

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢٩ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٦

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة السابعة (من مشروع امتداد الرحاب)

على مساحة ٢٧, ٢٠٩ فدان ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً

المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مشروع امتداد الرحاب)

بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة

والصادر لها الموافقة الفنية بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٥

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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى وملحق (١) المحرر بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بين الهيئة

والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع إسكان حر على الأرض

المخصصة لها بمساحة ٨٩٥ فداناً ، تعادل ٣٧٥٩٠٠٠م<sup>٢</sup> بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مجتمعاً عمرانياً متكاملأ ؛

وعلى الموافقة الفنية على المخطط العام الأول بكامل مساحة قطعة الأرض (امتداد الرحاب) والصادرة بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٥ ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٧/٤/٢٠٠٩ على محضر الاتفاق الموقع بين الهيئة والشركة والمؤرخ فى ٢٢/٢/٢٠٠٩ المتضمن تحديد مواقع وإعداد الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عينى لقيمة الأراضى المخصصة للشركة بنظام الإسكان الحر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بامتداد الرحاب بإجمالى ٣٣٨٤ وحدة سكنية ، تعادل ١٤١ عمارة التى تمثل الحصة العينية للهيئة عن المساحة المخصصة للشركة وقدرها ٨٩٥ فداناً ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٤) بتاريخ ١٥/٥/٢٠١٣ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة السابعة بمشروع امتداد الرحاب بمساحة ٢٧, ٢٠٩ فدان ضمن إجمالى المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٤٦, ٨٩٥ فدان لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٣٤) بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٣ بالموافقة الفنية على الإبقاء على الوضع الحالى للطريق الجنوبى لمشروع الشركة بناءً على كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٥٩١) بشأن وجود تعدي من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على حارة الخدمة بالطريق الجنوبى بالمرحلتين التاسعة والعاشره بمشروع امتداد الرحاب وبالضوابط التالية :

تتحمل الشركة المذكورة كافة الأعباء المترتبة على هذا التعديل وعلى مسئوليتها وبدون أدنى مسئولية على الهيئة أو الجهاز .

يتم إعادة تسوية المساحات المستحقة للهيئة نظير المساحة المضافة وطبقاً للقواعد

المعمول بها بالهيئة ؛

وعلى ما يفيد استلام عدد (١١) عمارة من مشروع امتداد الرحاب بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٣ ليصبح إجمالى ما تم استلامه بمشروع امتداد الرحاب (١٤١) عمارة (٣٣٨٤) وحدة سكنية ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٦/٣/٢٠١٤ على تحديد سعر المتر المربع من حارة الخدمة بالطريق الجنوبى بالمرحلتين التاسعة والعاشره مشروع امتداد الرحاب والمعتدى عليها من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى ؛  
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٩٩٠٧) بتاريخ ١/٩/٢٠١٥ للشركة بشأن مواقع وأعداد الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عينى لقيمة الأراضى المخصصة للشركة حيث إن مسطحات الحصة العينية ٣٢, ٢٦٤٤٩٣٤ م<sup>٢</sup> والمسطحات المسلمة من الشركة ٢٤٢٠٠٢٤ م<sup>٢</sup> والمسطحات المتبقية ٣٢, ٢٢٢٤٩١٠ م<sup>٢</sup> والمنتهى بطلب الإفادة بلوحات موضح عليها مواقع وأعداد العمارات والوحدات السكنية التى تمثل تلك المساحات ؛  
وعلى خطاب الشركة الوارد إلينا برقم (٤١٢٦٥٨) بتاريخ ٤/١١/٢٠١٥ بشأن طلب

تعديل التخطيط المعتمد للمرحلة السابعة من مشروع امتداد الرحاب كالاتى :

تعديل منطقة الفيلات (V23) إلى منطقة عمارات .

تعديل خدمات المرحلة السابعة لتصبح بمساحة ٧,٥٥ فدان بدلاً من ٩,٧ فدان .

تعديل جزء من الخدمات الشمالية الشرقية .

