

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٤٤ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٦

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٨

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة زهرة المدائن

للتسمية والاستثمار العقارى بمساحة ٢٨٥٦٧٥ م^٢ بما يعادل ٢٠,٣٩ فدان

بالمجاورة الأولى بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد

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 الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية رقم (١٨٢١) بتاريخ ٥/٥/٢٠٠٣ والمتضمن أنه

بالعرض على السلطة المختصة تمت الموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٠ فداناً

بالمجاورة الأولى بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد للشركة العربية للمشروعات السياحية

والتنموية لإقامة مشروع إسكان فاخر ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦١) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٠٤
بالموافقة على تنازل الشركة العربية للمشروعات السياحية والتنمية عن قطعة أرض
بنصف المجاورة الأولى بالحى الثانى بمساحة ٢٠ فداناً لصالح شركة زهرة المدائن للتنمية
والاستثمار العقارى وبذات النشاط المخصص له الأرض مع الالتزام بسداد مصاريف إدارية
(١٠٪) من إجمالى ثمن الأرض طبقاً للقواعد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢/١/٢٠٠٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وشركة زهرة المدائن للتنمية والاستثمار العقارى لبيع قطعة الأرض الفضاء -
نصف المجاورة الأولى بالحى الثانى بمساحة ٢٠ فداناً بما يعادل ٦,٦٠١٦,٨٤ م^٢ (تحت العجز والزيادة)
وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٢/١/٢٠٠٦ لقطعة أرض بمساحة ٨٥٦٧٥ م^٢
والتي تعادل ٣٩٤٨,٢٠ فدان نصف المجاورة الأولى بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٦) بتاريخ ٢/٤/٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض المخصصة لشركة زهرة المدائن للتنمية والاستثمار العقارى بمساحة ٨٥٦٧٥ م^٢
بما يعادل ٣٩,٢٠ فدان بالمجاورة الأولى بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع
(فيلات سكنية) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٢٣١) بتاريخ ١٨/٨/٢٠١٠
والمضمن أنه بالعرض على السلطة المختصة تمت الموافقة على تعديل المخطط المقدم من الشركة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٣) بتاريخ ٣١/٣/٢٠١١
بالموافقة على توصية اللجنة ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ باستقطاع مساحة ٥٧,٥ فدان
(جزء من منطقة الخدمات وجزء من أراضى الإسكان التى لم يتم إثبات الجدية عليها)
من شركة زهرة المدائن والمخصص لها قطعة الأرض الكائنة بالحى الثانى بالمجاورة الأولى

بمساحة إجمالية قبل الاستقطاع ٣٩٤ , ٢٠ فدان «مرحلة ثانية» بمدينة الشيخ زايد مع قيام الجهاز بعمل التسوية المالية اللازمة ومخاطبة الشركة بتقديم برنامج زمنى مكثف لانتهاه من باقى المشروع ومخطط معدل للمشروع بعد الاستقطاع :

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٣٢٠٦) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ والمتضمن أن مجلس إدارة الهيئة قد وافق بجلسته رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ على تعديل قرار مجلس الإدارة بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ بشأن دراسة الموقف التنفيذى لقطع الأراضى الاستثمارية التى لم يتم الانتهاء من تنمية كامل مساحتها واستكمال عناصر المشروع عليها رغم انتهاء المدة الزمنية المحددة للمشروع طبقاً للتعاقد ليصبح القرار : «الموافقة على إعادة التعامل على المساحات من المشروعات الاستثمارية التى سبق صدور قرارات استقطاع لها من اللجان المختصة بإعطاء مهلة قدرها عام من تاريخ الموافقة لاستخراج التراخيص وإثبات الجدية فى التنفيذ على المساحات وذلك شريطة التالى :

