

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٠٩ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ( ١ / ٩ ) بمساحة ١٨, ٢٤ فدان

المخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء

بمنطقة اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

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 طلب الشركة المصرية الألمانية للألومنيوم بتاريخ ١١/١٢/٢٠٠٥ حجز قطعة أرض

بمساحة (٢٥ - ٣٠ فداناً) بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى ؛

وعلى طلب الشركة المصرية الألمانية للألومنيوم بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٠٦ نقل الحجز

من الشركة المصرية الألمانية للألومنيوم ليكون باسم الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء

والمملوكة لنفس الأشخاص لفصل نشاط الشركة الصناعى عن نشاط الاستثمار العقارى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ٢٦/١١/٢٠٠٦ بالموافقة على استبدال حجز قطعة الأرض رقم (٥) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية بالقطعة رقم (١/٩) بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٤,٨٥ فدان ذات المساحة لذات الشركة ؛  
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧) بتاريخ ١٢/٢/٢٠٠٧ بالموافقة على تحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة ٢٤,٨٥ فدان ؛  
وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٧ على تعديل الحجز من الشركة المصرية الألمانية للألومنيوم ليكون باسم الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء حيث إن الشركة مملوكة لنفس الأشخاص ونفس النسب على إن يتم التسعير حسب سعر آخر مزيدة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٦٢٧) بتاريخ ١٨/٤/٢٠٠٧ للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء والمتضمن موافقة السلطة المختصة على تعديل الحجز من الشركة المصرية الألمانية للألومنيوم ليكون باسم الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء حيث إن الشركة مملوكة لنفس الأشخاص ونفس النسب ، على أن يكون سعر المتر بواقع ٥٢٢ ج/م<sup>٢</sup> ، وذلك حالة تطبيق نظام سداد (٢٥٪) مقدم ثمن والباقى على ثلاث سنوات متساوية أو نظام السداد (١٠٪) ، ٣ سنوات سماح والباقى على ٧ سنوات أقساط سنوية متساوية يتم إضافة أعباء التمويل على الأقساط من تاريخ الاستحقاق (تاريخ استلام الأرض) وحتى تاريخ السداد طبقاً للفائدة المعلنة من البنك المركزى ، على أن يتم الرد فى موعد أقصاه أسبوع لاستكمال الإجراءات ؛

وعلى خطاب جههاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٥) بتاريخ ٢/١/٢٠١٢ المتضمن أنه بالعرض على اللجنة العقارية الفرعية رقم (٧٣) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١١ قررت عدم ملاءمة اتخاذ إجراء بشأن موقف الشركة نظراً لأنها أقامت الدعوى رقم ٣٨٩٢١ لسنة ٦٣ ق (قضاء إدارى) ضد قرار عدم تسليمها هذه الأرض وما زالت متداولة لم يتم الفصل فيها بعد ؛

وعلى خطاب الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٣٠) بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٥ المتضمن أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٣١) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢١ قررت الموافقة على إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم (١/٩) بقطاع اللوتس بمساحة ٢٤,٨٥ فدان للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء ، مع تطبيق القواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى خطاب الشئون العقارية والتجارية رقم (١٠٦١) بتاريخ ٢٠١٣/٦/١١ بأنه بالعرض على لجنة بحث التظلمات بالجلسة رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٠ بشأن التظلم المقدم من الشركة للتضرر من قرار إلغاء تخصيص قطعة الأرض تم إرجاء البت فى طلب الشركة لحين البت فى الدعاوى القضائية ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٩٢٢) بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٥ للشئون التجارية والعقارية بشأن الطلب المقدم من السيد/ وليد أبو الفتوح المفوض عن الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء الذى يلتمس فيه تسليم الشركة قطعة الأرض رقم (١/٩) بقطاع اللوتس والمرفق به كتاب السيد المستشار/ إبراهيم إسماعيل المستشار القانونى للهيئة وقد تقدم مفوض الشركة السابق الإشارة إليه بطلب للجهاز مؤرخ فى ٢٠١٤/٦/١٢ مرفقاً به أصول المستندات ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥١٠) بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٥ الذى يفيد أنه بالعرض على لجنة بحث التظلمات بالجلسة رقم (٥٠) بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٣ بشأن التظلم المقدم من الشركة لتضررها من قرار الإلغاء ، قررت اللجنة قبول التظلم المقدم من الشركة ؛

وعلى خطاب السيد لواء أ. ح. أمين مجلس الوزراء رقم (٢٢٨٣) بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٨ يرسم السيد الدكتور وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بشأن اعتماد مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٨) بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٣ للقرارات والتوصيات الصادرة عن اجتماع اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بالجلسة الثانية عشرة بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٩

