

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٥/٨/٢٠١٤

بتعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثامنة بمساحة ٤٥, ٢٠٩ فدان

لمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (امتداد الرحاب)

السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٦٠٨ لسنة ٢٠١٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بين الهيئة والشركة العربية

للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن تخصيص قطعة الأرض الفضاء الكائنة بمنطقة

الامتداد العمرانى بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٨٩٥ فداناً لإقامة مشروع للإسكان الحر

على أن يتم سداد قيمة الأرض فى شكل عيني ؛

وعلى ملحق العقد المؤرخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بشأن مواصفات تشطيب الوحدات السكنية

المخصصة للهيئة كمقابل عيني لثمن الأرض ؛

وعلى الموافقة الفنية بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٥ على المخطط العام لكامل مساحة الأرض

لامتداد الرحاب بمساحة ٨٩٥ فداناً المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

لإقامة مشروع إسكان حر بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم (٢٣٥) بتاريخ ١٠/٩/٢٠٠٦ والمتضمن اعتماد تخطيط وتقسيم المرحلتين التاسعة والعاشر من قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى حر بالمنطقة الشرقية لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٧٢, ٥٢ فدان ضمن مساحة ٤٦, ٨٩٥ فدان المخصصة للشركة ؛ وعلى موافقة واعتماد مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٣٢) بتاريخ ٧/٤/٢٠٠٩ على المذكرة المعروضة بشأن محضر الاتفاق المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتاريخ ٢٢/٢/٢٠٠٩ المتضمن تحديد المواقع وإعداد الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عينى لقيمة الأراضى المخصصة للشركة بنظام الإسكان الحر لإقامة مشروع عمرانى متكامل يامتداد مدينة الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة التى تمثل الحصة العينية للهيئة عن المساحة المخصصة للشركة والتى تبلغ ٨٩٥ فدائاً بواقع ١٤١ عمارة بإجمالى ٣٣٨٤ وحدة سكنية - كما تضمن أن يتم تسوية المساحات المستحقة للهيئة بعد اعتماد المرحلتين السابعة والثامنة من المشروع ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٠٨) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثامنة لمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (امتداد الرحاب) لإقامة مشروع سكنى حر بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٤٥, ٢٠٩ فدان ضمن مساحة ٨٩٥ فدائاً المخصصة للشركة ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد برقم (١٣٥٤١) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١١ لاعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثامنة بمشروع امتداد الرحاب المتضمن تعديل مسطحات النماذج ومواقع الخدمات مع المحافظة على ذات المسطح الإجمالى ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٥٨٥٧) بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١١ بشأن بيان السداد العينى وعدد الوحدات المسلمة من الشركة سالفه البيان وعددها ٥٢٨ وحدة والمرفق طيه صور محاضر استلام الوحدات ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٦٨٠) بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٢ والمرفق به تعهد الشركة المتضمن أنه فى حالة تضرر أحد مالكي/قائنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من الهيئة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن والتعهد المتضمن أنه لم يتم بيع أو التصرف فى وحدات بمنطقة التعديل المقدمة من الشركة وفى حالة ثبات ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٣٥٩) بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٢ برسم السيد المستشار القانونى للهيئة بخصوص موقف أرض الشركة وموقف تسليم الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عينى لقيمة الأرض المخصصة للشركة والمتضمن أن ما تم استلامه من الوحدات يمثل (٢,٤٨٪) من إجمالى ١٤١ عمارة ؛

