

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢٤ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢

باعتماد التخطيط والتقييم لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٥ فدانًا

بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمدينة السادات

والخصصة لشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري

(أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه)

لإقامة مشروع عمرانى متكمال

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تحته التنفيذية؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية

المجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تحته 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 العقاري (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة نشاط عمرانى

متكمال بمدينة السادات؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٨/١١ لقطعة الأرض مسلسل رقم (١١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمدينة السادات بالمساحة الواردة بكشف تحديد المساحة الفعلى على الطبيعة ٦٣٠٠٠م^٢ ، أي ما يعادل ١٥ فداناً :

وعلى كتاب شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري الوارد برقم (٤١٣٦٥٩) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ المرفق به المستندات الازمة لاستصدار القرار الوزاري والتفويضات والتعهدات ومنها تعهد بما يفيد أن منطقة الخدمات بالمشروع تخدم قاطنى المشروع فقط وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسيير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة :

وعلى كتاب جهاز مدينة السادات رقم (٢٣١٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٤ والمتضمن الموقف العقاري والمالي لقطعة الأرض :

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ بين الهيئة وشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لقطعة الأرض مسلسل رقم (١١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمدينة السادات بمساحة ١٥ فداناً ، أي ما يعادل ٦٣٠٠٠م^٢ (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائي الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة السادات :

وعلى ما ورد من الشركة بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٩ بما يفيد سداد المصروف الإدارية الازمة نظير المراجعة الفنية للمخطط واستصدار القرار الوزاري :

وعلى كارت الوصف النهائي الوارد بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٧ من جهاز مدينة السادات لقطعة الأرض موضوع الدراسة مبيناً عليه إحداثيات قطعة الأرض وعروض الطرق المحيطة ; وعلى خطاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية الوارد برقم (٤٨٣٦٢) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦ والمتهمى بالإحاطة والتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد :

وعلى الفاكس الوارد من جهاز مدينة السادات بتاريخ ٢٠١٦/٦/٨ متضمناً الموقف العقاري والمالي الحديث والمتين بأنه لا يوجد أقساط متأخرة حتى تاريخه على الشركة لقطعة الأرض عاليه :

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لقطعة الأرض موضوع الدراسة المعتمد بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٢ :

وعلى جدول عدم المانعة 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 العقاري (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 :

قرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٥ فدانًا ، بما يعادل ٢٦٣٠٠ م٢ (فقط ثلاثة وستون ألف متر مربع لا غير) والمحصنة لشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة مشروع عمرانى متكملاً 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 مكملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة التخديم 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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بال المادة (١) من هذا القرار ، والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بال المادة (٥) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة والمجدول 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 - ينشر هذا القرار بالواقع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد أ. د. م. الوزير

الموضوع :

استصدار قرار وزاري باعتماد التخطيط والت分区 لقطعة الأرض مسلسل رقم (١١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمساحة ٢٦٣٠٠ م٢ ، أي ما يعادل ١٥ فداناً بمدينة السادات والمخصصة للسادة شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة مشروع عمراني متكملاً .

العرض :

- ١ - بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣١ صدر أمر إسناد رقم (٢٩٦) لقطعة أرض لإقامة نشاط عمراني متكملاً بمدينة السادات مسلسل رقم (١١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمساحة (١٥ فداناً) لصالح شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) (مرفق ١)
- ٢ - بتاريخ ٢٠١٥/٨/١١ تم تحرير محضر استلام لقطعة الأرض مسلسل رقم (١١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة وبلغت المساحة طبقاً لكشف تحديد المساحة الفعلى على الطبيعة ٢٦٣٠٠ م٢ ، أي ما يعادل ١٥ فداناً (مرفق ٢)
- ٣ - بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ ورد الطلب المقدم من السادة شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري برقم (٤١٣٦٥٩) للموافقة على استصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والت分区 لقطعة الأرض بعاليه مرافقاً به المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري والتفويضات والتعهدات ومنها :

