

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٣ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦

بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض غرب الإسكان العائلى (٢)

وجنوب المنطقة السادسة (عمارات) بمدينة الشروق

بمساحة ١٣٦,٠١ فدان (٢٥٧١٢٣٧م^٢)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والمخصصة لشركة المعادى للتنمية والتعمير

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٢٨٤ لسنة ٢٠١٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات 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

المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار السلطة المختصة فى ٥/٦/٢٠١٠ بالموافقة على اعتماد تعديل منطقة الجامعات والمعاهد بمدينة الشروق لتشمل منطقة إسكان عمرانى متكامل (فيلات) بمساحة ١٣٦ فدانًا ، على أن يتم تطبيق الاشتراطات البنائية للنشاط السكنى العمرانى ؛ وعلى أمر الإسناد رقم (١٦٢) بتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٤ بإسناد بيع قطعة أرض غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة (عمارات) بمدينة الشروق لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمخصصة لشركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) ؛ وعلى محضر استلام الأرض المؤرخ ٢٩/٥/٢٠١٤ المتضمن استلام الشركة لقطعة أرض غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة (عمارات) بمدينة الشروق بمساحة ٢٥٧١٢٣٧م^٢ ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٤ بين الهيئة وشركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) ببيع قطعة أرض غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة (عمارات) بمدينة الشروق بمساحة ٢٥٧١٢٣٧م^٢ ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٢٨٤) بتاريخ ١٩/٥/٢٠١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم مساحة ٢٥٧١٢٣٧م^٢ بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل ؛ وعلى طلب شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) الوارد برقم (٤١٧٢٣٤) بتاريخ ٤/١٢/٢٠١٦ والمتضمن طلب تعديل المخطط العام المعتمد بمساحة ١٣٦,٠١ فدان بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة بمدينة الشروق وتفويض الاستشارى للمراجعة الفنية للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (١٤٨٩١) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٦ المتضمن الموقف التنفيذى (الأرض فضاء حتى تاريخه ولم يتم استصدار تراخيص) والموقف المالى (تم سداد المستحقات المالية حتى تاريخه) ومهلة تنفيذ المشروع «٦ سنوات طبقًا لكراسة الشروط وتبدأ من أول قرار وزارى برقم (٢٨٤) بتاريخ ١٩/٥/٢٠١٥» ؛

وعلى كتاب شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) رقم (٤٤٨٥) بتاريخ ٢٠١٧/١/١١

والمرفق به التعهدات التالية :

تعهد الشركة بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

التعهد الذى 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 .

التعهد الذى يفيد بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع - إن وجد - وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٣ نظير أعمال المراجعة الفنية للتعديل فى المخطط العام المعتمد السابق اعتماده للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات لجهاز مدينة الشروق برقم (٥٩٣٧) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥ والمرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة A3) للمخطط العام المعدل للمراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٤٢٨٤٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٠ والمرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة A3) للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع وإضافة ترقيم العمارات بالتنسيق مع الشركة والمتضمن أنه بمراجعة الموقف العقارى للمشروع تبين وجود مستحقات على الشركة بقيمة ٢٩٥٥٩٥٨٣,٩٥ جنيه مستحق عن باقى القسط الحادى عشر بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٥ حتى تاريخه (بخلاف غرامة التأخير) ومنها ٢٧٤٧٣٧٣٣ جنيهاً قيمة ارتداد الشيك رقم (٥٠٠٠٣٤٠٥٠٤٠) ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٢٠١٧/٣/١ لاستكمال تنفيذ باقى المشروع ؛

