

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٦

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ١٠,٢٩ فدان

بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات

"خالد محمد أبو سريع وشريكه" لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٧

### 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 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 أمر الإسناد الصادر برقم (٤٣٦) بتاريخ ٢٠١٤/٨/١١ ببيع قطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة غرب الجامعات بمساحة ١٠,٣ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة للسادة/ خالد محمد أبو سريع وآخرون (شركة تحت التأسيس) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ لقطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة غرب الجامعات بامتداد المدينة والبالغ مساحتها الفعلية المقيسة من الطبيعة من محاور الطرق ٢م٤٣٢٢٥,٣٤ والمساحة الصافية تبلغ ٢م٤٠٥٣٥,٨٦ ؛  
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد باسم شركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات - خالد محمد أبو سريع وشريكه (توصية بسيطة) بدلاً من السادة/ خالد محمد أبو سريع وآخرون لإقامة مشروعات عمرانية متكاملة بمدينة القاهرة الجديدة على قطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٣ بين الهيئة وشركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات - خالد محمد أبو سريع وشريكه (توصية بسيطة) على بيع قطعة الأرض رقم (١٢) بمنطقة غرب الجامعات بامتداد مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٢م٤٣٢٢٥,٣٤ بما يعادل ١٠,٢٩ فدان تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ ؛  
وعلى التعهد المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ بعدم الممانعة من ربط خط الصرف الصحى بين قطع الأراضى (١٤، ٧، ٩، ١١) لمشروع دار مصر من خلال ممر بالركن الشمالى الشرقى وفقاً للتصميم المعتمد لمسار الخط ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٦ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار والمعتمد من مجلس الوزراء بالجلسة رقم (١٠١) المنعقدة فى ٢٠/١٢/٢٠١٧ بشأن النزاع المقام من الشركة والمتضمن إلزام الهيئة وجهاز المدينة بمنح الشركة مهلة لتنفيذ كامل المشروع على قطعة الأرض مساوية لمدة التأخير فى توصيل المرافق الرئيسية لحدود الأرض دون المطالبة بثمة مبالغ إضافية نظير منحها تلك المدة مع إلزام الهيئة بتوصيل المرافق الرئيسية (مياه - صرف صحى - طرق) إلى حدود قطعة الأرض المبيعة مع توصيل الكهرباء لأقرب موزع لها واعتبار تاريخ توصيل المياه الإنشائية إلى حدود قطعة الأرض هو بداية تاريخ احتساب الأقساط المتبقية والفوائد والغرامات على تلك الأقساط المستحقة على الشركة مع إعادة تسوية المبالغ والتي سبق وأن تم سدادها خصمًا من حساب الأقساط على الشركة ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢٠٥٦٤) بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٢٠ متضمنًا طلب اعتماد تعديلات بالمخطط العام المعتمد لقطعة الأرض ومرفقًا به المستندات الخاصة بتعديل القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٤٣٧٨) بتاريخ ١/١١/٢٠٢٠ متضمنًا الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض ، ومرفقًا به اللوحات النهائية من المخطط العام المعدل للمشروع بعد التوقيع عليه من قبل جهاز المدينة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٥٣٣٩) بتاريخ ١٨/١١/٢٠٢٠ متضمنًا بأن مهلة المشروع تنتهى فى ١/٤/٢٠٢١ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦  
بالموافقة على الطلب المقدم من الشركة بتأجيل سداد باقى قيمة الأرض حتى ٢٠٢١/٤/٦  
محملة بالأعباء المالية المعلنة بالبنك المركزى من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ  
السداد بالإضافة إلى (٢% + ٠,٥%) مصاريف إدارية مع تقديم شيك آجل بقيمة  
المستحق قبل السير فى أية إجراءات بخصوص التأجيل ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٤ نظير  
المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عليه ؛  
وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى بالمشروع  
على أساس معدل المقنن المائى (٥,٠٨ ل / م / يوم) ؛

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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من  
شركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات "خالد محمد أبو سريع  
وشريكه" باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ١٠,٢٩ فدان  
بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل  
والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٧ ووفقاً لأحكام  
قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار  
الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠٢١/١/١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

**قـسـرـر :**

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ١٠,٢٩ فدان بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات "خالد محمد أبو سريع وشريكه" لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٥ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، 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 لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها 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 بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بسداد باقى أقساط قيمة الأرض على النحو الوارد بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٦/١/٢٠٢١ ولا يتم صرف تراخيص البناء إلا بعد سداد الأقساط التى حل أجل سدادها .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٩-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة المهلة المحددة لانتهاء من المشروع والتي تنتهى فى ٢٠٢١/٤/١ ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١١-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١٢-** 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 الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢)

بمساحة ١٠,٢٩ فدان بمنطقة غرب الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة  
المخصصة للسادة/ شركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات  
"خالد محمد أبو سريع وشريكه" لإقامة مشروع عمرانى متكامل  
والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٦