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

- ٤ - بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٤ صدر خطاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة السادات برقم (٢٣١٠٢) والمتضمن الموقف العقاري والمالي مرفقاً به كراسة الشروط والمواصفات التي تم على أساسها تخصيص قطعة الأرض والسجل التجاري للشركة (مرفق ٤)
- ٥ - بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٣ تم إبرام عقد بيع ابتدائي بين الهيئة وشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لقطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمدينة السادات بمساحة ١٥ فدانًا ، أي ما يعادل ٦٣٠٠م^٢ (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائي الذي يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة السادات (مرفق ٥)
- ٦ - بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٩ ورد من الشركة ما يفيد سداد المصروف الإدارية اللازمة نظير المراجعة الفنية للمخطط (مرفق ٦)
- ٧ - بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٧ ورد كارت وصف نهائي من جهاز مدينة السادات لقطعة الأرض موضوع الدراسة مبيناً عليه إحداثيات قطعة الأرض وعروض الطرق المحيطة ... (مرفق ٧)
- ٨ - بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٦ ورد الطلب المقدم من السادة شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري مرفقاً به عدد (٦) لوحات نهائية للمراجعة واعتماد المخطط العام لمشروع الشركة بقطعة الأرض بعاليه (مرفق ٨)
- ٩ - بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٣ ورد خطاب جهاز مدينة السادات رقم (١٢٣٧٤) مرفقاً به عدد (٦) لوحات نهائية بعد المراجعة والاعتماد بشأن مشروع الشركة بعاليه . (مرفق ٩)
- ١٠ - بتاريخ ٢٠١٦/٦/٦ ورد خطاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية برقم (٤٨٣٦٢) والمتضمن بالإحاطة والتنبيه باللازم في ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد (مرفق ١٠)

- ١١ - بتاريخ ٢٠١٦/٦/٨ ورد بالفاكس خطاب الجهاز متضمناً الموقف العقاري والمالي الحديث والنتهي بأنه لا يوجد أقساط متأخرة حتى تاريخه على الشركة لقطعة الأرض بعاليه (مرفق ١١)
- ١٢ - بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٢ تم اعتماد البرنامج الزمني المقدم من الشركة لقطعة الأرض موضوع الدراسة بعد تلافي الاستشاري الملاحظات (مرفق ١٢)
- ١٣ - تم التوقيع على جدول عدم المانعة من كل من القطاعات المعنية ... (مرفق ١٣)
- ١٤ - قمت المراجعة والموافقة الفنية من كل من قطاع التخطيط والمشروعات وجهاز مدينة السادات واعتماد الرسومات المقدمة في ضوء القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري 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 الوزاري المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمساحة ٦٣٠٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١٥ فدانًا بمدينة السادات والمحصصة للسادة شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة مشروع عمراني متكامل .

والأمر معروض

رئيس القطاع

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
مهندسة/ رجاء هؤاد عبد المجيد

قرار السيد الوزير :

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
أ. د. مهندس/ مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر بشأن قطعة الأرض مسلسل رقم (١) بامتداد المنطقة السكنية الخامسة بمدينة السادات بمساحة ١٥ فدانًا ، بما يعادل ٦٣٠٠٠ م٢ و المخصصة لشركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) لإقامة مشروع عمرانى متكملاً مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٣٠٠٠ م٢ ، أى ما يعادل ١٥ فدانًا .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (عمارات + فيلات) ٣١٥٠٠ م٢ ، بما يعادل ٧,٥ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (عمارات) ١٧٥١ م٢ ، بما يعادل ٤,٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (فيلات) ١٣٩٩ م٢ ، بما يعادل ٣,٣٣ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٧٥٦ م٢ ، بما يعادل ١,٨٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء وحدائق ومسارات المشاة ٤٤٢٠ م٢ ، بما يعادل ١,٠٥ فدان ، وتمثل نسبة (٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٢٦٢٣,٦٠ م٢ ، بما يعادل ٣,٣ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٦٨٩٦,٤٠ م٢ ، بما يعادل ١,٦٤ فدان ، وتمثل نسبة (١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - منطقة الإسكان :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (عمارات + فيلات) ٣١٥٠٠ م٢ ، بما يعادل ٧,٥ فدان ، وتمثل نسبة (٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (عمارات) ١٧٥١ م٢ ، بما يعادل ٤,٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج العمارية للعمارات

