

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٤ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٥/١١

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٣٤ لسنة ٢٠٠٧

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 (٢٣٤) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢٠ باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعتى الأرض المخصصتين لشركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى رقمى (١٠ ، ١١)

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩٣,٦ فدان

لإقامة تجمع سكنى ؛

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 عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ بين الهيئة وشركة شمال أفريقيا

للاستثمار العقارى المتضمن تخصيص قطعتى الأرض رقمى (١٠ ، ١١) بمساحة ١٢٣,٥ فدان

بمنطقة امتداد المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر

على أن يتم سداد قيمة الأرض فى شكل عيني عبارة عن (٢٠٪) من كافة النماذج

والوحدات الخاصة بالإسكان شاملة ما يخصها من أراضٍ ؛

وعلى كتاب السيد د. مهندس مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٢١١) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٠ المتضمن موافقة السلطة المختصة على تعديل مخطط مشروع الشركة ؛
وعلى كتاب السيد د. مهندس مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٢٠٦٠) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٨ المتضمن تحديد نسبة الهيئة فى شكل عينى عبارة عن وحدات كاملة التشطيب والمنتهى إلى موافاة الهيئة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع وتحديد مراحل تسليم وحدات الهيئة ؛

وعلى تقرير اللجنة الهندسية القانونية المشكلة بقرار وزير الاستثمار رقم ٩٨ لسنة ٢٠٠٩ لدراسة الخلاف القائم بين الهيئة وشركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى بشأن طريقة حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة كمقابل لثمن الأرض ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى المؤرخ فى ٢٠٠٩/١١/٣ لاعتماد تعديل المخطط العام المعتمد للمشروع ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (١٠٤٥٤) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٦ المنتهى إلى أنه غير مسموح بالتعديل فى المنطقة المخصصة لعمارات الهيئة وما دون ذلك يمكن تعديله بما لا يخالف القواعد والاشتراطات المعمول بها بالهيئة ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور أمين عام مجلس الوزراء رقم (٩٣١-٣) بتاريخ ٢٠١٠/٢/١ والمتضمن صدور قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٨ بعدم قبول طلب شركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى وذلك بعد نظر تقرير اللجنة الفرعية المشكلة بقرار السيد الدكتور وزير الاستثمار رقم ٩٨ لسنة ٢٠٠٩ لدراسة الخلاف بين الشركة والهيئة حول مستحقات كل طرف فى العقد موضوع الخلاف ، وقد تم اعتماد هذا القرار من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ٢٠١٠/١/٢٧ ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٤٥٤٢) بتاريخ ٢٠١١/٦/١٦ والمتضمن عدم الموافقة على دراسة تعديل المخطط العام إلا بعد قيام الشركة بالتنازل عن القضية المرفوعة ضد الهيئة وتقديم نسخة التنازل مسجلة ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (١٦٠) بتاريخ ٢٠١١/١٠/٢٣ والمنتهى إلى أحقية شركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى فى استمرار التعامل معها وفقاً للمخطط العام المعتمد للمشروع بالقرار الوزارى رقم ٢٣٤ لسنة ٢٠٠٧ وتعديله المؤرخ ٢٠٠٨/١/١٠ ، واستكمال السير فى إجراءات استصدار تراخيص البناء وفقاً لقرار التخطيط والتقسيم المشار إليه مع عدم إجراء أى تعديل يكون من شأنه المساس بالحصة العينية المستحقة للهيئة ، مع ضرورة عرض موقف الشركة على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر فى منحها مهلة لتنفيذ المشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩٢٩٦) بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ برسم السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن الموقف النهائى للمهل الممنوحة لمشروع الشركة حتى يتسنى استكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى للمخطط المعدل وأرفق بالكتاب صورة كتاب السيد المهندس رئيس لجنة استلام وحدات الهيئة الوارد برقم (٥٧٣٢) بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٦ والمتضمن عدم استلام العمارات المطلوب تسليمها لاختلاف موقعها على الطبيعة مع اللوحة المعتمدة وكذا لاختلاف النموذج المنفذ عن المعتمد بالإضافة إلى سوء مستوى التشطيب ؛ وعلى التعهدات المقدمة من الشركة فى غضون شهر ديسمبر ٢٠١٢ والمتضمنة أنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى أو أحد مالكى الوحدات التجارية والإدارية للمشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ، وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨٥) والمرسل لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٩ والمتضمن منح شركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى مهلة ٦ شهور لاستكمال تنفيذ المشروع بالكامل وإنهاء التشطيبات لكافة الوحدات السكنية المستحقة للهيئة طبقاً للتعاقد المبرم ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤١٠) بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٠ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة لمراجعة النماذج المعمارية للعمارات (الحصة العينية للهيئة) على قطعتى الأرض نظراً لعدم تطابق النماذج المعمارية المقدمة مع لوحة المخطط العام المعدل ؛

