

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٨٥ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢١

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٦,٥٥ فدان

بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة الشرقيون للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٥٤ لسنة ٢٠١٨

### 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 كتاب السيدة مساعد الرئيس التنفيذى - رئيس قطاع الاستثمار فى المحافظات -

- رئيس لجنة البت فى طلبات تخصيص الأراضى رقم (١٦) بتاريخ ٢٠١٨/١/٤

متضمناً موافقة اللجنة الدائمة للبت فى طلبات تخصيص الأراضى والعقارات

للمشروعات الاستثمارية بمقر الهيئة العامة للاستثمار على التصرف بنظام البيع

لشركة الشرقيون للتنمية العمرانية (شركة مساهمة) لقطعة الأرض رقم (٢)

بمنطقة غرب الجامعات بمساحة ٢١,٤٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع

عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٢/١/٢٠١٨ لقطعة الأرض رقم (٢) بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٢٦٩٥٤٩,٥١ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٦,٥٥ فدان المخصصة لشركة الشرقيون للتنمية العمرانية ؛

وعلى الطاب المقدم من شركة الشرقيون للتنمية العمرانية برقم (٤٢٩١٨) بتاريخ ١٥/٢/٢٠١٨ لاستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٨ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الشرقيون للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (٢) بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٦,٥٥ فدان ؛

وعلى كتاب شركة الشرقيون للتنمية العمرانية رقم (٤٤٨٧٣) بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٨ مرفق به البرنامج الزمنى للمشروع - تعهد منطقة الخدمات - عدد (٧) لوحات نهائية بعد تلافى الملاحظات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٤٩٤٩) بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٨ مرفقا به (كروكى لكارت الوصف لقطعة الأرض - صورة من عقد بيع قطعة الأرض - كراسة الشروط الخاصة بالمشروع - موقف "عقارى - مالى - تنفيذى") ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٥٤) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١٨ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض ؛

وعلى الطاب المقدم من شركة الشرقيون للتنمية العمرانية بتاريخ ٦/٦/٢٠١٨ بتطبيق نظرية الحجم على المشروع ومراجعة واعتماد المخطط العام المعدل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩١٧٢) بتاريخ ١٤/٨/٢٠١٨ متضمناً الموافقة على تطبيق نظرية الحجم على المشروع بزيادة الارتفاع لبعض العمارات بالمشروع ، على أن يتم الالتزام بحجم المباني المسموح به طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب شركة الشرقيون للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٨٧٥٣) بتاريخ ٥/١١/٢٠١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع والمطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٠٣٣) بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٩ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ، وتضمن بأنه بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٩ تم تحرير ملحق للتعاقد بشأن تطبيق نظرية الحجوم ، والمرفق به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع بعد التوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛ وعلى خطاب شركة الشرقيون للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٧٠٥٠) بتاريخ ١٧/٣/٢٠٢٠ متضمناً أنه تم إجراء تعديل بالمخطط السابق تقديمه ، وتطلب الموافقة على اعتماد التعديلات فى ضوء المخطط المقدم رفق هذا الخطاب ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٧/٦/٢٠٢٠ نظير التعديل المطلوب اعتماده ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١١٢٥٤) بتاريخ ٣١/٨/٢٠٢٠ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ومرفق به اللوحات النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده بعد التوقيع عليها من المختصين بجهاز المدينة ، وعلى جدول عدم الممانعة الموقع 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 شركة الشرقيون للتنمية العمرانية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمنطقة غرب الجامعات بمساحة ١٦,٥٥ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٥٤ لسنة ٢٠١٨ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٤/١٠/٢٠٢٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٠٩٦) بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٢٠ رداً على الملاحظات الواردة من المستشار القانونى للهيئة بالكتاب رقم (٤٨١٤٩) بتاريخ ٧/١٠/٢٠٢٠ المتضمن اعتماد النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى من قطاع التنمية وتطوير المدن وأن الكميات المقررة للمشروع تكفى للتعديل المطلوب ؛

**قـرـر :**

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٦,٥٥ فدان ، بما يعادل ٢٦٩٥٤٩,٥١ م<sup>٢</sup> (فقط تسعة وستون ألفاً وخمسمائة وتسعة وأربعون متراً مربعاً و ١٠٠/٥١ من المتر المربع لا غير) بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة الشرقيون للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٥٤ لسنة ٢٠١٨ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٢ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروع الشركة للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، 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 بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع (١٧,٧ م) .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً في الهيئة .

