

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧١٦ فدان
الواقعة شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوى
بمدينة سفنكس الجديدة والمخصصة لشركة وادى صن ست
لإقامة نشاط سكنى زراعى

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 ١١٣ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرار الجمهورى

رقم ٦١ لسنة ٢٠١٩ ورقم ٥٦٦ لسنة ٢٠٢٠ لإنشاء مدينة سفنكس الجديدة لضمها

لولاية هيئة المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزاري 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 عقدي البيع الابتدائي المبرمين بتاريخي ١٩٩٦/٨/٢٨ ، ١٩٩٧/٨/١٨ ، بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وشركة صن ست هيلز للاستثمار وآخرين بمساحة ٥٠٢ فدان ، ١٩٨ فدان ، (٣) قيراط بإجمالي مساحة (٧٠٠ فدان ، ٣ قيراط) لاستصلاحها واستزراعها وعدم استغلال الأرض في غير الغرض المخصصة من أجله ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر بجلسته رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٣٠ بالموافقة على التصالح مع الشركة المذكورة طبقاً لما انتهت إليه لجنة التسعير المشكلة بقرار من اللجنة الرئيسية لاسترداد أراضي الدولة وذلك نظير قيام الشركة بتغيير النشاط ؛

وعلى عقد التصالح المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة وادي صن ست عن مخالفة الغرض من التخصيص لقطعة أرض مساحتها (٦٨ فدان و٨ قيراط و٨ أسهم) بما يعادل ٢٢٨٧٠٥٩م^٢ علماً بأن تلك المساحة تمثل إجمالي مساحة المخالفات التي قامت اللجان المختصة بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ولجان أخرى مشكلة بتوجيهات من هيئة الرقابة الإدارية بحصرها والتي هي مساحة من إجمالي المساحة المخصصة للشركة والبالغة (٧٠٠ فدان ، ٣ قيراط) بالإضافة إلى (٦ أفدنة ، ٢ قيراط ، ٩ أسهم) مساحة زائدة ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (٤٨٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن وقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٩٧٤٢) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٢٢ بخصوص الطلب المقدم من شركة وادي صن ست المخصص لها قطعة الأرض بمساحة حوالي ٧٠٦ فدان و٢ قيراط و٩ أسهم بمدينة سفنكس الجديدة والمتضمن الموافقة الفنية على الآتي :

الموافقة على طلب الشركة بتحديد نشاط الأرض "سكني زراعي" بنسبة بنائية (٧٪) وارتفاع أرضي وأول على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية بالنشاط المحدد على كامل مساحة المشروع من (٥,٨٪) إلى (٧٪) على ضوء الرأي الفني الوارد من استشاري المدينة وأما فيما يخص طلب تطبيق نظام الحجم على المشروع فلا مانع فنياً وفقاً للضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ بشأن أسس التعامل بنظام الحجم للمشروعات الاستثمارية مع الحفاظ على معاميل الإشغال المقرر للمشروع وسداد العلاوة المستحقة لذلك .

الموافقة على تأجيل سداد قيمة تكلفة المرافق عن قطعة الأرض لحين تحديد البرنامج الزمني لموعد إدخال المرافق على أن يتم محاسبة الشركة وفقاً للأسعار المحددة في حينه وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة .

الموافقة على تحديد نشاط "سكني زراعي" للمساحة الزائدة والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد سعر المتر المربع وفقاً للنشاط المحدد باشتراطات بنائية (٧٪ نسبة بناء وارتفاع أرضي وأول) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٩١٢) بتاريخ ٢/١٠/٢٠٢٢ المتضمن أنه لا مانع فنياً من تطبيق نظام الحجم على مشروع السادة شركة وادي صن ست الكائن بالكيلو ٥٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة بزيادة دور واحد إضافي وتقليل النسبة البنائية وطبقاً للضوابط والشروط الواردة تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة السوارد برقم (٤٢٠٧٢٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣ متضمنا الموقف المالي والعقاري والتنفيذي ، والمرفق به كارت وصف نهائي لمساحة المشروع تم إعداده من قبل استشاري المدينة والذي بموجبه بلغت المساحة الزائدة (١٦) فدان تم إبرام ملحق عقد خاص بهم بعد أن تم تسعير المساحة الزائدة بمعرفة لجنة التسعير ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة رقم (٥٨٤) المؤرخ ٢٠٢٢/١١/١ والمرفق به نسخة من ملحق للعقد المؤرخ ٢٠١٩/١١/١٩ والمبرم بين الهيئة وشركة وادي صن ست متضمنا أن المساحة النهائية هي ٧١٦ فدان ؛

