

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٧٣ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٤

بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم المرحلتين الثالثة والرابعة بمساحة ٤ أفدنة

ضمن قطعة الأرض رقم (5/A) بمساحة ٨ أفدنة

بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم/الواحات بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى

لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «٥٩,٧٥٪» قومى ، «٢٥,٤٠٪» حر)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد رئيس الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان رقم (١٢٩)

بتاريخ ٢٠٠٧/١/٢٩ المتضمن الموافقة على حجز قطعة أرض بمساحة حوالى ٨ أفدنة

بمدينة السادس من أكتوبر إلى شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى للبناء عليها

بنسبة (٥٠٪) من المساحة المبنية للوحدات السكنية مساحة ٦٣م^٢ ضمن الإسكان القومى ؛

وعلى محضر مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٩ المتضمن إحاطة المجلس علماً بموافقة السيد المهندس الوزير على طلب تخصيص مساحة ٨ أفدنة بنسبة (« ٥٠٪ » إسكان قومى) لشركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ فى ٢٠٠٧/٥/٢١ المتضمن استلام شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى لمساحة ٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م٨٤٠٠ ما يمثل ٤/١ مساحة قطعة الأرض رقم (5/A) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم/الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى المتضمن بيع قطعة الأرض بمساحة ٢ فدان كمرحلة أولى ضمن قطعة الأرض رقم (5/A) بمساحة ٨ أفدنة المخصصة للشركة بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم/الواحات ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (لا تقل عن « ٥٠٪ » قومى ، ولا تزيد عن « ٥٠٪ » حر) ؛

وعلى ما يفيد سداد المصروفات الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لكامل الأرض المحجوزة للشركة عالياه ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٤٨) الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢١ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى بمساحة ٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م٨٤٠٠ ضمن مسطح أكبر مساحته ٨ أفدنة ، ما يعادل ٢م٣٣٦٠٠ لإقامة مشروع سكنى بنسبة (٥٩,٧٥٪) من المساحة لبناء وحدات إسكان قومى و(٢٥,٢٥٪) من المساحة لبناء وحدات إسكان حر ، على القطعة رقم (5/A) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ فى ٢٠٠٧/٥/٢١ المتضمن استلام شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٦ المرحلة الثانية بمساحة ٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م٨٤٠٠ لتصبح إجمالى المساحة المسلمة للشركة ٤ أفدنة وهى تمثل نصف مساحة قطعة الأرض رقم (5/A) المخصصة للشركة ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى المتضمن بيع قطعة الأرض بمساحة ٢ فدان تمثل الربع الثانى ضمن مساحة ٨ أفدنة المخصصة للشركة بنسبة (لا تقل عن « ٥٠٪ » قومى ، لا تزيد عن « ٥٠٪ » حر) ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية رقم (١١٦٦٩) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٨ للسادة شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى المتضمن موافقة السلطة المختصة على اعتماد المرحلة الثانية (الربع الثانى) من قطعة الأرض رقم (5/A) بمشروع الشركة بمساحة ٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٤٠٠م^٢ ضمن مساحة المشروع الإجمالية ٨ أفدنة بقطعة الأرض رقم (5/A) ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ فى ٢٠٠٧/٥/٢١ المتضمن استلام شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى بتاريخ ٢٠١١/١٠/٣٠ للمرحلتين الثالثة والرابعة بمساحة ٤ أفدنة لتكون إجمالى المساحة المسلمة للشركة ٨ أفدنة وهى كامل مساحة القطعة رقم (5/A) المخصصة للشركة ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ بالجلسة رقم (١١) على مقترحات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بضوابط استمرار التعامل على أراضى المشروع القومى للإسكان بديلاً عن سحب الأراضى بمنح الجمعيات والنقابات والشركات مهلة نهائية ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢٠١٤/١١/٢١ لاستكمال تنفيذ مشروعاتها ، وأنه لا يتم تسليم المساحات المتبقية إلا فى حدود ما يمكن إتمام التنفيذ عليه خلال المهلة المقررة وبما لا يجاوز المائة فدان من المساحة المخصصة إذا كانت تزيد عن ذلك ؛

وعلى ملحق لعقدى البيع الابتدائين المؤرخين فى ٢٠٠٧/١١/٢٢ ، ٢٠٠٩/١١/٢ والمبرم بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى المتضمن بيع المرحلتين الثالثة والرابعة من قطعة الأرض رقم (5/A) بمساحة ٤ أفدنة (المرحلتين الثالثة والرابعة) ضمن مساحة ٨ أفدنة بالمشروع القومى للإسكان لإقامة مشروع سكنى بنسبة (لا تقل عن « ٥٠٪ » إسكان قومى ، لا تزيد عن « ٥٠٪ » إسكان حر) ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٣ والذي تفيد أنه فى حالة تضرر أحد قاطنى/مالكى المشروع من التعديلات بالمخطط العام ، تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ، وكذا يفيد أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة ؛

