٦٠	٤	٤	١٦
B	٦٨٤	١	٦٨٤	٤	٤	١٦
C	١٠٢٦	١	١٠٢٦	٦	٤	٢٤
D	٦٧٥	٢	١٣٥٠	٥	٤	٤٠
E	١٠٥٠	١	١٠٨٠	٨	٤	٣٢
			٤٩٠٠			١٢٨

الاشتراطات البنائية للعمارات :

- (أ) النسبة البنائية للعمارات لا تزيد عن (٥٠٪) من مسطح الأرض المخصصة للعمارات .
 (ب) الارتفاع المسموح به للعمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف السطح) .
 (ج) الردود لقطع الأراضي : لا تقل عن ٨ أمتار بين العمارات .
 (د) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ٩٤٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٩٤٠ م^٢ وتمثل نسبة (٧,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول الخدمات :

المنطقة	النشاط	مساحة قطعة الأرض	مساحة المباني
قطعة رقم ٩	تجارى إدارى	٢٣٩٤٠	$٣٩٤٠ \times ٣٠\% \times ٣ = ٣٥٤٦$ م ^٢
الإجمالى		٢٣٩٤٠	٢٣٥٤٦

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- (أ) النسبة البنائية : لا تزيد النسبة البنائية عن (٣٠٪) بالنسبة للنشاط الإدارى من إجمالى مساحة قطعة الأرض .
 (ب) يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى الإدارى (أرضى + دورين) .
 (ج) يتم الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦ م من جميع الجهات .
 (د) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / ٢٥ م^٢ من المباني المغلقة وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

بالتفويض

الرفاعى طه طه عيد

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الفيلات والتاون هاوس (أرضى + أول + غرف السطح) ، وبالنسبة للعمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف السطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع لمبنى الخدمات (أرضى + دورين) للمبنى الإدارى و(أرضى + أول) للمبنى متعددة الأغراض .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- غرف الأسطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- تتولى شركة الأصاله العقارية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية الترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة .

١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/ وحدة سكنية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات .

١٣- يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة/ ٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وطبقاً للكوود المصرى للجراجات .

١٤- الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(طرف أول)

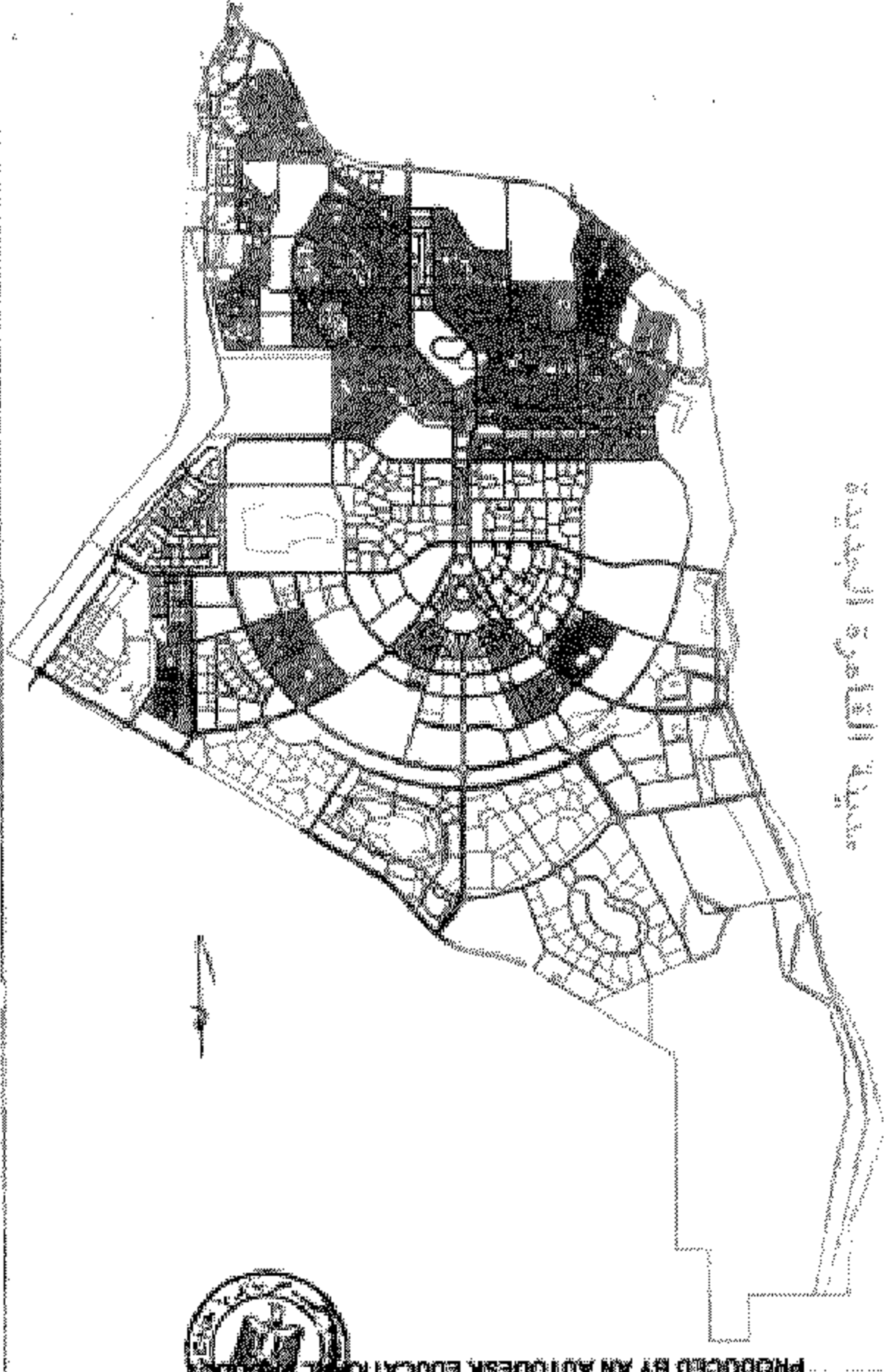
(طرف ثان)

(إمضاء)

بالتفويض/ الرفاعى طه طه عيد

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



مبنى الجامعة الجديدة



Handwritten signature or notes in Arabic script at the bottom left of the page.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