وعلى كتاب شركة وادي صن ست السوارد برقم (٤٢٣١٨٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢ والمرفق به المخطط العام لقطعة الأرض محل القرار وذلك لاستصدار القرار الوزاري عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد مبلغ ٤٧٤٣٢٦٧ جم (أربعة مليون وسبعمائة وثلاثة وأربعون ألفاً ومائتان وسبعة وستون جنيهاً) تحت حساب المصاريف الإدارية المستحقة نظير اعتماد المخطط التفصيلي للمشروع والواردة برقم (٤٢٤٨٠٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ ؛ وعلى كتاب شركة وادي صن ست السوارد برقم (٤٢٥٥٠٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة السوارد برقم (٤٢٦٧٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٩ مرفقاً الموقف المالي والعقاري والتنفيذي لقطعة الأرض محل القرار ؛ وعلى البرنامج الزمني للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٦ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة سفنكس الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة وادي صن ست باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧١٦ فدان الواقعة شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة المخصصة لإقامة نشاط سكني زراعي ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والمخطط الإستراتيجي المعدل المعتمد للمدينة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧١٦ فدان الواقعة شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة المخصصة لشركة وادي صن ست لإقامة نشاط سكني زراعي ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التصالح المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٩ وملحقه المبرم في ٢٠٢٢/١١/١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأي العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بشأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن المباني المنفذة بالمشروع وأنها مطابقة للتراخيص الصادرة من جهات الولاية السابقة طبقاً للقوانين المعمول بها في حينه ، وحال وجود ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تحديد الأراضي الشاغرة والقائمة ، وحال وجود أي اختلاف بين المخطط محل الاعتماد وما تم تنفيذه على الطبيعة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية من قبل جهاز المدينة طبقاً للقواعد .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي خلال ثمان سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- 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 المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٤ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .
- مادة ١٥ -** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 المرفق

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧١٦ فدان الواقعة شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة والمملوكة للسادة شركة وادي صن ست لإقامة نشاط سكني زراعي

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٣٠٠٧٢٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٧١٦ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٩٥١٩٢٧,٢٨ م^٢ أي ما يعادل ٢٢٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٣١,٦٥%) من إجمالي مساحة المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي ٢١٧٢٦٦٢,٨ F.P م^٢ وتمثل نسبة (٥,٧٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٢٣٩٧٠٧,٤ م^٢ أي ما يعادل ٥٧,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٧,٩٧%) من إجمالي مساحة المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للزراعات والاند سكيب بمساحة ٢١٢٠٨٦٣٣,٢ م^٢ أي ما يعادل ٢٨٧,٧٧ فدان وتمثل نسبة (٤٠,١٩%) من إجمالي مساحة المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٤٩١٠,٧٧ م^٢ أي ما يعادل ١٥,٤٦ فدان وتمثل نسبة (٢,١٦%) من إجمالي مساحة المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٤٢٠٢١,٣٥ م^٢ أي ما يعادل ١٢٩,٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٨,٠٣%) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٩٥١٩٢٧,٢٨ م^٢ أي ما يعادل ٢٢٦,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٣١,٦٥%) من إجمالي مساحة المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي ٢١٧٢٦٦٢,٨ F.P م^٢ وتمثل نسبة (٥,٧٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي المرفقة (مرفق كراسات للجدول) .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على الإسكان عن (٧٪) من إجمالي مساحة المشروع ، بخلاف النسبة البنائية للخدمات المسموح بها طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (مسطح أراضي الخدمات بحد أقصى ٨٪) طبقاً للمخطط الاستراتيجي المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٤٨٥ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (٧٪) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان والخدمات (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة ، مع مراعاة ما تضمنه كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٩١٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢ المتضمن أنه لا مانع فنياً من تطبيق نظام الحجوم على مشروع السادة شركة وادي صن ست الكائن بالكيلو ٥٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوي بمدينة سفنكس الجديدة بزيادة دور واحد سكني إضافي وتقليل النسبة البنائية وبما لا يتعدى معامل الإشغال المسموح به للمشروع (٠,١٤) وطبقاً للضوابط الواردة بنص الموافقة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤ م كحد أدنى .
- (ز) الردود لأراضي الفيلات الشاغرة : ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي ، والنماذج السكنية ٤م من جميع الجهات .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات .
- (ك) يتم مراعاة ما تم تنفيذه على الطبيعة وصدر له رخصة مباني من جهة الولاية السابقة .
- (ل) الكثافة السكانية المحققة ١٣ شخصاً / فدان .
- (م) المباني المنفذة على الطبيعة يتم الالتزام بمطابقتها بالرخص الصادرة من جهة الولاية السابقة واتخاذ اللازم حيالها حال وجود أية مخالفات طبقاً للقوانين والقواعد المنظمة .

