

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٢٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٠

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى
لإقامة مشروع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل

السابق صدور القرارات الوزارية لها رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧

ورقم ٥٩ لسنة ٢٠١٠ ورقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣

ورقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ ورقم ٣٣٨ لسنة ٢٠١٩ ورقم ٣٠٩ لسنة ٢٠٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولوائحته 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 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 ولوائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٦/١/٢ بين الهيئة وبين شركة

تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لقطعة الأرض

بمساحة ٨٩٧ فدان تحت العجز والزيادة بنشاط عمرانى ترفيهى رياضى وتضمن البند

الحادى عشر من العقد بان يقع على عاتق الطرف الثانى (الشركة) توصيل المرافق

الداخلية ودون تحمل الهيئة لأية أعباء مالية فى هذا الشأن ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠٠٧/١/٣٠ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لمشروع إقامة منطقة عمرانية بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٨٩٧ فدان أى ما يعادل ٢٣٧٦٧٤٠٠ م^٢؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٦١٠٦) بتاريخ ٢٠١٠/٥/٩ موجهاً للشركة متضمناً إضافة مساحة ٢٥,٠٤ فدان لأرض المشروع كنتيجة لتحميل القطعة نصيبها من الطريق المزمع إقامته على الحدود الخارجية لتصبح إجمالى المساحة المخصصة ٩٢٢,٠٤ فدان والمطالبة بسداد قيمة الأرض المضافة بواقع ٩٠٠٠٠ جنيه / فدان؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٥٩) بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٠ بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى مضافاً إليها مساحة ٢٥,٠٤ فدان للمشروع، ووضح بالبند (٧) التزام الشركة بسداد قيمة المساحة المضافة للمشروع من محور الطريق جنوب شرق المشروع حتى حدود أرض المشروع لتصبح المساحة الإجمالية ٩٢٢,٠٤ فدان وبما يعادل ٢٣٨٧٢٥٦٨ م^٢؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٣٠) بتاريخ ٢٠١١/٢/١٠ متضمناً قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٦) فى ٢٠١١/١/١٩ بشأن تحديد سعر الفدان لمساحة ٢٥,٠٤ فدان المضافة لمساحة ٨٩٧ فدان لتكون بواقع ٩٢٣٠٠٠ ج/فدان للسداد الفورى مع زيادة النسبة البنائية من (٢٪) إلى (١٥٪) مع عدم التزام الهيئة بتوصيل المرافق؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٤) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٢ بتعديل واعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى للمشروع السابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ و ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ لإقامة منطقة عمرانية بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان بما يعادل ٢٣٨٧٠٦٧٨ م^٢؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (١٢٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٢
متضمناً قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠
بشأن الموافقة على التعامل على مساحة ٩٢٢ فدان لحين صدور قرار اللجنة الوزارية
لفض منازعات الاستثمار وبشرط تعهد الشركة بالالتزام بالقرار الذى يصدر
عن اللجنة حين صدوره مع سداد كافة المستحقات المالية عن قطعة الأرض ٩٢٢ فدان
التي تصدر عن اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار والقوات المسلحة فيما بعد
واعتماد أسس التوازن المالى لقطع الأراضى المخصصة للشركة ؛
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (١١)
بتاريخ ٢٠١٥/١/١١ الموافقة على منح الشركة مهلة سنة لاستصدار القرار الوزارى
المعدل واستخراج التراخيص اللازمة وثبات الجدية فى تنفيذ المشروع على قطعة
الأرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان أو صدور قرار لجنة فض المنازعات "أيهما أقرب"
مع التزام الشركة بسداد أية علاوات نتيجة مد المدة إن وجدت مع توقيع تعهد بذلك
طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة وكذا سداد باقى قيمة علاوة شريحة الطريق ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٨) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٢ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان المخصصة لشركة تميمير وادى النيل الزراعية
لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع
مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣
بتعديل القرارين الوزاريين رقمى ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ و ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٠٢ بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩
بالموافقة على العرض على مجلس الوزراء كجزء من التسوية بشأن أسلوب سداد
التوازن المالى لقطع الأراضى عاليه تمهيدا للعرض على مجلس الوزراء متضمنة منح
الشركة مهلة لمدة عام.....الخ وعلى النحو الوارد بالقرار ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٦٠٢٣)
بتاريخ ٢٠١٧/٥/٣١ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المتضمن تنفيذ قرار لجنة فض
المنازعات بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٦ وكما ورد تفصيلا بالكتاب ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٣
بالموافقة على مشروع مسودة التسوية الودية لمشاكل قطع الأراضى السابق
تخصيصها لشركة وادى النيل بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ملاحق العقود الابتدائية المبرمة بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٥ لقطع الأراضى
بمساحات (٩٢١,٥٩ فدان - ٧١٥,٣٥٩ فدان - ٣٨٢,٣٦٣ فدان - ٨٧,٨٥ فدان -
٣١,١٦ فدان) السابق تخصيصها لشركة وادى النيل الزراعية لاستصلاح
وتعمير وتنمية الأراضى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٣٨) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٠ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان المخصصة لشركة تعمير وادى النيل
الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة
مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل والسابق صدور القرارات الوزارية
رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ورقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ ورقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ ورقم ٣٣٨
لسنة ٢٠١٩ بشأنها إقامة مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٠٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٢ باعتماد تعديل تخطيط
وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان المخصصة لشركة تعمير وادى النيل
الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة
مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل والسابق صدور القرارات الوزارية
رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ورقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ ورقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ ورقم ٣٣٨
لسنة ٢٠١٩ بشأنها إقامة مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب استشارى الشركة المخصص لها الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٤٢٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٦ بشأن استصدار القرار
الوزارى والمرفق به لوحة المخطط العام المعدل بعد استيفاء الملاحظات والمطلوب
اعتمادها للمشروع ؛

