

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٣٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (٧١) بمساحة ٢٨٩ 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 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 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 المجمعات العمرانية الجديدة لإقامة

مجتمع عمرانى جديد (حدائق العاصمة) ؛

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 الصادر 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 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 الوزاري رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ باعتماد المخطط العام
لمشروع الشركة العربية للاستثمار العمراني على قطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠٠ فدان
والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة حدائق العاصمة ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٤٨٧٣) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٦ متضمناً
طلب اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (٧١) ضمن المشروع بمساحة ٥٠٠٠ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٨٣٧١) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢
للشركة العربية للاستثمار العمراني لموافاته بما يفيد سداد المصاريف الإدارية
لاستصدار القرار الوزاري لمساحة (٢٨٩ فداناً) بما يعادل ٢١٢١٤٦٣٨م^٢ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق العاصمة السوارء برقم (٤١٥٥١٢) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢
والمرفق به عءء (٧) لوءاء للمخطط التفصلى المقءمة من الشركة للمنطقة (٧١)
بعء المراجعة والتوقىع ؛

وعلى ما يفىء سءاء المصارىف الإءارىة للمنطقة (٧١) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩
نظىر المراجعة الفنىة واعءماء المخطط التفصلى واستصءار القرار الوزارى ؛
وعلى البرنامج الزمنى لتففىء المشروع المقءم من الشركة العربىة
للاستءمار العمرانى ؛

وعلى التعهء والتفوىضاء المقءمة من الشركة اللازمة للمراجعة والتوقىع
على الشروط المرفقة لاستصءار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى ءءول عءم الممانعة من استصءار القرار الوزارى الموقع من القءاعاء
والإءارات المءنصبة بالهىئة ؛

وعلى الموافقة الفنىة لقطاع التءطىط والمشروعات بهىئة المءتمعات العمرانىة
الءءىة وءهاز مءىنة ءءائق العاصمة بعء مراجعة المسءءءاء والرسوءاء المقءمة
من الشركة العربىة للاستءمار العمرانى باءءماء المخطط التفصلى للمنطقة (٧١)
بمساحة ٢٨٩ فءاناً بما يعاءل ٢١٤٦٣٨م^٢ والواقعة ضمن المرحلة الأولى والثانىة
والثالثة لقطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فءان بمءىنة ءءائق العاصمة لإقامة مشروع
عمرانى مكامل والصادر باءءماء المخطط العام لها القرار الوزارى رقم (٣٣٣)
بءارىء ٢٠٢١/٦/١ ووفقاً لأءكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائءته التففىذىة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى
رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مءكرة السىء ء. مهنءس معاون السىء الوزىر المشرف على قطاع
التءطىط والمشروعات بءارىء ٢٠٢١/٨/١٠ والمنتهىة بطلب استصءار القرار
الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (٧١) بمساحة ٢٨٩ فداناً بما يعادل ٢م١٢١٤٦٣٨ (مليون ومائتان وأربعة عشر ألفاً وستمئة وثمانية وثلاثون متراً مربعاً) 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 مكملته 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 قاطني 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 الزمنى المعتمد من الهيئة وخلال المدة المحددة لالنتهاء من تنفيذ المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بأحكام المادة (٣) من القرار الوزارى رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١

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

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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

باعتقاد المخطط التفصيلي للمنطقة (VI)

بمساحة ٢٨٩ فدانا بما يعادل ٢م١٢١٤٦٣٨

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 (VI) بالمشروع ٢٨٩ فدانا بما يعادل ٢م١٢١٤٦٣٨ .

ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة (VI) :

١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ٢م٤٥٥١٦٤,١٤ بما يعادل

١٠٨,٣٧ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٤٧٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات ٢م٢٣١٣٥,٩٤ بما يعادل ٥,٥٠

فدان وتمثل (١,٩٠٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة .

