

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٥١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٣٢,٢٥ فدان

بالبحيرة الشاطئية بمدينة العلمين الجديدة

والمخصصة لجهاز المخابرات العامة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر برقم 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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٨ لسنة ٢٠١٨ بإعادة تخصيص قطع

الأراضى المبينة بالقرار لإنشاء مدينة العلمين 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 القرار الوزارى رقم ٣٤٩ لسنة ٢٠١٩ باعتماد المخطط الاستراتيجى لمدينة العلمين الجديدة ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح أمين عام مجلس الوزراء برسم السيد أ.د.م الوزير الوارد برقم (١٣٨٦) بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢ متضمناً موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٦) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٧ المنعقدة برئاسة السيد الدكتور / مصطفى مدبولى - رئيس مجلس الوزراء على تخصيص قطعة أرض من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لصالح جهاز المخابرات العامة بقيمة ٦٠٠ مليون جنيه على أن تكون بنظام نقل الأصول إلى وزارة المالية وذلك مقابل التكلفة التى يتحملها الجهاز لبناء مقر لمجلس الوزراء بكامل مشتملاته بمدينة العلمين الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بالجلسة رقم (١٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٢ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٣٢,٢٥ فدان المطلّة على البحيرة الشاطئية بمدينة العلمين الجديدة لصالح جهاز المخابرات العامة نظير التكلفة التى تحملها جهاز المخابرات لإنشاء مبنى مجلس الوزراء بكامل مشتملاته بمدينة العلمين الجديدة على أن يتم نقل أصول المبنى إلى وزارة المالية من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنظام نقل الأصول على أن تكون قطعة الأرض بنشاط عمرانى متكامل (فيلات + عمارات) أو كليهما مع تخصيص نسبة (٣٠٪) من جميع مكونات المشروع لصالح القوات المسلحة وباشتراطات بناء على النحو الوارد بالقرار تفصيلياً ؛

وعلى خطاب السادة نواب رئيس الهيئة لقطاعات (التخطيط والمشروعات ، الشؤون المالية والإدارية ، التنمية وتطوير المدن) الصادر رقم (٣٢١٦٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٥

للسيد اللواء أ.ح مدير عام جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة متضمنًا الاشتراطات البنائية وقيمة قطعة الأرض والرأى فيما يخص مشروع البروتوكول المزمع إبرامه بين الهيئة وجهاز المخابرات العامة وجهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة ؛

وعلى خطاب السيد وكيل أمين عام جهاز المخابرات العامة برسم السيد أ.د.م الوزير السوارى برقم (٢٨٦٨) بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٥ متضمنًا تصديق السيد رئيس الجمهورية على رأى وزارة الدفاع بقيام المخابرات العامة بتحويل مبلغ ١٨٠ مليون جنيه نقدًا للقوات المسلحة نظير النسبة البنائية فى المنشآت التى تقام على مساحة ٣٢,٥ فدان من الأراضى الشاطئية بمدينة العلمين الجديدة ؛

وعلى محضر تسليم قطعة الأرض المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٩ لجهاز المخابرات العامة ؛

وعلى خطاب السادة شركة بالم للإنشاءات والتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٠٩٣٥) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢ مفوضًا عن جهاز المخابرات العامة بشأن قطعة الأرض عالىة والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى لقطعة أرض باعتماد التخطيط والتقسيم ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٣١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب السادة شركة بالم للإنشاءات والتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٩١٤٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٠ مرفقًا به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام لقطعة الأرض ؛ وعلى خطاب جهاز مدينة العلمين الجديدة رقم (٣٩٤٦) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٣٠ متضمنًا موقف قطعة الأرض ومرفقًا به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام بعد التوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٢٠٨٠٠) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٣ مرفقًا به تعهد مناطق الخدمات وتفويض الشركة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢١ ؛

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 العلمين الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جهاز المخابرات العامة باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٣٢, ٢٥ فدان بالبحيرة الشاطئية بمدينة العلمين الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د . مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٣٢, ٢٥ فدان بما يعادل ٢م١٣٥٤٥٠ (مائة وخمسة وثلاثون ألفاً وأربعمائة وخمسون متراً مربعاً) بالبحيرة الشاطئية بمدينة العلمين الجديدة والمخصصة لجهاز المخابرات العامة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم جهاز المخابرات العامة 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- يلتزم جهاز المخابرات العامة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤- يلتزم جهاز المخابرات العامة بالتعهد الموقع منه بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥- يلتزم جهاز المخابرات العامة 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- يلتزم جهاز المخابرات العامة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- يلتزم جهاز المخابرات العامة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- يلتزم جهاز المخابرات العامة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩- يقوم جهاز المخابرات العامة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٠- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ. د مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتنقسم قطعة أرض بمساحة ٣٢,٢٥ فدان بالبحيرة الشاطئية بمدينة العلمين الجديدة والمخصصة لجهاز المخابرات العامة لإقامة مشروع عمرانى متكامل مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٥٤٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٣٢,٢٥ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٨٩١٣,٧٢ م^٢ بما يعادل ٩,٢٧ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وتشمل على الآتى :