وعلى التوقيع على جدول عدم الممانعة من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المعادى
للتنمية والتعمير «ش.م.م» لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢)
وجنوب المنطقة السادسة (عمارات) بمدينة الشروق 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 ٢٠١٧/٣/٨
المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض والمتضمن أن التعديلات المقدمة من الشركة
ضمن الاشتراطات المسموح بها وفقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
وكراسة شروط المزايدة ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢)
وجنوب المنطقة السادسة (عمارات) بمدينة الشروق بمساحة ٢م٥٧١٢٣٧ (فقط خمسمائة وواحد
وسبعون ألفاً ومائتان وسبعة وثلاثون متراً مربعاً لاغير) المخصصة لشركة المعادى
للتنمية والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة
المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦
والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ،
وفى حالة الترخيم من الخارج واستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات
بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم البيع أو التصرف فى أى منطقة من مناطق المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع، وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة باستخدام الطاقة المستدامة على النحو الوارد بكراسة الشروط .

مادة ٧ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - لا يتم إصدار تراخيص البناء إلا بعد سداد الأقساط التى حل ميعاد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٤ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام لشركة المعادى للتنمية والتعمير «ش.م.م»

والسابق له صدور القرار الوزارى رقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٩

بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٦,٠١ فدان ،
أى ما يعادل ٢٥٧١٢٣٧ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٦٧,٩٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٨٥٣٠٤,٩٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كالتالى :
 - (أ) يبلغ إجمالى مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٥٩,٣١ فدان ، بما يعادل ٢٢٤٩٠٩٨,٨١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٣,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 - (ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلا ٨,٦٢ فدان ، بما يعادل ٢٣٦٢٠٦,١٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠,٨٩ فدان ، بما يعادل ٢٤٥٧٣١,٦٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٨,٦٢ فدان ، أى ما يعادل ٢١٢٠٢٠٦,٤١ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢١,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ١٤,٣٣ فدان ، أى ما يعادل ٦٠١٨٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠,٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤,٢٤ فدان ، أى ما يعادل ٥٩٨٠٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٩٣, ٦٧ فدان ، أى ما يعادل ٩٧, ٤٠٤م^٢ ، وتمثل نسبة (٩٥, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات وفيلات طبقاً للجداول التالية :

(أ) يبلغ إجمالى مساحة المنطقة المخصصة للعمارات ٣١, ٥٩ فدان ، بما يعادل ٢٢٤٩, ٩٨م^٢ ، وتمثل نسبة (٦١, ٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كالاتى :

م	النموذج	عدد الأدوار	البصمة البنائية (F. P)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد النماذج بالمشروع (التكرار)	إجمالى عدد الوحدات للنموذج بالمشروع	إجمالى المساحة للنموذج بالمشروع ب (م ^٢)	
١	AA	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٠٣٤, ٧٢	٢٢	٥	١١٠	٥١٧٢, ٦	
٢	AAA	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٥٧٧, ٥٢	٢٨	١١	٥٢٨	١٧٢٥٢, ٨٢	
٣	ABA	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٦٣٨, ٦٧	٢٨	١٢	٦٢٤	٢١٢٠٢, ٧١	
٤	C	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٦٤٢, ٢٤	١٦	٤	٦٤	٢٥٦٨, ٩٦	
٥	CC	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٢٨٤, ٢٧	٢٢	١٢	٢٦٦	١٦٦٩٥, ٥١	
٦	DBD	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٦٩٢, ٧١	٢٠	٧	٢٨٠	١١٨٤٨, ٩٧	
٧	Duplex - ١	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٢٦٧, ٩٦	٨	٢	٢٤	١٤٠٣, ٨٨	
٨	Duplex - ٢	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٩٣٦, ٢٢	١٦	١١	١٧٦	١٠٢٩٨, ٤٢	
٩	Duplex - ٣	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	١٤٠٢, ٨٧	٢٤	٢٧	٦٤٨	٢٧٩٠٤, ٤٩	
إجماليات							٢٩٢٠	١٢٤٥٢٩, ٢٠٥

(ب) تبلغ مساحة المنطقة المخصصة للفيلات ٦٢, ٨ فدان ، بما يعادل ١٦, ٣٦٢م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٤, ٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كالاتى :

