

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٥٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٩

باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٧٦,١٧٦ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة أى جى أى العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى الصادر برقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧ والمعدل بالمخطط المعتمد بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٥ وبالقرار الوزارى رقم ٥٦٨ لسنة ٢٠١٩

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٧/٩/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة الشركة الدولية للمشروعات السياحية انتورز لبيع مساحة ١٧٦,١٧٦ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٥٨) بتاريخ ١٣/٩/١٩٩٧ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم مشروع حى الأشجار بمساحة إجمالية ٢٧٣٩٩٣٩,٢ م٢ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٦/١١/١٩٩٧ لقطعة أرض بمساحة ١٧٦,١٧٦ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛
وعلى المخطط العام المعدل بتاريخ ١٥/٥/٢٠٠٦ للمشروع عاليه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٦٩) بتاريخ ٣١/٨/٢٠١٠ بالموافقة على أن يكون التعامل على قطع الأراضى المخصصة للشركة الدولية للمشروعات السياحية (انتورز) ش.م.م باسم شركة (أى جى أى) العقارية ش.م.م وفقاً لعقد التعديل الوارد بصحيفة الاستثمار الصادرة بالعدد (٨٤٢٥) فى ٢٨/٧/٢٠٠٩ ؛

وعلى محضر الاتفاق المحرر بتاريخ ١٤/١/٢٠١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركات التابعة لشركة IGI العقارية تحت مظلة عقد التسوية المزمع إبرامه بين الحكومة المصرية وشركة الخلود لتسوية النزاع على قطعة أرض المراجل البخارية ومن ضمنها القطعة محل القرار ؛

وعلى ما تم عرضه على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ بشأن محضر الاتفاق الذى تم توقيعه بين الهيئة والشركات التابعة لشركة أى جى أى العقارية للوصول إلى حلول عادلة للموضوعات المتعلقة بين الطرفين وذلك تحت مظلة عقد التسوية الجارى إبرامه بين الحكومة المصرية وشركة الخلود ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة الصادر برقم (٦٠٠٢٣) بتاريخ ١٣/١٢/٢٠١٨ بخصوص الشكوى المقدمة من السيد/ محمد عبد الله فودة بصفتة

رئيس مجلس إدارة اتحاد شاعلى حى الأشجار لتضرره من قيام شركة أى جى أى العقارية بتقديم مخطط معدل لمشروع حى الأشجار بمسطح ١٧٦,١٧٦ فدان جنوب طريق الواحات الصادر له القرار الوزارى رقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧ والمعدل فى ٢٠٠٦ والمرفق به أوجه الاعتراضات تفصيلا على المخطط المعدل المقدم وقتئذ وكذا صور من بعض العقود المبرمة بين الشركة وبعض الملاك ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٦٦٣) بتاريخ ٢٠١٩/١/١٠ للسيد المستشار القانونى للهيئة والمرفق به كتاب جهاز المدينة رقم (٢٠١٩/٢٠٥) برأى جهاز المدينة فى أوجه الاعتراضات على تعديل المخطط العام للمشروع المقدمة من اتحاد الشاعلىين متضمناً أنه فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ والذى يجيز تقنين مخالفات المخطط العام ما دامت تلك المخالفات وكذا التعديلات التى ترغب الشركة فى عملها على أراضى ما زالت فضاء وداخل النسب والمعدلات التخطيطية المسموح بها والمتضمن الرأى الفنى للقطاع فى الاعتراضات المقدمة من بعض مالكي الوحدات السكنية بالمشروع ؛ وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة الصادر برقم (١٩٢٠٣) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٠ للسيد أ.د.م. الوزير والمنتهى إلى أنه عند إجراء أى تعديل جديد على القرار الوزارى فإنه يتعين عدم المساس بالمناطق الخضراء والمدارس والنادى الاجتماعى والحضانة ومكتب البريد والمركز الصحى والشرطة وإزالة أية مخالفات بنائية للمشروع ؛

