

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٧٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣٨٤,٦٣ فدان

بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة سقارة للاستثمارات السياحية

لإقامة مشروع منتجج سياحى وملاعب جولف

والصادر لها القراران الوزاريان رقما ٣٤ لسنة ١٩٩٧

و ١٥٣ لسنة ١٩٩٩

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 عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٥/١٢/١٩٩٤ بين الهيئة وبين شركة سقارة للاستثمارات السياحية على بيع قطعة الأرض بمساحة ١٨٣,٧٣٩ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة ملاعب جولف ومنتجع سياحي ويحل هذا العقد محل التعاقد المؤرخ في ١٠/١٠/١٩٩٤ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٣٠/١٢/١٩٩٥ بين الهيئة وبين شركة سقارة للاستثمارات السياحية على بيع قطعة الأرض بمساحة ٨٧,٠٩ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة ملاعب جولف ومنتجع سياحي ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٦/١١/١٩٩٦ بين الهيئة وبين شركة سقارة للاستثمارات السياحية على بيع قطعة الأرض بمساحة ٦٠,٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة ملاعب جولف ومنتجع سياحي ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٤) بتاريخ ٦/٢/١٩٩٧ باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع بمساحة ٢٦٧,٨ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٥٣) بتاريخ ١/٦/١٩٩٩ باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع بمساحة ٣٦٦,٦٦ فدان شاملاً المساحة الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٣٤) بتاريخ ٦/٢/١٩٩٧ ؛

وعلى محضر التسليم بتاريخ ١٦/٩/٢٠٠٦ لمجمع قطع الأراضي المببعة لشركة سقارة للاستثمارات السياحية بمساحة إجمالية ٣٨٤,٦٣ فدان ؛

وعلى تعديل المخطط العام للمشروع المعتمد بتاريخ ٥/١٢/٢٠٠٦ ؛

وعلى عقد البيع النهائي للمشروع المبرم بين الهيئة وبين شركة سقارة للاستثمارات السياحية بتاريخ ٣٠/٣/٢٠٠٨ ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ١٥/٩/٢٠١٣ لتعديل المخطط العام

المعتمد للمشروع ؛

وعلى الشكوى المقدمة من السيد رئيس مجلس إدارة مجموعة شركات رمسيس يوسف عطية بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٣ بضرورة قيام الهيئة بتحصيل مبلغ ٥٠٠ مليون جنيه من شركة سقارة للاستثمارات السياحية وقد تضمنت الشكوى أنه جارى التحقيق بنبابة الأموال العامة بالبلاغ رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١١ حصر أموال عامة عليا ؛

وعلى قرار السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦١) بتاريخ ١١/٣/٢٠١٤ بتشكيل لجنة تتولى أعمال الرفع المساحى لمشروع الشركة على أن تشمل أعمال الرفع (المساحة الكلية للمشروع - المساحة المبنية للمشروع وما يخصها من مناطق خضراء ونسبتها لإجمالى مسطح المشروع - مساحة أرض الجولف ونسبتها للمشروع) ؛

وعلى المذكرة المعروضة على السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٨/٥/٢٠١٤ بتقرير اللجنة المشكلة بالقرار رقم (٦١) بتاريخ ١١/٣/٢٠١٤ ؛

وعلى تقرير اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم (٨١٧) بتاريخ ١٣/١٢/٢٠١٤ لتحديد القيمة المالية العادلة المستحقة للهيئة للمسطحات التى قامت الشركة بضمها للفيلات السكنية وتحويلها من أراضى ومناطق خضراء وملاعب جولف (منفعة عامة) إلى حدائق خاصة للفيلات بالمخالفة لما تضمنته التعاقدات ؛

وعلى كتاب السيدة الدكتورة / سحر نصر - وزيرة الاستثمار والتعاون الدولى ورئيس الأمانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بتاريخ ١٦/٧/٢٠١٧ والمتضمن أن اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قد نظرت فى جلستها المنعقدة بتاريخ ٤/٥/٢٠١٧ النزاعات القائمة بين الهيئة وعدد من الشركات حيث أصدرت اللجنة قراراتها فى هذا الشأن واعتمدت من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى ١٥/٥/٢٠١٧ ومن ضمنها النزاع القائم بين الهيئة وشركة سقارة للاستثمارات السياحية وتضمن القرار أحقية الشركة فى استكمال النسبة البنائية لأراضى المشروع

الخاص بها لتصل نسبة (٧٪) من إجمالي مساحة المشروع شريطة التزامها بأداء قيمة فروق أسعار المساحة الزائدة من الأراضي المخصصة للإسكان وفقاً لما أسفر عنه التحديد النهائي لها والمقدر بمبلغ ٣٦,٠٢٦ مليون جنيه .