- ١- أن يكون قد تم سداد كافة المستحقات المالية للهيئة حتى تاريخ الموافقة .
 - ٢- إعادة تقييم القيمة الكلية لسعر الأرض بمعرفة اللجان المختصة فى ضوء الأسعار السائدة وقت الاستقطاع ونسب المباني وقت الاستقطاع والسعر المخصص به الأرض وفقاً للمعادلة الآتية :
(سعر المتر المربع السائد وقت الاستقطاع ونسبة المباني وقت الاستقطاع - سعر المتر المربع وقت التعاقد) × المساحة الكلية للمشروع × (١ - نسبة الإنجاز الكلية للمشروع) × (٥/١) :
- وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٤٠) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٤ والمتضمن قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٣١) بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٩ بخصوص تحديد سعر المتر المربع السائد من قطعة الأرض البالغ مسطحها ٣٩٤ , ٢٠ فدان والكائنة بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد ليكون بواقع ٢٦٦٥ ج/م «سداد فوري»

ولا يتم التعامل بهذا السعر إلا بعد أخذ الموافقات من اللجان المختصة وانطباق الشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ وأن يتم استكمال الإجراءات بهذا الخصوص طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن شريطة أن تقر الشركة بالشهر العقارى بالتنازل عن كافة الدعاوى المتداولة مع تحملها كافة المصروفات الخاصة بذلك ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد للشركة بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٨ والمتضمن موافقة السلطة المختصة على إعادة التعامل على المساحة المستقطعة بالشروط التالية :

- ١ - سداد مبلغ ٧٥٠٥١٣٠ جنيهاً (فقط سبعة ملايين وخمسمائة وخمسة آلاف ومائة وثلاثون جنيهاً لاغير) وفقاً للقرار المنظم لذلك من اللجنة المختصة .
- ٢ - تقديم تنازل موثق من الشهر العقارى بالتنازل عن كافة الدعاوى المقدمة من الشركة بذات الشأن مع تحملها لكافة المصروفات الخاصة بهذه الدعاوى ؛

وعلى خطاب الشركة رقم (٢٠١٥/٤) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢١ لجهاز مدينة الشيخ زايد مرفقاً به التوكيلات التالية :

- ١ - توكيل خاص رقم (٣١٣) (أ) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٠ صادراً من شهر عقارى الجزيرة والخاص بالتنازل عن الدعوى رقم ٢٢٢٦٦ لسنة ٦٦ ق. المقامة من الشركة ضد جهاز مدينة الشيخ زايد أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة .
- ٢ - توكيل خاص رقم (٣١٢) (أ) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٠ صادراً من مكتب شهر عقارى الجزيرة والخاص بالتنازل عن الدعوى رقم ٤٦٠٦٠ لسنة ٦٦ ق. المقامة من الشركة ضد جهاز مدينة الشيخ زايد أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة .
- ٣ - توكيل خاص رقم (٣١٤) (أ) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٠ صادراً من مكتب شهر عقارى الجزيرة والخاص بالتنازل عن الطعن رقم ٣١٩٠٠ لسنة ٥٩ ق. المقام من الشركة ضد جهاز مدينة الشيخ زايد أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (١٥٦٤) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٤ موضحاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للشركة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٨٠٥١) فى ٢٠١٥/٨/١٩ والمتضمن إخطار الشركة بأنه سيتم إرجاء المراجعة الفنية لحين قيام الشركة بتصحيح الموقف التنفيذى وإزالة المخالفات طبقاً للقانون والقرارات المنظمة لذلك ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٢٠٦٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٨ والمتضمن أن الجهاز يرى النظر فى إمكانية السير فى اعتماد المخطط المعدل للشركة لحين انتهاء دراسة لجنة متابعة تطبيق قانون البناء للقطعتين المخالفتين ، وهما ليسا ضمن المساحة المطلوب تعديلها ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٧١٣) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ مرفقاً به :

١ - تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

٢ - تفويض للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

٣ - تعهد يفيد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

٤ - تعهد يفيد أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المعدلة والمقدمة لتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٨ الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٨٥٦٧٥م^٢ بما يعادل ٣٩ , ٢٠ فدان بالمجاورة الأولى بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد (زيادة مساحة أرض الخدمات ، إعادة تقسيم بعض قطع الأراضى مع استبعاد المساحات المخالفة من منطقة الاعتماد ، علماً بأن كافة التعديلات الموضحة تمت فى إطار الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمشروع) والمخصصة لشركة زهرة المدائن للتنمية والاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل 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 ٢٠١٦/٣/٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٨٥٦٧٥م^٢ بما يعادل ٣٩ , ٢٠ فدان بالمجاورة الأولى بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة زهرة المدائن للتنمية والاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٦/١/٢ والتعهدات الموقعة من الشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

