

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٥/٦

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (٣٥) بمساحة ٤٦,٨٤٧ فدان

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٩١) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٩

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد رقم (٢٢٧) بتاريخ ٢٢/٧/٢٠٠٨ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٤٨,٥ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط مشروعات عمرانية متكاملة لشركة المعادى للاستثمار والتنمية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٥) بتاريخ ٣٠/٣/٢٠٠٩ بالموافقة على تنازل شركة المعادى للاستثمار والتنمية (ش.م.م) عن قطعة الأرض رقم (٣٥) بمنطقة المستثمرين الجنوبية لصالح شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية شريطة سداد المتنازل كافة حقوق الهيئة حتى وقت التنازل والالتزام بالغرض الذى طرحت من أجله قطعة الأرض وحلون الشركة المتنازل إليها محل الشركة المتنازلة فى كافة الالتزامات المفروضة عليها واستيفاء كافة الإجراءات المقررة للتنازل الواردة باللائحة العقارية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٠/١/٢٠١٠ والمتضمن استلام شركة المعادى للاستثمار والتنمية قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ١٩٦٧٥٧,٩٦م^٢ بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد إلى قطاع الشؤون الفنية بالهيئة برقم (٧١٤٨) بتاريخ ١/٦/٢٠١٠ والمتضمن أن الارتفاع المسموح به لقطعة الأرض رقم (٣٥) بمنطقة المستثمرين الجنوبية من وجهة النظر العسكرية هو ١٧,٧٠م من مستوى سطح الأرض طبقاً لنبروتوكول الموقع بين وزارتى الدفاع والإسكان بتاريخ ٨/٩/٢٠٠٨ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١١/٦/٢٠١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية وشركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية والمتضمن بيع قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٦,٨٤٧ فدان أى ما يعادل ١٩٦٧٩٦,٢٨م^٢ تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٥٤٠٦) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٣ لشركة بشأن طلب الشركة جدولة المبالغ المطلوبة من الشركة تطبيقاً للتيسيرات المعلنة من مجلس الوزراء رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ والمتضمن سداد جميع المستحقات المالية على الشركة والفوائد الناتجة عنها طبقاً للتعاقد والعائد نتيجة الترحيل طبقاً للتيسيرات المذكورة عالياً وفي حالة عدم الالتزام بما جاء بالخطاب سوف يتم إلغاء هذه الموافقة على الاستفادة من هذه التيسيرات ويتم السداد طبقاً للتعاقد وسوف يتم اتخاذ كافة الإجراءات طبقاً للقواعد :

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٧ بالموافقة على اعتماد تطبيق التيسيرات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة بجلستها رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١ والمعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (٢٩١) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٩ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٨٠١٣) بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ لجهاز المدينة متضمناً الموافقة على طلب الشركة بتعديل الاشتراطات البنائية للمول التجاري لتصبح (٤٠%) وعدد أدوار (أرضي + دورين) بدلاً من نسبة بنائية (٤٠%) وعدد أدوار (أرضي + دور + ١/٤ أدوار) طبقاً للقرار الوزاري المشار إليه بعاليه ، وعدم الموافقة على تحويل الدور الأرضي والأول بالنماذج السكنية إلى أنشطة خدمية ، وفيما يخص طلب تعديل عدد (٢) عمارة سكنية إلى نشاط (إداري) فإنه يلزم تقديم المستندات الخاصة باستصدار قرار وزاري معدل للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٢٥٣٦) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٤ متضمناً الموافقة الفنية على طلب الشركة بزيادة المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع لتصبح (١٨,١٢%) بدلاً من (١٢%) مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المقررة نظير تلك التعديلات ؛

- وعلى خطاب شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢١١٤٤) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٨ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المشروع ؛
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦١٢٧٦) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٠ لجهاز المدينة إحقاقا لخطاب القطاع السابق رقم (٥٢٥٣٦) الصادر فى ٢٠١٨/١١/٤ متضمناً بأنه بناءً على خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢١١٤٤) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٨ المرفق به لوحة المخطط العام المطلوب اعتماده تضمن بأن مسطح المبنيين المعدل نشاطهما من سكنى إلى إدارى كالتالى المبنى K1 بنسبة بنائية (٤٧٪) بارتفاع ٥ أدوار ، المبنى K2 بنسبة بنائية (٤٩٪) بارتفاع ٥ أدوار ، وانتهى الخطاب بالموافقة الفنية على ما جاء بعاليه واستكمال السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المقررة ؛
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٢١) بتاريخ ٢٠١٩/١/٨ لجهاز المدينة مرفقاً به عدد ٧ نوحات من نوحات المخطط العام المطلوب اعتماده ؛
- وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٥٣٧) بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٨ مرفقاً به النوحات النهائية بعد التوقيع عليها وكذا تم عرض الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛
- وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٤ نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه ؛
- وعلى كتابى المستشار القانونى للهيئة رقمى (١٣٥٤٩) فى ٢٠١٩/٣/١٣ ، (١٦٣٨٦) فى ٢٠١٩/٣/٣١ لقطاع التخطيط والمشروعات لاستيفاء ما ورد من ملاحظات على مشروع القرار الوزارى ؛
- وعلى كتب قطاع التخطيط والمشروعات أرقام (١٦٣٣٢) فى ٢٠١٩/٣/٢٨ ، (١٧١٠٥) فى ٢٠١٩/٤/١ ، (١٧٨١٢) فى ٢٠١٩/٤/٦ بالرد على ملاحظات المستشار القانونى للهيئة ؛
- 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 شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٦,٨٤٧ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل والصادر لها القرار الوزاري رقم (٢٩١) بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٤ باعتماد المخطط العام ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩، وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٥) بمساحة ٦,٨٤٧ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل والصادر لها القرار الوزاري رقم (٢٩١) بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٤ باعتماد المخطط العام وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١١/٦/٢٠١٠ وكراسة شروط المزايدة ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار ؛