وعلى كتاب استشارى الشركة المخصص لها الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٥٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٨ المرفق به عدد سبع نسخ من لوحة المخطط العام المعدل المطلوب اعتمادها للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٧١١٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٥ مرفق به عدد (٧) اللوحات النهائية بعد توقيع المختصين عليها للمخطط العام المعدل المطلوب اعتماده المقدمة من الشركة وكذا موقف قطعة الأرض ؛

وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة والموقعة من الشركة ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٣ ؛

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 ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة تميمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعه الأرض بمساحه ٩٢١,٥٩ فدان والسابق صدور القرارات الوزارية لها برقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ورقم ٥٩ لسنة ٢٠١٠ ورقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ ورقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ ورقم ٣٣٨ لسنة ٢٠١٩ ورقم ٣٠٩ لسنة ٢٠٢٠ بشأنها لإقامة مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والعقود المبرمة مع الشركة ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـسـرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة تعوير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتمية الأراضى والسابق صدور القرارات الوزارية لها برقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ورقم ٥٩ لسنة ٢٠١٠ ورقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ ورقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ ورقم ٣٣٨ لسنة ٢٠١٩ ورقم ٣٠٩ لسنة ٢٠٢٠ بشأنها إقامة مشروع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٨ والعقود السابقة عليه ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣- تلتزم الشركة بتوفير وتنفيذ المرافق الرئيسية والفرعية دون أى إلتزام على الهيئة فى هذا الشأن .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٥- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 الهيئة 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 .

مادة ٨- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال عامين من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة عن إضافة دور لبعض قطع الأراضى المشار إليها بالقرار قبل إصدار تراخيص البناء وفى حالة عدم السداد تلغى الموافقة لتلك الزيادة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض 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 ١١- تتعهد الشركة أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٦- 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 الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لإقامة مشروع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل السابق صدور القرارات الوزارية لها برقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ ورقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ ورقم ١٢٨ لسنة ٢٠١٥ ورقم ٣٣٨ لسنة ٢٠١٩ ورقم ٣٠٩ لسنة ٢٠٢٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٢١,٥٩ فدان أى ما يعادل ٢م٣٨٧,٦٧٨.

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٧١,٢١٩ فدان أى ما يعادل ٢م١٥٥٩١١٠,٧٤١ وتمثل نسبة (٤٠,٢٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى الآتى :

(أ) المساحة المخصصة للفيلات تبلغ ٢م١٤٠٨٩٢٦,٠٧ أى ما يعادل ٣٣٥,٤٥٩ فدان .