وعلى خطاب السيد المستشار المشرف على الإدارة العامة للشئون القانونية بالهيئة رقم (٦٥٨) بتاريخ ٢٠١٣/١/٣٠ لقطاع التخطيط والمشروعات والمتضمن صدور حكم من محكمة القضاء الإدارى «دائرة الاستثمار» برفض الدعوى رقم ٢٦٦٢٩ لسنة ٤٦ ق والتي أقامتها شركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى ضد الهيئة ، وقد قامت الشركة بالطعن على هذا الحكم وقيد برقم ٥٩٩٧ لسنة ٥٧ ق أمام المحكمة الإدارية العليا ولم تحدد جلسة لنظره حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٤٧٩) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٥ بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى للأرض والمتضمن وجود (١٢) عمارة بخلاف المخطط العام المعتمد فى ٢٠٠٨/١/١٠ ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٦ بتسليم الوحدات (حصة الهيئة) خالية من الملاحظات التى تم إبدائها من قبل لجنة التسليم ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣ الموجه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة لبيان ما اتخذ من إجراءات فى شأن قيام الشركة بتنفيذ عدد (١٢) عمارة بخلاف المخطط العام المعتمد بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٠ ؛

وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٣/٣/٦ بعدم بيع الوحدات تحت حساب الحصة العينية للهيئة لحين الفصل القضائى للقضية رقم ٥٩٩٧ لسنة ٥٧ لبت النهائى لتحديد الحصة العينية للهيئة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد النائب الأول لرئيس مجلس إدارة الهيئة ورئيس لجنة الاستلام رقم (٢٣٧) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٠ المنتهى بأن اللجنة قامت بمراجعة (١٢) عمارة بموقع العملية من حيث التشطيب تمهيداً للاستلام وتم وضع ملاحظات أكثر من مرة وقامت الشركة بتلافى بعض هذه الملاحظات إلا أن الموقف حالياً لم يتم استلام أى عمارة بمحضر استلام رسمى حتى تاريخه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٠٥٧) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٣ المتضمن أنه تم صدور التراخيص لعدد (١٢) عمارة حيث إنها من النماذج السابق اعتمادها بالمخطط بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٠ وبما لا يتعدى الكثافة السكانية بالمخطط وبما لا يتعارض مع القواعد ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة مستندات ورسومات المخطط العام والتعديلات المقدمة من شركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى على قطعتى الأرض رقمى (١٠، ١١) بمنطقة امتداد المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة على مساحة ٩٣,٦ فدان ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٤ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة والمقدمة من شركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى ، وأن هذه الموافقة تمت فى ضوء أحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وطلب استصدار القرار الوزارى المعدل المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٥٩٧) بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٥ المتضمن الاستفسار عن وجود تناقض بين كتابى جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقمى (١٤٧٩) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٥ و(٤٠٥٧) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٣ بشأن موقف العمارات المقامة وعددها (١٢) عمارة بخلاف المخطط العام ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة المؤرخ ٢٠١٣/٤/٢١ المتضمن سرد الوقائع دون بيان سبب واضح ومحدد للاختلاف محل استفسار السيد المستشار القانونى للهيئة ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (١٠ ، ١١) المخصصتين لشركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى بمنطقة امتداد المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة على مساحة ٩٣,٦ فدان ، أى ما يعادل ٩٤,٠٣٩٣٤٥٠ م^٢ (فقط ثلاثمائة وثلاثة وتسعون ألفاً وأربعمائة وخمسون متراً مربعاً و٩٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والصادر فى شأنها القرار الوزارى رقم ٢٣٤ لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٠ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى بعدم التصرف فى أى وحدة من الوحدات الموضحة على لوحة المخطط العام المرفقة بهذا القرار إلا بعد استيفاء الحصة العينية المستحقة للهيئة كمقابل عينى لثمن الأرض ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تقوم الشركة بالانتهاء من تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة والقرارات الصادرة فى هذا الشأن ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتسليم جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوحدات السكنية طبقاً للمواصفات والتشطيبات والشروط الموضحة بالتعاقد والبرنامج الزمنى لتسليم الوحدات ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ديسمبر ٢٠١٢ بأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى أو مالكى الوحدات بالمشروع من التعديل المقدم يعتبر لاغياً وكأن لم يكن .

