

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٩ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٣

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-O3)

بمساحة ٩٩,٤٧ فدان بما يعادل ١٧٨٥٥,٦٩ م٢

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة

حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء من قبل شركة

العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (١٠٦٩) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضى

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 والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمادته الأولى اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمركز الإداري الجديد للمال والأعمال وتجمع الشيخ محمد بن زايد العمراني (العاصمة الإدارية) ؛

وعلى القرار الوزاري 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 ٢٠١٨/٤/١٨ لقطعة الأرض رقم (R7-O3) من شركة العامة للتنمية العمرانية لشركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة ٩٩,٤٧ فدان بما يعادل ٢٤١٧٨٥٥,٦٩ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣٠ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء على قطعة الأرض رقم (R7-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان بما يعادل ٢٤١٧٨٥٥,٦٩ م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٦٩) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان بما يعادل ٢٤١٧٨٥٥,٦٩ م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى خطاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٣٣٧٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٢ متضمناً طلب مراجعة طلب شركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء لإضافة ركنات سطحية وتعديل جدول نماذج العمارات بقطعة الأرض رقم (R7-O3) ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل لقطعة الأرض الواردة برقم (٤١٩٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢١ ؛

وعلى خطاب شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٧٦٢٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣١ متضمنا طلب مراجعة وتعديل القرار الوزاري رقم (١٠٦٩) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ الصادر لقطعة الأرض المذكورة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان بما يعادل ٢٤١٧٨٥٥,٦٩ م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل ، والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٩) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمراني متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــــرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-O3) بمساحة ٩٩,٤٧ فدان بما يعادل ٢٤١٧٨٥٥,٦٩ م^٢ ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٩) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين 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 أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ومن حق الهيئة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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 بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكى / قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهاز المختص بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به ووفقاً للبرنامج الزمني المعتمد ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع طبقاً لكرت الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

مادة ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٥- ينشر 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 باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R7-O3)

بمساحة ٩٩,٤٧ فدان بما يعادل ٢٤١٧٨٥٥,٦٩ م^٢

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة للسادة شركة حدائق بلازا للاستثمار العقاري والتشييد والبناء

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمراني متكامل

والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٠٦٩) بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٨

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٩,٤٧ فدان

بما يعادل ٢٤١٧٨٥٥,٦٩ م^٢ .

مكونات المشروع :

١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢٢٠٨٩٠٥,١٥ م^٢ بما يعادل ٤٩,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتشمل على الآتي :

إجمالي المساحة المخصصة للفيلات ٣٠٠٥٩,٣٥ م^٢ بما يعادل ٧,١٦ فدان وتمثل نسبة (٧,١٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

إجمالي المساحة المخصصة للعمارات ١٧٨٨٤٥,٨٠ م^٢ بما يعادل ٤٢,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٨٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للخدمات ٤٥٥٠٩,٧٣ م^٢ بما يعادل ١٠,٨٣ فدان وتمثل نسبة (١٠,٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٩٨٥١٥,٧٣ م^٢ بما يعادل ٢٣,٤٥ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٥٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٧٤١٢,٧٨ م^٢ بما يعادل ٤,١٥ فدان وتمثل نسبة (٤,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٥١٢,٢٩ م^٢ بما يعادل ١١,٣١ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢٢٠٨٩٠٥,١٥ م^٢ بما يعادل ٤٩,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتشمل على الآتي :

١- إجمالي المساحة المخصصة للفيلات ٣٠٠٥٩,٣٥ م^٢ بما يعادل ٧,١٦ فدان وتمثل نسبة (٧,١٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج التالي :