(ب) المساحة المخصصة للعمارات تبلغ ٢م١٥٠١٨٤,٦٧ أى ما يعادل ٣٥,٧٦ فدان .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١١٠,٥٩ فدان أى ما يعادل ٢م٤٦٤٤٨١,٠٩٣ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٧٣,٧٩ فدان أى ما يعادل ٢م١١٤٩٩١٩,١ وتمثل نسبة (٢٩,٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥,١٤ فدان أى ما يعادل ٢م١٠٥٥٨٨,٦٣ وتمثل نسبة (٢,٧٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٣٩,٧٤١ فدان أى ما يعادل ٢م٥٨٦٩٢٨,٤٣١ وتمثل نسبة (١٥,١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمرافق العامة (Z) بمساحة ١,١١ فدان أى ما يعادل ٢م٤٦٥٠ وتمثل نسبة (٠,١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٣٧١,٢٢ فدان أى مسا يعادل ٢م١٥٥٩١١٠,٧٤١ وتمثل نسبة (٤٠,٢٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى الآتى :

(أ) المساحة المخصصة للإسكان (فيلات وتوين هاوس وتاون هاوس) :

إجمالى المساحة المخصصة للفيلات تبلغ ٢م١٤٠٨٩٢٦,٠٧ أى مسا يعادل ٣٣٥,٤٥٩ فدان لإقامة (فيلات وتوين هاوس وتاون هاوس) وطبقاً لجدول بيانات قطع الأراضى والنموذج المعماري لكل قطعة وعلى النحو التالى :

جدول النماذج المعمارية للمباني السكنية :