- مادة ٢ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) 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 ٣ - تلتزم 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 ٤ - 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 إليها .
- مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهدات الموقعة منها ، وهى كالاتى :
- ١ - تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
 - ٢ - تفويض للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .
 - ٣ - تعهد يفيد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
 - ٤ - تعهد يفيد أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر هذا القرار وكأن لم يكن .
- مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وكذا العقد المؤرخ ٢٠٠٦/١/١٢ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

- مادة ٧ - تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية فى التوقيتات المحددة ،
ولا يتم استخراج التراخيص قبل سدادها .
- مادة ٨ - تلتزم الشركة بالمواد (٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥) من القرار الوزارى رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٨
- مادة ٩ - يُنشر هنا القرار فى الوقائع 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

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٨
باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة زهرة المدائن
للتمية والاستثمار العقارى لإقامة مشروع فيلات سكنية

على قطعة أرض بمساحة ٢٠,٣٩ فدان

بالمجاورة الأولى بالحى الثانى بمدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠,٣٩ فدان ، أى ما يعادل ٢م٨٥٦٧٥ .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٠ أفدنة ، أى ما يعادل ٢م٤٢٠٢٤,٨٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢,٣٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م٩٩١١ ، وتمثل نسبة (١١,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢,٦٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م١١٢٣٩ ، وتمثل نسبة (١٣,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٣٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٤١١٤,٤٦ ، وتمثل نسبة (١٦,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة بمساحة فدانين ، أى ما يعادل ٢م٨٣٨٥,٧٢ ، وتمثل نسبة (٩,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ١٠ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٤,٨٢ م٢٤٢٠ ،
 وتمثل نسبة (٤٩,٠٥٪) من مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات سكنية .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

لا تزيد نسبة الأراضى المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P.) لا تزيد عن (٤٠٪) من إجمالى مساحة
 كل قطعة أرض سكنية .

الردود : أمامى ٤م ، جانبى ٣م ، خلفى ٦م .

الارتفاع المسموح به (دور أرضى + دور أول فقط) .

يسمح بعمل غرف سطح بمساحة لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى
 تستخدم كمرافق خدمات ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية ووفقاً للمادة (١٠٤)
 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يسمح بعمل بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات «انتظار سيارات ،
 مخازن غير تجارية خاصة بالسكن» دون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق
 لدور البدروم .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية داخل قطعة الأرض
 المخصصة للوحدة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ٢,٣٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٩١١ م٢ ،
 وتمثل نسبة (١١,٥٧٪) من إجمالى أرض المشروع وتشتمل على خدمات تجارية فقط .

جدول مساحات قطع اراضى الخدمات :

الاشتراطات البنائية			النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	رقم قطعة الأرض
ردود	ارتفاع	نسبة بنائية			
٦ أمتار من جميع الجهات	دور أرضى + دورين فقط	%٣٠	تجارى	٥٩١١	١٦
		%٣٠	تجارى	٢٠٠٠	١٧
		%٣٠	تجارى	٢٠٠٠	١٨
				٩٩١١	الإجمالى

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية ، وفى حالة التخذيم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ولقاطنى المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يسمح بعمل بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات «انتظار سيارات ، غرف كهروميكانيكية» دون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق لدور البدروم .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثالثاً - تلتزم الشركة بالتعهدات التالية :

فى حالة تضرر أحد قاطنى/مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو (التفصيلى) المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة 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 مالكى الوحدات التجارية أو الإدارية بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بين الشركة وبين قاطنى أو مالكى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

بالتفويض عن الشركة

م/ عبد الحليم محمد حامد أحمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع الارتفاعات المفروضة من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ، ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - **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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ، ووفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٧ - تتولى شركة زهرة المدائن للتنمية والاستثمار 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 .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - 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 .
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- ١٤ - تلتزم الشركة بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٥ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان وبما لا يتعارض مع الكود المصرى وبالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود .

١٦ - يتم الالتزام بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

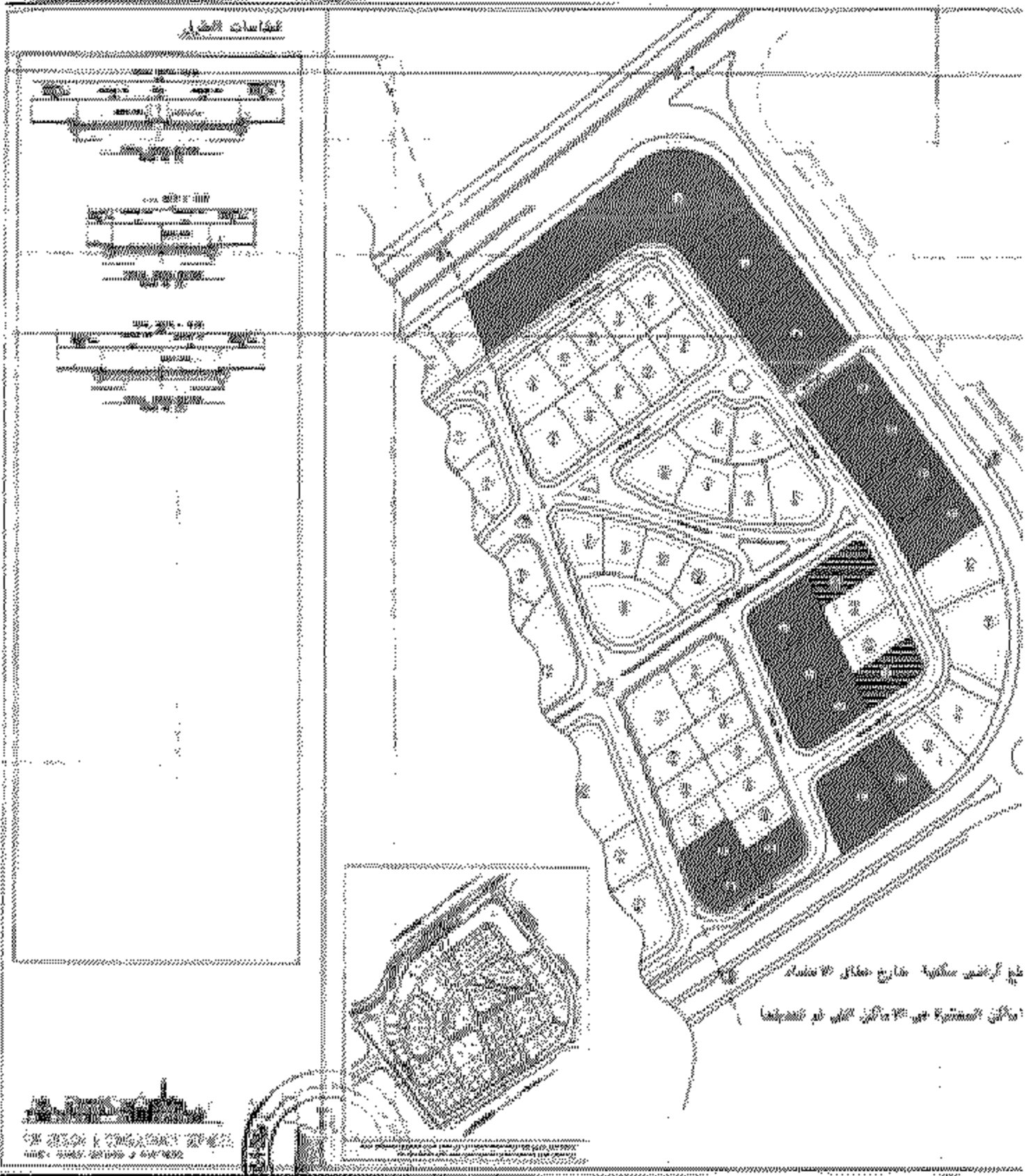
طرف ثانٍ

طرف أول

بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)

م/ عبد الحلیم محمد حامد أحمد



طرح أرضية سكنية خارج نطاق الترخيص
 المباني المستترة هي المباني التي لم تخططها

مصطفى طهيم الدين
 ٢٠١٦