القطعة	المساحة	النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج
١	١٨٠٠, ١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
٢	١٢١٧, ٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
٣	١٢١٧, ٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
٤	١٨٠٠, ١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
٥	١٨٠٠, ١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
٦	١٢١٧, ٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤

القطعة	المساحة	النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج
٧	١٢١٧,٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
٨	١٨٠٠,١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
٩	١٨٠٠,١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
١٠	١٢١٧,٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
١١	١٢١٧,٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
١٢	١٨٠٠,١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
١٣	١٢١٧,٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
١٤	١٨٠٠,١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
١٥	١٨٠٠,١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
١٦	١٢١٧,٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
١٧	١٨٠٠,١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
١٨	١٢١٧,٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
١٩	١٢١٧,٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
٢٠	١٨٠٠,١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
٢١	١٨٠٠,١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
٢٢	١٢١٧,٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
٢٣	١٢١٧,٠٦	Town House - ٤	أرضى + أول	٤
٢٤	١٨٠٠,١٢	Town House - ٦	أرضى + أول	٦
الإجمالي	٢٦٢٠٦,١٦			١٢٠

الاشتراطات البنائية للإسكان (فيلات - عمارات) :

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

١ - النسبة البنائية (F.P) لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة

لإسكان العمارات .

٢ - الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة + بدروم انتظار للسيارات) ،

وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات للقوات المسلحة لمنطقة أرض المشروع .

٣ - المسافة البينية بين العمارات لا تقل عن ٨ م فى حالة وجود فتحات بالواجهة الجانبية و ٦م إذا كانت الواجهة الجانبية مصمتة .

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

الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

١ - النسبة البنائية (F.P) لا تزيد عن (٤٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لإسكان الفيلات .

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

٣ - الردود : ٤ أمتار أمامى ، ٤ أمتار جانبي ، ٦ أمتار خلفى .

٤ - عرض ممرات المشاة بالمشروع لا يقل عن ٦ م .

ثانياً - منطقة الخدمات :

تبلغ الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات مساحة ٨٩ , ١٠ فدان ، ما يعادل ٦٢ , ٤٥٧٣١ م^٢ ،

وتمثل نسبة (٠,١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات		إجمالى المساحة		جدول منحلقة الخدمات
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	بالضدان	
٦ م	أرضى + دورين	(٢٠٪)	١٠,٨٩	تجارى إدارى يشتمل على مصلى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

١ - تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى (مداخل المبانى على الطرق الداخلية) وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقة اللازمة طبقاً للقواعد المعمول بها .

- ٢ - نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .
- ٤ - يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين حد قطع الأراضى السكنية وأرض نشاط الخدمات .
- ٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقفى سيارة / ٢٥٠ مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية وطبقاً للكود المصرى .
- ٦ - يتم ترك ردود لا تقل عن ٦ م من جميع الاتجاهات .
- ثالثاً - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد / فدان :
- الكثافة المحققة بالمشروع ٩٧ فرداً / فدان .
- رابعاً - انتظار السيارات :
- بالنسبة للعمارات :
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات (جراجات) بالبدرومات أسفل العمارات .
- بالنسبة للفيلات :
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات داخل أرض الفيلات بمعدل موقف سيارة / وحدة سكنية .

رئيس مجلس الإدارة

(إِمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع للإسكان :
(أ) العمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة + بدروم) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (ب) الفيلات (أرضى + دور واحد + بدروم) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - يتم الالتزام بالشروط الواردة بكراسة الشروط الخاصة بالمزايدة وكذا كراسة الرد على الاستفسارات المكملة لها للقطعة المخصصة لإقامة المشروع .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص / فدان .
- 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 - 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 طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧ - تتولى شركة المعادى للتنمية والتعمير (ش.م.م) 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات 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 بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل لا يقل عن موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقفى سيارة لكل ٥٠ متراً مربعاً مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات .

١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

طرف أول

رئيس مجلس الإدارة

(إمضاء)

(إمضاء)