نوعية الإسكان	نموذج الأرض	المساحة الكلية (بالمتر المربع)	المساحة الكلية بالفدان	مساحة الأرض النموذجية (م ^٢)	عدد النماذج	إجمالى مساحة الدور الأرضى PPP		عدد الوحدات	عدد الأتوار
						رقم الوحدة	% لكل قطعة		
فيلات منفصلة	T1-A	١٧٦٤,٤٣	٤,٢٠٠	١٢٨,٠٠	٣٦	٤٢٧٨,٠٠	٢٤,٢٥	٣٦	١
	T1-B	٥٠,٩٥,٢٧	١٢٨,٢٧	١٢٨,٠٠	٩	١٢٨,٠٠	٢٨,٧٩	٩	١
	T1-C	٧٧٨,١	١,٨٣٦	١٢٨,٠٠	١٢	١٢٨,٠٠	٢٦,٦٩	١٢	١
	T2	٨٤٢٩٠,٢	٢,٠٧٦	١٢٨,٠٠	١٥٥	١٢٨,٠٠	٢٢,٩٨	١٥٥	١
	T2-C	٢-٤٩,٦	٤,٧٧٤	١٢٨,٠٠	٣٦	١٢٨,٠٠	٢٤,٧٤	٣٦	١
	T3	٥٠٦٥,٩٧	١٢,٩٣٠	١٢٨,٠٠	٥٥	١٢٨,٠٠	٢٣,٧٤	٥٥	١
	Type 2	٨١٨١,٣٤	١٩,٤٩٨	١٢٨,٠٠	٧٥	١٢٨,٠٠	١٨,٨٦	٧٥	١
	PL-01	٦٨٤,٣١٨	١٦,٢٨٦	١٢٨,٠٠	٨٥	١٢٨,٠٠	٢٢,٢٥	٨٥	١
	PL-02	٢٢٥٢٤,٦	٧,٧٥٣	١٢٨,٠٠	٩٢	١٢٨,٠٠	٢٥,٢٥	٩٢	١
	PL-03	٤١٨٢٤,٦٥	١١,٨٢٣	١٢٨,٠٠	١١٨	١٢٨,٠٠	٢٨,٨٩	١١٨	١
	PL-03-A	١٥٢٤,٦	٣,٧٢٨	١٢٨,٠٠	١٢	١٢٨,٠٠	٢٢,٧٣	١٢	١
	PL-03-B	٨٧٨١,٧٩	٢,٠١١	١٢٨,٠٠	١٢	١٢٨,٠٠	٢٣,١	١٢	١
توين هاوس	PL-04	١٥٥٩,٩٧	٣,٧١٤	١٢٨,٠٠	٢٥	١٢٨,٠٠	٢١,٥٨	٢٥	١
	PL-05	٢,٥٠,٤١	٤,٨٥٧	١٢٨,٠٠	٣٦	١٢٨,٠٠	٢٢,٤٣	٣٦	١
	PL-06	١٥-٨٢,٦٥	٣,٢٥٣	١٢٨,٠٠	١٩	١٢٨,٠٠	٢٤,١٩	١٩	١
	PL-06-A	٨٦١,١	١,١٩٤	١٢٨,٠٠	١	١٢٨,٠٠	١٥,٢٢	١	١
	PL-06-B	٣٧,٠٩٥	٠,٧٢١	١٢٨,٠٠	٤	١٢٨,٠٠	٢١,٧٥	٤	١
	PL-06-C	١١٧٢٨,٠٩	٢,٧٩٢	١٢٨,٠٠	١٥	١٢٨,٠٠	٢١,٦	١٥	١
	PL-12	٢-٥٥,٥٤	٠,٤٨٩	١٢٨,٠٠	٢	١٢٨,٠٠	٢١,١٩	٢	١
	Type 1	٧١٢٢٢,٤٤	١٥,٦٠٢	١٢٨,٠٠	١٥٠	١٢٨,٠٠	٢٢,١٣	١٥٠	١
	Type 4	٨٢١,٢٧	٤,٧٧٧	١٢٨,٠٠	٣٦	١٢٨,٠٠	٢٤,٧٧	٣٦	١
	T4	١-٤٨٢,٥٧	٢٢,١٤٤	١٢٨,٠٠	١٢٣	١٢٨,٠٠	٢٤,٩٩	١٢٣	١
	T7	٨٥٥٨,٥٨	٢١,١٥٧	١٢٨,٠٠	٣٨	١٢٨,٠٠	٢٦,٨٣	٣٨	١
	Type 3	٢٤١٨,١٧	٨,١٢٣	١٢٨,٠٠	٣٣	١٢٨,٠٠	٢٣,٤١	٣٣	١
تاون هاوس	PL-06	١,٨-٠,٤٢	٤٥,٧٦٦	٢٢,٠٠	١٧٥	٤-٧٥	٢٧,١	١٧٥	٤
	T6	٢٢٢٦,٩٤	٠,٢٣٥	٤٢,٠٠	٢٢	٨٤,٠٠	٣,٥٠	٢٢	٤
	T8	٣-١٥,٧٣	٠,٧٨٨	٤٢,٠٠	٤	٩٢,٠٠	٣,٥١	٤	٤
	T9	٦٩٨١,٥٩	١٦,٧٢٢	١٢٨,٠٠	٣٧	١٢٨,٠٠	٢٣,٢٩	٣٧	١
	T9	١٢٠٧,٨١	٢,١١٧	١٢٨,٠٠	٦	١٢٨,٠٠	٢١,٢٧	٦	١
	Type 5	٢١٢٢٩,٢	٦,٩٨٦	١٢٨,٠٠	٢٠	١٢٨,٠٠	٢١,٨٨	٢٠	١
	PL-07	١٨٦٦٩,٩٦	٤,٤٥١	٤٨-٤٤	١٤	١٧٤,١٦	٢٥,٨٨	١٤	١
	PL-07-A	١٥٨٢٧,٨	٣,٧١٤	٤٨٥	١٢	٥٨٢,٠٠	٢٢,٢٣	١٢	١
	PL-09	٨-٦١,١	١,٤٢٨	١٢٨,٠٠	٤	١٢٨,٠٠	٢٢,٠٢	٤	١
	PL-09-A	١٨٤-٩,٥٣	٤,٤-٧	١٤٨	١١	١٢٨,٠٠	٢٨,٥٧	١١	١
	PL-10	١٣٧١٤,٤٥	٣,٧١١	٢٢٠	١٨	٥٨٤	٢٤,٦٨	١٨	٤
	PL-11	٧-٧١,٥٧	١,٦٠٠	٤٧٠,٢٤	٥	١٢٨,٠٠	٢٢,٤٢	٥	١
PL-11-A	١٤٢٣٢,٨٨	٣,٤٢٧	٧٠,٧٧	٨	١٢٨,٠٠	٢٢,٢٩	٨	١	
PL-11-B	٤٢٢,٥٣	١,١٠٤	٩٢٠,١	٢	١٢٨,٠٠	٢١,٥٣	٢	١	
الإجمالي		١٤-٨١٦,١٧	٣٢٥,٤٥٩	٤٠٠	٤٢٢٠	٣٨١٨٧,١٣	٤٢٢٠		