وعلى مذكرة السيد المستشار القانونى للوزير الواردة إلى مكتب السيد أ.د.م. الوزير برقم (١٩٩٠) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢ والمنتهى إلى أنه لا مانع من اعتماد المخطط العام المعدل لحى الأشجار مع مراعاة تنفيذ الملاحظات التى أشار إليها جهاز المدينة وما انتهى إليه مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٦٨) بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٠ باعتماد تعديل جزء ضمن المخطط العام لشركة أى جى أى العقارية (مشروع حى الأشجار) بمساحة ١٧٦,١٧٦ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٦٦) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٩ بالموافقة على اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية الصادرة بجلستها رقم (٥٥) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٤ المتضمنة الموافقة على منح الشركة الدولية للمشروعات السياحية نتورز (سابقاً) أى جى أى العقارية المخصص لها قطعة الأرض بمساحة (١٧٦,١٧٦ فدان) منطقة جنوب طريق الواحات بنشاط عمرانى متكامل مهلة مقدارها سبعة أشهر وخمسة أيام تضاف إلى المهل الممنوحة وهى المدة من ٢٠١٨/١٢/٥ تاريخ سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى وحتى ٢٠١٩/٧/١٠ تاريخ صدور القرار الوزارى رقم (٥٦٨) تطبيقاً للفقرة (ب) من البند الرابع بعقد الاتفاق المحرر فى ٢٠١٦/١/١٤ وذلك لاستكمال تنفيذ كامل المشروع على أن تحتسب المدة بدءاً من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة العقارية الرئيسية ويعاد احتساب نسبة الإنجاز فى تاريخ انتهاء المهلة ويتم تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة بعد انتهاء المهلة ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة أى جى أى العقارية "انتورز سابقاً" الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٨٧٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢١ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٢٠٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٠ المتضمن موقف المشروع عالياه ؛

وعلى خطاب شركة أى جى أى العقارية "انتورز سابقاً" الوارد برقم (٤٧٥٣٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٣ المرفق به عدد ٧ نسخ من اللوحات النهائية المطلوب اعتمادها ؛ وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠١٥٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٨ المتضمن موقف المشروع وأنه تمت مخاطبة الشركة بإمكانية تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٧٦ لسنة ٢٠٢٣ على المشروع فى ضوء أن نسبة انجاز المشروع بلغت (٨٨,٢٣٪) ومرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط المعدل للمشروع عاليه بعد المراجعة والتوقيع عليها من المختصين بالجهاز ؛ وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع الواردة برقم (٤١٢٥٤٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢٠ ؛ وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة الخاصة بالقرار الوزارى ؛ 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 تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة أى جى أى العقارية باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٧٦,١٧٦ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى الصادر برقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧ والمعدل بالمخطط المعتمد بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٥ وبالقرار الوزارى رقم ٥٦٨ لسنة ٢٠١٩ 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 ٢٠٢٣/٧/١٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قرار:

مادة ١- يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٧٦,١٧٦ فدان بما يعادل ٢٧٣٩٩٣٩م^٢ (سبعمائة وتسعة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وتسعة وثلاثون متراً مربعاً) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة أى جى أى العقارية لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزاري الصادر برقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧ والمعدل بالمخطط المعتمد بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٥ وبالقرار الوزاري رقم ٥٦٨ لسنة ٢٠١٩ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٩٩٧/٩/٨ وقرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٦٩) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥- تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي/ قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة 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 .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات 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 باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

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

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

مادة ١٤- 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 باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع لشركة أى جى أى العقارية

لقطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ١٧٦,١٧٦ فدان

بما يعادل ٢٧٣٩٩٣٩م

بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر

والسابق اعتماده بالقرار الوزاري الصادر برقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧

والمعدل بالمخطط المعتمد بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٥

وبالقرار الوزاري رقم ٥٦٨ لسنة ٢٠١٩

وذلك لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧٦,١٧٦ فدان أى ما يعادل

٢٧٣٩٩٣٩م.

ميراثية استخدامات الأراضي على كامل المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٣٥٦٣٧٦م بما يعادل ٨٤,٨٥١ فدان

وتمثل نسبة (٤٨,١٦٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى الآتي :

تبلغ إجمالي مساحة أراضي الفيلات ٢١٢٤٥٣٠م بما يعادل ٢٩,٦٥ فدان وتمثل

نسبة (١٦,٨٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة أراضي العمارات ٢٢٣١٨٤٦م بما يعادل ٥٥,٢٠١ فدان

وتمثل نسبة (٣١,٣٣١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٨١١٢٨م بما يعادل ١٩,٣١٦ فدان

وتمثل نسبة (١٠,٩٦٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق وأماكن انتظار السيارات ٢٢٣٧٢٧١م

بما يعادل ٥٦,٤٩٣ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٠٦٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء ٢٦٥١٦٤م بما يعادل

١٥,٥١٥ فدان وتمثل نسبة (٨,٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً- الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٣٥٦٣٧٦ م^٢ بما يعادل ٨٤,٨٥١ فدان وتمثل نسبة (٤٨,١٦٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى الآتي :

تبلغ إجمالي متوسط مساحة أراضي الفيلات المنفصلة والتوين والتاون (خارج مناطق الاعتماد) ٢١٢٤٥٣٠ م^٢ بما يعادل ٢٩,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٦,٨٣٪) من إجمالي مساحة الأرض وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج بالمخطط محل الاعتماد .