ومنها النزاع القائم بين الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز القاهرة الجديدة) بشأن عدم استكمال إجراءات حجز قطعة الأرض المنوه عنها بعاليه والمنتهى إلى إلزام هيئة المجتمعات العمرانية (جهاز مدينة القاهرة الجديدة) بما يلى : (أ) إعادة التعامل على قطعة الأرض رقم (١/٩) بقطاع اللوتس بمساحة ٢٤,٨٥ فدان وإلغاء قرار إلغاء تخصيص تلك القطعة ، (ب) الموافقة على قبول الشيكات الآجلة بباقي الثمن من الشركة وفقاً للبيان الصادر من جهاز مدينة القاهرة الجديدة ، على أن يكون تاريخ استحقاق أول قسط بعد حساب فترة السماح المحددة بثلاث سنوات من استلام الأرض وتحرير عقد البيع ، وذلك شريطة تنازل الشركة عن كافة الدعاوى القضائية (إن وجدت) ؛

وعلى خطاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٦٢٨١) بتاريخ ٢٠١٦/٩/١١ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة والمتضمن تنفيذ قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار المعتمد من مجلس الوزراء طبقاً لمنطوقه ، حيث إنه واجب النفاذ وملزم للجهة الإدارية ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٨ لقطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة إجمالية ٢١,٢٤٤٧ م<sup>٢</sup> بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة للسادة الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب الشئون القانونية بالجهاز رقم (١١٠٥) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٣٠ المرفق به صور شهادات فى الدعويين رقمى ٣٩٨٢١ لسنة ٦٣ ق و ١٧٦٢٣ لسنة ٦٧ ق المقامتين من السيد / محمد كريم السيد عبده والثابت منهما أنه بجلسة ٢٠١٦/١١/١٨ حكمت المحكمة بإثبات تنازل المدعى عن الدعوى وألزمته بالمصاريف واتخذاً اللازم فى ضوء القرار الصادر من اللجنة الوزارية لفض المنازعات وقد قامت الشركة بتقديم (٧) شيكات آجلة وفقاً للجدول المرفق تطبيقاً لقرار فض المنازعات المذكور وقامت باستلام الأرض ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ بين الهيئة والسادة الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء على قطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة إجمالية ٢١, ٢٤٤٧, ٢١م<sup>٢</sup> بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب السيد/ محمد أحمد محمد - المفوض عن المدير المسئول للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء رقم (١٠٧٣) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٤ بشكوى أنه عند استلام الأرض على الطبيعة تبين وجود تعدٍ من الجار مالك قطعة الأرض رقم (٨) المخصصة لشركة ماونت فيو بإجمالى مساحة بمقدار ٢٩٠١م<sup>٢</sup> تقريباً ؛

وعلى معاينة قطعة الأرض على الطبيعة بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٤ تبين وجود تعدٍ من الجار الشمالى بقطعة الأرض رقم (٨) المخصصة لشركة ماونت فيو على قطعة الأرض رقم (١/٩) بالضلع المشترك مع القطعتين بمسافة ١, ٧٨م بالواجهة الشرقية للقطعتين وينتهى بمسافة ١, ٦٥م بالواجهة الغربية للقطعتين ، مما أثر بالنقص على المساحة الإجمالية للقطعة (١/٩) لتصبح ١٥٤٥, ٨٧م<sup>٢</sup> بدلاً من ٢١, ٢٤٤٧, ٢١م<sup>٢</sup> ؛

وعلى محضر المعاينة المحرر بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١ من إدارة المساحة بالجهاز على الطبيعة وتبين أن مالك القطعة رقم (٨) قام بتنفيذ سور بارتفاع ٣م (دبش بارتفاع متر واحد حديد ، كريتال بارتفاع ٢م) وأن السور متعدٍ على قطعة الأرض رقم (١/٩) ؛

وعلى خطاب د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٤١٠٥١٨) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦ المتضمن بأن الشركة قد تقدمت بالمستندات الاقتصادية والمالية لاستصدار القرار الوزارى للمشروع عالىه ؛

وعلى تعديل محضر الاستلام بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٥ لقطعة الأرض رقم (١/٩) بالمساحة الفعلية ٨٧, ١٥٤٥, ٨٧م<sup>٢</sup> ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٤٠٢٨) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٦ المرفق به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى واللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع عليها من مسئولى الجهاز ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع عاليه المعتمد بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٩ ؛  
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى  
للمشروع المنوه عنه بعاليه ؛

وعلى جدول عدم الممانعة 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 الشركة المصرية الألمانية  
لاستثمارات البناء باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة ١٨ , ٢٤ فدان  
بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراى متكامل « فيلات » ،  
وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢)  
بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٩ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

### قـرر:

**مادة ١ -** اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة ١٨ , ٢٤ فدان  
المخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء بمنطقة اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة  
لإقامة مشروع عمراى متكامل « فيلات » ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة  
بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ ، والتي تعتبر جميعها  
مكملة لهذا القرار .