إجمالي عدد الوحدات بالنمذج	عدد الوحدات		عدد الأدوار	إجمالي مساحة الدور الأرضي للنمذج م ^٢	عدد النماذج	مساحة الدور الأرضي للنمذج م ^٢	توصيف النمذج	رقم النمذج
	بالدور	بالنمذج						
٦٤	١٦	٤	بدروم + أرضي + ٢ أدوار	٢٠٠٠	٤	٥٠٠	(عمارة)	A
٨٠	١٦	٤	بدروم + أرضي + ٢ أدوار	٢١٧٥	٥	٤٣٥	(عمارة)	B
١٢٠	١٢	٢	بدروم + أرضي + ٢ أدوار	٢٩٥٠	١٠	٢٩٥	(عمارة)	C
١٢	١٢	٢	بدروم + أرضي + ٢ أدوار	٦٢٠	٦	٦٢٠	(عمارة)	D
٢٧٦		-		٨٧٠٠	٢٠	-		الاجمالي

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 والمجارى 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 المبنى .

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

يسمح بإقامة أسوار شجرية بين الوحدات بالعمارات ، على ألا يزيد ارتفاعها عن ٦م وعلى أن تظل المناطق الخضراء منفعة عامة .

بالنسبة للعمارات :

لا تزيد المساحة البنية للإسكان عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان للعمارات .

لا يزيد الارتفاع عن أرضي + ثلاثة أدوار علوية ويسمح بعمل غرف سطح بنسبة (٢٥٪) من إجمالي مساحة الدور الأرضي وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ م بين العمارت .

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

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤ م بعد عرض الرصيف المخالي حتى حد الكتلة (المباني) ، ولا تقل عن ٢ م بعد عرض الرصيف الداخلي حتى حد الكتلة (المباني) .
بالنسبة للفيلات :

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

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

الارتفاعات داخل كل قطعة أرض للفيلا (أمامي ٤م ، خلفي ٦م ، جانبي ٣م)
وفي حال طول الواجهة لقطعة الأرض يقل عن ٥٢م يتم عمل ردود جانبية ٥م
بما يحقق النسبة البنائية المسموح بها لقطعة كحد أقصى .
منطقة الخدمات :

تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٧٥٦٠ م٢ ، بما يعادل ١,٨٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول مساحات أراضي الخدمات

الاشتراطات البنائية			مساحة قطعة أرض الخدمات		الخدمة
الردود	النسبة البنائية	الارتفاع	فدان	م٢	
٦م من جميع الاتجاهات	٤٠٪	أرضي + دورين	١,٢٤	٥٢٤٥	مركز تجاري (١)
			٠,٥٦	٢٣٤٥	مركز تجاري (٢)
			١,٦	٧٥٦٠	الاجمالي

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأرضي المخصصة لخدمات المشروع لا تقل عن (٨٪) ولا تزيد عن (١٢٪) من إجمالي 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 المباني السكنية وحدود قطع الأرضي المخصصة للخدمات .
يتم الالتزام بتحقيق ارتفاعات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات خدمة قاطنى المشروع وفي حال التخديم 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 المصري .

يسمح بإقامة غرف أسطح الخدمات بدور السطح بمساحة مبنية لا تزيد عن (١٠٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي (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) وتنبع هذه المساحة بثر السلم .

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

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني أرضي + ٣ أدوار علوية وما لا يتعارض مع قيود الارتفاع لهيئة عمليات القوات المسلحة ويسمح بإقامة دور البدرؤم وفقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدرؤم ودون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدرؤم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات النائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات .
- ٣ - مراقب الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والمخازن والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - تتولى شركة الصفوة للاستثمار والتطوير العقاري (أحمد شعبان عبد الفتاح عطوان وشريكه) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقدرات المطلوبة من : (مياه - صرف صحي - 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 الري 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 - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١٠ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض المعول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بتتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المعتمدة 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 وتعديلاتها .

