

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٥ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩

باعتقاد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١/٩)
بمساحة ٢٤,١٨ فدان بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة
المخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء
لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) والسابق لها صدور
القرار الوزارى رقم ١١٠٩ لسنة ٢٠١٧ ،
والقرار الوزارى رقم ٩٤ لسنة ٢٠٢٠

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 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 ؛
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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٦
بالموافقة على نقل موقع قطعة الأرض رقم (٥) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين
الشمالية بالقطعة رقم (١/٩) بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٤,٨٥ فدان
للشركة المصرية الألمانية للألومنيوم - د/ عبد الحكيم عصمت السادات ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٢
بالموافقة على ما انتهت إليه لجنة التسعير بتحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض
رقم (١/٩) بمساحة ٢٤,٨٥ فدان ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة الصادرة بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢ بالموافقة على
تعديل الحجز من الشركة المصرية الألمانية للألومنيوم ليكون باسم الشركة المصرية
الألمانية لاستثمارات البناء "حيث إن الشركة مملوكة لنفس الأشخاص وبـنفس النسب
على أن يتم التسعير حسب سعر آخر مزايده" ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٩/١٨ لقطعة الأرض رقم (١/٩)
بمساحة إجمالية ٢١٠٢٤٤٧,٢١ أم بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة للسادة الشركة
المصرية الألمانية لاستثمارات البناء لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ بين الهيئة والشركة
المصرية الألمانية لاستثمارات البناء على قطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة إجمالية
٢١٠٢٤٤٧,٢١ أم بما يعادل ٢٤,٣٩ فدان بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة
لإقامة مشروع عمراني متكامل (فيلات) ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ محمد أحمد محمد المفوض عن المدير المسئول
للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء الوارد برقم (١٠٧٣)
بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٤ لجهاز المدينة بشكوى أنه عند استلام الأرض على الطبيعة تبين
وجود تعدي من الجار مالك قطعة الأرض رقم (٨) المخصصة لشركة ماونتنت فيو
بإجمالي مساحة حوالي ٢م٩٠١ تقريبًا ؛

وعلى كتاب د. محاسب نائب رئيس الهيئة للشئون المالية والإدارية رقم (٣٢٠٨٩)
بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦ والمتضمن بأن الشركة قد تقدمت بالمستندات الاقتصادية والمالية
اللازمة لاستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع وانتهى الكتاب
بالتنبيه باللازم في ضوء المستندات المقدمة ؛

وعلى خطاب إدارة المساحة بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٥ إلى إدارة المشروعات بالجهاز لتعديل محضر الاستلام لقطعة الأرض رقم (١/٩) بالمساحة الفعلية لقطعة الأرض ٢٠١٧/١٠/١٨ إلى ٢٠١٧/١٠/١٥ ؛

وعلى محضر الاستلام المعدل المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٨ لقطعة الأرض رقم (١/٩) بالمساحة الفعلية ٢٠١٧/١٠/١٥، ٨٧، ٤٥، ١٥٤٥، ٨٧ م٢ ؛

وعلى البرنامج الزمني المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٩ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٤ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة ٢٤، ١٨ فدان أى ما يعادل ٢٠١٧/١٢/٢٤ م٢ بمنطقة اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء المخصص لها لإقامة مشروع عمراني متكامل (فيلات) ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٩٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٦ باعتماد تعديل القرار الوزاري رقم ١١٠٩ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد برقم (٤٤٨٤٠) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٤ للموافقة على ضم جزء من الطريق الفاصل لمنطقتي الخدمات رقمي (١) و(٢) لتصبح منطقة خدمات واحدة نظراً لفرق المنسوب بين الطريق الخارجي والمشروع والذي يستدعي تنفيذ نفق صناعي ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٥٧٧) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٥ متضمناً بأن الطلب المقدم من الشركة يستلزم معه تعديل القرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط العام ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٩٢٦٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٣٠ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٤ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٧٦٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام بعد التوقيع عليها من المختصين بجهاز المدينة ، ومرفقاً به بيان بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ؛ 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 ، ووفقاً 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 ٢٠٢٠/٧/١٢ المنتهية بطب طلب استصدار القرار المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١/٩) بمساحة ٢٤,١٨ فدان بما يعادل ٢١٠١٥٤٥,٨٧ (فقط مائة وواحد ألف وخمسمائة وخمسة وأربعون متراً مربعاً و٨٧/١٠٠ من المتر المربع) بقطاع اللوتس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء لإقامة مشروع عمرانى متكامل "قيلات" والسابق لها صدور القرار الوزارى رقم ١١٠٩ لسنة ٢٠١٧ والقرار الوزارى رقم ٩٤ لسنة ٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من الوحدات الواقعة فى منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن منطقة الخدمات تكون لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم 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 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 المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع والتي تنتهى فى ٢٠٢٢/٣/١٨ ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - 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 (١/٩)