**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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) غرب الجامعات

بمساحة ١٦,٥٥ فدان والمخصصة لشركة الشرقيون للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة القاهرة الجديدة

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٢٥٤) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١٨

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٦٩٥٤٩,٥١ ،

أى ما يعادل ١٦,٥٥ فدان .

### مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان ٢م٢٧٦٥١,٩٥ ، بما يعادل ٦,٥٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٣٩,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٨٣٤٥,٣١ ، أى ما يعادل

١,٩٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة بمساحة

٢م٤٩٧٢,٩٢ ، أى ما يعادل ١,١٨ فدان ، وتمثل نسبة (٧,١٥٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة

٢م١٣٧٩٩,٧٦ ، أى ما يعادل ٣,٢٩ فدان ، وتمثل نسبة (١٩,٨٤٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٤٧٧٩,٥٧ ، بما يعادل

٣,٥٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### الأراضي المخصصة للإسكان "عمارات" :

الأراضي المخصصة للإسكان ٢٧٦٥١,٩٥م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٦,٥٨ فدان ، وتمثل نسبة (٣٩,٧٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الآتي :

رقم النموذج	الارتفاع	التكرار	مسطح الأرضي	مسطح الدور الأول	مسطح الدور الثاني	مسطح الدور الثالث	مسطح الدور الرابع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح الدور الأرضي	إجمالي المسطحات المبنية BUA
(١)	أرضي + ٤ أدوار + غرف السطح	١	١٠١٣,١١	٩٦٥,٤١	١٠٦٦,٣٥	١٠٦٦,٣٥	١٠٦٦,٣٥	٣٨	٣٨	١٠١٣,١١	٥١٧٧,٥٧
(*)	أرضي + ٣ أدوار + غرف السطح	١	١٠١٣,١١	٩٦٥,٢٩	١٠٦٣,١٠	١٠٦٣,١٠	--	٢٩	٢٩	١٠١٣,١١	٤١٠٤,٦
(ب)	أرضي +	٣	١١٤٦,٧٣	١٠٩٦,٣٠	١١٧٢,٧٦	١١٧٢,٧٦	٦٢٢,٤٥	٣٣	٩٩	٣٤٤٠,١٩	١٥٦٣٣
(ج)	٤ أدوار +	٣	٣٥٥,٩٦	٣٥٩,٢٧	٣٥٠,١٨	٣٥٠,١٨	٣٥٠,١٨	٢٠	٦٠	١٠٦٧,٨٨	٥٢٩٧,٣١
(د)	غرف	٣	١٠٩٤,٦٢	١١٠٢,٢	١١١١,٤٦	١١١١,٤٦	١١٠٣,٠٥	٦٠	١٨٠	٣٢٨٣,٨٦	١٦٥٣٦,٩٣
(هـ)	السطح	٣	٩١٢,١٦	٩١٩,٣١	٩١٤,٧٩	٩١٤,٧٩	٩٠٨,٣٥	٥٠	١٥٠	٢٧٣٦,٤٨	١٣٦٩٢,٤٨
الإجمالي		١٤							٥٥٦	١٢٥٥٤,٦٣	٦٠٤٤١,٨٩

### الإشتراطات البنائية لمباني الإسكان ( عمارات ) :

نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة الأرض .

لا تزيد النسبة البنائية للعمارات عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية ( أرضي + ٣ أدوار )

وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة .

تمت الموافقة على تطبيق قاعدة الحجم بالمشروع عن طريق زيادة ارتفاع

العمارات لتصل إلى (أرضي + ٤ أدوار متكررة) بالخطاب رقم (٣٩١٧٢)

بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٤ مع الالتزام بضوابط وشروط قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته

رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣

بذلك يكون إجمالي المسطحات المسموح ببنائها بالمنطقة السكنية بالمشروع  
 $٢٦٩٥٤٩,٥١ \text{ م}^2 \times ٥٠\% \times ٤ \text{ أدوار} = ٢٦٢٥٩٤,٥٦ \text{ م}^2$  .

يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥٪) من مساحة الدور  
الأرضي ، وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩  
لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .

البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات -  
أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

لا تقل المسافة بين العمارات عن ١٠م وفي حالة الواجهات المصمتة (لا يوجد  
بها فتحات) يمكن أن تصل المسافة إلى ٦م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦م .

بالنسبة للعمارات الواقعة على طرق خارجية يكون الردود ٦م بعد حد الرصيف ،  
و٢م بالنسبة للطرق الداخلية بعد حد الرصيف .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٥٠م من حد العمارة السكنية بالمشروع وحد أقرب  
فيلا سكنية بمشروع مجاور .

