

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٩٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالعاصمة الإدارية الجديدة والصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٤١ لسنة ٢٠١٨) والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠)

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 المجتمعات 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 ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضي العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 القرار الوزارى رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمادته الأولى: اعتماد المخطط الاستراتيجى العام للمركز الإدارى الجديد للمال والأعمال وتجمع الشيخ محمد بن زايد العمرانى (العاصمة الإدارية) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٣ لقطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٢م٢٩٤١٨٤,٦٧) من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة للشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والشركة السعودية المصرية للتعمير على قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان ضمن المرحلة الأولى (أراضى الطرح الأول) من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٤١) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢١ باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٢م٢٩٤١٨٤,٦٧) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٤٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧ باعتماد تعديل تخطيط ونقسيم قطعة الأرض الصادر لها القرار الوزارى رقم (٦٤١) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢١ ؛

وعلى خطاب السادة/ شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٥٥٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٧ متضمناً طلب مراجعة واعتماد تعديل القرار الوزارى رقم ٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠ لقطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٢م٢٩٤١٨٤,٦٧) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة السعودية المصرية للتعمير بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض والواردة برقم (٤١٨٨٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٨ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة السعودية المصرية للتعمير باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٢م٢٩٤١٨٤,٦٧) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ٦٤١ لسنة ٢٠١٨ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان ، بما يعادل (٢م٢٩٤١٨٤,٦٧) (مائتان وأربعة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وثمانون متراً مربعاً و١٠٠/٦٧ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ٦٤١ لسنة ٢٠١٨ ، والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكي/ قاطنى المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يلغى هذا القرار وتتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع طبقاً لكارت الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٤ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذَه 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 (8E) بمساحة ٧٠,٠٣ فدان بما يعادل (٢٢٩٤١٨٤,٦٧م^٢) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة/ الشركة السعودية المصرية للتعمير من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٦٤١ لسنة ٢٠١٨) والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٧٤٤ لسنة ٢٠٢٠)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٩٤١٨٤,٦٧م^٢ بما يعادل ٧٠,٠٣ فدان .

مكونات المشروع :

١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١١٢٦٩٢,٨٦م^٢ بما يعادل ٢٦,٨٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣٨,٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى ما يلى .

(أ) منطقة العمارات : المساحة المخصصة للأراضى السكنية (عمارات) ٥١٤٥٩,٦٢م^٢ بما يعادل ١٢,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٤٩٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) منطقة الفيلات : المساحة المخصصة للأراضى السكنية (فيلات) ٦١٢٣٣,٢٤م^٢ بما يعادل ١٤,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٨١٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢٣٥١٧٦,٩٣ م^٢ ، بما يعادل ٨,٣٨ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م^٢٤٣٢٤٠,٧٥ بما يعادل ١٠,٣٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٧٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م^٢٥٩٣٨٣,٥٢ بما يعادل ١٤,١٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠,١٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م^٢٤٣٦٩٠,٦١ بما يعادل ١٠,٤٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢م^٢١١٢٦٩٢,٨٦ بما يعادل ٢٦,٨٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣٨,٣٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى ما يلي .

(أ) منطقة العمارات : المساحة المخصصة للأراضي السكنية (عمارات) ٢م^٢٥١٤٥٩,٦٢ بما يعادل ١٢,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٤٩%) من إجمالي مساحة المشروع .

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	عدد الأتوار	مسطح الدور الأرضي بالنموذج (F.P) م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح (F.P) للدور الأرضي
A	بنزوم + أرضى + ٧ أتوار متكررة	٦٢١,٨٣	٣٢	١١	٣٥٢	٦٨٤٠,١٣
B		٦٢٣,٢٨	٤٠	٣	١٢٠	٦٨٦٩,٨٤
C		٣٦٨,٤٠	١٦	٢	٣٢	٧٣٦,٨
D		٣٤٢,٤٦	١٦	٦	٩٦	٢,٥٥,٠٦
E		٩٧١,٢٥	٤٨	١٠	٤٨٠	٩٧١٢,٥
F		٩٧١,٢٥	٥٥	٢	١١٠	١٩٤٢,٥
إجمالي سكني العمارات						

(ب) منطقة الفيلات : المساحة المخصصة للأراضي السكنية (فيلات)

٢٦١٢٣٣,٢٤ م^٢ بما يعادل ١٤,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٨١%) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع ، وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام للمشروع :