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠,٢٩ فدان أى ما يعادل  
٢٤٣٢٥,٣٤ م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥,١٣ فدان أى ما يعادل  
٢١٥٥٠,٨٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٩,٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١,٢٣ فدان أى ما يعادل  
٢٥١٥٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٩٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات  
بمساحة ٢,١٢ فدان أى ما يعادل ٢٨٨٩٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٠,٥٧%) من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠,٦٤ فدان أى ما يعادل  
٢٢٦٨٩,٤٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٦,٢٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة  
بمساحة ١,١٧ فدان أى ما يعادل ٤٩٣٢,٩٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٤١%) من إجمالى  
مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان "عمارات" :**

إجمالي الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥,١٣ فدان أى ما يعادل ٢١٥٥٠,٨٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٩,٨٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النموذج	عدد العمارات	مسطح النور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	الارتفاع	عدد الوحدات السكنية بالتمودج		عدد الوحدات السكنية بالتمودج	إجمالي مسطح العمارات (م <sup>٢</sup> )	إجمالي المسطحات المبنية (م <sup>٢</sup> BU/A)
				الدور الأرضى	الدور المتكرر			
أ	٢	٩٩٦	٦ وحدات	الدور الأرضى		٣٠	١٩٩٢	٩٩٦٠
				الدور المتكرر				
ب	١	٩٨٣	٦ وحدات	الدور الأرضى		٣٠	٩٨٣	٤٩١٥
				الدور المتكرر				
ج	١	٩٨٣	٦ وحدات	الدور الأرضى + جراج		٣٠	٩٨٣	٤٩١٥
				الدور المتكرر + أرضى				
د	٣	١١٥٩,٤٣	أربعة أنوار	أرضى ١٢ وحدة		٦٠	٣٤٥٤,٢٩	١٧٢٧١,٤٥
				متكرر ١٢ وحدة				
هـ	٢	٧٦٧,٦	متكررة	أرضى ٨ وحدات		٤٠	١٥٣٥,٢٤	٧٦٧٦
				متكرر ٨ وحدات				
و	٢	٣٧٥,٢٠	متكررة	أرضى ٤ وحدات		٢٠	٧٥٠,٤	٣٧٥٢
				متكرر ٤ وحدات				
	١١			الإجمالي		٤٢٠	٩٦٩٧,٨٩	٤٨٤٨٩,٤٥

**ثانياً - الاشتراطات البنائية (لبانى الإسكان) :**

نسبة الأراضى 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 (أرضى + ٤ أدوار) وبما

لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .



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

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

لا نقل المسافة بين العمارات عن ١٠م وفى حالة الواجهات المصممة (لا يوجد بها فتحات) يمكن أن تصل المسافة إلى ٦م .

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

لا نقل 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 ٤٥٠ موقف انتظار سيارات .

عدد أماكن انتظار السيارات المتاحة فى البدروم وأسفل مناطق العمارات ٣٨٨ موقف انتظار + عدد ٦٣ 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 .

**ثالثاً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :**

الأراضى المخصصة للخدمات ١,٢٣ فدان أى ما يعادل ٢٥١٥٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٩٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	مسطح الأرض		الاستخدام
			م <sup>٢</sup>	فدان	
لا يقل عن ٦م من جميع الجهات	(٢) بدروم (جراج) + أرضى + ٢ دور متكرر	٣٠%	٥١٤١	١,٢٢	تجارى إدارى
مسطح غرفة الأمن لا تزيد عن ٢م <sup>٢</sup>	أرضى فقط	-	١٨	٠,٠١	غرف أمن
			٥١٥٩	١,٢٣	إجمالى

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات تمثل نسبة تتراوح من (٨%) إلى (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
يتم توفير ممر مشاة لا يقل عن ٦م بين حد العمارة السكنية وأرض منطقة الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (٢ سيارة/ ٢٥٠م<sup>٢</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 .

## رابعاً - بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الإسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م <sup>٢</sup>	المقنن المائى (ك/ م <sup>٢</sup> / يوم)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ك/ م <sup>٢</sup> / يوم)
١,١٢٥	٤٨٦٢٨,٥٠	٥,٧١	٢٧٧٦٦٨,٧٩

نتعهد 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

م/ عاطف فضل

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ، بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة .
- ٢- تتعهد شركة الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات "خالد محمد أبو سريع وشريكه" 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 الكهرو ميكانيكال - 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 السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن ألا تزيد فى مجموعها على (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 الاتحاد المصرى السعودى للاستثمار العقارى والمقاولات "خالد محمد أبو سريع وشريكه" 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عدداً أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المآخذ 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 للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج

مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات

الصرف الرئيسية .

٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش 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 / ٢م٥٠) 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 وتعديلاتها .