رقم قطعة الأرض	المساحة م ^٢	عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع
١	٦٧٥,٦٤٨١	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٢	٥٨٦,٨٨٢٢	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٣	٥٦٤,٤٠٣٥	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٤	٦٩٩,٢٢٥٥	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٥	٧٨١,٥٥٩٦	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٦	٨١٥,١٨٢٩	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٧	٤٥٤,٣٢٣٥	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٨	٤٤١,٥٢١٣	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٩	٤٥٧,٨٦٨٥	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١٠	٤٥٨,٧٩٠٦	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١١	٤٦١,٠٢٦٤	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١٢	٥٩٣,٠٧٧٥	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١٣	٣٨٥,٨٢٧١	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١٤	٣٩٦,٧٧٥	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١٥	٣٩٧,٧٣٢٣	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١٦	٣٩٥,٥٥٧٧	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١٧	٣٩٨,٩٨٣٨	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١٨	٤٠٨,٥٠١١	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
١٩	٥٢٥,٤٦٨٩	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٢٠	٦٩٤,٠٥١١	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٢١	٧٥١,٤٥٩٣	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول
٢٢	٥٠٥,٤٥٤٨	١	٤٠٪	بندوم + أرضى + أول

رقم قطعة الأرض	المساحة م ^٢	عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع
٢٣	٤٢٢,٦٩٤٣	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٢٤	٤٠٤,١٥٤٩	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٢٥	٤٠٦,٠٩٤٤	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٢٦	٤٠٥,٢٩٥٩	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٢٧	٤٠٥,٨٧٢٥	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٢٨	٣٦٥,٧٦٩١	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٢٩	٣٦٥,٧٦٩١	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣٠	٤٠٥,٨٧٢٥	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣١	٤٠٥,٢٩٥٩	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣٢	٤٠٦,٠٩٤٤	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣٣	٤٠٤,١٥٤٩	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣٤	٤٢٢,٦٩٤٣	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣٥	٥٠٥,٤٥٤٨	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣٦	٧٥١,٤٥٩٣	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣٧	٦٩٤,٠٥١١	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣٨	٥٢٥,٤٦٨٩	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٣٩	٤٠٨,٥٠١١	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤٠	٣٩٨,٩٨٣٨	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤١	٣٩٥,٥٥٧٧	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤٢	٣٩٧,٧٣٢٣	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤٣	٣٩٦,٧٧٥	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤٤	٣٨٥,٨٢٧١	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤٥	٥٩٣,٠٧٧٥	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤٦	٤٦١,٠٢٦٤	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤٧	٤٥٨,٧٩٠٦	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤٨	٤٥٧,٨٦٨٥	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٤٩	٤٤١,٥٢١٣	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول
٥٠	٤٥٤,٣٢٣٥	١	%٤٠	بنروم + أرضى + أول

رقم قطعة الأرض	المساحة م ^٢	عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع
٥١	٨١٥,١٨٢٩	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
٥٢	٧٨١,٥٥٩٦	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
٥٣	٦٩٩,٢٢٥٥	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
٥٤	٥٦٤,٤٠٣٥	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
٥٥	٥٨٦,٨٨٢٢	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
٥٦	٦٧٥,٦٤٨١	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
٥٧	٣٨٣,٩٠٤٧	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
٥٨	٣٨٦,٥٧	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
٥٩	٣٨٣,٩٠٤٧	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
٦٠	٣٨٦,٥٧	١	٤٠ %	بندوم + أرضى + أول
إجمالي قطع أراضي الفيلات		٦٠		

٢- إجمالي المساحة المخصصة للعمارات ١٧٨٨٤٥,٨٠ م^٢ بما يعادل ٤٢,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٨٠ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول النماذج التالي :

النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	مسطح الدور الأرضي م ^٢	عدد الأتوار	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحه الأتوار الأرضية
A	٤,٦٧٧,٣٩	بندوم (جراج) + أرضى + ٧ أتوار متكررة	١	٢٨٨	٢٨٨	١٧٧٧,٣٩
A'	٣,٨٧٨,٨٢		٢	٢٤٠	٧٢٠	١٦٣١,٤٦
B	٣,٦٢٥,٤٠		١	١٥٠	١٥٠	٣٦٢٥,٤٠
B'	٤,٣٤٩,٨٥		٢	١٨٠	٣٦٠	٨٢٩٩,٧
C	٤,٧٥١,٤٦		٢	٢٤٠	٤٨٠	١٥٠٢,٩٢
C'	٤,٧٥١,٤٦		٢	٢٢٥	٤٥٠	١٥٠٢,٩٢
F	٤,١٨٤,٦٥		١	١٢٦	١٢٦	١١٨٤,٦٥
D	٤,٦٩٩,٧١		١	٣٠٠	٣٠٠	١٦٩٩,٧١
H	٢,٨٥٤,٣٥		١	١٤٤	١٤٤	٢٨٥٤,٣٥
M	٣,٨٧٨,٨٢		١	٢٣٠	٢٣٠	٣٨٧٨,٨٢
E	١,٢٥١,٢٢		١	٦٤	٦٤	١٢٥١,٢٣
E'	٨٦٠,٨٤٠		٤	٦٤	٢٥٦	٤٤٣,٣٦
Q	٤٠٧,٤٥		٨	١٦	١٢٨	٣٢٥٩,٦
Q'	٣٢٣,٦٤		٤	١٩	٧٦	١٢٩٤,٥٦
K	٤٠٧,٤٥		٦	١٩	١١٤	٢٤٤٤,٧
G	٨١٤,٩٠	بندوم (جراج) + أرضى + ٧ أتوار متكررة	١	٥٠	٥٠	٨١٤,٩
G'	٨١٤,٩٠		١	٥٠	٥٠	٨١٤,٩
X	٩٧٣,٧٦		٤	٢٧	١٠٨	٢٨٩٥,٠٤
		بندوم (جراج) + أرضى + ٣ متكرر		٢٧	١٠٨	٢٨٩٥,٠٤
		الإجمالي		٤٠٩٤	٤٠٩٤	٢١,٤٨٠,٦٦

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرداً / فدان كحد أقصى ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخصاً / فدان .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

(أ) مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للعمارات .

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 .

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 مترًا وفى حالة الواجهات الصامتة يتم ترك ٦م بحد أدنى بين العمارة والأخرى ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

(ب) مناطق الفيلات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٠٪) من المساحة المخصصة لقطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل كجراجات لانتظار السيارات وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .

يتم ترك ردود داخل قطع الأراضى بواقع (٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي) .

ثانيا - الأراضى المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٤٥٥٠٩,٧٣ م^٢ بما يعادل ١٠,٨٣ فدان وتمثل نسبة (١٠,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالى :

المنطقة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية		ملاحظات
		بالمتر المربع	بالفدان	نسبة بنائية	ارتفاع	
١	تجارى	٢٣٧٣٧,٩٩	٥,٦٥٠,٧٥٩	٣٠%	بدرام (جراج) + أرضى + ٢ دور	يتم الالتزام بالردود المقررة عن الحد الخارجى لقطعة الأرض المخصصة للمشروع
٢	نادى لاجتماعى	٢١٦٧١,٧٤	٥,١٥٨,٨٩٤	٢٠%	بدرام (جراج) + أرضى + أول	
٣	بوابل وغرف أمن	١٠٠	٠,٠٢٣,٨٠٥		أرضى فقط	
الإجمالى		٤٥٥٠٩,٧٣	١٠,٨٣			

الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان أو حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكمود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .
الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى .

بالتفويض عن الشركة

أحمد ناصر إسماعيل إبراهيم

الاشتراطات 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 أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٥٤٧ لسنة ٢٠١٨
- ٥- تتولى شركة حدائق بلازا للاستثمار العقارى والتشييد والبناء على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 .

- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات 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 والتراخيص الصادرة للمباني 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 الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٧- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف أول	طرف ثانٍ
معاون وزير الإسكان	بالتقويض عن الشركة
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات	الاسم/ أحمد ناصر إسماعيل إبراهيم
د.م/ وليد عباس عبد القوى	

١ له ١٧٦١ م / ١٤٩٠ هـ

