

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٩ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٢/٣

بشأن تخطيط وتقسيم المراحل المتبقية (الثانية والثالثة والرابعة)

بمساحة ١٦ فداناً ضمن مساحة ٢٢,٣٣٥ فدان

وتعديل المخطط المعتمد للمرحلة الأولى لمشروع شركة الخليج للتطوير العقارى

لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان )

بالخى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ 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 القرار الوزارى رقم (٢٧٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٤ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم

الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع الخاص بشركة الخليج للتطوير العقارى بمساحة ٥,٥٨٣ فدان

لإقامة مشروع إسكان بنسبة (١٠٠٪ قومى) بالخى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٣

والمتضمن أنه تمت موافقة السلطة المختصة على حجز قطع أراضٍ بمدينة برج العرب الجديدة

لإقامة مشروع الإسكان القومى لشركات منها (شركة الخليج للتطوير العقارى) بمساحة ٢٢ فداناً ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة برقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ على تخصيص مساحة ٢٢ فداناً بنسبة (١٠٠٪) ضمن المشروع القومى للإسكان لشركة الخليج للتطوير العقارى بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠٠٨/٧/٢٠ لمساحة ١١,١١م<sup>٢</sup>٢٣٤٥١ تعادل (٥ أفدنة و١٤ قيراطاً و١٥ سهماً) مرحلة أولى تعادل ربع المساحة المخصصة للشركة ؛  
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الخليج للتطوير العقارى لبيع قطعة الأرض الفضاء رقم (بدون) بمساحة (٥,٥ فدان) بما يعادل (٢م<sup>٢</sup>٣١٠٠) تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الصادر من إدارة المساحة بجهاز مدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان رقم (١٦٧٣٧) بتاريخ ٢٠١٠/٩/٦ والمتضمن أنه تمت موافقة السلطة المختصة على الاستلام والتعاقد على الربع الثانى بمساحة ٥,٥ فدان من الأرض المخصصة للشركة بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٠ للمرحلة الثانية بمساحة (٢م<sup>٢</sup>٣٢٥٦) ضمن قطعة الأرض المخصصة للشركة لإقامة مشروع إسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ؛  
وعلى كتاب السيد الدكتور أمين عام مجلس الوزراء رقم (٥-١٠٤٧٧) بتاريخ ٢٠١١/٩/١٧ مرفقاً به القرارات الصادرة عن اجتماع مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة برقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١١/٩/١٤، والمتضمنة موافقة مجلس الوزراء على منح مهلة نهائية ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢٠١٣/٩/٣٠ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٥٣٤) بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٢ والمتضمن أنه لا مانع من اعتماد البرنامج الزمنى الخاص بشركة الخليج للتطوير العقارى والمخصص لها قطعة أرض ضمن المشروع القومى للإسكان ؛

وعلى محضر الاستلام بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٤ لباقي المساحة المخصصة للشركة بمساحة (٧٧, ٧٧٠٠٠ م٢) وحيث سبق وأن تسلمت الشركة مساحة المرحلة الأولى التى تقدر بـ (١١, ١١٠٠٠ م٢) ومرحلة ثانية بمساحة (٢٢٣٢٥٦ م٢) وبذلك تصبح المساحة النهائية المسلمة للشركة (٨٨, ٨٨٠٠٠ م٢) أى ما يعادل ٢٢, ٣٣٥ فدان ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١١٩٠) بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٤ والمتضمن أنه قد تمت موافقة السيد المهندس النائب الأول لرئيس مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ٢٠١٢/٢/٩ على التسليم والتعاقد لباقي المساحة المخصصة للشركات بما لا يجاوز المائة فدان ، على أن تقوم هذه الشركات بتقديم برنامج زمنى للانتهاء من تنفيذ مشروعاتها على كامل المساحة المخصصة لها طبقاً للمهلة المقررة والتى تنتهى فى ٢٠١٣/٩/٣٠ ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور أمين عام مجلس الوزراء رقم (٥-٢٦٦) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٢ مرفقاً به بيان بالقرارات الصادرة عن اجتماع مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ منها الموافقة على مد المهلة للشركات والنقابات والجمعيات للتنفيذ ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢٠١٤/١١/٢١ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٩٦٧) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٩ بخصوص موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ على مقترحات مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١ بشأن ما يتخذ من إجراءات للتسليم والتعاقد لجميع المساحات المتبقية لأراضى المشروع القومى للإسكان بالمدن الجديدة (قومى + حر) ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الخليج للتطوير العقارى وذلك لبيع قطعة الأرض الفضاء بالحى الثامن وهى تمثل (الربع الثانى + الربع الثالث + الربع الرابع) والسابق حجزها للشركة والتى تقدر بمساحة (٧٧, ٧٧٠٠٠ م٢) بما يعادل (١٦, ٧٥ فدان) تحت العجز والزيادة والعبرة وفقاً للتحديد النهائى الصادر من إدارة المساحة بجهاز مدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٨/١/٢٠١٣ مرفقاً به بعض التعهدات اللازمة للمراجعة الفنية منها :

