

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٦٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (٧٢) بمساحة ٣٧٦ فداناً
والواقعة ضمن المرحلة الأولى والثانية والثالثة لقطعة أرض
بمساحة ٥٠٠٠ فدان والمخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى
بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل
والصادر باعتماد المخطط العام لها القرار الوزارى

رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٤٥ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تخصيص مساحة

٢٩٤٣٥,٥ فدان تقريباً تعادل ١٢٣٦٥٣٦٤٦,١٩ متر مربع من الأراضى المملوكة للدولة

ملكية خاصة ناحية مدينة بدر لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مجتمع

عمرانى جديد (حدائق العاصمة) ؛

وعلى القرار الوزاري 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 (١٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بالموافقة على السير في إجراءات التعاقد مع الشركة العربية للاستثمار العمراني على قطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة بنظام المشاركة (الحصة العينية والنقدية) مع الهيئة ؛

وعلى خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٢٥٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/٢/٦ والمرفق به العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ بين الشركة العربية للاستثمار العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦١٠٢) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٥ للشركة العربية للاستثمار العمراني لموافاته بما يفيد سداد المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزاري لمساحة ٥٠٠٠ فدان أي ما يعادل ٢١٠٠٠٠٠٠م^٢ وقيمتها ١٣٨٦٠٠٠٠٠ جنيه (ثلاثة عشر مليوناً وثمانمائة وستون ألف جنيه فقط لا غير) ويمثل (١٠٪) من المصاريف الإدارية للمشروع على أن يتم استكمال سداد (٩٠٪) المتبقية من المصاريف الإدارية عند استصدار القرار الوزاري الخاص بالمخططات التفصيلية للمشروع وفقاً لموافقة السلطة المختصة على سداد نسبة (١٠٪) من المصاريف الإدارية للمساحات الكبيرة أكثر من ٥٠٠ فدان عند اعتماد المخطط العام ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق العاصمة الوارد برقم (٤١٠٥٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٧ والمرفق به محضر استلام قطعة الأرض والمؤرخ ٢٠٢١/٥/٢٦ وكارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض محل الدراسة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ باعتماد المخطط العام لمشروع الشركة العربية للاستثمار العمرانى على قطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠٠ فدان والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق العاصمة ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٩٢٧٩) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٦ متضمناً طلب اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٧٢) ضمن المشروع بمساحة ٥٠٠٠ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٤٥٠٧) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٦ للشركة العربية للاستثمار العمرانى لموافاته بما يفيد سداد المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى لمساحة ٣٧٦ فداناً بما يعادل ٢١٥٧٩٨٠٤ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق العاصمة رقم (١٠٠٩) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٦ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط التفصيلى المقدمة من الشركة للمنطقة (٧٢) بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية للمنطقة (٧٢) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٧ نظير المراجعة الفنية واعتماد المخطط التفصيلى واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة العربية للاستثمار العمرانى ؛

وعلى التعهد والتفويضات المقدمة من الشركة اللازمة للمراجعة والتوقيع على الشروط المرفقة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق العاصمة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للاستثمار العمرانى باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٧٢) بمساحة ٣٧٦ فداناً بما يعادل ٢١٥٧٩٨٠٤ والواقعة ضمن المرحلة الأولى والثانية والثالثة لقطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر باعتماد المخطط

العام لها القرار الوزاري رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٧/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (٧٢) بمساحة ٣٧٦ فداناً بما يعادل ٢م ٥٧٩٨٠٤ (مليون وخمسمائة وتسعة وسبعون ألفاً وثمانمائة وأربعة أمتار مربعة) والواقعة ضمن المرحلة الأولى والثانية والثالثة لقطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان والمخصصة للشركة العربية للاستثمار العمراني بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمراني متكامل والصادر باعتماد المخطط العام لها القرار الوزاري رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز أو البيع على رقم القرار ومدة التنفيذ ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على الموافقات .

