

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٣٣ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٢ بمساحة ٤٢,١٠ فدان

بمنطقة امتداد النرجس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة

لشركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٢

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٣٩ فدان بمنطقة امتداد النرجس بمدينة

القاهرة الجديدة لصالح شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية لإقامة نشاط

عمرانى بنظام البيع وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٠) بتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٩ الموافق على الطيب المقدم من شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية بتعديل المعاملة المائية الصادر بها قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٧) بتاريخ ١٢/٥/٢٠١٩ لتصبح سداد نسبة (٥٪) من قيمة الأرض بالجنيه المصرى خلال شهر من تاريخ المطالبة المالية (بدلاً من نسبة ١٥٪ + ١٪ مصاريف إدارية + ٥,٥٪ مجلس أمناء) وسداد الباقي على أقساط سنوية لمدة أربع سنوات بالجنيه المصرى وعلى النحو الوارد تفصيلياً بالقرار ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٦٥٦٨) بتاريخ ١٥/١٢/٢٠١٩ بخصوص طلب الشركة الموافقة على ضم الطريق الفاصل بين قطعة الأرض والغابة المتحجرة والمتضمن بأنه يجوز ضم مساحة الطريق فى ضوء موافقة قطاع التنمية وتطوير المدن مع تحميل الشركة كافة الأعمال التنفيذية التى تمت بذلك المسار وبالشروط التى تضمنها الخطاب ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٥/٢/٢٠٢٠ لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة إجمالية ٤٥,٤٥م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤٢,١٠ فدان بمنطقة امتداد النرجس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢٠ بين الهيئة وشركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية على بيع قطعة الأرض الكائنة بمنطقة امتداد النرجس بمساحة ٤٥,٤٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤٢,١٠ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٢٤٩) بتاريخ ١/٣/٢٠٢٠ متضمناً الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع لتصبح ارتفاع العمارات السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بشرط الحفاظ على إجمالى المسطحات المسموح بناؤها بالمنطقة السكنية طبقاً للاشتراطات البنائية المعتمدة للمشروع ؛

وعلى خطاب الشركة أئوارد برقم (٤٨٦١٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٥ متضمناً طلب الموافقة على المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٣ بما يفيد سداد (٥٠٪) من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨ بتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الحجم على مناطق الإسكان بزيادة دورين لتكون بواقع ٢٦٦ ج/م ٢ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٩٩٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٣ متضمناً الشركة قد تقدمت بالمستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٢٧٦٩١) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٨ متضمناً بأن الشركة قد تقدمت بالمستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزارى لاعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٣٠ ؛

وعلى جدول عدم الامانة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٩١٩٠) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٦ والمتضمن قيام الشركة بسداد قيمة الأعمال التنفيذية التى تمت بالطريق الذى تم ضمه لمساحة أرض المشروع وتقدمت بطلب لجدولة القسط المستحق فى ٢٠٢٠/٥/١٢ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٤٢,١٠ فدان بمنطقة امتداد النرجس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل على أن تلتزم الشركة بسداد العالوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجم ، وكذا أية مستحقات مالية قد تكون مطنوبة وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمكونات المشروع ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٣ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٤٢,١٠ فدان بمنطقة امتداد النرجس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار العقد والمبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات مرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد ندراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المائية التي حل موعد سدادها .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك ينغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة انحجوم قبل استصدار تراخيص البناء ، وكذا أية مستحقات مالية قد تكون مطلوبة ، وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصري لتجراجات .

**مادة ١٠** – تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليًا .

**مادة ١١** – ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل 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 المحرفة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم ٢ بمساحة ٤٢,١٠ فدان بمنطقة امتداد النرجس

المخصصة للسادة شركة ستار لايت للتنمية العقارية

والسياحية بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧٦٨١٤,٤٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤٢,١٠ فدان .

### مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للنماذج السكنية ٧,٤٠ فدان بما يعادل ٣١٠٨٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمباني السكنية ٩,٠٢ فدان بما يعادل ٣٧٩١١,١١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢١,٤٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤,٠٢ فدان أى ما يعادل ١٦٨٧٠,٩٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩,٥٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٤,٧٧ فدان بما يعادل ٢٠٠٤٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٥,٨٠ فدان بما يعادل ٢٤٣٥٠,٤٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٣,٧٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١١,٠٩ فدان بما يعادل ٤٦٥٥٧,٠١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٦,٣٣%) من إجمالى أرض المشروع .

**أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٦,٤٢ فدان بما يعادل ٢٦٨٩٩١,١١م

وتمثل نسبة (٣٩,٠٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتشمل على الآتي :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لنماذج السكنية ٧,٤٠ فدان بما يعادل

٢٣١٠٨٠م وتمثل نسبة (١٧,٥٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،

طبقاً لتجدول التالي :

النموذج السكني	عدد مرات تكرار النموذج بالمشروع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	مسطح الأدوار السكنية بالنموذج (م)			إجمالي مسطح الدور الأرضي بالمشروع (F.P)	BUA للنموذج (م)	إجمالي BUA للنماذج بالمشروع (م)
				دور أرضي	دور أول	دور ثاني			
T 1 a	١٠	٢	٢٠	٢٢٥	٢٠٥	٢٠٠	٢٢٥٠	٦٣٠٠	
T 1 b	٩	٢	١٨	٢٢٥	٢٠٥	٢٠٠	٢٠٢٥	٥٦٧٠	
T 2 a	٦	٢	١٢	٢٦٠	٢٣٥	٢٣٠	١٥٦٠	٤٣٥٠	
T 2 b	٩	٢	١٨	٢٦٠	٢٣٥	٢٣٠	٢٣٤٠	٦٥٢٥	
T 3 a	٦	٢	١٢	٢٢٠	١٩٠	١٧٥	١٣٢٠	٣٥١٠	
T 3 b	٥	٢	١٠	٢٢٠	١٩٠	١٧٥	١١٠٠	٢٩٢٥	
الإجمالي	٤٥		٩٠				١٠٥٩٥	٢٩٢٨٠	

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لتعمارات سكنية ٩,٠٢ فدان بما يعادل

٢٣٧٩١١,١١م وتمثل نسبة (٢١,٤٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،

طبقاً لتجدول التالي :

نموذج العمارة	عدد مرات تكرار النموذج بالمشروع	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	مسطح الأدوار السكنية بالنموذج (م)						إجمالي مسطح الدور الأرضي بالمشروع (F.P)	BUA للنموذج (م)	إجمالي BUA للنماذج بالمشروع (م)
				دور أرضي	دور أول	دور ثاني	دور ثالث	دور رابع	دور خامس			
D	٨	١٨	١٤٤	٨٠٥	٩١٥	٩١٥	٩١٥	٩١٥	٩١٥	٦٤٤٠	٤٨٧٥	٣٩٠٠٠
E	٦	١٤	٨٤	٧١٠	٨٠٠	٨٠٠	٨٠٠	٨٠٠	٨٠٥	٤٢٦٠	٤٣١٠	٢٥٨٦٠
F	٢	١٠	٢٠	٧٥٥	٨٢٠	٨٢٠	٨٢٠	٨٣٠	٣٤٠	١٥١٠	٤٣٨٥	٨٧٧٠
G	٥	١٦	٨٠	٨٠٥	٨٤٠	٨٤٠	٨٤٠	٨٤٠	٤١٠	٤٠٢٥	٤٥٧٥	٢٢٨٧٥
H	١	٢٧	٢٧	٨٢٥	٨٥٥	٨٥٥	٨٥٥	٨٥٥	٤٩٥	٨٢٥	٤٧٤٠	٤٧٤٠
الإجمالي	٢٢		٣٥٥							١٧٠٦٠		١٠١٢٤٥



### الإشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاطم 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 عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

### الإشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي بالعمارات عن ٤٥٪ من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٣ أدوار متكررة ويسمح بزيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضي + ٥ أدوار متكررة) بعد تطبيق نظرية الحجم وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وذلك طبقاً للموافقة الفنية الصادرة بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م وفي حالة عدم وجود فتحات في هذه الواجهات يمكن أن تصل المسافة حتى ٦ م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

### الإشتراطات البنائية للنماذج السكنية :

بالنسبة للفيلات المنفصلة لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٠٪) من مساحتها .

الارتدادات بالنموذج السكنى لا تقل عن الأمامى ٤ م - الجانبى ٣ م - الخلفى ٦ م .  
 الارتفاع : أرضى + أول + ثانى + (٢٥٪) مرافق خدمات بدور السطح .  
 يتم الالتزام بأن لا يزيد عمق واجهه قطعة الأرض عن مثل عرضها وفقاً للائحة التنفيذ لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .  
 مراعاة الالتزام بالنسبة البنائية المقررة لكل قطعة أرض وأن تكون المساحات الزائدة عن الردود حدائق ملحقة للوحدة ولا تدخل فى النسبة البنائية .

### ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٤,٠٢ فدان أى ما يعادل ١٦٨٧٠,٩٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩,٥٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الاستعمال	الاشتراطات البنائية			المساحة بالفدان	المساحة م <sup>٢</sup>	رقم قطعة الأرض
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية			
-	٦ م من	-----		١,٥٢	٦٣٨٣	١
	جميع	أرضى +	٣٠٪	١,٩٣	٨١٢٦,٤٠	٢
تجارى - إدارى	الجهات	دورين	٣٠٪	٠,٤١	١٧٠١,٥٠	٣
غرفة الأمن بمساحة لا تزيد عن ٢م <sup>٢</sup>		أرضى فقط		٠,١٥٧	٦٦٠	غرف الأمن F.P
		-----		٤,٠٢	١٦٨٧٠,٩٠	الإجمالى

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .  
 بالنسبة لمنطقة الخدمات رقم (١) تلتزم الشركة بتحديد واعتماد النشاط لمنطقة الخدمات وتنفيذ المباني بها طبقاً للتوقيتات الممنوحة للمشروع طبقاً للتعاقد وسيتم تحديد الاشتراطات البنائية لها وفقاً لنوعية النشاط .

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

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٢٥٠م<sup>٢</sup>) من مسطح المباني المغلقة المخصصة للخدمات (التجارية والإدارية) ، وبالنسبة لباقي الأنشطة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة استخدامها من خارج قاطنى المشروع ، يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير الترخيم الخارجى وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

### ثالثاً - بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع وعدد الوحدات :

المسطحات البنائية BUA المحققة بالمشروع م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات 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
١٣٠٥٢٥	٤٤٥	٩٠٨٦٤٩,٤٣	١٥٩,١٣٣	٠,٩

مفوض عن الشركة

**إسلام صديق**

## الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات هو أرضى + ثلاثة أدوار متكررة ويسمح بزيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + خمسة أدوار متكررة) بعد تطبيق نظرية الحجم وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وذلك طبقاً للموافقة الفنية الصادرة بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع ، وبارتفاع (أرضى ودورين) للنماذج السكنية ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- تلتزم شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية بسداد المستحقات المالية الخاصة بتطبيق نظرية الحجم قبل استصدار تراخيص البناء لمكونات المشروع .
- ٣- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى ) .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- تلتزم شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٩- تلتزم شركة ستار لايت للتنمية العقارية والسياحية بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة 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 الرى .

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

١٠- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢م٢٥ مبانى مغلقة بمناطق الخدمات التجارية والإدارية وباقى الأنشطة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها بالكود المصرى للجراجات .

١٢- تلتزم الشركة بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٢ ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

إسلام صديق