وعلى كتابى السيد المستشار القانونى للهيئة رقمى (٥٠٥ ، ٥٠٨) بتاريخ ٢١، ٢٧/١/٢٠١٣ للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة برأى القطاع بشأن موقف الشركة فى ضوء ما تم استلامه من الوحدات التى تمثل الحصة العينية للهيئة وذلك لإمكانية اعتماد مشروعات القرارات الوزارية المعروضة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر فى ٢٩/٥/٢٠١٣ المعد بمعرفة اللجنة المشكلة بقرار السيد النائب الأول لرئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ٢ لسنة ٢٠١٢ والقرار رقم ٣٨ لسنة ٢٠١٢ بمعاينة واستلام العمارات لمشروع امتداد الرحاب والتى تمثل الحصة العينية المستحقة للهيئة وأرفق بالمحضر جدول بموقف تسليم وحدات الهيئة بمشروع الرحاب «الحصة العينية» بإجمالى ١٢٠ عمارة بإجمالى ٢٨٨٠ وحدة سكنية ؛

وعلى كتاب الشركة المؤرخ ٢٧/١/٢٠١٣ الوارد برقم (١٨٧) فى ٢٩/١/٢٠١٣ لقطاع التخطيط والمشروعات بشأن سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة عن إصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٥٥٩) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٣ المنتهى بالتنبيه باللائم بشأن طلب استخراج القرارات الوزارية المعطلة المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لمشروع الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة علماً بأنه جارى العرض على مجلس إدارة الهيئة لتأجيل مواعيد تسليم الحصة العينية طبقاً للتيسيرات السابق الموافقة عليها من مجلس الوزراء ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للشئون العقارية والتجارية رقم (٤٥٩٩) بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٣ المتضمن أنه لم يتم العرض على مجلس إدارة الهيئة لعدم موافقة الشئون القانونية على تطبيق التيسيرات السابق الموافقة عليها من مجلس الوزراء على الحصة العينية وانتهى الكتاب إلى أن مراجعة موقف تسليم الوحدات لا يوقف استصدار مشروع القرار الوزارى للشركة ؛

وعلى كتاب الشئون العقارية والتجارية رقم (١٦٩) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٨ بشأن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٤) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ بمنح الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى المخصص لها قطعة الأرض الكائنة بمنطقة الامتداد العمرانى (امتداد الرحاب) بمساحة ٨٩٥ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة مهلة حتى ٢٠١٥/٣/٢١ تطبيقاً للبند رقم (٢٠) من عقد البيع الابتدائى لانتهاه من تعديل القرار الوزارى واستكمال باقى الأعمال ، وعلى جهاز المدينة الالتزام بمتابعة تنفيذ المشروع وإعادة العرض فور انتهاء المهلة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٩٠٣) بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٦ بالموقف العقارى والمالى للأرض والمتضمن استلام عدد ١٤١ عمارة ؛

وعلى التظلم المقدم من الشركة برقم (٤٤٢١٠) بتاريخ ٢٠١٤/٥/٦ ؛

وعلى كتاب المدير المالى للشركة المؤرخ ٢٠١٤/٦/١٥ المرفق به شيك بقيمة باقى المصاريف الإدارية وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٨٧٣) المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢٩ المتضمن استيفاء مستحقات الهيئة وفقاً لمحضر الاتفاق المؤرخ ٢٠٠٩/٢/٢٢ وأن ما يتم اعتماد تعديله سيتم استيفاء المساحات المقررة للهيئة عند اعتماد تعديل المنطقة السابعة الجارى تعديلها من فيلات إلى عمارات وتحديد العمارات الخاصة بالهيئة على المخطط ؛