بمساحة ٢٤,١٨ فدان بمنطقة اللوتس - بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٩٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٦

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٤,١٨ فدان ، أى ما يعادل

٢م١٠١٥٤٥,٨٧ .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١١,٦٤ فدان ، بما يعادل

٢م٤٨٩٠١,٤٣ ، وتمثل نسبة (٤٨,١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الخدمات ٢,٩ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٢١٨٥,٤ ،

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١,٨٣ فدان ، بما يعادل

٢م٧٦٩٩,٢ ، وتمثل نسبة (٧,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات

٢,٦ فدان ، بما يعادل ٢م١٠٩٣٩,٧٣ ، وتمثل نسبة (١٠,٧٧%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء وممرات المشاة ٥,٢ فدان بما يعادل

٢م٢١٨٢٠,١١ وتمثل نسبة (٢١,٤٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع (الفيلات المنفصلة والفيلات شبه المتصلة والمتصلة) :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١١,٦٤ فدان ، بما يعادل ٢,٤٣م٤٨٩٠١,٤٣ ، وتمثل نسبة (٤٨,١٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالي :

م	رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بقطعة الأرض
١	١٠٩	٦٢٨,٨٩	٢
٢	١٠٨	٦٣٧,١٤	٢
٣	٥٨	١١٥٢,٦١	٤
٤	١٠	٦٩٢,٥٧	٢
٥	٩	١١٨٣,٢٦	٤
٦	٨	١٦٦٤,٧	٥
٧	١٠٧	١٣٥٣,٣١	٤
٨	٦	٧٦٥,٢٣	٢
٩	٥	٦٧٨,٨٨	٢
١٠	٤	٦٧٩,٠٨	٢
١١	٣	٦٧٨,٨٨	٣
١٢	١/٢	١٣٥٧,٣٤	٧
١٣	١٠٦	١٤٩٠,٨٣	٧
١٤	١٠٤/١٠٥	١٢٤٠,١٥	٦
١٥	١٠٣	٨٤٧,٤٦	٤
١٦	١٠٢	٦٤٦,٠٣	٣
١٧	٤٥/١٠١	١٣٥٥,٢٤	٧
١٨	٤٦/٤٧	١٣٥٨,٥٥	٧
١٩	٤٨	٦٩٢,٦٨	٢
٢٠	٤٩	٧٤٧,٧٩	٢
٢١	٥٠	٨٠٧,٣٧	٢

م	رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بقطعة الأرض
٢٢	١٠٠	١٣٣٧,١	٤
٢٣	٥٢	١٠٦٣,٢٣	٣
٢٤	٥٣	١٢٠٨,٣٧	٤
٢٥	٥٤	٧٤٧,٠٩	٢
٢٦	٥٥	١١٩٤,٠٣	٤
٢٧	٥٦	١٢٣٣,٩٣	٤
٢٨	٥٩	٥٧٨,٦٢	١
٢٩	٦٠	٥٧٠,٤٣	١
٣٠	١١١	٤٤٣,٤٩	١
٣١	١١٠	٤٨١,٠٥	١
٣٢	١٢	٧٦٣,٢٧	٢
٣٣	١٣	٥٠٢,٨	١
٣٤	١٤	٧٠١,٦١	٢
٣٥	١٥	٤٦٣,٨٦	١
٣٦	١٦	٤٥٤,٧	١
٣٧	١٣٦	٤٨٠,٣٩	١
٣٨	١٣٥	٧٩٠,٦٦	٢
٣٩	١٣٤	٥٠٨,٣٨	١
٤٠	١٣٣	٣٩٩,٢	١
٤١	١٣٢	٥٣٣,٧٣	٢
٤٢	١٣١	٥٣٤,٤١	٢
٤٣	١٣٠	٥٣٦,٩٨٢	٢
٤٤	١٢٩	٥٢٣,٧١	٢
٤٥	١٢٨	٤٥٣,٥٧	١
٤٦	١٢٧	٤٥٦,٧٧	١
٤٧	١٢٦	٤٨٥,١٧	١
٤٨	١٢٥	١٤٣١,٢٥	٣
٤٩	١٢٤	٤٨٦,٩	١