٣ - يبلغ نصيب المنطقة من الطرق المحيطة ٢م١٤٣٠٧٤,٠٦ بما يعادل

٣٤,٠٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٨٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات

٢م٣٢٠٢٩٠,٧٩ بما يعادل ٧٦,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٢٦,٣٧٪) من إجمالي مساحة

أرض المنطقة .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ومسارات المشاة

٢م٢٧٢٩٧٣,٠٧ بما يعادل ٦٤,٨٢ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٤٨٪) من مساحة

أرض المنطقة .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ٢م٤٥٥١٦٤,١٤ بما يعادل ١٠٨,٣٧ فدان

وتمثل نسبة (٣٧,٤٧٪) 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 :

٢م٤٥٥١٦٤,١٤	إجمالي مساحة قطع الأراضي بالمنطقة
٢م١٩٥٢٣٤,٣٦	إجمالي F.P
٢م٤٣٩٢٧٧,٣١	إجمالي BUA
١٣١٠ وحدة سكنية	إجمالي عدد الوحدات
٦٤٩ قطعة أرض	إجمالي قطع الأراضي

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

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مسطح أرض المشروع والنسبة 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 الحجوم 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 ٢٠٢٠/٥٠٧ وبدون 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 الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الأراضى المخصصة للخدمات بالمنطقة :

تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات ٢٣١٣٥,٩٤م^٢ بما يعادل ٥,٥٠ فدان وتمثل (١,٩٠%) من إجمالى مساحة أرض المنطقة ؛ وطبقاً للجدول التالى :

الخدمات	المساحة م ^٢	المساحة فدان	النسبة البنائية	عدد الأدوار	الردود	اجمالى مسطح الدور الأرضى م ^٢ E.P	اجمالى المساحات المبنية م ^٢ (B.U.A)
خدمات أنشطة مختلطة منطقة (VI)	٢٢٩٣٥,٩٤	٥,٤٦	٣٠%	أرضى + دورين	٣٦ من جميع الجهات	٦٨٨٠,٧٨	٢٠٦٤٢,٣٤
شرف أمن وبيوإيات (F.P)	٢٠٠	٠,٠٤	-	أرض فقط		٢٠٠	٢٠٠
الإجمالى	٢٣١٣٥,٩٤	٥,٥٠				٧٠٨٠,٧٨	٢٠٨٤٢,٣٤

الاشتراطات الخاصة بالخدمات :

خدمات خاصة لخدمة قاطنى المشروع بنسبة لا تزيد على (١٢%) من إجمالى مسطح أرض المشروع وبحد أدنى (٨%) ولا يدخل فى احتساب هذه النسبة الخدمات العامة التى 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 للكوود المصرى للجراجات وتعديلاتها .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) \times (النسبة البنائية ٣٠٪ بارتفاع دور أرضى + 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 (جرافات سيارات ، خدمات للمبنى ومخازن غير تجارية) .

جدول الأرصدة المسموح بها بالمشروع والمستخدم بالمنطقة محل الاعتماد VI ؛

والمتبقية على مستوى المشروع :

