

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢٤ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢

باعتناء التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٥ فداناً

بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمدينة السادات

والمخصصة لشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى

(أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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 وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٢٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣١ لبيع قطعة الأرض مسلسل رقم (١)

بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمساحة ١٥ فداناً لصالح شركة الصفوة للاستثمار

والتطوير العقارى (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة نشاط عمرانى

متكامل بمدينة السادات ؛

- وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١١/٨/٢٠١٥ لقطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمدينة السادات بالمساحة الواردة بكشف تحديد المساحة الفعلى على الطبيعة ٢٦٣٠٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١٥ فدانًا ؛
- وعلى كتاب شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى الوارد برقم (٤١٣٦٥٩) بتاريخ ٢٩/١١/٢٠١٥ المرفق به المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والتفويضات والتعهدات ومنها تعهد بما يفيد أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة السادات رقم (٢٣١٠٢) بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٥ والمتضمن الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض ؛
- وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٦ بين الهيئة وشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لقطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمدينة السادات بمساحة ١٥ فدانًا ، أى ما يعادل ٢٦٣٠٠٠ م^٢ (تحت العجز والزيادة) وفقًا للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة السادات ؛
- وعلى ما ورد من الشركة بتاريخ ١٩/٤/٢٠١٦ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة نظير المراجعة الفنية للمخطط واستصدار القرار الوزارى ؛
- وعلى كارت الوصف النهائى الوارد بتاريخ ١٧/٥/٢٠١٦ من جهاز مدينة السادات لقطعة الأرض موضوع الدراسة مبيّنًا عليه إحداثيات قطعة الأرض وعروض الطرق المحيطة ؛
- وعلى خطاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية الوارد برقم (٤٨٣٦٢) بتاريخ ٦/٦/٢٠١٦ والمنتهى بالإحاطة والتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقًا للقواعد ؛

وعلى الفاكس الوارد من جهاز مدينة السادات بتاريخ ٢٠١٦/٦/٨ متضمناً الموقف العقارى والمالى الحديث والمنتهى بأنه لا يوجد أقساط متأخرة حتى تاريخه على الشركة لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لقطعة الأرض موضوع الدراسة والمعتمد بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٢ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادات بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة المقدمة من شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٥ فداناً ، بما يعادل ٢٦٣٠٠٠ (فقط ثلاثة وستون ألف متر مربع لا غير) والمخصصة لشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة مشروع عمرانى متكامل بامتداد المنطقة السكنية الخامسة - مدينة السادات وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار ، والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة والجداول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
مادة ٩ - يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل 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 مدبولى

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد أ.د.م. الوزير

الموضوع :

استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمساحة ٢٦٣٠٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١٥ فداناً بمدينة السادات والمخصصة للسادة شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

العرض :

- ١ - بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣١ صدر أمر الإسناد رقم (٢٩٦) لقطعة أرض لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة السادات مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمساحة (١٥ فداناً) لصالح شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) (مرفق ١)
- ٢ - بتاريخ ٢٠١٥/٨/١١ تم تحرير محضر استلام لقطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة وبلغت المساحة طبقاً لكشف تحديد المساحة الفعلى على الطبيعة ٢٦٣٠٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١٥ فداناً (مرفق ٢)
- ٣ - بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ ورد الطلب المقدم من السادة شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى برقم (٤١٣٦٥٩) للموافقة على استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعاليه مرفقاً به المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى والتفويضات والتعهدات ومنها :

تعهد بما يفيد أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة (مرفق ٣)