م	رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بقطعة الأرض
٥٠	١٢٣	٤٢٨,٤٦	١
٥١	١٢٢	٤٥١,١٨	١
٥٢	١٢١	٥٢٠,٩٨	٢
٥٣	١٢٠	٥٢٣,٤٩	٢
٥٤	١١٩	٥٢٣,٥٩	٢
٥٥	١١٨	٥٢٠,٥٨	٢
٥٦	١١٧	٥٢٠,٩٢	٢
٥٧	١١٦	٣٥٧,١١	١
٥٨	١١٥	٦٩٩,٧٧	٢
٥٩	١١٤	٤٦٥,١	١
٦٠	٣٥	٤٨٢,٤٨	١
٦١	٣٦	٤٨٨,٤٣	١
٦٢	٣٧	٧١٥,٨٧	٢
٦٣	٣٨	٥١٠,٨٥	١
٦٤	٣٩	٧٥٩,٥٧	٢
٦٥	١١٣	٤٧٢,٦٨	١
٦٦	١١٢	٤٣٧,٦٨	١

إجمالي مساحة الأراضي السكنية ١,٤٣,٤٨٩,٠١ م^٢ .

إجمالي عدد الوحدات بالمشروع ١٥٦ وحدة سكنية .

الإشتراطات البنائية لأراضي الفيلات :

١- لا تزيد 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 للفيلايات بدروم (جراج) + أرضى + دور أول + غرف مرافق الخدمات بدور المسطح بنسبة لا تتعدى (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يكون فى مجموعها وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .

٤- الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية داخل قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٥- لا تقل المسافة بين حد المباني وحد قطعة الأرض الصافية للمشروع عن ٦ م .

٦- الردود كحد أدنى : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الخدمات ٢,٩ فدان ، أى ما يعادل ٢١٢١٨٥,٤م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			المساحة بالفدان	المساحة م ^٢	النشاط	المنطقة
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية (F.P)				
٦ م من جميع الجهات	أرضى + دورين	٣٠%	٢,٦٨	١١٢٤١,٦	تجارى	منطقة خدمات (١)
	حسب الشروط البنائية للمباني الدينية	٣٠%	٠,٢٢	٩٠٧,٨٥	مسجد	منطقة خدمات (٢)
	أرضى فقط بحد أقصى ٢م ^٩ للغرفة الواحدة		٠,٠٠٩	٣٦=٩×٤	بوابة (F.P)	بوابة
—	—	—	٢,٩	١٢١٨٥,٤٥	—	الإجمالى

الاشتراطات البنائية للأراضي 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 الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات بمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات التجارية وبالنسبة لباقي الأنشطة الخدمية يتم الالتزام بالمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات .
- ٣- تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدِيم 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 أراضي الإسكان وأراضي الخدمات .

ثالثاً - بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع وعدد الوحدات :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الإسكان	أقصى مسطحات بنايية مسموح بها BUA م ^٢	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م ^٢ /يوم)	عدد الوحدات المدققة بالمشروع	المسطحات البنائية المدققة BUA المدققة بالمشروع م ^٢
٠,٤	٤٠٦١٨,٣٤٨	٢١٧٣٠٨,١٦١٨	١٥٦	٣٦٠٠٠

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

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل فيلات) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٧ - تلتزم الشركة المصرية الألمانية لاستثمارات البناء بالقيام بالآتي :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري 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 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 وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