مادة ٦ - تقوم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق للمساحة المتعاقد عليها ، ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - 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 .

مادة ٨ - تقوم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج تراخيص البناء لمشروع الشركة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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 والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

د.م/ طارق وفيق

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر

لشركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى لقطعتى الأرض رقمى (١٠ ، ١١)

لإقامة تجمع سكنى على قطعة الأرض بمساحة ٩٣,٦ فدان

بمنطقة امتداد المستثمرين الجنوبية

بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمشروع الشركة ٩٣,٦ فدان

أى ما يعادل ٩٤,٠٠٠,٣٩٣م^٢.

أولا - مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤٦,٨٤ فدان ، أى ما يعادل

٤٨,٠٠٠,١٩٦م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ١١,١٧ فدان ، أى ما يعادل

١٢,٠٠٠,٦٩٣م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٠,٦٣ فدان

أى ما يعادل ٠,٥٠٠,٨٦٦م^٢ ، وتمثل نسبة (٢,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤,٣٥ فدان ، أى ما يعادل

٤,٠٠٠,١٨٢م^٢ ، وتمثل نسبة (٤,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٠,٧ فدان ، أى ما يعادل

٨٩,٠٠٠,٤٤٨م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات منفصلة - فيلات متصلة - فيلات تاون هاوس - عمارات) :
إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٤٦,٨٤ فدان ، أى ما يعادل
٤٨,٤٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات
وعمارات سكنية ، وبيانها كالتالى :

(١) منطقة الفيلات (فيلات منفصلة - فيلات متصلة) :

تبلغ المساحة المخصصة لإقامة فيلات سكنية ٢٨,١٢ فدان ، أى ما يعادل
٦,٧٢,٠٧٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لأرض المشروع .
إجمالى عدد الأراضى (فيلات متصلة) (٢٢) قطعة أرض تتراوح مساحتها
بين ٢٨١٧,٢٩ م^٢ حتى ٢١١٢,٨ م^٢ .

إجمالى عدد الأراضى (فيلات منفصلة) (١١٨) قطعة أرض تتراوح مساحتها
بين ١٥,١٥ م^٢ حتى ١٨٣٦,٠٢ م^٢ .

الاشتراطات البنائية لقطع اراضى الفيلات :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) على قطعة الأرض السكنية الواحدة
عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض .
الارتفاع : دور أرضى + أول .

الارتدادات : أمامى ٤ م ، الجانبي ٣ م ، الخلفى ٦ م .

(ب) منطقة التاون هاوس :

تبلغ المساحة المخصصة لإقامة التاون هاوس ٨,٧٥ فدان ، أى ما يعادل ٤,٣٦٧٦٤ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٩,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
إجمالى عدد الوحدات (١١٨) وحدة .

الاشتراطات البنائية لقطع اراضى التاون هاوس :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) على قطعة الأرض السكنية الواحدة

عن (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع : دور أرضى + أول .