تبلغ إجمالي مساحة أراضي العمارات ٢٣١٨٤٦ م^٢ بما يعادل ٥٥,٢ فدان وتمثل نسبة (٣١,٣٣١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية الآتية :

النموذج	مسطح الدور الأرضي (FP) م ^٢	متوسط مسطح القطع م ^٢	عدد الأتوار للنموذج	تكرر النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
A	٤٧٥	٨٤٥٢٥	أرضي + ٤ متكرر	٦٩	١٥	١٠٣٥
B	٣٥٠	٥٩٦٧٥	أرضي + ٤ متكرر	٧٧	١٠	٧٧٠
B*	٣٥٠	٦٦٢٦	أرضي + ٥ متكرر	٨	١٢	٩٦
C	٢٨٥	٤٤٨٠٠	أرضي + ٤ متكرر	٦٤	١٠	٦٤٠
C*	٢٨٥	٦٥٢٠	أرضي + ٥ متكرر	٨	١٢	٩٦
D	٥٤٢	٢٩٧٠٠	أرضي + ٥ متكرر	٢٢	١٨	٣٩٦
الإجمالي						٢٣١٨٤٦

الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمناطق السكنية بالمشروع :

لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

لا تزيد الكثافة السكانية العامة للمشروع على ١٢٠ شخصاً/فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٨١ شخصاً/فدان .

لا يزيد طول البلوك السكني (قطع الأراضي) على ٢٥٠ م وفي حالة الزيادة يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦ م كل ١٥٠ م من محور الممر لنهاية البلوك السكني .

يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان (العمارات) .

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع (١٨م) .
يسمح بعمل مرافق خدمات بغرف السطح بنسبة لا تزيد مسطحها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الردود:

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ أمتار ، وفى حال عدم وجود فتحات تكون المسافات بين العمارات لا تقل عن ٦ م وذلك طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥

مناطق الفيلات:

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

الارتفاع المسموح به: بدروم + أرضى + أول .

يسمح بعمل مرافق خدمات بغرف السطح بنسبة لا تزيد مسطحها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

الردود: ٤م أمامى - ٤م جانبي - ٦م خلفى .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م .

ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٨١١٢٨م^٢ بما يعادل ١٩,٣١٦ فدان وتمثل نسبة (١٠,٩٦٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

ردود	الاشتراطات البنائية		المساحة م ^٢	نوع الخدمة	
	ارتفاع	نسبة بنائية			
٦م من جميع الاتجاهات	أرضي + ميزانين طبقاً للاشتراطات المعمول بها للمباني الدينية بالهيئة	٣٠٪	٣٨٣٢	الجامع	M
	أرضي + دورين	٣٠٪	٧٠٠٠	تجاري/ إداري	١
	أرضي + دور	١٠٪	٦٣٢٠	خدمات ترفيهية	٢
	أرضي + دورين	٣٠٪	٧٦٣	تجاري/ إداري	٣
	أرضي + دورين	٣٠٪	١٨٧٤	تجاري/ إداري	٦
	أرضي + دورين	٣٠٪	١٧٧٨	تجاري/ إداري	٧
	أرضي + دورين	٣٠٪	١٨٧٤	تجاري/ إداري	٨
	أرضي + دورين	٣٠٪	٢٦٦١	تجاري/ إداري	٩
	أرضي + دور	٢٠٪	٢٠٨٤٥	ناد اجتماعي	S
	أرضي + دورين	٣٠٪	٣٤١٨١	تجاري/ إداري	١٠
			٨١١٢٨	الإجمالي	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات للمشروع ما بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .
 يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد على ٢,٨م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية....) وتتضمن هذه المساحة بئر السلم .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخذيم 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 .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة / ٢٥٠م^٢ مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
المفوض عن الشركة

حاتم حسين محمود الشريف

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار) ويحد أقصى ١٨م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- الكثافة السكنية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ١٢٠ شخصاً/ فدان .
- ٣- تلتزم الشركة بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بشأن الموافقة على مداخل المشروع على طريق الواحات إذا ما تطلب الأمر .
- ٤- ويسمح بإقامة دور البدروم بدون أدنى مسئولية لجهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المسموح ببنائها بالدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٨- تتولى شركة أى جى أى العقارية 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 بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم 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- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان

المفوض عن الشركة

حاتم حسين محمود الشريف

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