إجمالى المسطحات البنائية BUA المحققة للفيلات = ٢م٧٨٩٣٧٤,٠٦٠

(ب) المساحة المخصصة للإسكان (العمارات) :

إجمالي المساحة المخصصة للعمارات تبلغ ١٨٤,٦٧م ٢م أي ما يعادل ٣٥,٧٦ فدان وطبقاً لجدول النماذج المعمارية للمباني السكنية :

رقم النموذج	شكل النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي	عدد الوحدات بالمترج	الارتفاع	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	ملاحظات	
A		١٤	٢٣٢,٣	٤	أرضي + أول	٣٣٥٢,٢	٥٦		
A2		٩	٥٦٢,٩	٨	أرضي + أول	٤٥٦٦,١	٧٢		
A'		١	٢٣٢,٣	١	أرضي + دورين	٢٣٢,٣	٦		
A2'		٦	٥٦٢,٩	١٢	أرضي + دورين	٢٧٧٧,٤	٧٢		
A2''		٣	٥٦٢,٩	٦	أرضي + ٣ دورات	١٣٨٨,٧	٤٨		
B		٢٠	٥٠٧,٦	٨	أرضي + أول	١٠٥٢	٦٠		
C		٤	٩٨٨,٨	٢٧	أرضي + دورين	٢٦٥٥,٢	١٠٨		
C1		٥	٩٨٨,٨	٢٧	أرضي + دورين	٢٩٤٤	١٣٥		
Cb		١	٩٨٨,٨	٢٧	أرضي + دورين	٩٨٨,٨	٢٧		
Cb		١	٩٨٨,٨	٢٧	أرضي + دورين	٩٨٨,٨	٢٧		
C'		٢	٩٩١	٢٧	أرضي + دورين	١٩٩٨	٥٤		
C1'		٢	٩٩١	٢٧	أرضي + دورين	١٩٩٨	٥٤		
C''		٢	٩٩١	٦٦	أرضي + ٣ دورات	١٩٩٨	٧٢		
C1''		٢	٩٩١	٦٦	أرضي + ٣ دورات	١٩٩٨	٦٦		
D		٦	٩٠١,٥	٦٤	أرضي + دورين	٥٤٠٩	١٤٤		
D'		٤	٩٠١,٥	٦٢	أرضي + ٣ دورات	٣٦٠٦	١٢٨		
E		٥	٦١٢,٧	٦٤	أرضي + دورين	٣٦١٨,٥	١٢٠		
F		٩	٦٧٧,٩	١٨	أرضي + دورين	٦١٠١١	٢٢٢		
TH6		٧٧	٢٤٠,٨	٤	أرضي + أول	٦٧٩١	٨٨		
TH6		٥	٥٢٤	١	أرضي + أول	٢٦٧٠	٣٠		
الإجمالي							٦٧٥٨٣,١	٢١٣٥	
إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان بالأرض المعدلة							١٥٠١٨٤,٦٧		
							↑		
							٦٧٥٨٣,١		

إجمالي المسطحات البنائية BUA المحققة للعمارات = ٢١٨٥٦.٠٨,٧م

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

- (أ) النسبة البنائية المسموح بها على كامل المشروع (إسكان + خدمات) لا تزيد عن (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) النسبة البنائية لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P عن (٤٠٪) لكل قطعة أرض للفيلات ، (٤٥٪) لكل قطعة أرض للتاون هاوس وبما لا يتعدى المساحة المسموح ببنائها وفقاً لجدول بيانات قطع الأراضي والرصيد المسموح ببنائها بكامل المنطقة السكنية .

(ج) الارتفاع : (دور أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به للمنطقة من قبل القوات المسلحة .

(د) تمت الموافقة الفنية على إضافة دور سكنى للأراضي الواقعة بالبلوك رقم 513 لعدد (٤٣) قطعة ارض لاستغلال فروق المناسيب بموجب كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١١٦٩) بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٨ ليصبح الارتفاع لتلك الأراضي (أرضى + دورين) بدلاً من (أرضى + دور) وطبقاً للشروط والضوابط الواردة تفصيلاً بالكتاب انف الذكر .