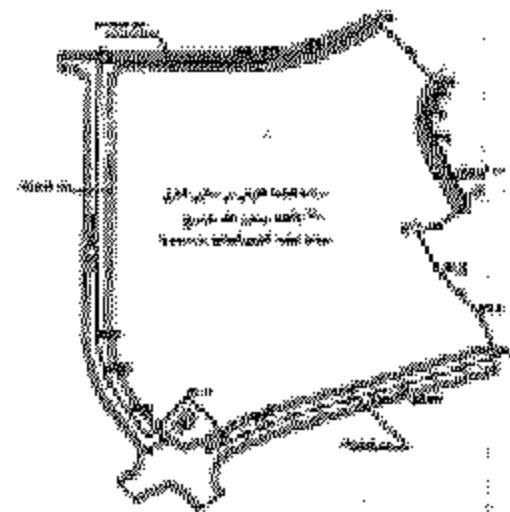
طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

طرف أول

(إمضاء)

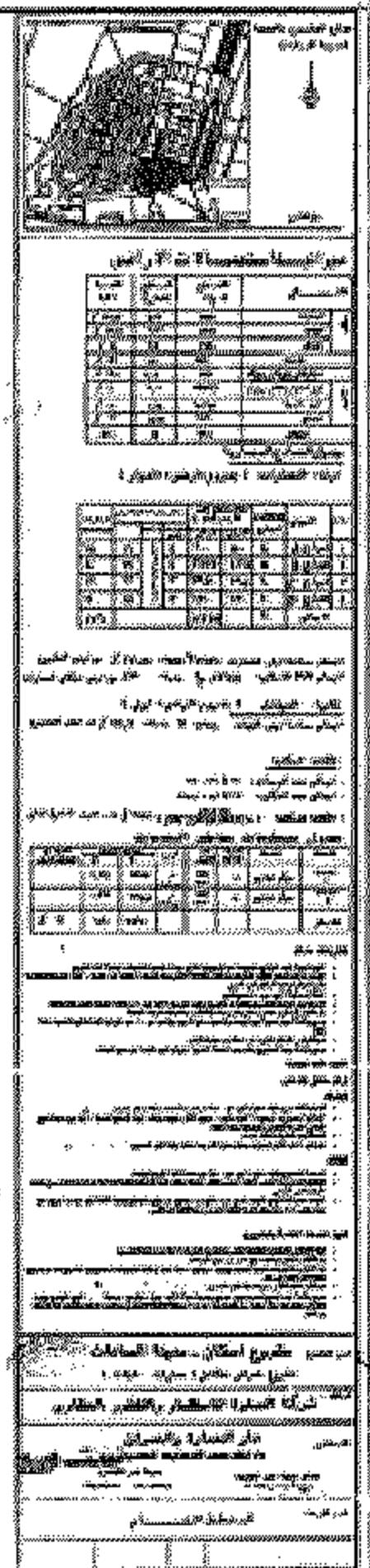
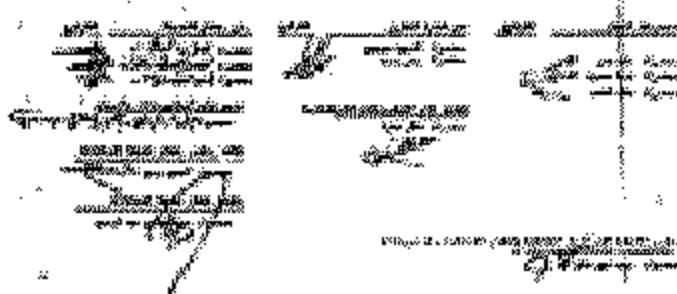
هشام حسن محمد سلطان