(ج) منطقة العمارات :

تبلغ المساحة الإجمالية المخصصة لإقامة عمارات سكنية ٩,٩٧ فدان

أى ما يعادل ٤٨,٤٨ م^٢، وتمثل نسبة (٦٤,١٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لأرض المشروع .

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٦) نماذج طبقاً للجدول التالى :

مساحة النموذج	العدد	عدد الوحدات	عدد الأدوار	عدد وحدات الأدوار	الإجمالى
٣٩٠	١٤	٢٨٠	أرضى + ٤ أدوار	٤	٢م٥٤٦٠
٦٣٢	٨	٢٠٠		٥	٢م٥٠٥٦
٨٣٣	١	٣٠		٦	٢م٨٣٣
١٣٧٠	٢	١٢٠		١٢	٢م٢٧٤٠
٣٩٩	١٤	٢٨٠		٤	٢م٥٥٨٦
١٢٥٦	١	٦٠		١٢	٢م١٢٥٦
إجمالى المساحة	-	٩٧٠	-	-	٢م٢٠٩٣١

الاشتراطات البنائية لقطع اراضى الفيلات :

الارتفاع : دور أرضى + ٤ أدوار متكررة (إسكان حر) .

الارتدادات : لا تقل المسافة بين العمارات عن ٨ م .

مراعاة الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

ثالثا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ١٧, ١١ فدان ، أى ما يعادل ١٢, ٢٤٦٩٣٧ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٩, ١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

م	العنصر	المساحة الإجمالية		المساحة المبنية م ^٢	الارتفاعات	الردود
		فدان	متر مربع			
١	مركز طبي	١, ١١	٤٦٦٦, ٨	النسبة البنائية (٣٠٪)	بدروم + أرضى + دورين متكررين	يتم الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦ م من حدود الأرض المخصصة بكل نشاط
٢	منطقة تجارية	٥, ٦٤	٢٣٦٧٥, ٣٦			
٣	مبنى تجارى إدارى	٢, ٠٥	٨٦١١, ٦			
٤	منطقة تجارية	١, ٢٩	٥٤٠٩, ٣٥			
٥	منطقة تجارية	٠, ٧٥	٣١٥٦, ٤٧			
٦	منطقة تجارية	٠, ٣٣	١٤١٧, ٥٤			
الإجمالى		١١, ١٧	٤٦٩٣٧, ١٢			

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- (أ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية عن (٣٠٪) للنشاط التجارى .
(ب) الارتفاع : (دور أرضى + دورين علويين) بالنسبة لأرض الخدمات .
(ج) الردود : بالنسبة لأراضى الخدمات لا يقل الردود بين الحدود الخارجية للأرض
وحد المباني عن ٦ م من جميع الجهات .
(د) يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم للأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
(هـ) يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة
وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

ما يخص الهيئة من المشروع (إسكان حر) :

المساحة المبنية التى تخص الهيئة وفقاً للتعاقد بتاريخ ١٥ / ١١ / ٢٠٠٥
(وحدات سكنية) ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى المساحة المبنية ٥, ١٩٦٧٢ م^٢ (F.P.)
وبالارتفاعات المقررة وبما لا يقل عن قيمة الأرض المذكورة بالتعاقد ، وتمثل العمارات المهشمة
باللوحة المعتمدة المرفقة بهذا القرار وذلك لحين الفصل القضائى فى القضية
رقم ٥٩٩٧ لسنة ٥٨ ق لتحديد الحصة العينية للهيئة .

رئيس شركة شمال أفريقيا

أحمد حاتم عبد العزيز السيد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (بدروم جراج + أرضى +
٤ أدوار متكررة) ، وبالنسبة للفيلات والتاون هاوس (أرضى + أول) بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والمخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقلدة المصريح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة شمال أفريقيا للاستثمار العقارى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني 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 ورصفها 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 والترخيص الصادر للمباني 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 المعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢م٥٠ من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .
- ١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
- (إمضاء)
رئيس شركة شمال أفريقيا
- احمد حاتم عبد العزيز السيد