

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٢ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١١/٩

باعتتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٣٧,٠١ فدان بالحي الثالث بمدينة الشروق والمخصصة للشركة المصرية للإسكان والتعمير (رامو) والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (١٦٩) بتاريخ ١٩٩٥/١٠/١٢ لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات - عمارات)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٤/٧/٣ بين الهيئة والسادة الشركة المصرية للإسكان والتعمير (رامو) لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة تعادل ٢٣١٠٠٠م^٢ تحت العجز والزيادة بمدينة الشروق وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٩٩٥/١/١ لقطعة أرض بمساحة ٢٢٢٧٧٥٦,١٠٢م^٢ حوالى ٥٤,٢٢ فدان للشركة المصرية للإسكان والتعمير (رامو) ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (١٦٩) بتاريخ ١٩٩٥/١٠/١٢ باعتماد تخطيط وتنظيم مساحة ٢٢٢٧٧٥٦,١٠٢م^٢ مدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل المخصصة للشركة المصرية للإسكان والتعمير (رامو) ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٧٩) بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٢ للشركة باعتماد المخطط العام المعدل بعد المراجعة والاعتماد بمساحة ٢١٥٥٤٣١,٥٩م^٢ لقطعة الأرض رقم (٥) بالحي الثالث بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق برقم (٧٥٣٢) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٨ والمتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى للمشروع وأنه بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٠ صدر قرار إيقاف أعمال رقم (٥٨) لوجود تعديل بالمخطط العام للمشروع بمنطقة الخدمات وبتاريخ ٢٠١٩/٥/١٥ تم إخطار الشركة بموافقة السلطة المختصة على منح مهلة عام اعتباراً من ٢٠١٩/٤/٢٢ لاستكمال باقى الأعمال بالمشروع بشرط عدم وجود مستحقات مالية والتنازل عن أى دعاوى قضائية مقامة ضد الهيئة والجهاز ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٧٨٥٨) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٥ والمتضمن إنه بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ صدر قرار إيقاف أعمال للمشروع عاليه موضح به كافة المخالفات المنفذة حالياً بالمشروع بالمخالفة للمخطط المعتمد والموقف التنفيذى موضح على لوحة المخطط العام المعتمد ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٨٣٩٦) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٩ الصادر للشركة المصرية للإسكان والتعمير (رامو) بشأن سرعة تقديم لوحة المخطط المعدل للمشروع موضعاً عليها المساحات المنفذة على الطبيعة بالمخالفة للمخطط المعتمد للمشروع لسداد قيمة الغرامات المقررة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٥) فى ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٨٣٩٧) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٩ لمقرر لجنة التسعير لتحديد سعر المتر الحالى حتى يمكن استكمال الإجراءات طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ وطبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛
وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٥ والمرفق به عدد (٧) نسخ من المخطط العام المعدل وتقويض المراجعة الفنية والتوقيع على الشروط المرفقة والتعهدات كالاتى :

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

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 الوحدات بالمشروع - إن وجد - وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق الوارد بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣ بشأن موقف تسوية المخالفات المنفذة على الطبيعة بالمشروع عاليه وملاحظات الجهاز على المخطط المعدل ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٩٢٢٣) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١ الموجه للشركة المصرية للإسكان والتعمير (رامو) بشأن سداد قيمة الغرامات المقررة للمساحات المنفذة على الطبيعة بالمخالفة للمخطط المعتمد للمشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٥) فى ٢٠١٤/٦/٣ مع سرعة موافاتها بالمخطط المعدل للدراسة والمراجعة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٣ والمرفق به عدد (٧) نسخ + نسخة (A3) للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع واستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٩٧٠٧) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٥ والمرفق به صورة الشيك المصرفى المرفق بكتاب الشركة بقيمة المستحقات المقررة للمساحات المنفذة على الطبيعة بالمخالفة للمخطط المعتمد للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشروق رقم (٤٢٢٤٥٨) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ والمرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة A3) للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع واستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد والتعهد الذى يفيد بأن الفيلات المطلة على المناطق الخضراء والتي تم تعديلها بالقرار المعدل لم يتم بيعها حتى تاريخه ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤ نظير أعمال المراجعة الفنية للتعديل فى المخطط العام المعتمد السابق اعتماده للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١١/٥ لاستكمال تنفيذ كامل المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى المعدل لمشروع الشركة الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة

المصرية للإسكان والتعمير باعتماد تعديل المخطط العام بقطعة الأرض رقم (٥)

بمساحة ٣٧,٠١ فدان بالحي الثالث بمدينة الشروق والسابق صدور القرار الوزارى

لها برقم (١٦٩) بتاريخ ١٩٩٥/١٠/١٢ لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل

(فيلات - صارات) ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والعقود المبرمة مع الشركة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٩/١١/٦ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ٣٧,٠١ فدان بما يعادل ١٥٥٤٣١,٥٩ م^٢ (فقط مائة وخمسة وخمسون ألفاً وأربعمائة وواحد وثلاثون متراً و٥٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالحى الثالث بمدينة الشروق والمخصصة للشركة المصرية للإسكان والتعمير والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (١٦٩) بتاريخ ١٢/١٠/١٩٩٥ لإقرار مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٣/٧/١٩٩٤ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه 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 .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات على المخطط العام المعدل للمشروع لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكى / قاطنى الوحدات السكنية بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي 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 المخطط العام للشركة المصرية للإسكان والتعمير (رامو) والسابق صدور لها القرار الوزارى برقم (١٦٩) بتاريخ ١٠/١٢/١٩٩٥ والمعدل بكتابنا رقم (٤٩٧٩) فى ١١/١٢/٢٠٠٥ بمساحة ٣٧,٠١ فدان بقطعة الأرض رقم (٥) بالحى الثالث بمدينة الشروق لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل (فيلات - عمارات)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م ١٥٥٤٣١,٥٩ أى ما يعادل ٣٧,٠١ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٢م ٦٠٩٩٥,٣٢ أى ما يعادل ١٤,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢م ١٢٤٥٧,٦٠ أى ما يعادل ٢,٩٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة لمساحات خضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م ٢٩٦٧٩,٤١ أى ما يعادل ٧,٠٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٩,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات بمساحة ٢م ٢٩٦٠٩,٩٨٢ أى ما يعادل ٧,٠٥٢ فدان وتمثل نسبة (١٩,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م ٢٢٦٨٩,٢٨ أى ما يعادل ٥,٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الإسكان على مستوى المشروع :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٢م ٦٠٩٩٥,٣٢ أى ما يعادل ١٤,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

النسبة البنائية (F.P) لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة لإسكان العمارات .

الارتفاع المسوح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة + بدروم انتظار سيارات) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاعات للقوات المسلحة لمنطقة أرض المشروع .

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

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

يسمح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية تستخدم كجراجات وبالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .

جدول النماذج المعمارية للعمارات :

النموذج	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد العمارات / عدد الفيلات	عدد الوحدات فى الدور	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح الدور الأرضي م ^٢
العمارات نموذج (Y)	٦٤٠	٥	٤	أرضي + ٣	٨٠	٣٢٠٠
العمارات نموذج (d)	٥٤٠	٢٨	٤	أرضي + ٣	٤٤٨	١٥١٢٠
الإجمالي		٣٣	-	-	٥٢٨	١٨٣٢٠

الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

النسبة البنائية (F.P) لا تزيد على (٤٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة لإسكان الفيلات .

الارتفاع المسموح به (أرضي + دور أول فقط) .

الردود : ٤ أمتار أمامي ، ٣ أمتار جانبي ، ٦ أمتار خلفي .

عرض ممرات المشاة للمشروع لا تقل عن ٦ م .

الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضي السكنية (الفيلات - التاون هاوس)

بأن لا يزيد على ٢٥٠م ويتم عمل ممر مشاة على أن لا تزيد المسافة من محور الممر

ونهاية البلوك على ١٥٠م .

ملحوظة هامة :

قيام جهاز مدينة الشروق بمطابقة مساحة المباني السكنية المنفذة مع التراخيص

الصادرة لها .