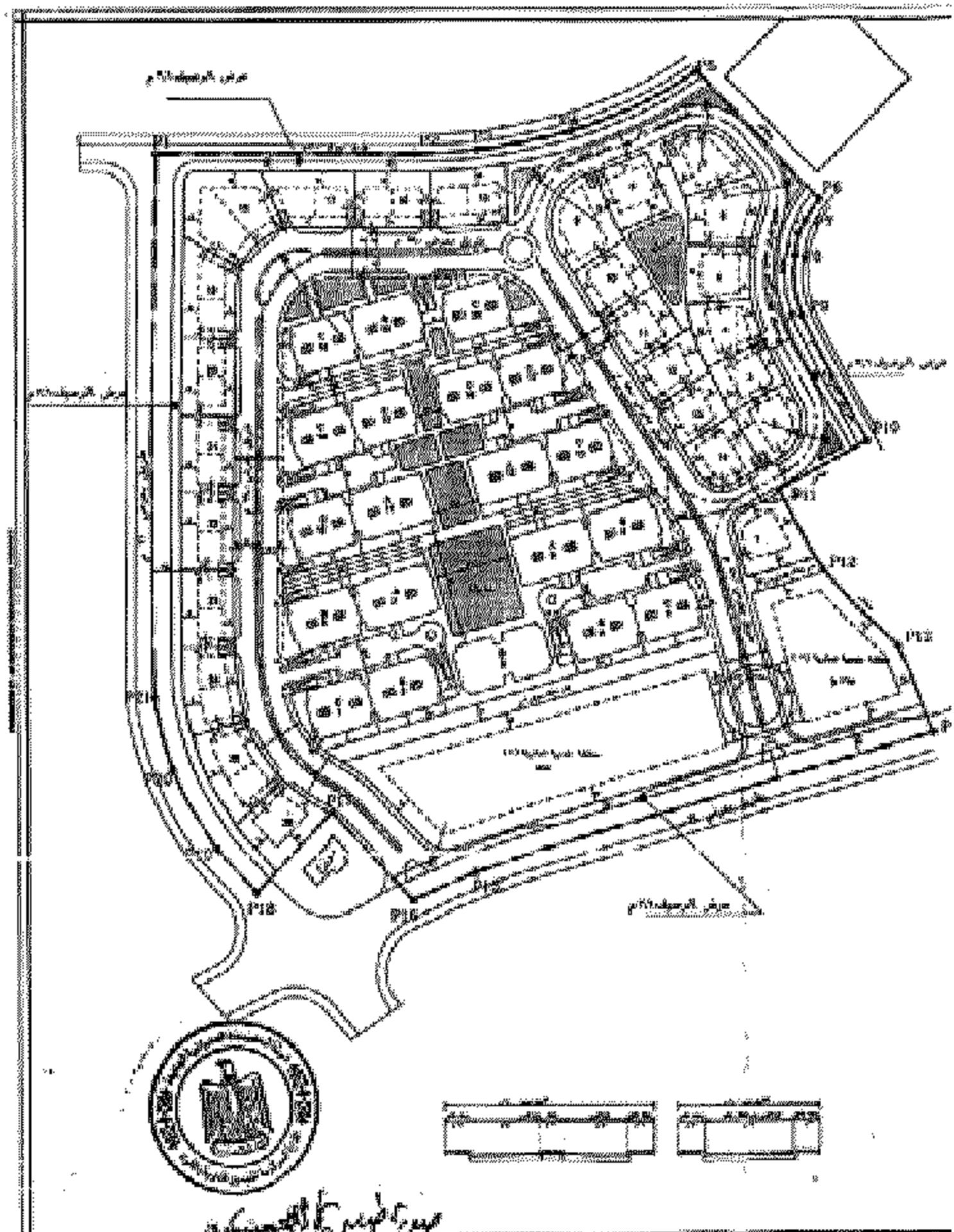


卷数	页数	卷数	页数
1-20	3	E	1
21-30	4	F	1
31-40	5	G	1
41-50	6	H	1
51-60	7	I	1
61-70	8	J	1
71-80	9	K	1
81-90	10	L	1
91-100	11	M	1
101-110	12	N	1
111-120	13	O	1
121-130	14	P	1
131-140	15	Q	1
141-150	16	R	1
151-160	17	S	1
161-170	18	T	1
171-180	19	U	1
181-190	20	V	1
191-200	21	W	1
201-210	22	X	1
211-220	23	Y	1
221-230	24	Z	1
231-240	25	AA	1
241-250	26	BB	1
251-260	27	CC	1
261-270	28	DD	1
271-280	29	EE	1
281-290	30	FF	1
291-300	31	GG	1
301-310	32	HH	1
311-320	33	II	1
321-330	34	JJ	1
331-340	35	KK	1
341-350	36	LL	1
351-360	37	MM	1
361-370	38	NN	1
371-380	39	OO	1
381-390	40	PP	1
391-400	41	QQ	1
401-410	42	RR	1
411-420	43	SS	1
421-430	44	TT	1
431-440	45	UU	1
441-450	46	VV	1
451-460	47	WW	1
461-470	48	XX	1
471-480	49	YY	1
481-490	50	ZZ	1
491-500	51	AA	1
501-510	52	BB	1
511-520	53	CC	1
521-530	54	DD	1
531-540	55	EE	1
541-550	56	FF	1
551-560	57	GG	1
561-570	58	HH	1
571-580	59	II	1
581-590	60	JJ	1
591-600	61	KK	1
601-610	62	LL	1
611-620	63	MM	1
621-630	64	NN	1
631-640	65	OO	1
641-650	66	PP	1
651-660	67	QQ	1
661-670	68	RR	1
671-680	69	SS	1
681-690	70	TT	1
691-700	71	UU	1
701-710	72	VV	1
711-720	73	WW	1
721-730	74	XX	1
731-740	75	YY	1
741-750	76	ZZ	1
751-760	77	AA	1
761-770	78	BB	1
771-780	79	CC	1
781-790	80	DD	1
791-800	81	EE	1
801-810	82	FF	1
811-820	83	GG	1
821-830	84	HH	1
831-840	85	II	1
841-850	86	JJ	1
851-860	87	KK	1
861-870	88	LL	1
871-880	89	MM	1
881-890	90	NN	1
891-900	91	OO	1
901-910	92	PP	1
911-920	93	QQ	1
921-930	94	RR	1
931-940	95	SS	1
941-950	96	TT	1
951-960	97	UU	1
961-970	98	VV	1
971-980	99	WW	1
981-990	100	XX	1
991-1000	101	YY	1
1001-1010	102	ZZ	1
1011-1020	103	AA	1
1021-1030	104	BB	1
1031-1040	105	CC	1
1041-1050	106	DD	1
1051-1060	107	EE	1
1061-1070	108	FF	1
1071-1080	109	GG	1
1081-1090	110	HH	1
1091-1100	111	II	1
1101-1110	112	JJ	1
1111-1120	113	KK	1
1121-1130	114	LL	1