- ٤ - بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٥ صدر خطاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة السادات برقم (٢٣١٠٢) والمتضمن الموقف العقارى والمالى مرفقاً به كراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها تخصيص قطعة الأرض والسجل التجارى للشركة (مرفق ٤)
- ٥ - بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٦ تم إبرام عقد بيع ابتدائى بين الهيئة وشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لقطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمدينة السادات بمساحة ١٥ فداناً ، أى ما يعادل ٢٦٣٠٠٠ م^٢ (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة السادات (مرفق ٥)
- ٦ - بتاريخ ١٩/٤/٢٠١٦ ورد من الشركة ما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة نظير المراجعة الفنية للمخطط (مرفق ٦)
- ٧ - بتاريخ ١٧/٥/٢٠١٦ ورد كارت وصف نهائى من جهاز مدينة السادات لقطعة الأرض موضوع الدراسة مبيناً عليه إحداثيات قطعة الأرض وعروض الطرق المحيطة ... (مرفق ٧)
- ٨ - بتاريخ ١٦/٥/٢٠١٦ ورد الطلب المقدم من السادة شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى مرفقاً به عدد (٦) لوحات نهائية للمراجعة واعتماد المخطط العام لمشروع الشركة بقطعة الأرض بعاليه (مرفق ٨)
- ٩ - بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٦ ورد خطاب جهاز مدينة السادات رقم (١٢٣٧٤) مرفقاً به عدد (٦) لوحات نهائية بعد المراجعة والاعتماد بشأن مشروع الشركة بعاليه .
- (مرفق ٩)
- ١٠ - بتاريخ ٦/٦/٢٠١٦ ورد خطاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية برقم (٤٨٣٦٢) والمنتهى بالإحاطة والتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد (مرفق ١٠)

- ١١ - بتاريخ ٢٠١٦/٦/٨ ورد بالفاكس خطاب الجهاز متضمناً الموقف العقارى والمالى الحديث والمنتهى بأنه لا يوجد أقساط متأخرة حتى تاريخه على الشركة لقطعة الأرض بعاليه (مرفق ١١)
- ١٢ - بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٢ تم اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لقطعة الأرض موضوع الدراسة بعد تلافى الاستشارى الملاحظات (مرفق ١٢)
- ١٣ - تم التوقيع على جدول عدم الممانعة من كل من القطاعات المعنية ... (مرفق ١٣)
- ١٤ - تمت المراجعة والموافقة الفنية من كل من قطاع التخطيط والمشروعات وجهاز مدينة السادات واعتماد الرسومات المقدمة فى ضوء القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة .
- الرأى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على استصدار القرار الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمساحة ٢٦٣٠٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١٥ فداناً بمدينة السادات والمخصصة للسادة شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

والأمر معروض

رئيس القطاع

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

قرار السيد الوزير :

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ. د. مهندس/ مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر بشأن قطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة

بمدينة السادات بمساحة ١٥ فدانًا ، بما يعادل ٢٦٣٠٠٠ م^٢

والمخصصة لشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقارى

(أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٦٣٠٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١٥ فدانًا .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (عمارات + فيلات) ٢٣١٥٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٧,٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (عمارات) ١٧٥١٠ م^٢ ، بما يعادل ٤,١٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (فيلات) ١٣٩٩٠ م^٢ ، بما يعادل ٣,٣٣ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضى الخدمات ٧٥٦٠ م^٢ ، بما يعادل ١,٨٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وحدائق ومسارات المشاة ٤٤٢٠ م^٢ ، بما يعادل ١,٠٥ فدان ، وتمثل نسبة (٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٢٦٢٣,٦٠ م^٢ ، بما يعادل ٣,٠١ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٦٨٩٦,٤٠ م^٢ ، بما يعادل ١,٦٤ فدان ، وتمثل نسبة (١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - منطقة الإسكان :

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (عمارات + فيلات) ٢٣١٥٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٧,٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضى الإسكان (عمارات) ١٧٥١٠ م^٢ ، بما يعادل ٤,١٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية للعمارات

| رقم النموذج | توصيف النموذج | مساحة الدور الأرضي للنموذج م ^٢ | عدد النماذج | إجمالي مساحة الدور الأرضي للنماذج م ^٢ | عدد الأدوار | عدد الوحدات | | إجمالي عدد الوحدات بالنماذج |
|-------------|---------------|---|-------------|--|-------------|-------------|--------|-----------------------------|
| | | | | | | بالنموذج | بالدور | |
| A | (عمارة) | ٥٠٠ | ٤ | ٢٠٠٠ | ٢ + أدوار | ٤ | ١٦ | ٦٤ |
| B | (عمارة) | ٤٢٥ | ٥ | ٢١٧٥ | ٢ + أدوار | ٤ | ١٦ | ٨٠ |
| C | (عمارة) | ٢٩٥ | ١٠ | ٢٩٥٠ | ٢ + أدوار | ٣ | ١٢ | ١٢٠ |
| D | (عمارة) | ٦٣٠ | ١ | ٦٣٠ | ٢ + أدوار | ٣ | ١٢ | ١٢ |
| الإجمالي | | - | ٢٠ | ٨٧٥٥ | - | - | - | ٢٧٦ |