جدول حسابات الأرصدة لمناطق الإسكان على مستوى المشروع :

٥,٧٤%	٢م٣٧٨٤١,١٧	٢م٢١٠٠٠٨	٢م١٢٦٨٩٣	٢م٤٥٧٦٩,٨٣	F.P
	٢م٧٤	٢م٤٢١٠٠٨	٢م٣٢٩٣٩٤	٢م٩١٥٤٠	B.U.A
			٢م٤٢٠٩٣٣,٦٦		اجمالي

البيان	مساحة المباني بالدور الأرضي F.P	النسبة البنائية	اجمالي المسطحات المبنية بالادوار B.U.A	معامل الاستغلال	اجمالي عدد الوحدات
	٢م ١٧٢٦٦٢,٨	% ٥,٧٤	٢م ٤٢٠٩٣٣,٦٦	٠,١٣٩٩	٢١٥٤

ثانياً : المساحة المخصصة للخدمات :-
الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٣٩٧٠٧,٤ م أي ما يعادل ٥٧,٠٧ فدان وتمثل نسبة ٧,٩٧ % من إجمالي مساحة المنطقة و طبقاً للجدول التالية :

الخدمات المقترحة (أراضي شاغرة)	
٠,٩٨	٤١٢٩,٧
٣,٣٤	١٤٠٢٤,٣
٤,٧١	١٩٧٨٧,٥
١,٢٤	٥٢٠٣,٢
١,٦٥	٦٩٤١,١
٠,٦٢	٢٦٠٢,٧
٣٠,٢٠	١٢٦٨٢٦,٦
٨,٦٧	٣٦٤٠٩,٦
١,٧٢	٧٢١٤,٤
٥٣,١٣	٢٢٣١٣٩,٤
	الاجمالي

جدول مسطحات مناطق الخدمات القائمة :

رقم القطعة	رقم القطعة	المساحة بالمتر	المساحة بالفدان	نسبة البناء	عدد الادوار	الردود من جميع الجهات
منطقة خدمية ا	اداري	٨١٩٣,٤	١,٩١	٣٠%	ارضي + اول	٦ م
منطقة خدمية ث	اداري	٧١٤٦,٣	١,٧٠	٣٠%	ارضي + اول	٦ م
منطقة خدمية ظ	اداري	١٢٢٨,٣	٠,٢٩	٣٠%	ارضي + اول	٦ م
الاجمالي		١٦٥٦٨	٣,٩			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- (أ) نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن (٨٪) من مساحة المشروع .
- (ب) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠٪ مغلقة - و ١٠٪ مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية) .
- (ج) تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
- (د) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط علي حده ولا يزيد عدد الأدوار عن أرضي وأول .
- (هـ) يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات .

ثالثاً - التعهدات والالتزامات :

- (أ) تتعهد الشركة المالكة بمسئوليتها عن المباني المنفذة بالمشروع وأنها مطابقة للتراخيص الصادرة من جهات الولاية السابقة وحال وجود ما يخالف ذلك يتم اتخاذ اللازم طبقاً للقوانين والقواعد المعمول بها في حينه .
- (ب) تلتزم الشركة بالتخطيط المقدم منها وعدم إقامة أي مباني جديدة إلا بعد اعتماد المخطط التفصيلي المقدم منها وصدور التراخيص المطلوبة من جهاز المدينة المختص وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق القوانين واللوائح المعمول بها في هذا الشأن .

- (ج) تتعهد الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه اللازمة لأعمال تنسيق الموقع والبحيرات الصناعية دون المطالبة بأي زيادة لمقننات المرافق المحددة للمشروع .
- (د) تتعهد الشركة المالكة بمسئوليتها عن تحديد الأراضي الشاغرة والمباني القائمة وانه في حال وجود أي اختلاف بين المخطط محل الاعتماد وما تم تنفيذه على الطبيعة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية من قبل جهاز المدينة طبقاً للقواعد ، وفي حال إذا ما ثبت قيام الشركة بتجاوز معامل الإشغال المحدد للمشروع (٠,١٤) لمنطقة الإسكان يتم سداد علاوة طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة بعد تصحيح الوضع طبقاً للقواعد والقوانين المنظمة .
- (هـ) تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الحجم بزيادة دور سكني إضافي وتقليل النسبة البنائية طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .
- (و) تلتزم الشركة بتحديد أنشطة مناطق الخدمات والتقدم لاعتمادها واستصدار التراخيص اللازمة لها وتنفيذها ضمن مدة التنفيذ المحددة للمشروع ولا يعطى لها حق في طلب لية مهل إضافية نظير عدم تحديد أنشطة الخدمات بالقرار الوزاري محل الاستصدار أو القرارات الوزارية اللاحقة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضي + دور) كاشتراطات أصلية مع السماح بزيادة دور سكني إضافي بالحجوم بعلاوة سعرية ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- تلتزم الشركة المالكة (وادي صن ست) بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع لمناطق الإسكان عن (٧%) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى شركة وادي صن ست على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة المالكة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والمخطط الاستراتيجي المعدل المعتمد للمدينة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ واللوحه المرفقة به .

طرف ثانٍ

إيمان صبحى محمد

طرف أول

(إمضاء)