1131-1140	115	MM	1
1141-1150	116	NN	1
1151-1160	117	OO	1
1161-1170	118	PP	1
1171-1180	119	QQ	1
1181-1190	120	RR	1
1191-1200	121	SS	1
1201-1210	122	TT	1
1211-1220	123	UU	1
1221-1230	124	VV	1
1231-1240	125	WW	1
1241-1250	126	XX	1
1251-1260	127	YY	1
1261-1270	128	ZZ	1
1271-1280	129	AA	1
1281-1290	130	BB	1
1291-1300	131	CC	1
1301-1310	132	DD	1
1311-1320	133	EE	1
1321-1330	134	FF	1
1331-1340	135	GG	1
1341-1350	136	HH	1
1351-1360	137	II	1
1361-1370	138	JJ	1
1371-1380	139	KK	1
1381-1390	140	LL	1
1391-1400	141	MM	1
1401-1410	142	NN	1
1411-1420	143	OO	1
1421-1430	144	PP	1
1431-1440	145	QQ	1
1441-1450	146	RR	1
1451-1460	147	SS	1
1461-1470	148	TT	1
1471-1480	149	UU	1
1481-1490	150	VV	1
1491-1500	151	WW	1
1501-1510	152	XX	1
1511-1520	153	YY	1
1521-1530	154	ZZ	1
1531-1540	155	AA	1
1541-1550	156	BB	1
1551-1560	157	CC	1
1561-1570	158	DD	1
1571-1580	159	EE	1
1581-1590	160	FF	1
1591-1600	161	GG	1
1601-1610	162	HH	1
1611-1620	163	II	1
1621-1630	164	JJ	1
1631-1640	165	KK	1
1641-1650	166	LL	1
1651-1660	167	MM	1
1661-1670	168	NN	1
1671-1680	169	OO	1
1681-1690	170	PP	1
1691-1700	171	QQ	1
1701-1710	172	RR	1
1711-1720	173	SS	1
1721-1730	174	TT	1
1731-1740	175	UU	1
1741-1750	176	VV	1
1751-1760	177	WW	1
1761-1770	178	XX	1
1771-1780	179	YY	1
1781-1790	180	ZZ	1
1791-1800	181	AA	1
1801-1810	182	BB	1
1811-1820	183	CC	1
1821-1830	184	DD	1
1831-1840	185	EE	1
1841-1850	186	FF	1
1851-1860	187	GG	1
1861-1870	188	HH	1
1871-1880	189	II	1
1881-1890	190	JJ	1
1891-1900	191	KK	1
1901-1910	192	LL	1
1911-1920	193	MM	1
1921-1930	194	NN	1
1931-1940	195	OO	1
1941-1950	196	PP	1
1951-1960	197	QQ	1
1961-1970	198	RR	1
1971-1980	199	SS	1
1981-1990	200	TT	1
2001-2010	201	UU	1
2011-2020	202	VV	1
2021-2030	203	WW	1
2031-2040	204	XX	1
2041-2050	205	YY	1
2051-2060	206	ZZ	1
2061-2070	207	AA	1
2071-2080	208	BB	1
2081-2090	209	CC	1
2091-2100	210	DD	1
2101-2110	211	EE	1
2111-2120	212	FF	1