وعلى خطاب الشركة برقم (٤٢٠١٩٠) متضمناً طلب الموافقة على استكمال النسبة البنائية للمشروع مع سداد (٢٠٪) من المبلغ بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٧ المطلوب سداده واستكمال باقى القيمة خلال عام ؛

وعلى خطاب التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٦٠٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٥ لقطاع الشئون العقارية والتجارية متضمناً بأنه لا مانع فنياً مبدئياً من الموافقة على طلب الشركة باستكمال النسبة البنائية لتصبح (٧٪) على أن يتم تقديم المخطط العام المعدل لاستصدار القرار الوزارى متضمناً التعديل المطلوب فى ضوء القواعد المعمول بها وبشرط التحقق من سلامة كامل موقف أرض المشروع (مالي - عقارى - تنفيذى) وفيما يخص طلب الشركة جدول قيمة المبالغ المستحقة عليها نظير فروق أسعار المساحة الزائدة من الأراضي المخصصة للإسكان فى ضوء القواعد المنظمة لذلك ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ بالموافقة على جدول المبلغ المستحق على الشركة ؛

وعلى خطاب التخطيط والمشروعات رقم (١٧٠١٧) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ لجهاز المدينة متضمناً الموافقة على زيادة عدد الأدوار فى عدد (٢) مبنى سكنى مضاف لتصبح بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + أول) ، وكذا الموافقة الفنية على أن يكون عدد الأدوار بالملحق الإضافى لفندق JW ماريوت بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + دورين) وذلك أسوة بالموافقة الصادرة لمبنى الفندق الصادرة بالخطاب رقم (١٦١) بتاريخ ١٩٩٨/٢/٤ على أن يتم الالتزام بقيد الارتفاع المحدد للمشروع وبشرط تعهد الشركة بعدم تعارض هذا التعديل مع كافة بنود التعاقدات المبرمة بين الشركة وعمالها وعلى أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير تلك التعديلات وفقاً للقواعد المعمول بها ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٥ نظير تعديل المخطط المعتمد للمشروع ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم ٤٩٦٣ بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢١ متضمناً موقف المشروع ومرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المعدل المقدم من الشركة بعد التوقيع عليه من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة ؛
وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٤٣٤٥) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧ متضمناً الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ومرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط المعدل بعد التوقيع عليه من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛
وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٦ المتضمن التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية ، والتعهد بعدم التصرف أو البيع فى أى من وحدات التعديل وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر تلك التعديلات لاغية وكان لم تكن ؛
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 سقارة للاستثمارات السياحية باعتماد تعديل تخطيط ونقسيمة قطعة الأرض بمساحة ٣٨٤,٦٣ فدان بما يعادل ٢١٦١٥٤٠٤م بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع منتجج سياحى وملاعب جولف ، والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٣٤ بتاريخ ١٩٩٧/٢/٦ والقرار الوزارى رقم (١٥٣) بتاريخ ١٩٩٩/٦/١ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية المؤرخ ٢٠٢١/٦/٣ والمتضمن ما يفيد قيام اللجنة العقارية الرئيسية بتصويب قرارها الصادر بجلستها رقم (٢) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣٨٤,٦٣ فدان بما يعادل ٢م^٢١٦١٥٤٠٤ (مليون وستمائة وخمسة عشر ألفاً وأربعمائة وأربعة أمتار مربعة) بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة سقارة للاستثمارات السياحية لإقامة مشروع منتجج سياحي وملاعب جولف ، والمعتمد بالقرارين الوزاريين رقمى ٣٤ لسنة ١٩٩٧ و١٥٣ لسنة ١٩٩٩ ، والمعتمد بتعديلته بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٥ و ٢٠٠٨/٤/٢١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة مع الشركة ، 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 فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٥- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة عدد الأدوار لبعض المباني السكنية والخدمية بالمشروع وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المحددة للمشروع قبل استصدار تراخيص البناء .

مادة ٧- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير فروق أسعار المساحة الزائدة للأراضى المخصصة للإسكان بالمشروع وطبقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ بعد تصويبه طبقاً لما ورد بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات المؤرخ ٢٠٢١/٦/٣

مادة ٨- 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 المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للائشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١١- 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 بمساحة ٢م١٦١٥٤٠٤

بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة سقارة

للاستثمارات السياحية لإقامة مشروع منتجع سياحى وملاعب جولف

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٣٤) بتاريخ ١٩٩٧/٢/٦

والقرار الوزارى رقم (١٥٣) بتاريخ ١٩٩٩/٦/١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٦١٥٤٠٤

أى ما يعادل ٣٨٤,٦٢ فدان .