١ - المساحة المخصصة للفيلات المنفصلة ٩٠٧٩,٥٣ م^٢ بما يعادل ٢,١٦ فدان وتمثل نسبة (٦,٧٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للفيلات شبه المتصلة ٨٤٣٨,٣٥ م^٢ بما يعادل ٢,٠١ فدان وتمثل نسبة (٦,٢٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للعمرات ٢١٣٩٥,٨٤ م^٢ بما يعادل ٥,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٥,٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١١٨٨٤,١٦ م^٢ بما يعادل ٢,٨٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للمرافق ١٩٥٣,٧٥ م^٢ بما يعادل ٠,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١,٤٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٤٢٦٩,٧٨ م^٢ بما يعادل ٥,٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٧,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٤٠,٨٥,٣٨ م^٢ بما يعادل ٧,٠٩ فدان وتمثل نسبة (٢٨,١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة ومسارات المشاة ١٩,٣٤٣,٢٠ م^٢ بما يعادل ٨٤,٤ فدان وتمثل نسبة (١٥,٠٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة لمباني الإسكان بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٧٢,٣٨٩١٣ م^٢ بما يعادل ٩,٢٧ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٧٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتشتمل على الآتى :
أولاً- المساحة المخصصة للفيلات المنفصلة ٥٣,٧٩,٠٩ م^٢ بما يعادل ١٦,٢ فدان وتمثل نسبة (٦,٧٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للفيلات شبه المتصلة ٣٥,٨٤٣٨ م^٢ بما يعادل ١,٢ فدان وتمثل نسبة (٦,٢٣٪) من إجمالي مساحة المشروع .
وبيانها طبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	المساحة م ^٢	النسبة البنائية
١٠١	منفصلة	أرضى + دورين	١	٢٩٨,٤٧	٤٠٪
١٠٢	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٤٠٪
١٠٣	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٤٠٪
١٠٤	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٤٠٪
١٠٥	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٤٠٪
١٠٦	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٤٠٪
١٠٧	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٤٠٪

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	المساحة م ^٢	النسبة البنائية
١٠٨	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٪٤٠
١٠٩	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٪٤٠
١١٠	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٪٤٠
١١١	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٪٤٠
١١٢	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٪٤٠
١١٣	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٪٤٠
١١٤	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٪٤٠
١١٥	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٪٤٠
١١٦	منفصلة		١	٢٩٤,٨١	٪٤٠
١١٧	منفصلة		١	٣٢٤,٣٩	٪٤٠
١١٨	منفصلة		١	٣٢٧,٥٠	٪٤٠
١١٩	منفصلة		١	٣٢٧,٥١	٪٤٠
١٢٠	منفصلة		١	٣٢٧,٥٢	٪٤٠
١٢١	منفصلة		١	٣٢٧,٤٨	٪٤٠
١٢٢	منفصلة		١	٣٢٨, -٤	٪٤٠
١٢٣	منفصلة		١	٣٨٠,٤٧	٪٤٠
١٢٤	منفصلة		١	٢٨٨, -٠	٪٤٠
١٢٥	منفصلة		١	٢٨٨, -٠	٪٤٠
١٢٦	منفصلة		١	٢٨٨, -٠	٪٤٠
١٢٧	منفصلة		١	٢٨٨, -٠	٪٤٠
١٢٨	منفصلة		١	٢٨٨, -٠	٪٤٠

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	المساحة م ^٢	النسبة البنائية
١٢٩	منفصلة		١	٢٨٨,٠٠	٪٤٠
١٣٠	منفصلة		١	٢٨٨,٠٠	٪٤٠
إجمالى الفيلات المنفصلة			٣٠	٩٠٧٩,٥٣	
٢٠١	شبه متصلة	أرضى + دورين	٢	٤٧١,٧٨	٪٤٠
٢٠٣	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢٠٥	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢٠٧	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢٠٩	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢١١	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢١٣	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢١٥	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢١٧	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢١٩	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢٢١	شبه متصلة		٢	٤٧١,٦٣	٪٤٠
٢٢٣	شبه متصلة		٢	٥١٧,٨٦	٪٤٠
٢٢٥	شبه متصلة		٢	٥٥٢,٢٦	٪٤٠
٢٢٧	شبه متصلة		٢	٥٥١,٣٤	٪٤٠
٢٢٩	شبه متصلة		٢	٥٤٧,٥٣	٪٤٠
٢٣١	شبه متصلة		٢	٥٤١,١٨	٪٤٠
٢٣٣	شبه متصلة		٢	٥٤٠,٠٥	٪٤٠
إجمالى الفيلات شبه المتصلة			٣٤	٨٤٣٨,٣٥	
الإجمالى			٦٤	١٧٥١٧,٨٨	—