أماكن انتظار السيارات :

عدد مواقف انتظار السيارات المطلوب توفيرها ٥٥٦ موقف انتظار سيارات .

مسطح البدرومات وأسفل مناطق العمارات ٢٦٦٤٥٠ م<sup>٢</sup> .

عدد أماكن انتظار السيارات المتاحة في البدروم وأسفل مناطق العمارات  
٤٣٠ موقف انتظار + عدد ١٣٣ مكان انتظار سطحي .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة لكل وحدة سكنية) ووفقاً للمعدلات  
التخطيطية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع منحنيات  
الطرق الداخلية وبعد أخذ موافقة الجهات المعنية .



### الأراضي المخصصة للخدمات بكامل المشروع :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٨٣٤٥,٣١م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٩٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع على النحو التالي :

رقم القطعة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية		
		م <sup>٢</sup>	فدان	النسبة البنائية	الارتفاع بالأدوار	الردود
١	تجارى يحتوى على مصلى	٥٤٢٧,٧٥	١,٢٩	%٣٠	٣ أدوار	٦م من جميع الجهات
٢	مبنى اجتماعى	٢٨٧٧,٥٦	٠,٦٨	%٢٠	٢ دور	
٣	بوابة المشروع	٤٠	٠,٠١	--	دور أرضى فقط ؛ مساحة الغرفة لا تزيد عن ٢م <sup>٢</sup>	
	الإجمالى	٨٣٤٥,٣١	١,٩٨			

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات تمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يتم توفير ممر مشاة لا يقل عن ٦م بين حد العمارة السكنية وأرض منطقة الخدمات .  
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع (سيارتين / ٢م<sup>٥٠</sup>) من المباني المغلقة بالأنشطة التجارية وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالمعدلات الخاصة بالكود المصرى للجراجات .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى (بوابات المباني ناحية الطرق الداخلية للمشروع) وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

**بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع وعدد الوحدات :**

المسطحات البنائية BUA المحققة بالمشروع م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات المحققة بالمشروع	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م <sup>٢</sup> /يوم)	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م <sup>٢</sup>	معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الإسكان
٦٠٤٤١,٨٩	٥٥٦	٣٥٧٤١٤,٩	٦٢٥٩٤,٥٦	٠,٩

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحاملن وحدهما أى تبعات .

رئيس مجلس الإدارة

( **إمضاء** )

## الاشتراطات العامة

١ - يبلغ أقصى ارتفاع "للعمارات" (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ؛ ويمكن أن تصل إلى (أرضى + ٤ أدوار متكررة) تطبيقاً لقاعدة الحجوم الصادرة بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩١٧٢) بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٤ بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة .

٢- تتعهد شركة الشرقيون للتنمية العمرانية واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .

٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم 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 عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

٦ - تلتزم شركة الشرقيون للتنمية العمرانية بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافة داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الأمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٧ - 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 .

٨ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

٩ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للمناطق السكنية بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، أما بالنسبة للخدمات التجارية يتم توفير موقف انتظار سيارات بواقع ( ٢ موقف سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup> ) من المباني المغلقة وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات .

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

١١ - تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص

(دفاع مننى - ... ) .