(هـ) تم تطبيق نظرية الحجم على المشروع فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ مع الالتزام بكافة الضوابط والاشتراطات الواردة به قبل استصدار تراخيص البناء .

(و) تمت الموافقة الفنية بموجب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٩٤٠) بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٨ على إضافة دور سكنى لعدد (٦ قطع أرضى) أرقام N ٣-٩ إلى N ٣-١٤ وذلك بالمشروع عاليه طبقاً للشروط والضوابط الواردة تفصيلاً بكتابنا رقم (٣١١٦٩) بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٨ مع العرض على اللجان المختصة بالتنسيق بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة نظير زيادة الدور .

(ز) تمت الموافقة الفنية بموجب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٥٩٩) بتاريخ ٢٠/١/٢٠٢٠ على زيادة دور سكنى أسفل منسوب الدور الأرضى لاستغلال فرق منسوب لعدد (١١) مبنى نموذج (٨١٢) وإضافة دورين سكنيين على مساحتي أرضى ٢٢٦٢٧,٦م^٢ ليصبح كامل الارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) وذلك بالمشروع عاليه طبقاً للشروط والضوابط الواردة تفصيلاً بالكتاب المشار إليه مع العرض على اللجان المختصة بالتنسيق بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة نظير الأدوار الزائدة .

(ح) تمت الموافقة الفنية بموجب خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٥٢١) بتاريخ ٢٠/٢/٢٠٢٠ على التعلية بدور سكنى إضافى بمسطح مبانى ٢٠٨٨٩,١م مسطح على مساحات أرضى ٥٤١٣٩م مسطح ليصبح كامل الارتفاع (أرضى + دورين سكنيين) مع العرض على اللجان المختصة بالتنسيق بالهيئة لتحديد العلاوة المستحقة نظير الأدوار الزائدة .

بالنسبة لقطع الأراضى :

- (أ) الارتدادات : أمامى ٤م ، الجانبى ٣م ، الخلفى ٦م .
- (ب) يسمح بعمل ردود من جانب واحد وفقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) لشهر فبراير لسنة ٢٠١٥ بشأن الموافقة على المبدأ العام بإقامة نماذج للفيلات المنفصلة برودود من جانب واحد فقط والجانب الآخر مصمت وبالشروط البنائية على النحو التالى : (النسبة البنائية لا تزيد عن ٣٥% - واجهه قطعة الأرض لا تقل عن الحد الأدنى المسموح به والوارد بقانون البناء الموحد ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تحته التنفيذية - الردود الجانبى لا يقل عن ٤م من جانب واحد والجانب الآخر مصمت - الردود الأمامى لا يقل عن ٤م - الردود الخلفى لا يقل عن ٦م) .
- (ج) قطع الأراضى التى تزيد نسبة العمق إلى العرض عن ٢ : ١ يتم احتساب النسبة البنائية بها بجزء من الأرض بنسبة عمق إلى عرض ٢ : ١ وباقى الأرض مساحة خضراء .
- (د) الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضى السكنية (الفيلات - التسوين هاوس) بأن لا يزيد عن ٢٥٠م مقاساً من محور البلوك ، وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر مشاه وعلى ان لا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠م .
- (هـ) الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضى للتاون هاوس لا تزيد عن ٦٠م لقطع الأراضى السكنية .
- (و) لا نقل عروض ممرات المشاة عن ٦م ، وعن ٤م للممرات على الأسوار ويتم مراعاة الفصل بممر مشاه بعرض لا يقل عن ٦م بين مناطق للخدمات والمناطق السكنية .
- ### النماذج السكنية (تصميم حضرى) :
- (أ) المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- (ب) الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .
- (ج) المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م .
- (د) توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية داخل قطعة الأرض بحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (هـ) الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٤٣ شخص / فدان والكثافة السكانية المسموح بها ٤٥ شخص / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات بالمشروع ١١٠,٥٩ فدان أى ما يعادل ٢م٤٦٤٤٨١,٣٥٩ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

الردود	الادوار	المساحة الممنوحة بتلك الدور الأرضي		المساحة الكلية (بالمتر المربع)	المساحة الكلية (بالفدان)	الرمز	جدول قطع أراضي الخدمات
		عدد الدور	مساحة الدور (م ^٢)				
١م من كل الجهات للخدمات التي تخدم ١٠٠٠ فداناً فوق ١م من كل الجهات للخدمات الأقل من ١٠٠٠م ^٢	أرض ٣٠ ادوار	١	٥٥٨٢,٢٣١	١,٢٢	٥٣١٦,١٨٠	T1	مجموعة مختلفة الخدمات (تجاري-اداري-سكني-تعليمي-صحة)
		٢	١٥٤٩,٧٩٨	١,٢٣	٥١٦٥,٩٢٣	T2	
		٣	١٦١٢,٠٨٥	١,٢٨	٥٣٧٣,٩١٨	T3	
		٤	٣٧٨٤,٤٦٦	٣,٠٠	١٣٦١٨,٧٥٢	M1	
		٥	٤٣٧٥,٤٦٦	٣,٠٠	١٤٠٠٠,١٣٠	M2	
		٦	٨.٨٧,٣٣٣	٣,٠٠	٢٦٩٥٧,٨٧٦	M3	
		٧	٢٨٤٦,٥٩١	٣,٠٠	٩٤٧٦,٩٧٠	M4	
		٨	٣١٨١٣,١٦	٢٥,٢٥	١.٠٤٦٣,٧٢	F	
		٩	٢٥٣٦٧,٦٩١	٢٠,٣٢	٨٤٥٥٤,٩٧٠	T	
		١٠	١.٥٦٣,٣١٥	٣,٠٠	٧٥١١,٠٥٠	F2	
		٤٤٦٦٨,١٠٤	٨١,٦٥	٣٤٦٥٤,٢٥٩		الإجمالي	
١م من كل الجهات	المصرية (أرض ٣٠ دورين) الحضارية (٣ دور واحد)	١	٤٣٦,٣٦٤	٣,٠٠	٣,٤٢	C1	الخدمات الترفيهية (تجاري-سكني-تعليمي-صحة)
		٢	٤١٧,٤١١	٣,٠٠	٣,٠٠	C2	
		٣	٤٣٦١,٣٦٦	٣,٠٠	٤,٩١	C3	
		١٣٤٥,١٤٤	١٢,٠٥	٥٣٩٨١,٦٥٠		الإجمالي	
١م من كل الجهات	أرض ٣٠ دورين	٤٤٨٤,٢٧٤	٣,٠٠	٣,٦٦	١٥٣٧٧,٤٢	B	الخدمات الصحية
١م من كل الجهات	أرض ٣٠ دورين	٣٧٨٤,٤٦٦	٣,٠٠	١٣,٩٣	٥٤٤٨,٤٦٦	V	الوادي الرياضية
١م من كل الجهات	أرض ٣٠ دورين	٣٠٠٠	٣,٠٠	٣,٠٠	٣,٠٠	U1	الخدمات الترفيهية (جامع)
١م من كل الجهات	أرض ٣٠ دورين	١٥٧٧٥,٧٢٣	٣,٠٠	١١,٥٩١	٤٦٤٨٨,٣٥٩		الإجمالي للخدمات

جدول مساحات مناطق الاستخدام المتعدد :