ثالثاً - المساحة المخصصة للعمارات ٨٤,٢١٣٩٥ م^٢ بما يعادل ٥,٠٩ فدان وتمثل نسبة (٨٠,١٥ ٪) من إجمالى مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النماذج المعمارية عمارات	عدد المباني	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالمشروع	مسطح الدور الأرضى (F.P)	إجمالى مسطح الدور الأرضى (F.P)	عدد الأتوار بالنموذج
نموذج A)	٦	٣١	١٨٦	٥٥٤,٦٠	٣٣٢٧,٦٠	أرضى + ٥ أدوار
نموذج ١A)	١	٣٢	٣٢	٥٥٤,٦٠	٥٥٤,٦٠	أرضى + ٥ أدوار
نموذج M١A)	١	٣٢	٣٢	٥٥٤,٦٠	٥٥٤,٦٠	أرضى + ٥ أدوار
نموذج B)	٨	٣٠	٢٤٠	٥٢١,٧٦	٤١٧٤,٠٨	أرضى + ٥ أدوار
نموذج BM)	٤	٣٠	١٢٠	٥٢١,٧٦	٢٠٨٧,٠٤	أرضى + ٥ أدوار
الإجمالى	٢٠	---	٦١٠	---	١٠٦٩٧,٩٢	-----

الاشتراطات البنائية للمشروع :

الاشتراطات البنائية بالنسبة للنشاط السكنى :

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠ ٪) من إجمالى مساحة المشروع .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية .
غرف مرافق الخدمات بدور السطح لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ترك مسافة لا تقل عن (مترين) من رصيف الطرق الداخلية وحتى المباني .
الكثافة السكانية بحد أقصى ٩٠ فرداً / فدان .

الاشتراطات البنائية بالنسبة للفيلات المطلة على البحيرة :

النسبة البنائية للفيلات لا تزيد على (٤٠ ٪) من مساحة قطعة الأرض .
الارتفاع المسموح به للفيلات المنفصلة وشبه المتصلة (أرضى + أول + ثان) .

لا يزيد طول البلوك على (٢٥٠م) وفى حالة زيادته على (٢٥٠م) يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ أمتار) كل ١٥٠ مترًا .

الارتدادات :

الفيلات المنفصلة ذات ردود جانبى من جانب واحد : أمامى (٤ أمتار) ، جانبى (٤ أمتار) من جانب واحد ، خلفى (٦ أمتار) .

الفيلات شبه المتصلة : أمامى (٤ أمتار) ، جانبى (٣ أمتار) من الجانبين ، خلفى (٦ أمتار) .

الاشتراطات البنائية بالنسبة للعمارات :

لا تزيد المساحة المبنية على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
أقصى ارتفاع للمباني السكنية : أرضى + ٥ أدوار متكررة .
المسافة بين العمارات لا تقل عن (١٠ أمتار) ويمكن أن تصل إلى (٦ أمتار) فى حال أن الواجهات الجانبية للعمارات مصمتة .

لا تقل المسافة بين حد الجار وحد المباني داخل المشروع عن (٦ أمتار) .
المساحة المخصصة لمباني الخدمات بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٦ ، ١١٨٨٤م^٢ بما يعادل ٢ ، ٨٣ فدان وتمثل نسبة (٨ ، ٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

رقم	رقم منطقة الخدمات	نوع الخدمة	المساحة المخصصة للخدمات		النسبة البنائية	الارتفاع بالأدوار	الاشتراطات
			متر ٢	فدان			
١	S-١	تجارى / إدارى	١٠٩١٥.٢٨	٢.٦٠	٣٠٪	أرضى + دورين	طبقاً للاشتراطات المعمول بها
٢	البوابات وغرف الأمن F.P	بوابة ١	١١٥.٨٢	٠.٠٣	دور أرضى فقط ولا تزيد مسطح غرفة الأمن على ٩ أمتار مربعة	أرضى + دورين	
٣		بوابة ٢	١٢٠.٦٢	٠.٠٣			
٤	S-٢	إدارى	٧٣٢.٤٥	٠.١٧	٣٠٪	أرضى + دورين	
إجمالى الخدمات			١١٨٨٤.١٦	٢.٨٣			

الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات تمثل نسبة من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يتم توفير ممر مشاة لا يقل عن (٦ أمتار) بين حد العمارة السكنية وأرض منطقة الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم 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 .

المساحة المخصصة لأراضى المرافق بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للمرافق ١٩٥٣,٧٥ م^٢ بما يعادل ٤٧,٠٠ فدان وتمثل نسبة (١,٤٤٪) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للجدول التالى :

١٨٢٢,٥٠	خزان مياه تحت الأرض	٥	مرافق
١٣١,٢٥	محطة معالجة صرف صحى مضغوطة	٦	
١٩٥٣,٧٥	إجمالى مساحة أراضى المرافق (م٢)		

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) للعمارات السكنية ، و (أرضى + دورين) للفيلات المطلة على البحيرة الشاطئية 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 السلالم 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 ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته 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 الجهة المالكة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٦ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجهة المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - يلتزم جهاز المخابرات العامة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - يتولى جهاز المخابرات العامة على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ - ٦ - ٧) .

١١ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

١٢ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .

١٣ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالكود المصرى للجراجات .

١٤ - يلتزم جهاز المخابرات العامة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن المالك
(امضاء)

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى





