

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٢٩, ١٠ فدان

بمنطقة غرب الجامعات بامتداد مدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات

( خالد محمد أبو سريع وشريكه )

لإقامة مشروع سكنى متكامل ( عمارات )

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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٤٣٦) بتاريخ ١١/٨/٢٠١٤ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (١٢)

بمنطقة غرب الجامعات بمساحة ٣, ١٠ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة

للسادة/ خالد محمد أبو سريع وآخرين (شركة تحت التأسيس) ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض رقم (١٢) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ بمنطقة غرب الجامعات بامتداد المدينة والبالغ مساحتها الفعلية المقيسة على الطبيعة من محاور الطرق ٣٤, ٢٤٣٢٢٥ م<sup>٢</sup> والمساحة الصافية تبلغ ٨٦, ٢٤٠٥٣٥ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات - خالد محمد أبو سريع وشريكه (توصية بسيطة) بدلاً من السادة/ خالد محمد أبو سريع وآخرين لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة بمدينة القاهرة الجديدة على قطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٣ بين الهيئة وشركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات - خالد محمد أبو سريع وشريكه (توصية بسيطة) على بيع قطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة غرب الجامعات بامتداد مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٣٤, ٢٤٣٢٢٥ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢٩, ١٠ فدان (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛ وعلى خطاب السيد وكيل شركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات الوارد برقم (٤٤٩٠) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٩ بشأن طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض سالفه الذكر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٧٦١) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٧ والمتضمن الموقف المالى والعقارى للمشروع مرفقاً به محضر استلام قطعة الأرض وكارت الوصف وكروكى موضحاً به عروض وقطاعات الطرق المحيطة بقطعة الأرض ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٧ نظير استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض سالفه الذكر ؛

وعلى خطاب السادة مكتب الاستشارات المعمارية والتخطيطية (استشارى المشروع) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٤ المرفق به لوحة المخطط العام للمشروع وكذا تفويض الشركة للاستشارى والبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع وكذا تفويض الشركة لمثليها بالتوقيع والتعامل بشأن قطعة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٠٨٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢ بشأن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ على منح قطعة الأرض مهلة ثلاثة شهور لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ، على أن يتم الالتزام بمدة تنفيذ المشروع طبقاً للبند السادس عشر بالعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٣ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤١٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٧ إلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام المقدم من استشارى المشروع بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٥ للمراجعة والتوقيع وكذا الإفادة عن الموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض وتوقيع الممر المطلوب تنفيذه لإقامة خط الانحدار لمشروع دار مصر ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٤ بالموافقة على جدولة قيمة القسطين استحقاق ٢٠١٥/٨/١١ ، ٢٠١٥/١١/١١ ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (١٣٩٠٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١ والمتضمن الموقف المالى والعقارى للمشروع والوارد به سداد الشركة للقسط المستحق فى ٢٠١٥/١٢/١٦ وفقاً للجدولة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (٦٨) فى ٢٠١٥/١٢/١٤ ، وكذا أرفق بهذا الكتاب اللوحات النهائية للمخطط العام بعد المراجعة والتوقيع وتم توقيع تعهد على الشركة بعدم الممانعة من ربط خط الصرف الصحى بين قطع الأراضى (١٤) و(٧ ، ٩ ، ١١) لمشروع دار مصر من خلال ممر بالركن الشمالى الشرقى وفقاً للتصميم المعتمد لمسار الخط على لوحات المخطط العام ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية برقم (٢٠١٦٥٦) بتاريخ ٢٠١٦/١/٣ المتضمن أن الشركة تقدمت بالمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والمنتهى بالتنبيه باللازم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى ما يفيد اعتماد البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ ؛  
وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون للمشروع تخدم من الخارج وفى حالة التخدم من الخارج أو استخدام منطقة الخدمات من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وكذا تعهد بعدم الممانعة من ربط خط الصرف الصحى بين قطع الأراضى (١٤ ، ٧ ، ٩ ، ١١) لمشروع دار مصر من خلال ممر بالركن الشمالى الشرقى وفقاً للتصميم المعتمد لمسار الخط ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات - خالد محمد أبو سريع وشريكه (توصية بسيطة) لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٢٩ ، ١٠ فدان بمنطقة غرب الجامعات بامتداد مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/١/١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر:

- مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٢٩ , ١٠ فدان ، أى ما يعادل ٣٤ , ٢٤٣٢٢٥ م<sup>٢</sup> (فقط ثلاثة وأربعون ألفاً ومائتان وخمسة وعشرون متراً مربعاً و٣٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة غرب الجامعات بامتداد مدينة القاهرة الجديدة والمبيعة لشركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات - خالد محمد أبو سريع وشريكه (توصية بسيطة) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٥ .
- مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بتاريخ ١٤/١/٢٠١٦ بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون للمشروع تخديم من الخارج وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدام منطقة الخدمات من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات ، وكذا تعهد بعدم الممانعة من ربط خط الصرف الصحى بين قطع الأراضى (١٤ ، ٧ ، ٩ ، ١١) لمشروع دار مصر من خلال ممر بالركن الشمالى الشرقى وفقاً للتصميم المعتمد لمسار الخط .
- مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- 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 وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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 بعد سداد كافة المستحقات المالية في مواعيد استحقاقها قبل إصدار التراخيص .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٥ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

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

مادة ٨ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية في التوقيتات والضوابط المحددة بالعقد المبرم مع الشركة ، وفي حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي 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

الصادر لشركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات

«خالد محمد أبو سريع وشريكه»

لإقامة مشروع عمرانى متكامل على قطعة الأرض رقم (١٢)

بمساحة ٢٩, ١٠ فدان

بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٩, ١٠ فدان ،  
 أى ما يعادل ٣٤, ٢٥٣٢٢٥ م<sup>٢</sup> .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٤, ٥ فدان ، أى ما يعادل ١١, ٢١٦١١ م<sup>٢</sup> ،  
 وتمثل نسبة ( ٥٠ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٣, ١ فدان ، أى ما يعادل ١٥٩, ٥١ م<sup>٢</sup> ،  
 وتمثل نسبة ( ١١, ٩٣ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١٢, ٢ فدان ،  
 أى ما يعادل ٨٨٩٣, ٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة ( ٥٧, ٢٠ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦٤, ٠ فدان ، أى ما يعادل ٤٨, ٢٦٨٩ م<sup>٢</sup> ،  
 وتمثل نسبة ( ٦, ٢٢ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة بمساحة ١٦, ١ فدان ،  
 أى ما يعادل ٧٥, ٨٧٢, ٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة ( ٢٨, ١١ ٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان « عمارات » :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ١٤, ٥ فدان ، أى ما يعادل ١١, ١٦١١م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة ( ٥٠ ٪ ) من مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

النموذج	عدد العمارات	مسطح الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> )	الارتفاع	عدد الوحدات بالدور للنموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي مسطح العمارات (م <sup>٢</sup> )
أ	٢	٩٩٦		٦ وحدات	٢٠	١٩٩٢
				الدور الأرضي		
ب	٢	٩٨٢		٦ وحدات	٢٠	١٩٦٦
				الدور المتكرر		
ج	٢	٩٨٢		٦ وحدات	٢٠	١٩٦٦
				الدور المتكرر		
د	٢	١١٢٧,٥	بدروم جراج + أرضي + أربعة أدوار متكررة	٤ وحدات دوبلكس بالدور الأرضي والأول + ٤ وحدات سكنية متصلة بالدور الأرضي ، ٤ وحدات سكنية متصلة بالدور الأول	٢٠	٢٢٧٥
				٤ وحدات دوبلكس بالدور الثاني والثالث + ٤ وحدات سكنية متصلة بالدور الثاني ، ٤ وحدات سكنية متصلة بالدور الثالث		
				٦ وحدات		
هـ	١	٧٦٥		٤ وحدات دوبلكس بالدور الأرضي والأول + ٢ وحدة سكنية متصلة بالدور الأرضي ، ٢ وحدة سكنية متصلة بالدور الأول	٢٠	٧٦٥
				٤ وحدات دوبلكس بالدور الثاني والثالث + ٢ وحدة سكنية متصلة بالدور الثاني ، ٢ وحدة سكنية متصلة بالدور الثالث		
				٤ وحدات		
و	١	٧٦١		٥ وحدات	٢٥	٧٦١
				الدور الأرضي		
و	١	٧٦١		٥ وحدات	٢٥	٧٦١
				الدور المتكرر		
	١٠			الإجمالي	٢٨٥	٩٢٧٥



## ملحوظة :

نموذج (د) يوجد ٤ وحدات دوپلكس متصلة بالدور الأرضى والدور الأول + ٤ وحدات منفصلة بكل دور من الدور الأرضى والأول ، ويوجد ٤ وحدات دوپلكس متصلة بالدور الثانى والثالث + ٤ وحدات منفصلة بكل دور من الدور الثانى والثالث ، والدور الرابع يوجد به عدد (٦) وحدات سكنية منفصلة ... بإجمالى عدد (٣٠) وحدة سكنية بكل نموذج من نموذج (د) .

نموذج (هـ) يوجد ٤ وحدات دوپلكس متصلة بالدور الأرضى والدور الأول + وحدتان منفصلتان بكل دور من الدور الأرضى والأول ، ويوجد ٤ وحدات دوپلكس متصلة بالدور الثانى والثالث + وحدتان منفصلتان بكل دور من الدور الثانى والثالث ، والدور الرابع يوجد به عدد (٤) وحدات سكنية منفصلة ... بإجمالى عدد (٢٠) وحدة سكنية بكل نموذج من نموذج (هـ) .

## الاشتراطات البنائية (لبانى الإسكان) :

نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة الأرض .  
 المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .  
 الارتفاع المسموح به (بدروم «جراج» + دور أرضى + ٤ أدوار متكررة) .  
 غرف الأسطح تمثل (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ولا تمثل فى مجموعها وحدة سكنية .

الكثافة السكانية بحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان لكامل المشروع .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م ، وبين حد الجار لا تقل عن ٦ م .

فى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات بين العمارات يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م .

- المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠ م .  
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤ أمتار بعد عرض الرصيف للطريق الخارجى وحتى حد كتلة المبنى .  
 يتم ترك مسافة لا تقل عن مترين بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى وحتى حد كتلة المبنى .  
 يتم ترك رددود ٦م من جميع الجهات حتى المباني السكنية .  
 يتم توفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية)  
 وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .  
 يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها  
 (انتظار سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

### ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات ١,٢٣ فدان ، أى ما يعادل ٥١٥٩م<sup>٢</sup> ،  
 وتمثل نسبة (٩٣,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	مسطح الأرض		الاستخدام
			فدان	م <sup>٢</sup>	
لا يقل عن ٦م من جميع الجهات	بدروم (جراج) + أرضى + دورين متكررين	٢٠٪	١,٢٢	٥١٤١	تجارى إدارى
	أرضى فقط	-	٠,٠١	١٨	غرف أمن
			١,٢٢	٥١٥٩	إجمالى

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح ما بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .  
 النسبة البنائية يتم تحديدها طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة .

يتم الالتزام بترك ردود ٦ أمتار بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضى المخصصة للخدمات .

يتم ترك ردود ٦ أمتار داخل قطع أراضى الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارتين / ٢٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

تتعهد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم الالتزام بالارتفاعات طبقاً لقيود الارتفاع المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات وطبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .

مفوض عن الشركة

م/ خالد محمد جمال الدين

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود بين العمارات .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والمخزانات 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ٥ - تتولى شركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات - خالد محمد أبو سريع وشريكه - 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 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 - 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 بالتنفيذ طبقاً للمهل الممنوحة من السلطة المختصة والبرنامج الزمنى .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للخدمات بواقع موقف سيارتين / ٢٥٠م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة وبواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .

١٣ - الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن الشركة

(إمضاء)

م/ خالد محمد جمال الدين