تحديد حصة الهيئة طبقاً للتسوية الصادرة بالخطاب رقم (٢٩٩٠٧) بتاريخ ١/٩/٢٠١٥ ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بسداد المصاريف

الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط العام للمرحلة السابقة بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٥ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٤٠٨) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٤ لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمتضمن ما يفيد أن الشركة قامت بتحديد المسطحات المتبقية ٣٢, ٢٢٤٩١٠م<sup>٢</sup> فى ضوء خطابنا رقم (٢٩٩٠٧) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١ الموضوع به التسوية النهائية لكامل الحصة المستحقة للهيئة ضمن تعديل المرحلتين السابعة والتاسعة الجارى اعتمادهما ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٨٥٥) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن الموافقة من الناحية الفنية على إجراء تعديلات للقطاعات العرضية للطريق الجنوبي بالاشتراطات التالية :

يتم عمل مدخل ومخرج لطريق الخدمة بالطريق الجنوبي والسماح للمرور العابر من خلال هذا الطريق ويمكن الإبقاء على السور السلك القائم حفاظًا على ملاك قطع أراضي الفيلات .

عدم تعارض التعديل مع المرافق المنفذة .

فى حالة وجود أية أعباء مالية مترتبة على هذا التعديل فيتم تحميلها على الشركة .  
يتم سداد قيمة المساحات المضافة داخل حدود المشروع بعد توقيعها على الطبيعة والصادر بشأنها قرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٦ فى ضوء القواعد المعمول بها ؛

وعلى خطاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية برقم (٢٥٨٧٧) بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٩ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن الطلب المقدم من السيد/ أشرف عبد الخالق مساعد نائب الرئيس للشئون الفنية للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (امتداد الرحاب) والذي يلتزم فيه مد مدة تنفيذ المشروع لمدة سنتين إضافيتين من تاريخ إصدار القرار الوزارى المعدل للمرحلة السابعة لإمكان استصدار تراخيص البناء المطلوبة والبدء فى التنفيذ لإمكان تسليم الحصة المطلوبة فى موعد أقصاه أربع سنوات من تاريخ الاعتماد ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٩  
متضمناً الموقف المالى والعقارى وموقف الحصة العينية ؛

وعلى ما تقدمت به الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى من تعهدات  
بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٦ وهى كالاتى :

أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج  
يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى  
أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد برقم (٩٣٢)  
بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣ والمتضمن ما يفيد قيامها بسداد المصاريف الإدارية نظير تعديل

المرحلة السابعة مرتين مبلغ ٤٦٧٣٨٦ جنيهاً وأن إجمالى المطالبات لاستكمال المصاريف الإدارية  
المستحقة نظير تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة السابعة (استكمال) والمرحلة الثامنة

والمرحلتين التاسعة والعاشر (استكمال) هو  $٧٥٢٩٨ + ٦٧٣٣٥ + ٣٢٢٧٤٧ = ٤٦٥٣٨٠$  جنيهاً ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية

للمشروعات والتطوير العمرانى 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 ٢٠١٦/٨/٢٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة والمرسل إلى المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٦٠٦٩) فى ٢٠١٦/٨/٣١ والمتضمن بعض الملاحظات والاستفسارات وطلب استيفاء لبعض النقاط القانونية لإمكانية إعداد مشروع القرار الوزارى ؛  
وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٣٩٦) فى ٢٠١٦/١٠/١٧

والمتضمن الآتى :

منطقة (امتداد الرحاب) منطقة مستغلة بعقد منفصل والمهلة المحددة طبقاً للعقد هى ثمانى سنوات من تاريخ التعاقد فى ٢٠٠٥/٣/٢٢ ؛  
وطبقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ بشأن تحديد مهل المشروعات والمتضمن أنها تبدأ من تاريخ إمداد المشروع لمصدر مياه للإنشاءات وطريق ممهد وأنه تم إمداد مشروع (امتداد الرحاب) بالمياه الإنشائية فى ٢٠١١/١/٢٧ و طبقاً لمخطاب شركة المياه ، وعليه تكون المهلة المحددة لتنفيذ المشروع تنتهى فى ٢٠١٩/١/٢٦ ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة فى ٢٠١٦/١٠/٣٠ ؛  
وعلى كتاب المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٤٤٥٤) فى ٢٠١٦/١١/١ والمرسل إلى السيد المستشار القانونى للهيئة والمتضمن الرد على الملاحظات والاستفسارات السابق إرسالها ومنها أن المهلة المحددة للشركة لتنفيذ المشروع تنتهى فى ٢٠١٩/١/٢٦ وأن الشركة قامت بسداد جزء من حساب قيمة المساحة المضافة لحين التحديد النهائى لها وإرفاق صورة من الجدول الزمنى لتنفيذ المشروع ؛

### قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة السابعة (من مشروع امتداد الرحاب) بمساحة ٢٠٩, ٢٧ فدان ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد الابتدائى وملحق (١) المحرر بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بين الشركة والهيئة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، 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 لدراستها 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 بالتعهدين الموقعين منها وهما :

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

٢ - أن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تُعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وكذا العقد المؤرخ ٢٠٠٥/٣/٢٢ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، على أن ينتهى تنفيذ المشروع فى ٢٠١٩/١/٢٦

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ العمارات التى تم تجنبها لصالح الهيئة مقابل الحصة العينية بالتزامن مع تنفيذ المرحلة محل الاعتماد ، وكذا عدم التعامل على هذه العمارات والموضحة بالرسومات والجدول الموضح لنماذج العمارات باللوحة المعتمدة وفق هذا القرار وذلك لحين الاتفاق واعتماد التسوية النهائية .

مادة ٨ - يُنشر هذا 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 مديولى



## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مشروع امتداد الرحاب)

بشأن تعديل أحكام القرار الوزارى رقم (٢٢٤) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٥

الصادر باعتماد التخطيط التفصيلى (للمرحلة السابعة)

بمشروع امتداد الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للشركة ٤٦, ٨٩٥ فدان .

إجمالى مساحة المرحلة السابعة ٢٧, ٢٠٩ فدان ، أى ما يعادل ٣, ٢٨٧٨٩٣٩م<sup>٢</sup> .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٨٨, ٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٥٥, ٢٩٣٥١٥م<sup>٢</sup> .

وتمثل نسبة (٣٣, ٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٧, ٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٣١٧٢٤م<sup>٢</sup> .

وتمثل نسبة (٣, ٦٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٠, ٦٨ فدان ،

أى ما يعادل ٩, ٢٨٥٧٤٧م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٢, ٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥, ٧٢ فدان ، أى ما يعادل ٠, ٦٢٤م<sup>٢</sup> .

وتمثل نسبة (٢, ٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

٥ - الأراضى المخصصة للفراغات ومسارات المشاة والمناطق المفتوحة بمساحة ٠, ٥٨ فدان ،

أى ما يعادل ٥, ٢٤٣٩٤٥م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٧, ٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٨٨, ٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٥٥, ٢٩٣٥١٥م<sup>٢</sup> .

وتمثل نسبة (٣٣, ٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

تبلغ إجمالي المساحة المبنية للدور الأرضى للعمارات السكنية ٤٥, ٣١ فدان ،  
 أى ما يعادل ٢م ١٣٢.٨٢ ، وتمثل نسبة (٤٥٪) من مساحة الأرض المخصصة للإسكان .  
 عدد النماذج المعمارية المستخدمة (١٢) نموذجًا طبقًا للجدول التالى :

### جدول النماذج المعمارية :

نوع الإسكان	رقم النموذج	عدد النماذج	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
العمارات	A	١٨	٢٩١	٧٠٢٨	٤	٦	٢٤	٤٣٢
	A٤	٢٦	٢٤٢	٨٩١٨	٤	٦	٢٤	٦٢٤
	B	٢٥	٥٢١	١٢٠٢٥	٤	٦	٢٤	٦٠٠
	B١	٤٢	٤٧٠	٢٠٢١٠	٤	٦	٢٤	١٠٢٢
	B٢	٢٧	٥٥٢	١٤٩٠٤	٤	٦	٢٤	٦٤٨
	C	٤١	٦٤٨	٢٦٥٦٨	٤	٦	٢٤	٩٨٤
	D	٧	٧١٩	٥٠٢٢	٤	٦	٢٤	١٦٨
	E	١٤	٧٢٩	١٠٢٠٦	٤	٦	٢٤	٢٢٦
	F	٢٠	٤٠٦	١٢١٨٠	٢	٦	١٢	٢٦٠
	G	٢	٤٤٢	١٢٢٩	٢	٦	١٢	٣٦
	H	٨	٤٤٢	٢٥٤٤	٢	٦	١٢	٩٦
	I	٨	٤٨٥	٢٨٨٠	٢	٦	١٢	٩٦
J	٩	٥٨٢	٥٢٤٧	٢	٦	١٢	١٠٨	
الإجمالي	٢٥٩	-	١٢٢٠٨٢	-	-	-	٥٥٢٠	

### الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية لا تزيد المساحة المبنية للعمارات السكنية عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة لإقامة عمارات .