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

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

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

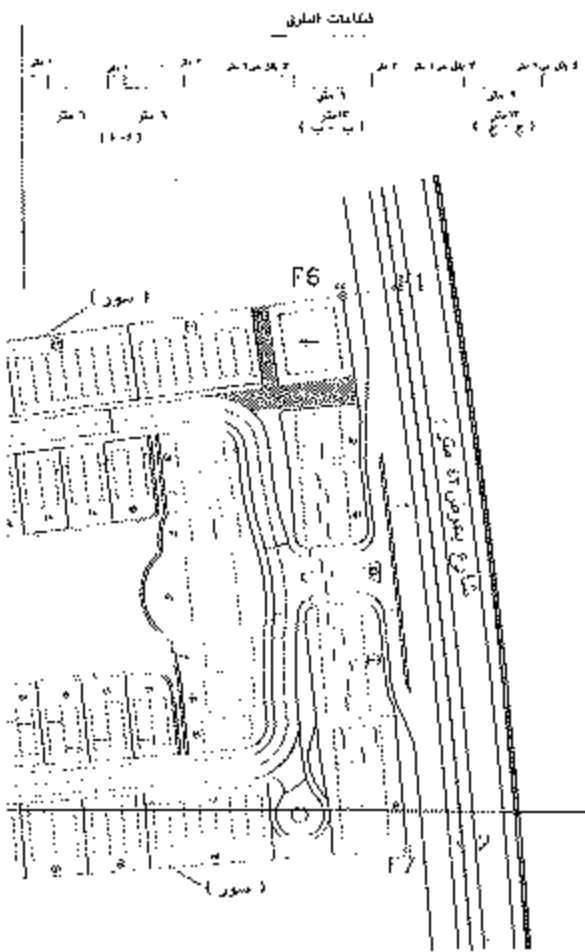
٨ - كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانى مغلقة بمناطق الخدمات التجارية ، وبالنسبة لباقى الأنشطة الخدمية يتم الالتزام بالمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات .

١٠ - تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ
مفوض عن الشركة
(**إمضاء**)

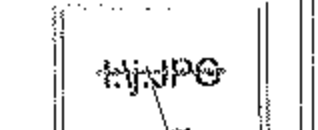
طرف أول
(**إمضاء**)



جداول المساحات والارتفاعات

رقم الأرض	المساحة	الارتفاع
١	١٠٠	١٠
٢	٢٠٠	٢٠
٣	٣٠٠	٣٠
٤	٤٠٠	٤٠
٥	٥٠٠	٥٠
٦	٦٠٠	٦٠
٧	٧٠٠	٧٠
٨	٨٠٠	٨٠
٩	٩٠٠	٩٠
١٠	١٠٠٠	١٠٠

بسم الله الرحمن الرحيم
 في حقنا نحن المهندسين المعماريين
 اننا قد صممنا هذا المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات
 المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ونسأل الله العلي العظيم ان يحفظنا من كل عيب
 ونسأل الله العلي العظيم ان يجعلنا من عباده
 الصالحين
 المهندس المعماري
 [Signature]



مواصفات المباني السكنية

رقم المادة	وصف المادة	الكمية	الوحدة
١	الخرسانة المسلحة	١٠٠	م ^٣
٢	الحديد	٢٠٠	طن
٣	الجبس	٣٠٠	طن
٤	الطوب	٤٠٠	طن
٥	الزيتون	٥٠٠	طن
٦	الزجاج	٦٠٠	طن
٧	الطلاء	٧٠٠	طن
٨	السيراميك	٨٠٠	طن
٩	الاسمنت	٩٠٠	طن
١٠	الجبس	١٠٠٠	طن

١- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٢- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٣- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٤- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٥- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٦- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٧- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٨- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٩- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ١٠- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية

جدول الكميات

رقم المادة	وصف المادة	الكمية	الوحدة
١	الخرسانة المسلحة	١٠٠	م ^٣
٢	الحديد	٢٠٠	طن
٣	الجبس	٣٠٠	طن
٤	الطوب	٤٠٠	طن
٥	الزيتون	٥٠٠	طن
٦	الزجاج	٦٠٠	طن
٧	الطلاء	٧٠٠	طن
٨	السيراميك	٨٠٠	طن
٩	الاسمنت	٩٠٠	طن
١٠	الجبس	١٠٠٠	طن

١- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٢- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٣- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٤- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٥- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٦- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٧- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٨- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ٩- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية
 ١٠- تم فحص المبنى وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمارية المعمول بها في جمهورية مصر العربية

م.ع.م.
 المجلس الأعلى للمهندسين المعماريين
 جمهورية مصر العربية
 [Signature]
 [Stamp]