مادة ٢ - تلتزم الشركة بحكم المادة (٢) من القرار الوزاري رقم (٢٩١)

الصادر بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٤

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها أنه لم يتم البيع أو التصرف في منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع ، وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة النجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بسداد كافة العلاوات المستحقة عن زيادة مسطحات الخدمات وزيادة معامل استغلال الأرض داخل المشروع ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة على التعديل ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - 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 (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال مدة تنفيذ المشروع والتي تنتهى فى ٢٩/١٠/٢٠١٩ ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

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

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (٣٥) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة ٤٦,٨٤٧ فدان أى ما يعادل ١٩٦٧٥٧,٩٦م^٢

والمخصصة لشركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٩١) بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٤

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٦,٨٤٧ فدان

أى ما يعادل ١٩٦٧٥٧,٩٦م^٢.

مكونات المشروع :

١- المساحة المخصصة للإسكان بمساحة ١٥,٦٦ فدان أى ما يعادل ٦٥٧٦٨م^٢

وتمثل نسبة (٣٣,٤٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للخدمات بمساحة ٧,٢٢ فدان أى ما يعادل

٣٠٣٢٦,٦٤م^٢ وتمثل نسبة (١٥,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٨,٠٣ فدان أى ما يعادل

٣٣٧٤٢,٨٢م^٢ وتمثل نسبة (١٧,١٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦,٢٤ فدان أى ما يعادل

٢٦١٩٤م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٣١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٩,٦٩٧ فدان

أى ما يعادل ٤٠٧٢٦,٥م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٦٥٧٦٨ م^٢ أى ما يعادل ١٥,٦٦ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٤٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج التالى :

ملاحظات	إجمالي المسطحات المبنية (BUA)	إجمالي المسطحات المبنية (BUA) للمبنة الواحدة	إجمالي المساحة المبنية لكل الأديوار (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأديوار	مسطح العمارة	عدد العمارات	النموذج
تم استلام الترخيص	١٦٢٩٠	٣٢٥٨	٢٧١٥	١٢٠	٢٤	٦	٥٤٣	٥	B
تم استلام الترخيص	٣٣٩٠	٣٣٩٠	٥٦٥	٢٤	٢٤	٦	٥٦٥	١	C
تم استلام الترخيص	٣١٩٨	٣١٩٨	٥٣٣	٢٤	٢٤	٦	٥٣٣	١	D
تم استلام الترخيص	٦٣٩٦	٣١٩٨	١٠٦٦	٤٦	٢٣	٦	٥٣٣	٢	D*
تم استلام الترخيص	٣٦٤٢	٣٦٤٢	٦٠٧	٢٤	٢٤	٦	٦٠٧	١	E
تم استلام الترخيص	٧٦٥٦	٣٨٢٨	١٢٧٦	٤٨	٢٤	٦	٦٣٨	٢	E*
تم استلام الترخيص	٣٦٣٩٦	٤٠٤٤	٦٠٦٦	٢١٦	٢٤	٦	٦٧٤	٩	F
تم استلام الترخيص	٤٠٤٤	٤٠٤٤	٦٧٤	٢٤	٢٤	٦	٦٧٤	١	F*
تم استلام الترخيص	١٠٢٦٠	٣٤٢٠	١٧١٠	٧٢	٢٤	٦	٥٧٠	٣	D 6-7-8
تم استلام الترخيص	١٩٧٦٤	٣٢٩٤	٣٢٩٤	١٤٤	٢٤	٦	٥٤٩	٦	D2-3-4-5 D9-10
-	٤٠٤٤	٤٠٤٤	٦٧٤	٢٤	٢٤	٦	٦٧٤	١	G
تم استلام الترخيص	٨٠٨٨	٤٠٤٤	١٣٤٨	٤٨	٢٤	٦	٦٧٤	٢	F10-F11
تم استلام الترخيص	١٠٠٣٢	٢٥٠٨	١٦٧٢	٤٨	١٢	٦	٤١٨	٤	H3-4 H5-6
تم استلام الترخيص	٧٥٢٤	٢٥٠٨	١٢٥٤	٥٤	١٨	٦	٤١٨	٣	H1-2-8
تم استلام الترخيص	٣٧٨٠	٣٧٨٠	٦٣٠	٢٧	٢٧	٦	٦٣٠	١	H*1
تم استلام الترخيص	٤٥٣٦٠	٣٧٨٠	٧٥٦٠	٢٨٨	٢٤	٦	٦٣٠	١٢	M
زيادة مساحة دور	٧٤٤٠	٣٧٢٠	١٢٤٠	٤٨	٢٤	٦	٦٢٠	٢	VS
	١٩٧٣٠٤		٣٢٨٨٤	١٢٧٩				٥٦	الإجمالي