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 المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها
والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

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 وخلال المدة المحددة لانتهاء من تنفيذ المشروع ، وفي حالة ثبوت
ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بأحكام المادة (٣) من القرار الوزاري رقم ٣٣٣

لسنة ٢٠٢١

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط

المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول

به بالهيئة .

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 الوزاري

الصادر باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (٧٢) بمساحة ٣٧٦ فداناً
بما يعادل ٢م١٥٧٩٨٠٤ والواقعة ضمن المرحلة الأولى والثانية والثالثة
بقطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان
والمخصصة للشركة العربية للاستثمار العمراني بمدينة حدائق العاصمة
والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١
لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المنطقة (٧٢) بالمشروع ٣٧٦ فداناً بما يعادل ٢م١٥٧٩٨٠٤ .

ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة (٧٢) :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ٢م٦٠٥٢٢٦,٧٢ بما يعادل ١٤٤,١ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٣١٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات ٢م٢٩٦١٢,٨٠ بما يعادل ٧,٠٥ فدان وتمثل (١,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة .
- ٣ - يبلغ نصيب المنطقة من الطرق المحيطة ٢م١٦٤٥٧٧,٨٧ بما يعادل ٣٩,١٩ فدان وتمثل نسبة (١٠,٤٢٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٢م٣١٦٢١٢,٤١ بما يعادل ٧٥,١٤ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٠٢٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ومسارات المشاة ٢م٤٦٤١٧٤,٤١ بما يعادل ١١٠,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٣٨٪) من مساحة أرض المنطقة .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ٢م٦٠٥٢٢٦,٧٢ بما يعادل ١٤٤,١ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٣١٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة .
البيان التفصيلي لقطع الأراضي السكنية بالمنطقة طبقاً للجدول الموضحة بلوحة
المخطط العام .

جدول يوضح إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضي (F.P) وإجمالي (BUA) بالمنطقة وإجمالي قطع الأراضي على مستوى المنطقة :

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| ٢٦٠٥٢٢٦,٧٢ | إجمالي مساحة قطع الأراضي بالمنطقة |
| ٢٢٥٧٥٠٩,٤٠ | إجمالي F.P |
| ٢٥٧٩٣٩٦,١٤ | إجمالي BUA |
| ١٥٣٧ وحدة سكنية | إجمالي عدد الوحدات |
| ٩١٧ قطعة أرض | إجمالي قطع الأراضي |

الاشتراطات الخاصة بالإسكان طبقاً للمرقم رقم (٣) بالتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مسطح أرض المشروع ولنسبة البنائية لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع (دور أرضي + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة .
النسبة البنائية : للفيلات (تسوين - تاون - كوارتر) لا تزيد على (٤٥%)
من مساحة قطعة أرض الفيلا والفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠%) من مساحة أرض الفيلا .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية (معامل البناء) المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠% × نسبة بنائية ٣٣,٧٥% × بارتفاع ٨ أدوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠% × نسبة بنائية ٤٥% × بارتفاع ٦ أدوار) وبما لا يتعدى قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة برقم ٥٠٧ لسنة ٢٠٢٠ وبنون مقابل أو أعباء مالية إضافية وذلك في حدود قيد الارتفاع المسموح به داخل قطعة الأرض بالكامل موضوع هذا العقد ، على أن تقوم الهيئة بناءً على طلب الشركة بمخاطبة القوات المسلحة والطيران المدني على ارتفاع ٢٧م مع تحمل الشركة أي أعباء خاصة بزيادة قيد الارتفاع .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني السكنية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور سطح المباني السكنية (عمارات وفيلات) بنسبة (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الأراضي المخصصة للخدمات بالمنطقة :

تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات ٢٢٩٦١٢,٨٠ م^٢ بما يعادل ٧,٠٥ فدان وتمثل (١,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة ، وطبقاً للجدول التالي :

| الخدمات | المساحة م ^٢ | المساحة فدان | النسبة البنائية | عدد الأدوار | الردود | إجمالي مسطح الدور الأرضي (F.P) م ^٢ | إجمالي المساحات لبنية (B.U.A) م ^٢ |
|-------------------------------|------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-------------------|---|--|
| خدمات أنشطة مختلفة منطقة (٧٢) | ٢٩٤١٢,٨٠ | ٧,٠٠٠ | ٣٠٪ | أرضي * دورين | ٦٠ من جميع الجهات | ٨٨٢٣,٨٤ | ٢٦٤٧١,٥٢ |
| غرف أمن وبيوتات (F.P) | ٢٠٠ | ٠,٠٠٥ | — | أرضي فقط | | ٢٠٠ | ٢٠٠ |
| الإجمالي | ٢٩٦١٢,٨٠ | ٧,٠٠٥ | | | | ٩٠٢٣,٨٤ | ٢٦٦٧١,٥٢ |

الاشتراطات الخاصة بالخدمات :

خدمات خاصة لخدمة قاطني المشروع بنسبة لا تزيد على (١٢٪) من إجمالي مسطح أرض المشروع وبحد أدنى (٨٪) ولا يدخل في احتساب هذه النسبة الخدمات العامة التي يتم تسليمها لجهات الاختصاص لتشغيلها .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأدوار - الردود) لكل نشاط على حدة وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاتها .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية

(معامل البناء) × (النسبة البنائية ٣٠٪ بارْتْفَاع دور أرضي + ٢ دور متكرر) =

(٠,٩ كمعامل استغلال) من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات

الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني الخدمية طبقاً للاستعمالات

المصرح بها (جراجات سيارات ، خدمات للمبنى ومخازن غير تجارية) .

جدول الأرصدة المسموح بها بالمشروع والمستخدم بالمنطقة محل الاعتماد (٧٢) والمتبقية على مستوى المشروع :

| مرفق اعتماد التوريدات اليومية | الخدمات العامّة | الخدمات للإسكان | | | عدد السكان | الإسكان | | مساحة الأراضي المخصصة للإسكان | البيسان |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------|
| | | إجمالي المساحة م² | مساحة الدور الأرضي (F.P) م² | مساحة التتويج م² (BUA) | | مساحة الدور الأرضي (F.P) م² | مساحة التتويج م² (BUA) | | |
| رقم ٤٠٠ لسنة ٢٠٢١ | - | ٨,٨٠٥,١٢ | ٣,٠٦٨,٣٧ | ٩,٧٦١,٢٥ | ٥,٢٤٦ | ٣٠٣,٤١٦,٠٣ | ١٣٤,٨٥١,٥٧ | ٢٩٩,٦٧٠,١٥ | منطقة فيلات V٤ |
| رقم ٤٢٤ لسنة ٢٠٢١ | - | ٢٧,٣٤٤,٠٠ | ٩,٢٤٨,٠٠ | ٣٠,٣٦٠,٠٠ | ٦,٢٣٩ | ٥١٨,٤٢٥,٠٣ | ٢٥٢,١٣٣,٣٥ | ٥٩٩,٥٦٢,٧٣ | منطقة فيلات V٣ |
| رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٢١ | ٤,٨٥٩,٢٩ | ١٧,٩٥٨,٦٦ | ٦,٨٣٤,٨٣ | ٢١,٦١٦ | ٦٩,٤٨٨ | ١,٩٠٢,٣١٨,٠٠ | ٢٤٨,٨٠٥,٠٠ | ٧٣٧,٢٠٠,٠٠ | منطقة عمارة B١ |
| | | ٢١,٦٧١,٥٢ | ٩,٠٢٣,٨٤ | ٢٩,٦٩٥,٨٠ | ٦,٦٠٩ | ٥٧٩,٣٩٦,١٤ | ٢٥٧,٥٠٩,٤٠ | ٦٠٥,٢٢٦,٧٢ | منطقة فيلات V٢ |
| | ٤,٨٥٩,٢٩ | ٨٠,٧٧٩,٣١ | ٢٨,١٧٥,٠٥ | ٩١,٣٥٠,١٥ | ٨٧,٥٨٢ | ٣,٣٥٣,٥٥٥,٢٠ | ٨٩٣,٧٩٩,٣١ | ٢,٢٤١,٦٥٩,٥٠ | إجمالي مستقل |
| | ٨٤٠,٠٠٠,٠٠ | ٢,٣٦٨,٠٠٠,٠٠ | ٧٥٦,٠٠٠,٠٠ | ٢,٥٢١,٦٧٦,٠٠ | ٦٠٠,٠٠٠ | ٢٨,٣٥٠,٠٠٠,٠٠ | ٣,٥٤٣,٧٥٠,٠٠ | ١٠,٢٥٠,٠٠٠,٠٠ | الرصيد المسموح (م²) |
| | ٨٣٥,١٤٠,٧١ | ٢,١٨٧,٢٢٠,٦٩ | ٧٢٧,٨٢٤,٩٥ | ٢,٤٣٠,٣٥٥,٨٥ | ٥١٢,٤١٨ | ٢٤,٩٩٦,٤٤٤,٨٠ | ٢,٦٤٩,٩٥٠,٦٩ | ٨,٢٥٨,٣٤٠,٥٠ | الرصيد المتبقى (م²) |