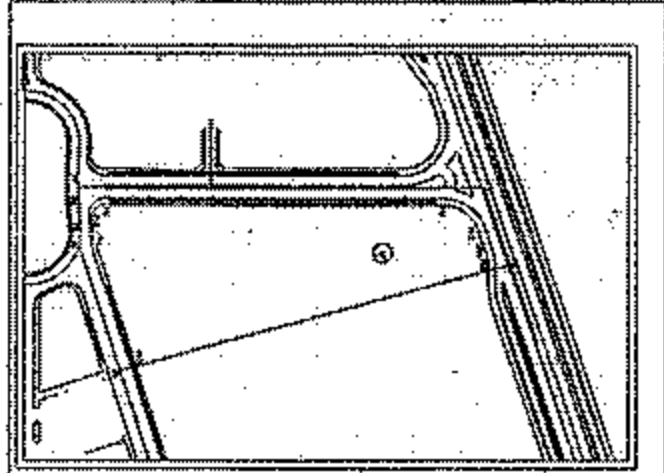
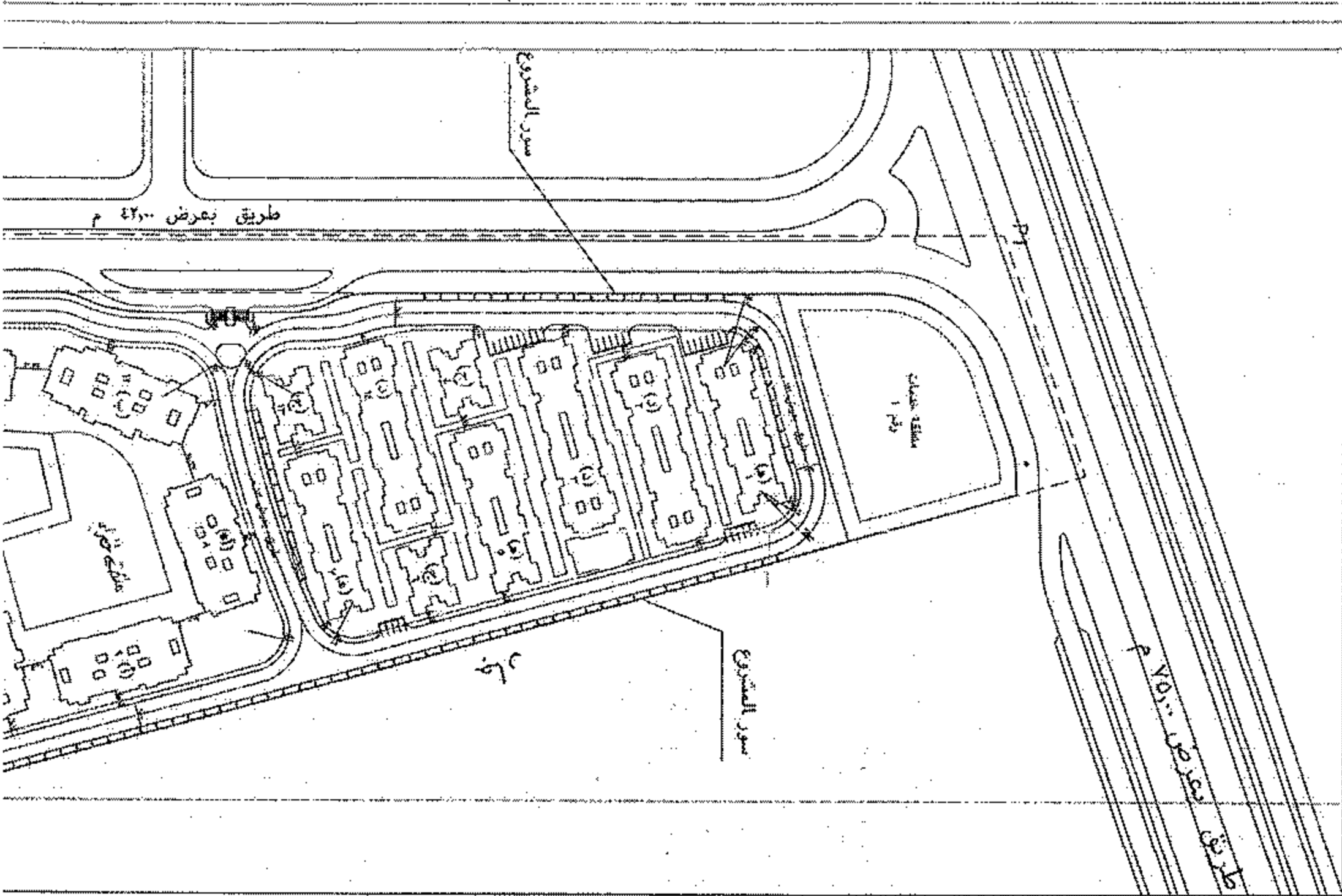
طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

رئيس مجلس الإدارة

(إمضاء)