2121-2130	213	GG	1
2131-2140	214	HH	1
2141-2150	215	II	1
2151-2160	216	JJ	1
2161-2170	217	KK	1
2171-2180	218	LL	1
2181-2190	219	MM	1
2191-2200	220	NN	1
2201-2210	221	OO	1
2211-2220	222	PP	1
2221-2230	223	QQ	1
2231-2240	224	RR	1
2241-2250	225	SS	1
2251-2260	226	TT	1
2261-2270	227	UU	1
2271-2280	228	VV	1
2281-2290	229	WW	1
2291-2300	230	XX	1
2301-2310	231	YY	1
2311-2320	232	ZZ	1
2321-2330	233	AA	1
2331-2340	234	BB	1
2341-2350	235	CC	1
2351-2360	236	DD	1
2361-2370	237	EE	1
2371-2380	238	FF	1
2381-2390	239	GG	1
2391-2400	240	HH	1
2401-2410	241	II	1
2411-2420	242	JJ	1
2421-2430	243	KK	1
2431-2440	244	LL	1
2441-2450	245	MM	1
2451-2460	246	NN	1
2461-2470	247	OO	1
2471-2480	248	PP	1
2481-2490	249	QQ	1
2491-2500	250	RR	1
2501-2510	251	SS	1
2511-2520	252	TT	1
2521-2530	253	UU	1
2531-2540	254	VV	1
2541-2550	255	WW	1
2551-2560	256	XX	1
2561-2570	257	YY	1
2571-2580	258	ZZ	1
2581-2590	259	AA	1
2591-2600	260	BB	1
2601-2610	261	CC	1
2611-2620	262	DD	1
2621-2630	263	EE	1
2631-2640	264	FF	1
2641-2650	265	GG	1
2651-2660	266	HH	1
2661-2670	267	II	1
2671-2680	268	JJ	1
2681-2690	269	KK	1
2691-2700	270	LL	1
2701-2710	271	MM	1
2711-2720	272	NN	1
2721-2730	273	OO	1
2731-2740	274	PP	1
2741-2750	275	QQ	1
2751-2760	276	RR	1
2761-2770	277	SS	1
2771-2780	278	TT	1
2781-2790	279	UU	1
2791-2800	280	VV	1
2801-2810	281	WW	1
2811-2820	282	XX	1
2821-2830	283	YY	1
2831-2840	284	ZZ	1
2841-2850	285	AA	1
2851-2860	286	BB	1
2861-2870	287	CC	1
2871-2880	288	DD	1
2881-2890	289	EE	1
2891-2900	290	FF	1
2901-2910	291	GG	1
2911-2920	292	HH	1
2921-2930	293	II	1
2931-2940	294	JJ	1
2941-2950	295	KK	1
2951-2960	296	LL	1
2961-2970	297	MM	1
2971-2980	298	NN	1
2981-2990	299	OO	1
2991-3000	300	PP	1

وَالْمُؤْمِنُونَ الْمُؤْمِنَاتُ وَالْمُؤْمِنُونَ الْمُؤْمِنَاتُ وَالْمُؤْمِنُونَ الْمُؤْمِنَاتُ

الآن، يُمكنك إنشاء ملخص ملحوظ لكتابك أو مقالتك بخطوات بسيطة وب眨眼.





جعفر