موقف اعتماد	الخدمات العامة	الخدمات للإسكان			عدد السكان	الإسكان		مساحة الأرض الخدمية للإسكان	البيان
		إجمالي المساحة المبنية T _m (B.U.A)	مساحة الدور الأرضي T _m (F.P)	إجمالي المساحة T _m		مساحة الدور الأرضي T _m (F.P)	المساحة المبنية T _m (B.U.A)		
رقم ٤٠٠ لسنة ٢٠٢١	-	٨,٨٠٥,١٢	٣,٠٦٨,٢٧	٩,٧٦١,٣٩	٥,٢٤٦	٣٠٣,٤٦٦,٠٣	١٣٤,٨٥١,٥٧	٢٩٩,٧٠,١٥	منطقة خيالات V4
رقم ٤٢٤ لسنة ٢٠٢١	-	٢٧,٣٤٤,٠٠	٩,٢٤٨,٠٠	٣٠,٥٩٢,٠٠	٦,١٣٩	٤٦٨,٤٢٥,٠٣	٢٥٢,١٣٣,٣٥	٥٩٩,٥١٢,٦٣	منطقة خيالات V3
رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٢١	٤,٨٥٩,٢٩	١٧,٩٥٥,٦٦	٦,٨٣٤,٨٣	٢٤,٧٩٠,٤٩	٦٥,٤٨٨	١,٩٠٢,٣١٨,٠٠	٢١٨,٨٠٥,٠٠	٧٣٧,٢٠,٠٠	منطقة عمارات BI
رقم ٤٦٣ لسنة ٢٠٢١		٢٦,٦٧١,٥٢	٩,٠٢٣,٨٤	٣٥,٦٩٥,٣٦	٦,٦٠٩	٤٧٩,٣٩٦,١٤	٢٥٧,٥٠٩,٤٠	٦٠٥,٢٢٦,٧٢	منطقة خيالات V2
		٢,٠٨٤,٣٤	٧,٠٠٠,٧٨	٩,٠٨٥,١٢	٥,٦٣٣	٤٣٩,٢٧٧,٣٦	١٩٥,٢٣٤,٣٦	٤٥٥,١٦٤,١٤	منطقة خيالات V1
	٤,٨٥٩,٢٩	١٠٠,٦٢١,٦٤	٣٥,٢٥٥,٨٢	١٣٥,٨٧٧,٤٦	٩٣,٢١٥	٣,٧٩٢,٨٣٢,٥١	١,٠٨٩,٠٣٧,٦٨	٢,٨٩٦,٨٣٣,٦٤	إجمالي مستقل
	٨٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٦٨,٠٠٠,٠٠٠	٧٩٦,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٢٨,٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٤٣,٧٥٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد المسموح (T _m)
	٨٣٥,١٤٠,٧١	٢,١٦٦,٣٧٨,٣٦	٧٢٠,٧٤٤,٣٨	٢,٩٠٧,٣٨٩,٥١	٥٠٦,٧٨٥	٢٤,٥٥٧,١٧٧,٤٩	٢,٤٥٤,٧١٢,٣٢	٧,٨٠٣,١٧٦,٣٦	الرصيد المتبقى (T _m)

جدول رصيد المقنن المائي بالمشروع والمستخدم بالمنطقة (V1) والمتبقى على

مستوى المشروع :

المنطقة	المساحة (م ^٢)	المقنن المائي (م ^٣ /يوم)	عدد السكان
إجمالي المشروع	٢١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
المنطقة (V4)	٧٢٩,٣٦٠,٠٠٠	٤,١٦٧,٧٧	٥,٢٤٦
المنطقة (V3)	١,٥٢٠,٨٠٢,٠٠٠	٨,٦٩٠,٣٠	٦,٢٣٩
المنطقة (B1)	١,٦٦٤,٥٤٨,٢٢	٩,٥١١,٧٠	٦٩,٤٨٨
المنطقة (V2)	١,٥٧٩,٨٠٤	٩,٠٢٧,٤٥	٦,٦٠٩
المنطقة (V1)	١,٢١٤,٦٣٨	٦,٩٤٠,٧٩	٥,٦٣٣
إجمالي المستقل	٦,٧٠٩,١٥٢,٢	٣٨,٣٣٨,٠١	٩٣,٢١٥
الرصيد المتبقى	١٤,٢٩٠,٨٤٧,٨	٨١,٦٦١,٩٩	٥٠٦,٧٨٥

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 يتعد 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 × معامل 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 بالمبنى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

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 والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى 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 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 واشتراطات 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 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 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 بالمدينة .

٦ - كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني .

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 مباني 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 ثانٍ
م/ أشرف عبد الخالق

طرف أول
(إمضاء)

العدد ٢٦٦ - قرار ٥٢٧