الإشتراطات البنائية للمنطقة السكنية

١- لا تزيد مساحة الأراضي المخصصة للإسكان على (٥٠%) من المساحة الكلية لأرض المشروع .

٢- النسبة البنائية للعمارات السكنية (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .

- ٣- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م في حالة الارتفاع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ويمكن أن تصل إلى ٦م في حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية للعمارات .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٢٠ ش/فدان والكثافة المحققة بالمشروع ١١٨ فردا/فدان .
- ٥- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٦- يتم استخدام البدرومات طبقاً للأنشطة المصرح بها وبالنسبة للجراجات أسفل العمارات يتم تنفيذ الاشتراطات الخاصة بالدفاع المدنى وأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

الاشتراطات العامة للمشروع :

- ١- تم تطبيق قاعدة الحجم بالمشروع على أساس أن الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (٢٥% نسبة بنائية + ٤ أدوار لارتفاع) بإجمالى مسطح ١٩٦٧٥٧,٩٦م^٢ وتم إضافة البروز المسموح به بالأدوار المتكررة (١٠% إجمالى F.P + ٣ أدوار متكررة) ليصبح الحد الأقصى لـ (BUA) شاملاً البروزات ٢١١٥١٤م^٢.
- ٢- تم تطبيق قاعدة الحجم بمنطقة الخدمات رقم (A) على أساس أن الاشتراطات البنائية المسموح بها (٣٠% نسبة بنائية + ٣ أدوار ارتفاع) بإجمالى مسطح مبانى ٢١٢٥٣,٥م^٢ بحيث تكون النسبة البنائية (٤٠%) والارتفاع ٢,٢٥ دور .
- ٣- بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٤ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٢٨٠١٣ بالموافقة على استكمال الدور الثانى للمول التجارى ليصبح (أرضى + دورين) مع سداد العلاوة المقررة .
- ٤- بتاريخ ٢٠١٨/١١/٤ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات بتعديل نشاط (K1 . K2) من نشاط سكنى إلى نشاط إدارى مع سداد العلاوة المقررة .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ أراضي الخدمات بمساحة ٧,٢٢ فدان أى ما يعادل ٣٠٣٢٦,٦٤م^٢ وطبقاً للجدول الآتى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة بالفدان	المساحة م ^٢	رقم القطعة
	ردود	عدد الأدوار	نسبة بنائية			
يوجد ٣ بدرومات - ٢ بدروم (جراج) = البدروم العلوى (مخازن)	٦ أمتار من جميع الجهات	٣ أدوار	%٤٠	٥,٦٣	٢٣٦١٥	(A)
مساحة مباني الدور الأرضى ٦١٦١١م ^٢ - يوجد ٣ بدرومات - ٢ بدروم (جراج) = البدروم العلوى (مخازن)	٦ أمتار	٥ أدوار	%٤٧,٠٨	٠,٨١	٣٤٢١,٥٢	K1
يوجد ٣ بدرومات - ٢ بدروم (جراج) = البدروم العلوى (مخازن)	٦ أمتار	٥ أدوار	%٤٨,٩٧	٠,٧٨	٣٢٩٠,١٢	K2
				٧,٢٢	٣٠٣٢٦,٦٤	الإجمالي

١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وطبقاً لما ورد بكراسة المزايدة المدرج بها القطعة وكراسة الاستفسارات الخاصة بكل نشاط على حدة .

٢- يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى لتجراجات .

٣- تتعهد الشركة أن تكون المناطق الخاصة بالخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى يتم إعادة تسعير تلك الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

٤- ترك ردود لا يقل عن ٦م بين أراضي الخدمات والمباني السكنية بالمشروع .

مفوضاً عن الشركة

أحمد محمود السيد

الاشتراطات العامة

- ١- أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) تطبيقاً لقاعدة الحجم المسموح بها طبقاً للاشتراطات الأصلية للمشروع ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ولا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٢- تلتزم الشركة بسداد كافة العلاوات المستحقة على المشروع نظير تعديل الاشتراطات البنائية بالمشروع وفي حالة عدم السداد تعتبر تلك التعديلات منغية وما يترتب على ذلك من آثار .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أى منشآت في مناطق الردود .
- ٥- غرف الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية وفقاً لما ورد بالمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦- تتولى شركة المعادى هايتس للإسكان والتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى كهرباء 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 .

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 الطرق 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 (٥، ٦، ٧) .

١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل لا يقل عن سيارة/وحدة سكنية بالمناطق السكنية ، وبالنسبة لمناطق الخدمات بمعدل موقف سيارة لكل ٢٥٠ م^٢ ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٤- تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

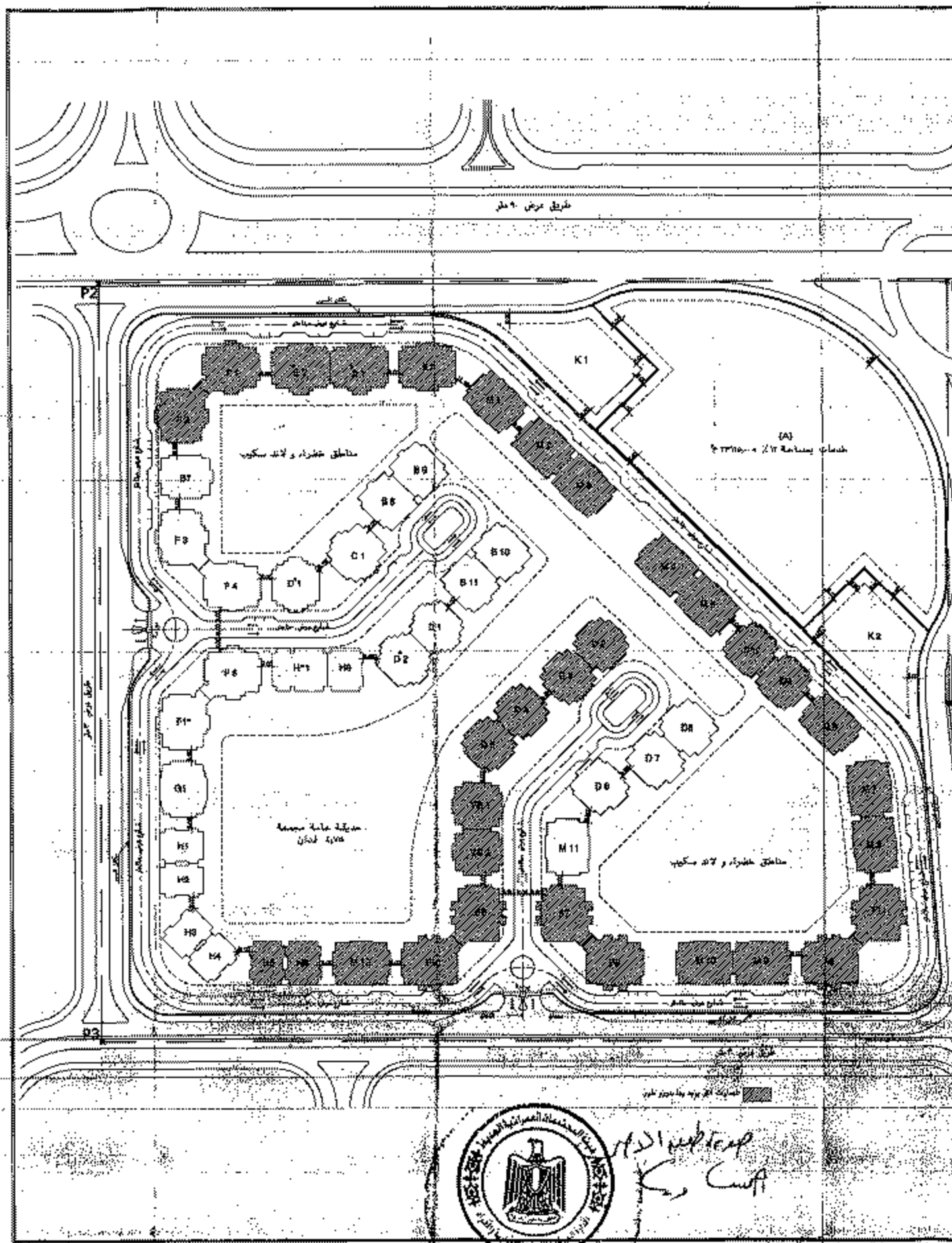
طرف ثانٍ

طرف أول

مفوض عن الشركة

(إمضاء)

أحمد محمود السيد



محمد طه الدين
مهندس