وعلى موافقة القطاعات المختلفة بالهيئة وإدارة الشئون القانونية على إصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المعدلة المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن تعديل التخطيط التفصيلى للمرحلة الثامنة (امتداد الرحاب) لإقامة مشروع إسكان حر على مساحة ٢٠٩,٤٥ فدان ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً المخصصة للشركة بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة للتخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٥/١١ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المعدلة المقدمة من الشركة وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثامنة لمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (امتداد الرحاب) لإقامة مشروع سكنى حر بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٤٤, ٢٠٩ فدان ، أى ما يعادل ٨٧٩٦٧٦م^٢ (فقط ثمانمائة وتسعة وسبعون ألفاً وستمائة وستة وسبعون متراً مربعاً لا غير) والصادر لها القرار الوزارى رقم ٦٠٨ لسنة ٢٠١٠ ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً المخصصة للشركة والصادر لها الموافقة الفنية بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقوائم الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بما نصت عليه المواد الثانية والثالثة والرابعة والخامسة والسادسة من القرار الوزارى رقم ٦٠٨ لسنة ٢٠١٠ وبأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٣ - إذا ترتب على تعديل التخطيط والتقسيم المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٦٠٨ لسنة ٢٠١٠ المساس بأى مراكز قانونية سابقة على صدور هذا القرار وتضرر ذوو الشأن من ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٢ المشار إليها، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات الخاصة بقطع الأراضى المرفقة المشار إليها بالبند الثالث من ملحق العقد المؤرخ فى ٢٢/٣/٢٠٠٥ مرفق رقم (١) ولا يحق لها بيع قطع أراضى فضاء مرفقة بأى مرحلة من مراحل المشروع قبل سداد المقابل العينى من الوحدات المستحقة للهيئة عن المرحلة السابقة لها ، كما لا تتجاوز قطع الأراضى الفضاء

التي تطرحها الشركة للبيع (٢٥٪) من صافى المساحات المخصصة للاستخدامات السكنية لكل مرحلة من مراحل المشروع وذلك بشرط الحصول على موافقة كتابية من الهيئة على البيع وسداد مصاريف التنازل المستحقة عن هذا البيع طبقاً للائحة العقارية والنظم والقواعد المتبعة لدى الهيئة .

مادة ٧ - تقوم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق 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 ٨ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٩ - تقوم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بمستندات استخراج التراخيص اللازمة لها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - الموافقة على قيام الشركة بتنفيذ الأعمال فى المرحلة الثامنة التى يشملها هذا القرار ، وعلى المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وذلك بعد استخراج التراخيص المشار إليها بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ١١ - ينشر هذا القرار بالوقائع 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

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري المعدل

الصادر بشأن تعديل القرار الوزاري رقم ٦٠٨ لسنة ٢٠١٠

بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠

للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني

المرحلة الثامنة (امتداد الرحاب) بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المرحلة الثامنة ٤٤,٩٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٧٩٦٧٦ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٨٨,٥٧ فدان، أى ما يعادل

٢٣٧١٩٨٩ م^٢ وتمثل نسبة (٤٢,٢٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٦,٦٧ فدان، أى ما يعادل ٢٧٠٠٣٠ م^٢

وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية المحيطة بمساحة ١٠,٩١ فدان، أى ما يعادل

٢٤٥٨٢٨ م^٢ وتمثل نسبة (٥,٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٤٩,٠١ فدان،

أى ما يعادل ٢٠٥٨٣٧ م^٢ وتمثل نسبة (٢٣,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للفراغات ومسارات المشاة والمناطق المفتوحة بمساحة ٤٤,٢٨ فدان،

أى ما يعادل ٢١٨٥٩٩٢ م^٢ وتمثل نسبة (٢١,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان ٨٨,٥٧ فدان، أى ما يعادل ٢٣٧١٩٨٩ م^٢ وتمثل

نسبة (٤٢,٢٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية وفيلات

مقسمة كالتالى :

١ - منطقة الفيلات :

تبلغ المساحة المخصصة لإسكان الفيلات ٣٢,٦٥ فدان، أى ما يعادل ٢١٣٧١٢٧ م^٢

وتمثل نسبة (١٥,٥٩٪) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .

عدد قطع أراضي الفيلات (٢٥٦) قطعة أرض تتراوح مساحتها بين ٤٢, ٢٣٧٤ م^٢، ٨٢٣, ٩٦ م^٢ طبقاً للجدول التالي :

جدول النماذج المعمارية لمنطقة الفيلات :

المرحلة	رقم المجموعة	عدد قطع الأراضي	إجمالي مساحة القطع	مساحة أصغر قطعة أرض	مساحة أكبر قطعة أرض
الثامنة	V 25	٩٠	٤٩١٦١,١	٤٥٠	٧٨٩,٥٥
	V 26	٨٩	٤٦٢٥١,٢	٣٧٤,٤٢	٨٢٣,٩٦
	V 27	٧٧	٤١٦٦٤,٦	٤١٢,٥٠	٨٠٢,٦٤
الإجمالي		٢٥٦	١٣٧١٢٧	-	-

٢ - منطقة العمارات :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٩٢, ٥٥ فدان، أي ما يعادل ٢٣٤٨٦٢ م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٧٪) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .

عدد النماذج المعمارية المستخدمة (١٠ نماذج) طبقاً للجدول التالي :

نوع الإسكان	رقم النموذج	عدد النماذج	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (م ^٢)	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
عمارات	A	٤٢	٢٩١	١٦٨١٢	٤	٢٤	١٠٢٢
	B	٧١	٥٢١	٣٦٩٩١	٤	٢٤	١٧٠٤
	C	٢٧	٦٤٨	٢٢٩٧٦	٤	٢٤	٨٨٨
	D	٨	٧١٩	٥٧٥٢	٤	٢٤	١٩٢
	E	٨	٧٢٩	٥٨٢٢	٤	٢٤	١٩٢
	F	٧	٤٠٦	٢٨٤٢	٢	١٢	٨٤
	G	٦	٤٤٢	٢٦٥٨	٢	١٢	٧٢
	H	٥	٤٥٦	٢٢٨٠	٢	١٢	٦٠
	I	٨	٤٨٥	٢٨٨٠	٢	١٢	٩٦
	J	٨	٥٨٢	٤٦٦٤	٢	١٢	٩٦
الإجمالي		٢٠١	-	١٠٥٦٨٨	-	-	٤٤١٦

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) على قطعة الأرض السكنية (فيلا) عن (٤٠٪) من مساحتها .

النسبة البنائية لأراضي العمارات : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) على قطعة الأرض السكنية (عمارات) عن (٤٥٪) من مساحتها .

الارتفاع المسموح به للفيلات (أرضى + أول) .

الارتفاع المسموح به للعمارات كحد أدنى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

الردود المسموح به للفيلات كحد أدنى (الأمامى ٤م ، الجانبي ٣م ، الخلفى ٦م) .

الردود المسموح به للعمارات : يتم ترك مسافة كحد أدنى ٨ أمتار بين العمارات

من جميع الجهات .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بالمنطقة السكنية (فيلات وعمارات)

بواقع سيارة / وحدة سكنية .

مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٦,٦٧ فدان، أى ما يعادل ٣٠٠٠٠٠م^٢ وتمثل نسبة

(٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها بالجدول التالي :

نوع الخدمة	المساحة بالفدان	النسبة المئوية	أقصى ارتفاع
مركز تجارى	٤,٢١	٣٠٪	أرضى + دورين
مسجد	٢,٤٤		أرضى فقط
مدرسة	٤		أرضى + دورين
ترفيهى	٦,٠٢	١٠٪	أرضى فقط
الإجمالى	١٦,٦٧	-	-

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) للمسجد والنشاط التجارى والمدرسة عن (٣٠٪)

من إجمالي المساحة المخصصة لكل نشاط منها .

الارتفاع: (أرضى + دورين) للنشاط التجارى والمدرسة ، وبالنسبة للمسجد فيتم

تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة .

الردود : ٦م من جميع الجهات من الحدود الداخلية لقطع أراضى الخدمات .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارتين / ٢٥٠م^٢

من المباني المغلقة .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - فيلات (أرضى + أول) ، وبالنسبة للعمارات (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط بمنطقة الخدمات الخاصة بالمنطقة السكنية .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقللة المصروح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من: (مياه وصرف صحى ورى 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 مشاة 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 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 لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

م/على عبد اللطيف سليمان

(إمضاء)