جدول مساحات قطع الأراضي للفيلات

رقم القطعة	مسطح قطعة الأرض م ^٢	مسطح المبنى م ^٢	ملاحظات
١	٧٠١	٢٨٠,٤	منفصلة (وحدة)
٢	٨٠٤	٣٢١,١٦	منفصلة (وحدة)
٣	٥٣٣	٢١٣,٢	منفصلة (وحدة)
٤	٥٦٧	٢٢٦,٢	منفصلة (وحدة)
٥	٦٣١	٢٥٢,٤	منفصلة (وحدة)
٦	٤٦٩	١٨٧,٦	منفصلة (وحدة)
٧	٤٨٥	١٩٤	منفصلة (وحدة)
٨	٤٦٢	١٨٤,٨	منفصلة (وحدة)
٩	٥٥٧,٧٨	٢٢٣,١١	منفصلة (وحدة)
١٠	٥٣٨,٢١	٢١٥,٢٨	منفصلة (وحدة)
١١	٥٩٣,٦٢	٢٣٧,٤٤	منفصلة (وحدة)
١٢	٥٩٢,٩٩	٢٣٧,١٩	منفصلة (وحدة)
١٣	٥٩٢,٣٦	٢٣٦,٩٤	منفصلة (وحدة)
١٤	٧٨٤,١٢	٣١٣,٦٤	تاون هاوس (٢ وحدة)
١٥	١٠٨٦	٤٣٤,٤	منفصلة (وحدة)
١٦	٧٨٤,٣	٣١٣,٧٢	تاون هاوس (٢ وحدة)
١٧	٥٧٧,٦٩	٢٣١,٠٧	منفصلة (وحدة)
١٨	٥٧٦,٥٩	٢٣٠,٦٣	تاون هاوس (٢ وحدة)
١٩	٥٧٧	٢٣٠,٨	منفصلة (وحدة)
٢٠	٥٧٧	٢٣٠,٨	تاون هاوس (٢ وحدة)
٢١	٥٧٦,٩٩	٢٣٠,٧	منفصلة (وحدة)
٢٢	٥٧٦,٦	٢٣٠,٦٤	منفصلة (وحدة)
٢٣	٥١١,٧٧	٢٤٦	منفصلة (وحدة)
٢٤	٦٧٣,١٦	٢٦٩,٢٦	تاون هاوس (٢ وحدة)
٢٥	٦٤٤,٦٦	٢٥٧,٨٦	تاون هاوس (٢ وحدة)
٢٦	٦٤٤,٣٧	٢٥٧,٧٤	تاون هاوس (٢ وحدة)
٢٧	٨٩٧	٣٥٨,٨	منفصلة (وحدة)
٢٨	٩٢٦	٣٧٠,٤	تاون هاوس (٤ وحدة)
٢٩	١٨٠٥	٧٢٢,٨٤	تاون هاوس (٦ وحدة)
٣٠	٥٣٩	٢١٥,٦٠	منفصلة (وحدة)
الإجمالي	٢٠٢٨٤,٢١	٨٠٢٥,٤٩	

ثانياً - منطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٩٧ فدان ما يعادل ٢١٢٤٥٧,٦٠ م^٢ وتمثل نسبة (٨,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

رقم منطقة الخدمات	النشاط	مساحة الأرض م ^٢	مساحة الأرض بالفدان	النسبة البنائية	الارتفاعات	الردود
١	المسجد	٥٠٤٤,١٣٣	١,٢	٣٠,٠٠٪	طبقاً للاشتراطات الدينية المعمول بها بالهيئة	٦ أمتار من جميع الجهات
	التجاري			٣٠,٠٠٪	أرضي + ٢ دور	
	صحي			٣٠,٠٠٪	أرضي + ٢ دور	
	الحضانة			٣٠,٠٠٪	أرضي فقط	
٢	٢ مبنى إداري وتجاري	٥٢٧٣,٧٣	١,٢٥٥	٣٠,٠٠٪	أرضي + ٢ دور	
٣	منطقة ترفيهية	٦٤٦,٥٨	٠,١٥	١٠٪	أرضي + أول	
٤	ترفيهي ملاعب أطفال	١٣٢٨,٦٣	٠,٣١٦	١٠٪	أرضي + أول	
٥	بوابات وغرف أمن	١٦٤,٥٣	٠,٠٣٩			
	الإجمالي	١٢٤٥٧,٦٠	٢,٩٦			

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

١- تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي (مداخل المباني على الطرق الداخلية) وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقة اللازمة طبقاً للقواعد المعمول لها .

٢- نسبة الأراضي 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 بالمشروعات الاستثمارية في هذا الشأن .

٤- يتم ترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين حد قطع الأراضي السكنية وأرض النشاط للخدمات .

٥- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل ٢ موقف سيارة / ٢٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

٦- يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م بين المبنى وحدود الأراضي الداخلية وبين المباني وبعضها البعض .

ثالثاً - الكثافة السكانية المسموح بها ١٠٠ فرد / فدان

الكثافة المحققة بالمشروع ٦٧ فرداً / فدان .

رابعاً - أماكن انتظار السيارات :

بالنسبة للعمارات :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية بالبدرومات أسفل العمارات وبالموقع العام وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

بالنسبة للفيلات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات داخل أرض الفيلات بمعدل موقف سيارة / وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

المفوض عن الشركة المصرية

للإسكان والتعمير رامو

م/ عمرو مصطفى بشندى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع للإسكان :
(أ) العمارات (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) والفيلات (بدروم + أرضى + دور واحد) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدرم أسفل المباني السكنية (فيلات - عمارات) دون مسئولية الجهاز بتوصيل المرافق لدور البدرم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها طبقاً للمعمول به بالجهاز .
- ٣- يسمح بعمل دور بدروم أسفل دور مباني الخدمات يستخدم كجراجات أو مخازن للأنشطة بالمباني غير التجارية أو أعمال الكهروميكانيكال .
- ٤- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص / فدان .
- ٥- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة من أجله ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٨- تتولى الشركة المصرية للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري 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 .

٩- 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 .

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

١١- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١٣- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨، ٩، ١٠) .

١٤- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

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

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثان

المفوض عن الشركة المصرية

للإسكان والتعمير رامو

م/ عمرو مصطفى بشندى

[illegible]