الارتفاع	عدد الوحدات	المساحة (م ^٢)	رقم القطعة	٢	الارتفاع	عدد الوحدات	المساحة (م ^٢)	رقم القطعة	٢
أرضي * أول	٢	٦٥٣,٧	G٠٦	٣٦	أرضي * أول	٢	٦٤٢,٧	D١	١
	٢	٩٣٥	G٠٧	٣٧		٢	٦٣١,٩٦	D٢	٢
	٢	٧٢٤,٨	G٠٨	٣٨		٢	٦٥٠,٥١	D٣	٣
	٢	٧٧٨,١٢	G٠٩	٣٩		٢	٦٥٥,٢٤	D٤	٤
	٢	٧٨٧,٨	G١٠	٤٠		٢	٨١٨,٢٢	D٥	٥
	٢	٧٦٠,٧٤	G١١	٤١		٢	٦٩٢,٩٦	D٦	٦
	٢	٦٣٤,١	G١٢	٤٢		٢	٦٩٢,٩٦	D٧	٧
	٢	٦٣٩,١	G١٣	٤٣		٢	٦٩٢,٩٦	D٨	٨
	٢	٦٤٣	G١٤	٤٤		٢	٧٦٨,٩٧	D٩	٩
	٢	٦٩٨,٤	G١٥	٤٥		٢	٦٥٢,١٣	D١٠	١٠
	٢	٦٢٧	G١٦	٤٦		٢	٦٥٧,٥٩	D١١	١١
	٢	٧٢٥,٦٧	G١٧	٤٧		٢	٦٥٦,٦٧	D١٢	١٢
	٢	٧٣٥,٧	G١٨	٤٨		٢	٦٤٣,٧٧	D١٣	١٣
	٢	٥٩٨,٨٨	G١٩	٤٩		٢	٦٦٦,٢٤	D١٤	١٤
	٢	٥٩٥,٥	G٢٠	٥٠		٢	٦٠٤,٢٤	D١٥	١٥
	٣	٧٢٣,٣	G٢١	٥١		٣	٨٩٧,٢٨	D١٦	١٦
	٢	٦٦١	G٢٢	٥٢		٢	٦٠٨,٣٤	D١٧	١٧
	٢	٦٨٦,٢	G٢٣	٥٣		٤	٦٠٨,٥٦	E١	١٨
	٤	٩٩٤,٦	H٢٤	٥٤		٤	٦٥٣,٦٥	E٢	١٩
	٦	٦٤٥٥	H٢٥	٥٥		٤	٦٠٦٢,٦٣	E٣	٢٠
	٦	٦٤٠٠	H٢٦	٥٦		٤	٦٠٨٠,٠٦	E٤	٢١
	٤	٩١٠٢	H٢٧	٥٧		٤	٦٨٨٦,٠٥	E٥	٢٢
	٤	٩٣١,٩	H٢٨	٥٨		٤	٦٧٧٤,٥٨	E٦	٢٣
	٤	١١٠٩,٦	H٢٩	٥٩		٤	٦٧٧١,٤	E٧	٢٤
	٤	١٠٥٥,٧٦	H٣٠	٦٠		٤	٦٦٨٠,٩٩	E٨	٢٥
	٤	٩٩٥,٩٦	H٣١	٦١		٤	٦٩٧٧,٣٧	E٩	٢٦
	٤	١٠١٠,٦٥	H٣٢	٦٢		٤	٦٤٣٠	E١٠	٢٧
	٤	٩٨٢	H٣٣	٦٣		٤	٦٥٣٠	E١١	٢٨
٤	٩٧٥,٥٨	H٣٤	٦٤	٤	٦٠٦٣,٢٧	E١٢	٢٩		
٤	١٠٣٠,٣٣	H٣٥	٦٥	٤	٦١٠٧,٥	E١٣	٣٠		
٧	١٧٢	G٣٦	٦٦	٤	٥٩١,٧٨	G-١	٣١		
٢	٥٩٢	G٣٧	٦٧	٤	٥٥٨,٨٧	G-٢	٣٢		
٢	٦٤٤	G٣٨	٦٨	٤	٥٨١	G-٣	٣٣		
				٤	٥٧٢,٤	G-٤	٣٤		
				٤	٥٨٥	G-٥	٣٥		
٢٠٨	٦١٢٣٣,٢٤	الإجمالي							

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان 'عمارات و فيلات' :

- لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرد/ فدان كحد أقصى ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٨٦ شخص/ فدان .

(أ) مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة بدروم يستغل كجراجات لانتظار السيارات وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى بما لا يقل عن ١٢ متر ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .
يسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ متر شاملة عروض الطرق والردود .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ب) مناطق الفيلات :

المساحة المسموح بالبناء عليها (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض السكنية للفيلات المنفصلة ؛ و(٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة .
الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) .
يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

- الارتداد : أمامى ٤م - خلفى ٦م - جانبيى ٣م .
المسافة بين بلوكات قطع الأراضى لا تقل عن ٦م .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٣٥١٧٦,٩٣ م^٢ ، بما يعادل ٨,٣٨ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالاتى :

ملاحظات	الإشراطات البنائية		مساحة		النسبة
	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	م ^٢	
ممنوع الجهاات	أرضى + دور أول	٪٦٠	١,٠١	٦٧٨١,٩٧	منطقة (١) تادى إجماعى
	أرضى + دورين	٪٣٠	١,١٨	٥٣٦٧,٨٧	منطقة (٢) تجارى إدارى
	أرضى + دورين	٪٣٠	٢,١٠	١٠٠٩١,٣٩	منطقة (٣) تجارى إدارى
	أرضى + دورين	٪٣٠	٠,٣٨	٦٥٥٨,٥٨	منطقة (٤) مبنى اتارى
	أرضى + دورين	٪٣٠	٢,٥٨	١٠٨١٥,٩٢	منطقة (٥) تجارى إدارى
عدد (٤) غرف أمن مسلحة الغرفة (١,٠٠٠ م ^٢)	أرضى فقط	-	٠,١٣	٥٦١,٢	يوأبات وغرف الامن
			٨,٢٨	٣٥١٧٦,٩٣	الإجمالى

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النسبة البنائية للخدمات (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - حضانة) لا تزيد عن (٣٠%) من مساحة أرض الخدمة .

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان أو حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التى تم على أساسها التخصيص لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشترطات الجهات المعنية .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

الجمهورية العربية السورية
المطابق للاميرالية
طوره الكروية الاعلى
طوره الكروية الاعلى
طوره الكروية الاعلى

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات "أرضى + أول" ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" 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 سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لإشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٥٤٧ لسنة ٢٠١٨ .
- ٥- تلتزم الشركة السعودية المصرية للتعمير على نفقتها الخاصة بتصميم 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 بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات 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 بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
السيد/ عماد مصطفى فهمى بكرى

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