مكونات المشروع :

المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالى ٢م١١٣٠٣٦,٧٣

وتمثل نسبة (٦,٩٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء ٢م٤٣٦٤٠٤,٥٠ وتمثل نسبة (٢٧,١٠%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للشوارع والخدمات (أماكن انتظار - خزانات مياه -

معالجة المياه - محولات) بمساحة ٢م٢٥٥٧٢١,٢٢ وتمثل نسبة (١٥,٨٣%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة لملاعب الجولف ٢م٨١٠٢٠٠ وتمثل نسبة (٥٠,٠٨%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :

المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالي مساحة ٢م^٢ ١٣٠٣٦,٧٣ وتمثل نسبة (٦,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها طبقاً للجدول التالي :

أنواع المباني	عدد الأدوار	إجمالي المسطح (م ^٢)
فيلات سكنية	بدروم + أرضى + أول	-
فيلا نموذج كبير متنوع	١٢٧	٥١٥٢٥
فيلا نموذج (أ - ب - ج)	٢١١,٩٥ * ٥٠	١٠٥٩٧,٥
فيلا نموذج (٦)	٢٠٠,٤ * ١١	٢٢٠٤,٤
فيلا نموذج (٦) تاون هاوس	٢٠٧,٦٨ * ٤٣	٨٩٣٠,٢٤
فيلا نموذج (٨)	٢٣٠ * ٢١	٥٠٤١,٩٥
فيلا نموذج (٩)	٢١١,٩٥ * ١	
المباني السكنية المضافة		
فيلات توين هوس	بدروم + أرضى + أول	-
	٢٥٠ * ٤	
	٣٠٠ * ١	٢١٠٠
عمارة سكنية دويلكسات	(٢ * ٤٠٠) بارتفاع بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	
الإجمالي العام للمباني السكنية		٨٠٣٩٩,٠٩
مجمع الفنادق		
فندق JW ماريوت	بدرومان + أرضى + ٤ أدوار متكررة	١٣٨٤٨
نادى الجولف	بدروم + أرضى + أول	٢٣٠٠
منطقة الشاطئ	بدروم + أرضى	١٧٠

أنواع المباني	عدد الأدوار	إجمالي المسطح (م ^٢)
الملحق الجديد لفندق JW ماريوت	بدرومين + أرضى + ٤ أدوار متكررة	٨٨٠
ملحق إضافي للفندق شقق سكنية فندقية	بدرومين + أرضى + ٤ أدوار متكررة	١٥٤٠
الإجمالي العام للمجمع السكنى		١٨٧٣٨
الخدمات		
فندق سقارة رينيسانس	بدرومين + أرضى + ٣ أدوار متكررة	٣٥٧٨,٥٣
صالة جيم على أسطح الكباثن بفندق رينيسانس	أرضى	٨٢١,٤٧
مجمع المدرسة	بدروم + أرضى + دورين	٦٢٧٤,٦٤
ورشة الصيانة ومعرض	أرضى + دورين	١٢٠٠
سوبر ماركت	بدروم + أرضى + دورين	٣٠٠
ساحة انتظار سيارات وغرفة أمن	أرضى	٢٥
مستشفى ومركز طبي وعيادات	بدرومين + أرضى + دورين	٨٠٠
نادى الجولف الجديد	بدروم + أرضى + دورين	٣٠٠
مطاعم سياحية وكافيتريات	بدروم + أرضى + دورين	٦٠٠
الإجمالي العام للخدمات		١٣٨٩٩,٦٤
إجمالي المسطحات المبنية بالمشروع		١١٣٠٣٦,٧٣

الاشتراطات البنائية للمشروع :

إجمالي مسطحات قطع الأراضى الإسكان طبقاً للرفع المساحى الذى تم والقيمة السعرية التى تم تحديدها تبلغ ٢٤٠٧٧٢٩,٠٧ م^٢ ، كما تبلغ مساحات أراضى الخدمات ٢٦٢٠٠١,٨٥ م^٢ .

النسبة البنائية لقطعة الأرض F.P (سكنى + خدمات) لا تزيد عن (٧%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

عدد الأدوار : أرضى + أول للمباني السكنية ، ويسمح بإضافة غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تتعدى (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (١٧٠١٧) على زيادة عدد الأدوار فى بعض المباني الموضحة بلوحة المخطط العام لتصل إلى (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بشرط سداد العلاوة المقررة نظير زيادة عدد الأدوار وتلتزم الشركة بالسداد قبل استصدار تراخيص البناء .

عدد الأدوار : أرضى + دورين للمباني الخدمية ، ويسمح بإضافة غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تتعدى (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مفتوح) من مسطح الأرضى .
بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (١٧٠١٧) على زيادة عدد الأدوار بمبنى ملحق فندق JW ماريوت (شقق سكنية) لتصل إلى (أرضى + ٤ أدوار متكررة) بشرط سداد العلاوة المقررة نظير زيادة عدد الأدوار وتلتزم الشركة بالسداد قبل استصدار تراخيص البناء .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية .
الالتزام بأن تكون أنشطة البدرومات طبقاً لأنشطة المصرح بها بدور البدروم .

بالتفويض عن الشركة

فادى سامح داود

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + أول) للمباني السكنية ، (أرضى + دورين) للمباني الخدمية ، وتمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (١٧٠١٧) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ على زيادة عدد الأدوار ببعض المباني السكنية لتصبح (أرضى + ٣ أدوار) وبعض المباني الخدمية لتصل إلى (أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع سداد العلاوة المقررة نظير ذلك قبل استصدار تراخيص البناء وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠% مغلق + ١٠% مفتوح) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥- تتولى شركة سقارة للاستثمارات السياحية ، على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافة .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشيكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ - ٦ - ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢- تلتزم الشركة بسداد العلاوات المقررة نظير زيادة عدد الأدوار لبعض المباني السكنية والخدمية بالمشروع قبل استصدار تراخيص البناء .
- ١٣- تلتزم الشركة باستكمال سداد قيمة فروق أسعار المساحات الزائدة من الأراضى المخصصة للإسكان .
- ١٤- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٥- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالكود المصرى للجراجات .
- ١٦- تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

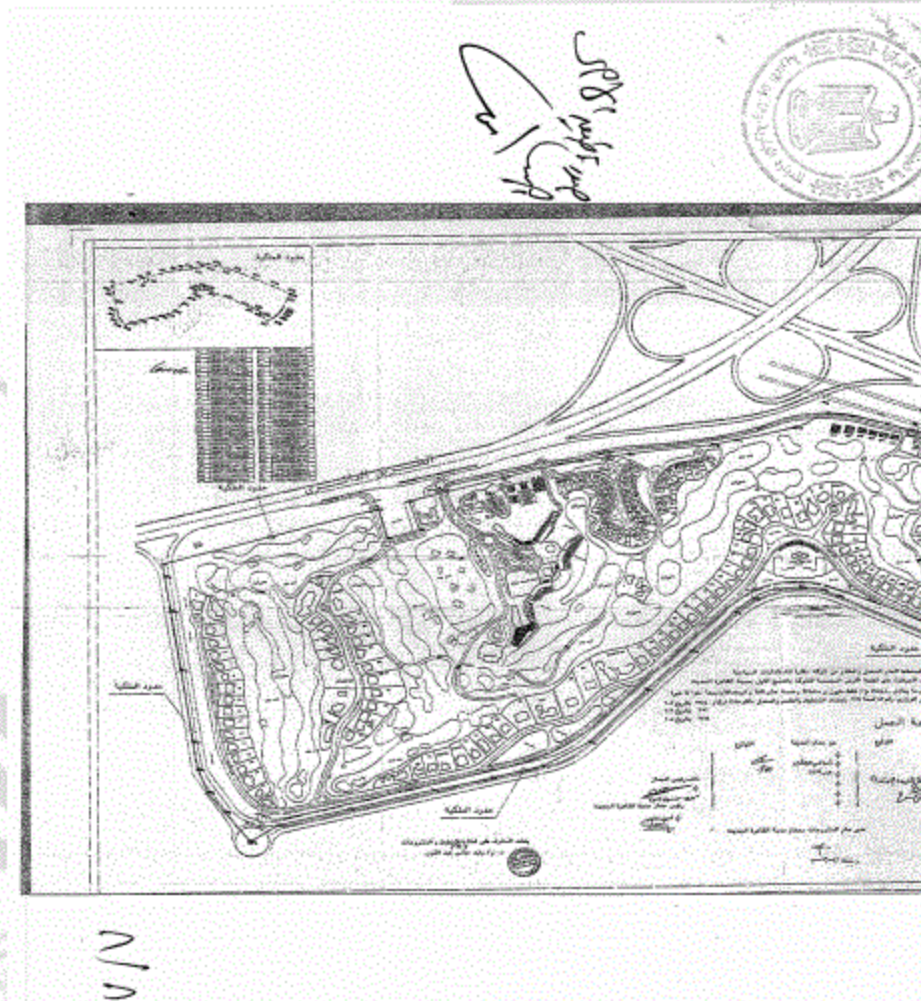
طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

فادى سامح داود



١/٨