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
الكثافة السكانية لا تزيد عن ٩٠ فرداً / فدان .

يسمح بإقامة بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم والجارى العمل بها بالهيئة ودون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق لدور البدروم .
يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع عن حد المباني .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

يسمح بإقامة أسوار شجرية بين الوحدات بالعمارات ، على ألا يزيد ارتفاعها عن ٦٠سم وعلى أن تظل المناطق الخضراء منفعة عامة .
بالنسبة للعمارات :

لا تزيد المساحة المبنية للإسكان عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة لإسكان العمارات .
لا يزيد الارتفاع عن أرضى + ثلاثة أدوار علوية ويسمح بعمل غرف سطح بنسبة (٢٥٪) من إجمالي مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قِبَل وزارة الدفاع وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين العمارات .

تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات للإسكان بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف الخارجى حتى حد الكتلة (المبانى) ،
ولا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف الداخلى حتى حد الكتلة (المبانى) .
بالنسبة للفيلاات :

لا تزيد المساحة المبنية للفيلا عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض الواحدة .

لا يزيد الارتفاع عن أرضى + دور أول علوى ويسمح بعمل غرف سطح بنسبة (٢٥٪) من إجمالى مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قِبل وزارة الدفاع وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الارتدادات داخل كل قطعة أرض للفيلا (أمامى ٤م ، خلفى ٦م ، جانبى ٣م) وفى حال طول الواجهة لقطعة الأرض يقل عن ٢٢,٥م يتم عمل ردود جانبى ٢,٥م بما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .
منطقة الخدمات :

تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٢٧٥٦٠م^٢ ، بما يعادل ١,٨٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول مساحات أراضي الخدمات

| الاشتراطات البنائية | | | مساحة قطعة أرض الخدمات | | الخدمة |
|---------------------|-----------------|--------------|------------------------|----------------|----------------|
| الردود | النسبة البنائية | الارتفاع | فدان | م ^٢ | |
| ٦م | ٢٠٪ | أرضى + دورين | ١,٢٤ | ٥٢٦٥ | مركز تجارى (١) |
| من جميع | | | ٠,٥٦ | ٢٢٤٥ | مركز تجارى (٢) |
| الاتجاهات | | | ١,٨٠ | ٧٥٦٠ | الإجمالى |

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع لا تقل عن (٨٪) ولا تزيد عن (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية - الارتفاع - الردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم ترك ردود ٦م بين حد المبانى السكنية وحدود قطع الأراضى المخصصة للخدمات .
يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل حدود قطع أراضى الخدمات .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حال الترخيد من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة أولاً .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات للخدمات طبقاً للكود المصرى .

يسمح بإقامة غرف أسطح الخدمات بدور السطح بمساحة مبنية لا تزيد عن (١٠٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى (وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨م من ظهر البلاطة الخرسانية للأرضية حتى ظهر البلاطة الخرسانية لسقف الغرف) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات مصاعد - لوحات كهربائية - إلخ) وتتضمن هذه المساحة بئر السلم .