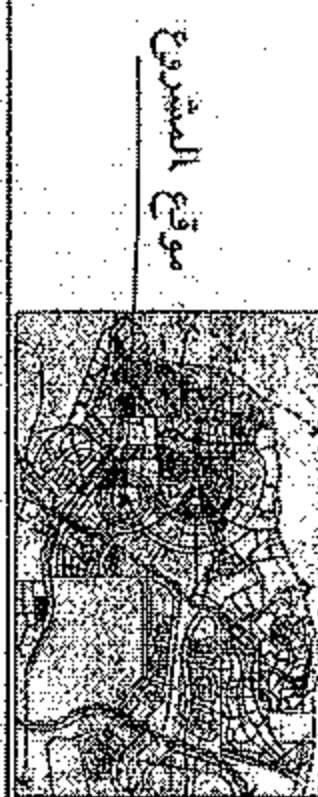


**إحداثيات نقطة الأرض**  
 grossarea 83549.51m2  
 15.55fed  
 P1 (664151.95 ; 807666.53)  
 P2 (664280.17 ; 807666.51)  
 P3 (664391.42 ; 807282.51)  
 P4 (664488.80 ; 807218.48)  
 P5 (664584.92 ; 807218.48)  
 P6 (664681.93 ; 807218.48)  
 P7 (664781.93 ; 807218.48)  
 netarea 54769.94m2  
 13.03fed  
 P8 (664172.83 ; 807244.11)  
 P9 (664172.83 ; 807620.65)  
 P10 (664201.44 ; 807669.30)  
 P11 (664227.19 ; 807669.04)  
 P12 (664247.16 ; 807671.44)  
 P13 (664258.12 ; 807282.33)  
 P14 (664283.09 ; 807282.33)  
 P15 (664381.18 ; 807250.17)

رقم القطعة	المساحة	الامتدادات الباقية
١	١٣٣	٣
٢	٧٨٧٥٢	٢
٣	٦	٢
إجمالي	٧٨٨٩١	٧

- الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات**
- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات لا تقل نسبة ١٧٪ من إجمالي مساحة ارض المشروع
  - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لخدمة بناية ارتفاع - ردهوف ( طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمدينة ذلك لكل مناطق على حدة
  - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بخلافة التجاري بحجم لا يقل عن ١٠٠م<sup>٢</sup> بحاي منطقة
  - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بخلافة الزائري الاجتاعي
  - بما لا يتعارض مع الزاكن المسمى الجراجات لكل مناطق على حدة

- التصامات**
- ١- يتم الترتيب أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة وتطابق المشروع فقط
  - ٢- ولا تكون لها تدعيم من الطرق الخارجية ( بوابات المباني تفتح على الطرق الداخلية للمشروع )
  - ٣- وفي حالة طلب الشركة تدعيم مناطق الخدمات من خارج المشروع أو استحداثها من غير وظيفي للمشروع
  - ٤- يجب توفيرها بواسطة الجدران المخصصة بالخدمة بعد اخذ الموافقة اللازمة طبقا للقرارد
  - ٥- تصعد الشركة تأهله وجه الصوب أو الضروف في أي من وحدات المشروع سهل التحميل المصنوع وفي حالة الاستشارة تصنف تلك التصاميم لا تفي
  - ٦- تعتمد الشركة بأن التصاميم المطروحة لا تتعارض مع كافة بوند التفاهل المبرم مع السادة المصنوع وفي حالة مخالفة ذلك تصنف تلك التصاميم لا تفي
- كروكي البيرومات واسفل مناطق المصارات**



**موقع المشروع**

**ميزانية استثمارات الأراضي**

النسبة %	المساحة بالمتر	التصاميم
٧٣,٧٥	٦٥٨	مساح زائري الاساكن
٢٧,٢٥	١٩٨	اراضي الخدمات
١٣,١٢٦	١٢٧٩٩,٧٦	الطرق الداخلية والاسفل
٢,١٥	١٤٧٧٩,٥٧	الطرق الخارجية
٢,١٥	٤٨٧٢,٩٤	مناطق مطرقة وممرات مياه
١٠٠,٠٠٠	١٦٥٥٩,٥١	إجمالي المساحة

**جدول التصاميم السكنية**

رقم قطعة	مساحة	نوع	عدد	ملاحظات
١	١٣٣	سكني	١	١٠٠
٢	٧٨٧٥٢	سكني	٢	١٠٠
٣	٦	سكني	٢	١٠٠
إجمالي	٧٨٨٩١	سكني	٧	١٠٠

**جدول المقننات الزاكنة المخصصة للمشروع**

نوع المقنن	القياس	العدد
مقنن عالي	٢٨٨٠/١٥٠٠	١٠
مقنن متوسط	٢٨٨٠/١٥٠٠	١٠
مقنن منخفض	٢٨٨٠/١٥٠٠	١٠

الاشتراطات البنائية الخارجه لمناطق الاساكن ( المصارات )

- نسبة الأراضي المخصصة للاساكن لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للاساكن
- نسبة المزاكنة على طبق طريقة المقياس على المشروع على طريق زيادة ارتفاع المصارات لعل الارتفاع (الريش) الارتفاع بالمطابق رقم ٢٨٧٢ بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٤ مع الالتزام بشروط شروط قرار مجلس ادارة الهيئة مجلس رقم (١٥) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢٧ وذلك يكون إجمالي المساحات المسموح بها بما بالمخالفة