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

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن منطقة الخدمات تكون لخدمة قاطنى  
المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامهما من غير قاطنى المشروع  
يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقسيم 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 ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذه والتي تنتهى فى ٢٠٢١/٩/١٨

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع بالهيئة حالياً .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً للكوود المصرى للجراجات .

**مادة ٩ -** 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 مدبولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٩)

بمساحة ٢٤, ١٨ فدان بمنطقة اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

### مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٤, ١٨ فدان ،  
أى ما يعادل ١٠١٥٤٥, ٨٧ م<sup>٢</sup> .

### مكونات المشروع:

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١١, ٤٧ فدان ، بما يعادل ٢٩, ٤٨١٥٩ م<sup>٢</sup> ،  
وقمثل نسبة (٤٣, ٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الخدمات ٢, ٨٠ فدان ، أى ما يعادل ٥١, ١١٧٣٢ م<sup>٢</sup> ،  
وقمثل نسبة (١١, ٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١, ٨٣ فدان ، بما يعادل ٢, ٧٦٩٩ م<sup>٢</sup> ،  
وقمثل نسبة (٧, ٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٢, ٨٨ فدان ،  
بما يعادل ٨, ٤٩٠٢١ م<sup>٢</sup> ، وقمثل نسبة (١١, ٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة المسطحات الخضراء وممرات المشاة ٥, ٢ فدان ، بما يعادل ٣٨, ٢١٨٤٦ م<sup>٢</sup> ،  
وقمثل نسبة (٢١, ٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - أراضى الإسكان على مستوى المشروع (الفيلات والفيلات المتصلة) :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١١, ٤٧ فدان ، بما يعادل ٢٩, ٤٨١٥٩ م<sup>٢</sup> ،  
وقمثل نسبة (٤٣, ٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

بإجمالى عدد قطع أراضى بالمشروع ٦٠ قطعة أرض (فيلا منفصلة / متصلة / شبه متصلة)  
وبمساحات تتراوح من ٤٣, ٤٥٩ م<sup>٢</sup> إلى ٣٤, ١٤٥٧ م<sup>٢</sup> .



## الاشتراطات البنائية للفيلات :

- ١ - لا يزيد إجمالي مساحة الأراضي السكنية بالمشروع عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض (فيلا منفصلة / متصلة / شبه متصلة) .
- ٣ - أقصى ارتفاع للفيلات بدروم (جراج) + أرضي + دور أول + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تتعدى (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وبما لا يُكوّن في مجموعها وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤ - الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقف سيارة لكل وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥ - الكثافة السكانية كحد أقصى بالمشروع ٤٥ فرداً / فدان .
- ٦ - لا تقل المسافة بين حد المباني وحد قطعة الأرض الصافية للمشروع عن ٦ م .
- ٧ - الردود كحد أدنى : ٤ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي .

## ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

- تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٢,٧٩ فدان ، أي ما يعادل ٥١,١٧٣٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١١,٥٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

المنطقة	النشاط	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة بالفدان	الاشتراطات البنائية	
				الارتفاع	النسبة البنائية (F. P)
منطقة خدمات (١)	تجاري	٥٥١١,٨٧	١,٢١١	أرضي + دورين	٢٠٪
منطقة خدمات (٢)	تجاري	٥١٨٨,٢٧	١,٢٤	أرضي + دورين	٢٠٪
منطقة خدمات (٢)	مسجد	٩٩٦,٣٧	٠,٢٤	طبقاً لشروط المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	٢٠٪
بوابة	بوابة (F. P)	٣٦ = ٩ × ٤	٠,٠٠٩	أرضي فقط بحد أقصى ٩م <sup>٢</sup> للغرفة الواحدة	-
الإجمالي	-	١١٧٣٢,٥١	٢,٨٠	-	-

## الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود .... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٢ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٢٥ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٣ - تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا تكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٤ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المباني وبعضها وبين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .

رئيس مجلس إدارة

الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء

( **امضاء** )

## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قِبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع فيلات) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - **مرافق الخدمات بدور السطح** : هى الملحقسات التى بنيت أعلى سطح البنساء مثل آبار الساللم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحسدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وينسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦ - تتولى الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء على نفقتها الخاصة بتصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، 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 .

٧ - 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 .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرقات الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - 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 .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة لكل ٢٥م٢ بمناطق الخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

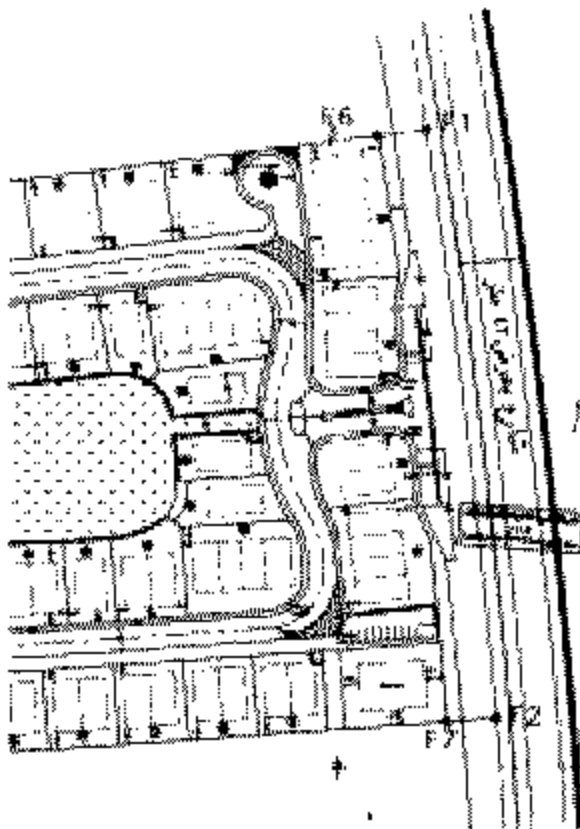
طرف أول

رئيس مجلس إدارة

(إمضاء)

الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء

(إمضاء)



رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
1	البنية التحتية	...	...
2	البنية التحتية	...	...
3	البنية التحتية	...	...
4	البنية التحتية	...	...
5	البنية التحتية	...	...

ملاحظات:

١- تم إعداد هذا المشروع طبقاً للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

٢- تم إجراء جميع الدراسات الهندسية اللازمة للمشروع.

٣- تم التأكد من توافق المشروع مع القوانين واللوائح المعمول بها.

٤- تم إعداد هذا المشروع بالتعاون مع فريق العمل الفني.

٥- تم إعداد هذا المشروع في شهر فبراير سنة ٢٠١٨.

٦- تم إعداد هذا المشروع في مدينة القاهرة.

٧- تم إعداد هذا المشروع في شركة الهندسة المعمارية.

٨- تم إعداد هذا المشروع في شارع ...

٩- تم إعداد هذا المشروع في رقم ...

١٠- تم إعداد هذا المشروع في ...

ملاحظات:

١- تم إعداد هذا المشروع طبقاً للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

٢- تم إجراء جميع الدراسات الهندسية اللازمة للمشروع.

٣- تم التأكد من توافق المشروع مع القوانين واللوائح المعمول بها.

٤- تم إعداد هذا المشروع بالتعاون مع فريق العمل الفني.

٥- تم إعداد هذا المشروع في شهر فبراير سنة ٢٠١٨.

٦- تم إعداد هذا المشروع في مدينة القاهرة.

٧- تم إعداد هذا المشروع في شركة الهندسة المعمارية.

٨- تم إعداد هذا المشروع في شارع ...

٩- تم إعداد هذا المشروع في رقم ...

١٠- تم إعداد هذا المشروع في ...

ملاحظات:

١- تم إعداد هذا المشروع طبقاً للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

٢- تم إجراء جميع الدراسات الهندسية اللازمة للمشروع.

٣- تم التأكد من توافق المشروع مع القوانين واللوائح المعمول بها.

٤- تم إعداد هذا المشروع بالتعاون مع فريق العمل الفني.

٥- تم إعداد هذا المشروع في شهر فبراير سنة ٢٠١٨.

٦- تم إعداد هذا المشروع في مدينة القاهرة.

٧- تم إعداد هذا المشروع في شركة الهندسة المعمارية.

٨- تم إعداد هذا المشروع في شارع ...

٩- تم إعداد هذا المشروع في رقم ...

١٠- تم إعداد هذا المشروع في ...

رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
1	البنية التحتية	...	...
2	البنية التحتية	...	...
3	البنية التحتية	...	...
4	البنية التحتية	...	...
5	البنية التحتية	...	...