الارتفاع : ٦ أدوار (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

الارتدادات : يتم الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالردود فى حالة التصميم الحضرى

بحيث لا تقل المسافة بين العمارات عن ١٠ أمتار بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

بيان تفصيلي بحصة الوزارة التي يتم تجنيبها للهيئة لحين الاتفاق واعتماد التسوية النهائية :

المجموعة	النموذج	A	B	C	الإجمالي
١١١	مساحة العمارة	٢٢٤٦	٢١٢٦	٢٨٨٨	-
	عدد العمارات	١٦	١٨	٩	٤٢
	عدد الشقق بالعمارة	٢٤	٢٤	٢٤	-
	عدد الشقق بالمجموعة	٢٨٤	٤٢٢	٢١٦	١٠٣٢
	BUA	٢٧٥٢٦	٥٦٢٦٨	٢٤٩٩٢	١٢٨٧٩٦
١١٢	عدد العمارات	٢	٧	١١	٢٠
	عدد الشقق بالعمارة	٢٤	٢٤	٢٤	-
	عدد الشقق بالمجموعة	٤٨	١٦٨	٢٦٤	٤٨٠
	BUA	٤٦٩٢	٢١٨٨٢	٤٢٧٦٨	٦٩٢٤٢
إجمالي الحصة المقترحة	عدد العمارات	١٨	٢٥	٢٠	٦٣
	عدد الشقق بالعمارة	٢٤	٢٤	٢٤	-
	عدد الشقق بالمجموعة	٤٢٢	٦٠٠	٤٨٠	١٥١٢
	BUA	٤٢٢٢٨	٧٨١٥٠	٧٧٧٦٠	١٩٨١٢٨

### ثانياً - مناطق الخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٧,٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٣١٧٢٤ م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٦,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة طبقاً للجدول التالي :

الخدمة	المساحة بالفدان	النسبة البنائية	أقصى عدد أدوار
مسجد	١,٤٨	٢٠٪	طبقاً لاشتراطات الهيئة للمباني الدينية
الركن الشمالى الغربى	٤٩٧	٢٠٪	أرضى + دورين
	١,١٠	١٥٪	طبقاً لاشتراطات محطات الوقود
الإجمالي	٧,٥٥		

### الاشتراطات البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية لأنشطة (المسجد - التجارى) عن (٣٠٪) من إجمالي مساحة  
الأرض المخصصة لكل نشاط .

**الارتفاع :** لا يزيد الارتفاع لمباني الخدمات بالنسبة لأنشطة (التجارى) عن (أرضى + دورين) .

وبالنسبة للمسجد فيتم تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة .

يتم الالتزام بترك ردود ٦ أمتار من حدود قطع الأراضى المخصصة بنشاط خدمات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

**الاشتراطات البنائية لمحطات الوقود :**

لا تزيد مساحة المباني للدور الأرضى عن (١٥٪) من مساحة قطعة الأرض .

لا يتم احتساب مساحة مظلة ظلمبات التموين من ضمن النسبة البنائية .

**الارتفاع :** أرضى + دور أول فقط بالنسبة للمبنى الإدارى ، وأما مباني خدمات

الصيانة والغسيل فلا يزيد ارتفاعها عن ٦ أمتار ولا يسمح بعمل بدروم .

**الردود :** ١٠ م من جميع الجهات .

الالتزام باشتراطات الدفاع المدنى وشئون البيئة .

استخدام وحدة المعالجة المدمجة قبل التصريف على الصرف العمومى للمدينة .

**التعهدات :**

تتعهد الشركة أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها

وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية

وكأن لم تكن .

تتعهد الشركة أن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط

وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

م/ على عبد اللطيف سليمان ميتهيس

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمبانى العمارات (أرضى + ٥ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى التجارية (أرضى + دورين) عدا المسجد ومحطة البنزين يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمبانى 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات 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 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 بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجراجات .

١٣ - الالتزام بقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف أول ) ( طرف ثانٍ )

( إمضاء ) م/ على عبد اللطيف سليمان ميتكيس