تعهد يفيد بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .  
تعهد يفيد بأنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات الإدارية أو التجارية بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن .

تعهد يفيد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من الوحدات بمنطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٣ مرفقاً به عدد ٦ نسخ من المشروع للاعتماد بالنسبة للتعديلات والمراحل المتبقية وهى (تعديل النماذج المعمارية ، تعديل مساحات الخدمات ، تعديل أماكن انتظار السيارات) ؛

وعلى ما يدل على سداد المصاريف الإدارية فى ١٢/٦/٢٠١٣ للتعديلات عن المرحلة الأولى وفى ٢٦/١/٢٠٠٩ عن كامل المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة بتاريخ ١٥/٧/٢٠١٣ موضحاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٣ موضحاً به الموقف التنفيذى للمشروع عليه ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة برج العرب الجديدة من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة الخليج للتطوير العقارى لاعتماد المراحل المتبقية (الثانية والثالثة والرابعة) ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة « ١٠٠٪ » للمشروع القومى للإسكان) بمساحة ١٦ فداناً ضمن مساحة ٣٣٥ ، ٢٢ فدان وتعديل المخطط العام لمشروع الشركة المخصصة لها بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة ؛

وعلى الفاكس الوارد من جهاز مدينة برج العرب الجديدة فى ٢٠١٣/١١/١٧  
بناءً على كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١١٥٥) فى ٢٠١٣/١١/١٢  
المتضمن عدم وجود مستحقات مالية حتى تاريخه على شركة الخليج للتسويق العقارى  
بشأن قطعة الأرض المذكورة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة  
للمراحل المتبقية ، المرحلة الأولى المعتمدة لمشروع شركة الخليج للتطوير العقارى لإقامة  
وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى  
وتعديل المرحلة الأولى السابق صدور القرار الوزارى لها برقم (٢٧٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٤  
بمساحة ٥,٨٨٣ فدان وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم المراحل المتبقية (الثانية والثالثة والرابعة)  
بمساحة ١٦ فداناً ، أى ما يعادل ٧٧,٧٧ م<sup>٢</sup> (فقط سبعون ألفاً وثلاثمائة  
وستة وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/٧٧ من المتر المربع لاغير) ضمن مساحة ٢٢,٣٣٥ فدان  
أى ما يعادل ٨٨,٧٧ م<sup>٢</sup> (فقط ثلاثة وتسعون ألفاً وثمانمائة وسبعة أمتار مربعة  
و ١٠٠/٨٨ من المتر المربع لاغير) وتعديل المخطط المعتمد للمرحلة الأولى لمشروع شركة  
الخليج للتطوير العقارى لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «١٠٠٪» للمشروع القومى للإسكان)  
بالخى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة  
وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقود المبرمة بين الهيئة والشركة  
بتاريخى ٢٠٠٨/١٠/٢٩ ، ٢٠١٢/١٢/١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة الخليج للتطوير العقارى بعدم البدء فى تسويق العقارات  
إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ويحظر على الشركة الإعلان عن حجز أو بيع وحدات  
المشروع القومى للإسكان إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة  
الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع، وفى حالة  
مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم تجاوز الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى المحددة من اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠١١ بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١١ وفقاً للبند (٢١) من ملحق العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٨/١٢/٢٠١٢ وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بإنهاء تنفيذ الأعمال على إجمالى مساحة المشروع فى موعد غايته ٢١/١١/٢٠١٤ وذلك وفقاً للتيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء فى جلسته رقم (٦٤) المنعقدة بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٢ ، ووفقاً للبند (٩) من ملحق العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٨/١٢/٢٠١٢ وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٨/١/٢٠١٣ ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والمتضمنة بالبند الرابع من العقد المؤرخ ٢٩/١٠/٢٠٠٨ ، وبالبند الرابع من العقد المؤرخ ١٨/١٢/٢٠١٢ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة السابعة من القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع ٧٠ موقف/وحدة سكنية .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / إبراهيم رشدى محلب

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر بشأن تخطيط وتقسيم المراحل المتبقية (الثانية والثالثة والرابعة)  
وتعديل المخطط المعتمد للمرحلة الأولى لمشروع شركة الخليج للتطوير العقارى  
لإقامة مشروع سكنى بالحى الثامن بمدينة برج العرب الجديدة  
مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٣٨.٧, ٨٨٠ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٢٢, ٣٣٥ فدان .