المساحة	مساحة الأرض (م ^٢)	عدد الادوار	النشاط للدور الأرضي	النسبة المئوية	ممنوع الدور الأرضي (م ^٢)	النشاط	عدد الوحدات السكنية لكل قطعة
T2	٥١٦٥,٩٢٣	أرض ٣٠ ادوار	تجاري مداخل السكني	٣,٠٠٪	١٥٤٩,٧٩٨	تجاري-اداري-سكني	١,٣
T3	٥٣٧٣,٩١٨	أرض ٣٠ ادوار	تجاري مداخل السكني	٣,٠٠٪	١٦١٢,٠٨٥	تجاري-اداري-سكني	١,٥
M1	١٣٦١٨,٧٥٢	أرض ٣٠ ادوار	تجاري مداخل السكني	٣,٠٠٪	٣٧٨٤,٤٦٦	تجاري-اداري-سكني	٢١٨
M2	١٤٠٠٠,١٣٠	أرض ٣٠ ادوار	تجاري مداخل السكني	٣,٠٠٪	٤٣٧٥,٤٦٦	تجاري-اداري-سكني	٢٠٠
M3	٢٦٩٥٧,٨٧٦	أرض ٣٠ ادوار	تجاري مداخل السكني	٣,٠٠٪	٨.٨٧,٣٣٣	تجاري-اداري-سكني	٣٢٠
M4	٩٤٧٦,٩٧٠	أرض ٣٠ ادوار	تجاري مداخل السكني	٣,٠٠٪	٢٨٤٦,٥٩١	تجاري-اداري-سكني	١٨٢
F	١.٠٤٦٣,٧٢	أرض ٢٥ ادوار	تجاري مداخل السكني	٣,٠٠٪	٣١٨١٣,١٦	تجاري-اداري-سكني	٦٣
T	٨٤٥٥٤,٩٧٠	أرض ٢٠ ادوار	تجاري	٣,٠٠٪	٢٥٣٦٧,٦٩١	تجاري-اداري-سكني	٩٧٣
F2	٧٥١١,٠٥٠	أرض ٣٠ ادوار	تجاري مداخل السكني	٣,٠٠٪	١.٥٦٣,٣١٥	تجاري-اداري-سكني	٣٠
الإجمالي	٣٠.٠٣٩,٠٧				١٣٤٥,١٤٤		٣٠٠٣

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

(أ) تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير مالكى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .

(ب) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حده .

(ج) يبلغ ارتفاع مبانى مناطق الاستخدام المتعدد (تجارى - إدارى - سكنى) (أرضى + ٣ أدوار) وفقاً للارتفاع الوارد لذات النشاط بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالاشتراطات البنائية المؤقتة المعمول بها بالمسند الجديدة ، وعلى أن يتم توزيع نشاط الأدوار وفقاً لذات القرار .

(د) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات تستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .

(هـ) يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة / ٢٥٠م^٢) مبانى مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان	٤٦٢٢٧٠,١٣	١١,٩٤%
الخدمات	١١٩٧٥٢,١٣٣	٣,٠٩%
الإجمالى	٥٨٢٠٢٢,٢٦٣	١٥,٠٣%

مع التأكيد بأنه بعد تطبيق نظرية الحجم فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلستها رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وحيث أن المسطحات البنائية المسموحة BUA = ٢م^٢١٧٤١٨٠٥,١ وأن المسطحات البنائية المسموحة BUA = ٢م^٢٩٧٤٩٨٢,٧٦ مع الالتزام بكافة الضوابط والاشتراطات الواردة به قبل استصدار تراخيص البناء .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع بالمشروع (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة وذلك كاشتراطات أصلية للمشروع .
- ٢- يسمح بإقامة دور البديوم للفيلات السكنية بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٣- يسمح بإقامة دور للبديوم أسفل مناطق الخدمات تستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٤- تتحمل شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى تكاليف المرافق الرئيسية الخارجية وكذا النفقات والتكاليف الناتجة عن أعمال البنية الأساسية لهذه المساحة دون أن تتحمل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أعباء توصيل المرافق السيادية .
- ٥- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة وفيما لم يرد ذكره يتم الالتزام بالاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق الخدمات وبما لا يتعارض مع القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع لقطعة الأرض محل التعديل والصادرة عن وزارة الدفاع بموجب خطابها قيد رقم (د/٣٠٤/٨٤٧٤٨) بتاريخ ٢٠١٥/١/٤ والخطاب الصادر من الأمانة العامة لوزارة الدفاع قيد رقم (١٤٤/١/١٦/١٤) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢١ .
- ٧- النسبة البنائية لكامل المشروع (إسكان + خدمات) (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٨- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٩- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .

- ١٠- تتولى شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيله بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ١١- 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 .
- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٣- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٤- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (١٠، ١١، ١٢) .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٧- يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢م٢٥ من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى للجراجات .
- ١٨- يتم الالتزام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثان
المفوض عن المالك
السيد/ ميشيل شكرى توفيق جرجس

طرف أول
(إمضاء)

٥/١٦

تم اتمام ١.٥٦ الفدود ٧٤

١٥/٣