يسمح بإنشاء بوابة المشروع داخل حدود المنطقة التجارية على أن تكون مفتوحة من جميع الجهات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني أرضى + ٣ أدوار علوية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع لهيئة عمليات القوات المسلحة ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم ودون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات .
- ٣ - مرافق الخدمات بدور السطح : 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - تتولى شركة الصفاة للاستثمار والتطوير العقارى (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) 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 الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات المشاة وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات 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 - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ١١ - 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 .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - تلتزم الشركة بكافة بنود كراسة الشروط والمواصفات وجلسة الاستفسارات التى تم على أساسها الطرح والبت والترسية لقطعة الأرض .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى ، وبالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى .
- ١٥ - يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

١٦ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

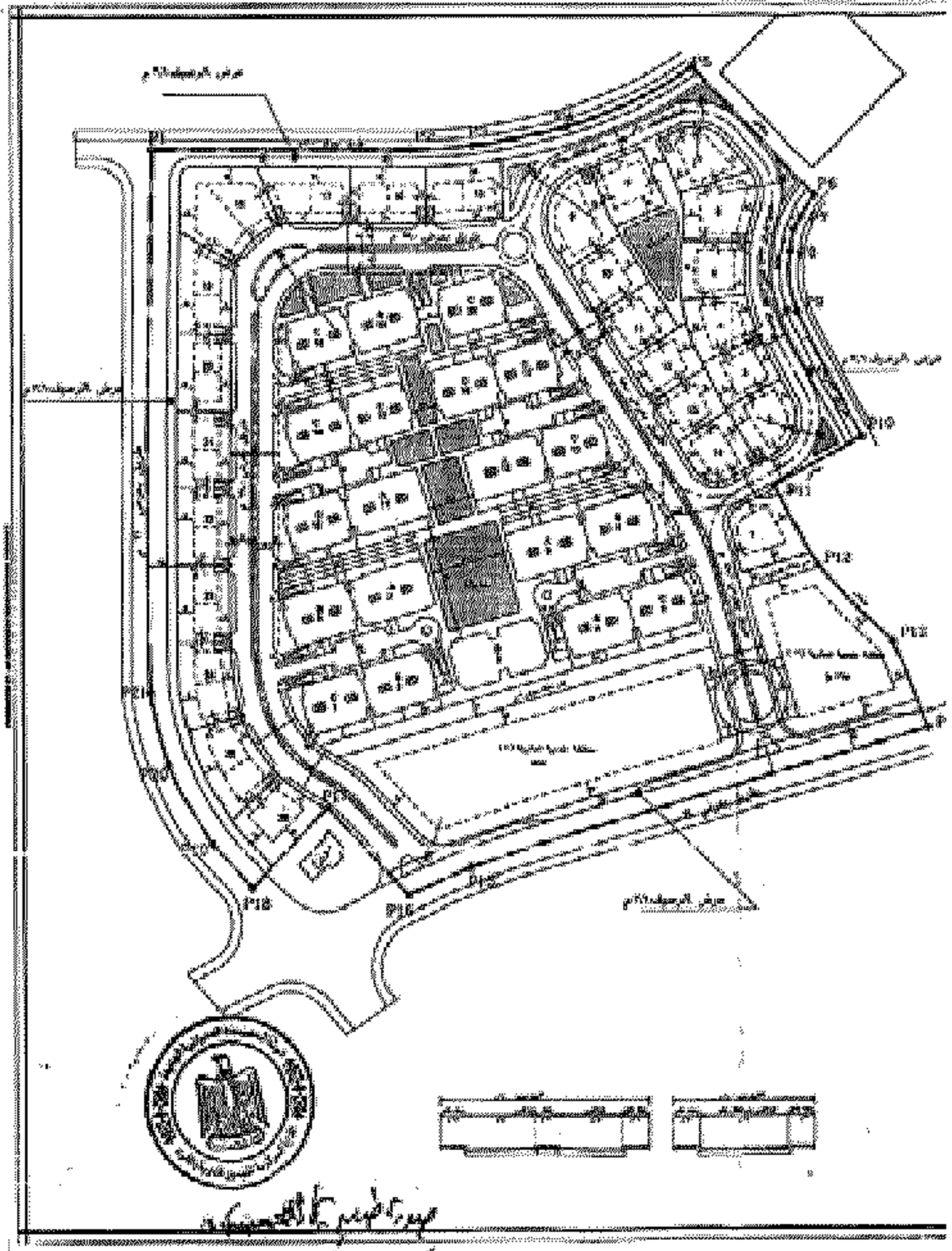
طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

هشام حسن محمد سلطان



مهندس محمد عبد الله
 ٢٠١٦