١١- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص

(دفاع مدنى - ....) .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

م/ عاطف فضل

**محافظة القاهرة - مدينتي - محلة الخديوي**

التقسيم الإداري: ٥٧٤٦٨٧٦  
القطعة رقم: ١٤١

عدد	المساحة	المساحة الكلية	المساحة المبنية	عدد
١	١١٠٠	١١٠٠	١١٠٠	١

**مخطط الموقع**

**مخطط تخطيط الموقع**

**مخطط المساحة**

ملحوظة: مساحة أعمق من العمق بأقل من ١:١

**ملخص وصف المشروع**

النوع: سكني / سكني فلل

عدد الوحدات: ٤٨ وحدة

مساحة البناء: ١١٠٠ م<sup>٢</sup>

مساحة الأرض: ١١٠٠ م<sup>٢</sup>

**معلومات إضافية:**

رقم الترخيص: ٤٤٤٤٤٤

رقم القيد: ٤٤٤٤٤٤

**الموقع:** محافظة القاهرة، مدينتي، محلة الخديوي، الشارع رقم ١٤١

**التاريخ:** ٥ يونيو ٢٠٢١

  

**التعليق:**

1- تمت مراجعة الحسابات الهندسية للمشروع والبيانات الجغرافية الخاصة بالمساحة المقامة على قطعة الأرض رقم ١٤١ بمساحة ١١٠٠ م<sup>٢</sup> وذلك في إطار مشروع التخطيط العمراني للمحلة الخديوي بمرحلة التخطيط التفصيلي للموقع.

2- الأجزاء التي تظهر في المخطط هي الأجزاء التي تم تنفيذها من أعمال تخطيط الموقع الخديوي.

3- مساحة الأرض المقامة على قطعة الأرض رقم ١٤١ بمساحة ١١٠٠ م<sup>٢</sup> وذلك في إطار مشروع التخطيط العمراني للمحلة الخديوي بمرحلة التخطيط التفصيلي للموقع.

4- مساحة الأرض المقامة على قطعة الأرض رقم ١٤١ بمساحة ١١٠٠ م<sup>٢</sup> وذلك في إطار مشروع التخطيط العمراني للمحلة الخديوي بمرحلة التخطيط التفصيلي للموقع.

5- مساحة الأرض المقامة على قطعة الأرض رقم ١٤١ بمساحة ١١٠٠ م<sup>٢</sup> وذلك في إطار مشروع التخطيط العمراني للمحلة الخديوي بمرحلة التخطيط التفصيلي للموقع.

6- مساحة الأرض المقامة على قطعة الأرض رقم ١٤١ بمساحة ١١٠٠ م<sup>٢</sup> وذلك في إطار مشروع التخطيط العمراني للمحلة الخديوي بمرحلة التخطيط التفصيلي للموقع.

**إشادات:**

أشارت اللجنة الفنية المعنية بمشروع تخطيط محلة الخديوي رقم ٢٤٧ من محافظة القاهرة للتقارير الفنية والتصاميم التي تقدمتها شركة [اسم الشركة] لاستكمال الأعمال الإنشائية الخاصة بمرحلة التخطيط التفصيلي للموقع المقامة على قطعة الأرض رقم ١٤١ بمساحة ١١٠٠ م<sup>٢</sup> وذلك في إطار مشروع التخطيط العمراني للمحلة الخديوي بمرحلة التخطيط التفصيلي للموقع.

بالتالي، فإن اللجنة الفنية المعنية بمشروع تخطيط محلة الخديوي رقم ٢٤٧ من محافظة القاهرة تقر بتصاميم المخطط المقدم من قبل شركة [اسم الشركة] لتكميل الأعمال الإنشائية الخاصة بمرحلة التخطيط التفصيلي للموقع المقامة على قطعة الأرض رقم ١٤١ بمساحة ١١٠٠ م<sup>٢</sup> وذلك في إطار مشروع التخطيط العمراني للمحلة الخديوي بمرحلة التخطيط التفصيلي للموقع.

بالتوقيع: [اسم المهندس]

الدرجة: [الدرجة]

المهنة: [المهنة]

رقم الترخيص: [رقم الترخيص]

تاريخ الترخيص: [تاريخ الترخيص]

المحل: [المحل]

كارة ٦٨  
والعدد  
١٤٤

**ملخص وصف المشروع**

النوع: سكني / سكني فلل

عدد الوحدات: ٤٨ وحدة

مساحة البناء: ١١٠٠ م<sup>٢</sup>

مساحة الأرض: ١١٠٠ م<sup>٢</sup>

**معلومات إضافية:**

رقم الترخيص: ٤٤٤٤٤٤

رقم القيد: ٤٤٤٤٤٤

**الموقع:** محافظة القاهرة، مدينتي، محلة الخديوي، الشارع رقم ١٤١

**التاريخ:** ٥ يونيو ٢٠٢١

**الشركة:** [اسم الشركة]

**المهندس:** [اسم المهندس]

**المهنة:** [المهنة]

**رقم الترخيص:** [رقم الترخيص]

**تاريخ الترخيص:** [تاريخ الترخيص]

**المحل:** [المحل]