جدول رصيد المقتن المائي بالمشروع والمستخدم بالمنطقة (٧٢) والمتبقى على مستوى المشروع :

| عدد السكان | المقتن المائي (م³/يوم) | المساحة (م²) | المنطقة |
|------------|------------------------|---------------|----------------|
| ٦٠٠,٠٠٠ | ١٢٠,٠٠٠,٠٠ | ٢١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠ | إجمالي للشروع |
| ٥,٢٤٦ | ٤,١٦٧,٧٧ | ٧٢٩,٣٦٠,٠٠ | المنطقة (V٤) |
| ٦,٢٣٩ | ٨,٦٩٠,٣٠ | ١,٥٢٠,٨٠٢,٠٠ | المنطقة (V٣) |
| ٦٩,٤٨٨ | ٩,٥١١,٧٠ | ١,٦٦٤,٥٤٨,٢٢ | المنطقة (B١) |
| ٦,٦٠٩ | ٩,٠٢٧,٤٥ | ١,٥٧٩,٨٠٤ | المنطقة (V٢) |
| ٨٧,٥٨٢ | ٣١,٣٩٧,٢٣ | ٥,٤٩٤,٥١٤,٤٤ | إجمالي المستقل |
| ٥١٢,٤١٨ | ٨٨,٦٠٢,٧٧ | ١٥,٥٠٥,٤٨٥,٥٦ | الرصيد المتبقى |

الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) للنشاط السكنى ويسمح بتطبيق قاعدة الحجم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية (معامل البناء) المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٣٣,٧٥٪ × ارتفاع ٨ أدوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٤٥٪ × ارتفاع ٦ أدوار) وبما لا يتعدى قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يسمح بتطبيق قاعدة الحجم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) × (النسبة البنائية ٣٠٪ × ارتفاع دور أرضى + ٢ دور متكرر) = (٠,٩ كمعامل استغلال) من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - تلتزم الشركة العربية للاستثمار العمرانى بالقيام بالآتى :
تقديم المخططات التفصيلية للمناطق فى ضوء البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يتضمن تحديد مواقع ومساحات الحصة العينية المستحقة للهيئة طبقاً للعقد المبرم لقطعة الأرض .
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
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 ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف 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 التي 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 بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية في 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 في الرى .

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 بالمدينة .

٦ - كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيح

الفنى للاشترطات البنائية والترخيص الصادرة للمبانى .

٧ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٨ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار لكل ٢م٢٥ مبانٍ بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية وباقى الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات .

٩ - يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له والواردة بالعقد المبرم مع الهيئة والمؤرخ فى ٢٠٢١/١/١٧ ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان

م/ أشرف عبد الخالق

طرف أول

(إمضاء)