مساحة مرحلة الاعتماد ٧٠٣٥٦, ٧٧ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٦, ٧٥١ فدان .

مكونات المشروع :

( أ ) على مستوى كامل المشروع :

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان القومى ٣٧١٢٤, ٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٨, ٨٣٩ فدان  
وتمثل نسبة ( ٣٩, ٥٧٥ ٪ ) من إجمالى مساحة الأرض .

١ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٧٥١٤, ٦٤١ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١, ٧٨٩ فدان  
وتمثل نسبة ( ٨, ٠١٠ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٣٤١٤٣, ١٦٨ م<sup>٢</sup> ،  
أى ما يعادل ٨, ١٢٩ فدان وتمثل نسبة ( ٣٦, ٣٩٧ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٨٩٧, ٢٧٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢, ٣٥٧ فدان  
وتمثل نسبة ( ١٠, ٥٥١ ٪ ) .

٤ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٥١٢٨, ٦٠١ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل  
١, ٢٢١ فدان وتمثل نسبة ( ٥, ٤٦٧ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان القومى ٣٧١٢٤, ٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٨, ٨٣٩ فدان  
وتمثل نسبة ( ٣٩, ٥٧٥ ٪ ) من إجمالى مساحة الأرض .

## جدول النماذج المعمارية للإسكان القومى :

| النموذج  | تكرار النموذج | مسطح النموذج (F. P) م <sup>٢</sup> | عدد الوحدات السكنية بالنموذج | الارتفاع               | إجمالي مسطح النموذج (F. P) م <sup>٢</sup> | إجمالي عدد الوحدات بالنماذج |
|----------|---------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------|---|-----------------------------|
| (١)      | ٧             | ٥٩٠,٥                              | ٤٨                           | بدروم + أرضى + ٥ أدوار | ٤١٣٣,٥                                    | ٣٣٦                         |
| (١)      | ٥             | ٥٩٠,٥                              | ٤٨                           | أرضى + ٥ أدوار         | ٢٩٥٢,٥                                    | ٢٤٠                         |
| (//١)    | ٢             | ٥٩٠,٥                              | ٤٦                           | بدروم + أرضى + ٥ أدوار | ١١٨١                                      | ٩٢                          |
| (/٢)     | ٩             | ٤٤٠                                | ٣٦                           | أرضى + ٥ أدوار         | ٣٩٦٠                                      | ٣٢٤                         |
| (٣)      | ٣             | ٤٠٥,٧                              | ٣٦                           | أرضى + ٥ أدوار         | ١٢١٧,١                                    | ١٠٨                         |
| (٤)      | ٦             | ٤٢٦,٥                              | ٣٦                           | بدروم + أرضى + ٥ أدوار | ٢٥٥٩                                      | ٢١٦                         |
| (/٤)     | ٦             | ٤٢٦,٥                              | ٣٦                           | أرضى + ٥ أدوار         | ٢٥٥٩                                      | ٢١٦                         |
| الإجمالي | ٣٨            |                                    |                              |                        | ١٨٥٦٢,١                                   | ١٥٣٢                        |

## مساحة منطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٦٤١,٦٤١ م<sup>٢</sup>، أى ما يعادل ١,٧٨٩ فدان وتمثل نسبة (٠,١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وهى مقسمة كالتالى :

| المساحة م <sup>٢</sup> | المنطقة  |
|------------------------|----------|
| ٢٥٥٢,٩٧٨               | أ        |
| ١١٧١,١٦٨               | ب        |
| ١٢٥٥,٥١٧               | ج        |
| ٢٥٥٢,٩٧٨               | د        |
| ٧٥١٤,٦٤١               | الإجمالي |

تلتزم الشركة أن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .  
يتم توفير أماكن انتظار سيارات للخدمات بواقع سيارة/٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود .  
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .  
(ب) على مستوى مرحلة الاعتماد :

١ - الأراضي المخصصة للإسكان القومى بمساحة ٢٨٠,٦٨,٨ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٦,٦٨٣ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٨٩٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة .



٢ - تبلغ مساحة الخدمات ٦٤١, ٢٤٩م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٠١٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٤٠, ٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٦٤٧, ٢٩٤م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٧ أفدنة وتمثل نسبة (٠,٤١, ٧٨٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦٣١, ٩٤٨م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,١٧٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٤, ٧٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٠,٥١, ٣٦٨٩م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٠,٨٧٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٤٣, ٥٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان بمنطقة الاعتماد :

الأراضى المخصصة للإسكان القومى بمساحة ٦٨,٠٦٨, ٢٢٨م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٦,٦٨٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٩, ٨٩٥٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

جدول النماذج المعمارية للإسكان القومى :

| النموذج  | تكرار النموذج | مسطح النموذج (F. P) م <sup>٢</sup> | عدد الوحدات السكنية بالنموذج | الارتفاع               | إجمالى مسطح النموذج (F. P) م <sup>٢</sup> | إجمالى عدد الوحدات بالنماذج |
|----------|---------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------|---|-----------------------------|
| (١)      | ٢             | ٥٩٠,٥                              | ٤٨                           | بدروم + أرضى + ٥ أدوار | ١١٨١                                      | ٩٦                          |
| (١)      | ٦             | ٥٩٠,٥                              | ٤٨                           | أرضى + ٥ أدوار         | ٣٥٤٣                                      | ٢٨٨                         |
| (//١)    | ٢             | ٥٩٠,٥                              | ٤٦                           | بدروم + أرضى + ٥ أدوار | ١١٨١                                      | ٩٢                          |
| (/٢)     | ٥             | ٤٤٠                                | ٣٦                           | أرضى + ٥ أدوار         | ٢٢٠٠                                      | ١٨٠                         |
| (٣)      | ٢             | ٤٠٥,٧                              | ٣٦                           | أرضى + ٥ أدوار         | ٨١١,٤                                     | ٧٢                          |
| (٤)      | ٦             | ٤٢٦,٥                              | ٣٦                           | بدروم + أرضى + ٥ أدوار | ٢٥٥٩                                      | ٢١٦                         |
| (/٤)     | ٦             | ٤٢٦,٥                              | ٣٦                           | أرضى + ٥ أدوار         | ٢٥٥٩                                      | ٢١٦                         |
| الإجمالى | ٢٩            |                                    |                              |                        | ١٤.٣٤,٤                                   | ١١٦٠                        |

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات بمنطقة الاعتماد :

تبلغ مساحة الخدمات ٦٤١, ٢٤٩م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٠١٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٤٠, ٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .  
 يتم توفير أماكن انتظار سيارات للخدمات بواقع سيارة / ٢٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة وطبقًا للكود .  
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقًا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

(ج) الاشتراطات البنائية للإسكان :

أولاً - اشتراطات الإسكان القومى :

النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان القومى عن ( ٥٠٪ ) من المساحة المخصصة للإسكان القومى .  
 الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠ م بين واجهات العمارات السكنية ووفقًا للمخطط المعتمد للمرحلة الأولى والثانية .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦ م .

بالنسبة للعمارات التى على شوارع خارجية يكون الردود ٤ م من بعد الرصيف ،

و٢ م بالنسبة للشوارع الداخلية .

مساحة الوحدة السكنية : لا تزيد عن ٦٣ م<sup>٢</sup> صافى شاملة الحوائط ولا يحمل عليها

مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

الكثافة السكانية : لا تزيد عن ٢٤٠ شخصاً / فدان .

أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار سيارات بحد أدنى ( ٧٠٪ )

من عدد الوحدات .

الارتفاع : يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به أرضى + ٥ أدوار .

تلتزم شركة الخليج للتطوير العقارى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع

وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

بالتفويض

م/ رفيق كمال

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية «عمارات الإسكان القومى» (أرضى + ٥ أدوار متكررة) كما يسمح بإقامة بدروم بدون مسئولية جهاز مدينة برج العرب الجديدة عن توصيل المرافق لدور البدروم ؛ على أن يتم استخدام البدروم وفقاً للاستعمالات المقررة لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بينائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة الخليج للتطوير العقارى على نفقتها الخاصة 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 شركة الخليج للتطوير العقارى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البددورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 وفقا 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع ( ٧ ، ٠ ) سيارة / وحدة سكنية

للإسكان القومى ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار بواقع سيارة / ٢٥٠ م٢ مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود .

١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

بالتفويض م/ رفيق كمال

( إمضاء )