وعلى الطلب المقدم بتاريخ ٥/٦/٢٠١٣ من شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى (مرفقاً به ٧ لوحات) لاعتماد تخطيط وتقسيم المرحلتين (الثالثة والرابعة) بمساحة ٤ أفدنة ضمن القطعة المخصصة لها برقم (5/A) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم - الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتابى جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقمى (١٦٨٠٧) فى ١٦/٨/٢٠١٣ ، (١٧٥٣٦) فى ٢٠/٨/٢٠١٣ والمرفق بهما الموقف المالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للشركة سالفه الذكر ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادس من أكتوبر من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى لاعتماد المراحل المتبقية ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة ٥٩,٧٥ ٪ قومى ، ٢٥,٤٠ ٪ حر) على قطعة الأرض رقم (5/A) بمراعاة أن هذا المسطح ضمن مسطح أكبر مساحته ٨ أفدنة بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم/ الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢/١٠/٢٠١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة للمراحل المتبقية وتعديل (المرحلتين الثالثة والرابعة) لمشروع شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى لإقامة وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة ٥٩,٧٥ ٪ قومى ، ٢٥,٤٠ ٪ حر) وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم ٧٥٧ بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ المتضمن استيفاء بعض المستندات الخاصة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار والنسب الواردة بالشروط ؛

وعلى فاكس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر المؤرخ ٢٠١٣/١٠/٢٨ المتضمن سداد الشركة للقسط الأول والثانى من المرحلة الثانية والقسط الرابع من المرحلة الأولى والمنتهى إلى عدم وجود مستحقات مالية على الشركة ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم ٤٠٧ المؤرخ ٢٠١٣/١٠/٢٩ والمتضمن أنه طبقاً للقواعد المعمول بها فى حينه فإنه يتم استصدار قرار وزارى باعتماد المرحلة الأولى فقط وباقى المراحل يتم اعتمادها بمذكرة للعرض على السيد الوزير ، وأن المصاريف الإدارية تسدد نظير المراجعة الفنية لكامل المشروع ، وأن النسب الواردة بالشروط عبارة عن نسب استعمالات الأراضى على كامل المشروع وعلى مستوى مرحلتى الاعتماد ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم المرحلتين الثالثة والرابعة بمساحة ٤ أفدنة أى ما يعادل ٢١٦٨٠٠م^٢ (فقط ستة عشر ألفاً وثمانمائة متر مربع لا غير) من قطعة الأرض رقم (5/A) مساحة ٨ أفدنة ، أى ما يعادل ٢٣٣٦٠٠م^٢ (فقط ثلاثة وثلاثون ألفاً وستمائة متر مربع لا غير) المخصصة لشركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٩,٧٥ ٪ قومى ، ٤٠,٢٥ ٪ حر) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم/ الواحات بمدينة ٦ أكتوبر وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع ، والقرار الوزارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٨ باعتماد الربع الأول بمساحة ٢ فدان ، والعقود المبرمة بين الهيئة والشركة بتاريخ (٢٠٠٧/١١/٢٢ ، ٢٠٠٩/١١/٢ ، ٢٠١٣/٣/١٨) والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ويحظر على الشركة الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع القومى للإسكان إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم تجاوز الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى المحددة من اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠١١ بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١١ والمشار إليه بالبند الحادى والعشرين من ملحق العقد المبرم بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٣ بين الهيئة والشركة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة لإنهاء تنفيذ الأعمال على إجمالى مساحة المشروع فى موعد غايته ٢١/١١/٢٠١٤ وذلك وفقاً للتيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء فى جلسته رقم (١١) المنعقدة بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ والبند التاسع من ملحق العقد المبرم بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٣ بين الهيئة والشركة ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - الموافقة على قيام الشركة بتنفيذ الأعمال على المساحة المتعاقد عليها والمشار إليها بالمادة (١) من القرار والمحددة بالبند الرابع من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٣ وطبقاً للشروط والبرنامج الزمنى والرسومات المعتمدة المرفقة بهذا القرار ، وتعتبر تلك المستندات جزءاً لا يتجزأ من هذا القرار على أن يبدأ التنفيذ بعد صدور التراخيص المشار إليها بالمادة (٦) من هذا القرار .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٣ ،
وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ،
وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

المهندس / إبراهيم رشدى محلب

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

لشركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى

المخصصة لها قطعة أرض رقم (5/A)

بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣٣٦٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٨ أفدنة .

مساحة مرحلتى الاعتماد (الثالثة والرابعة) ١٦٨٠٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٤ أفدنة .

مكونات المشروع :

(أ) على مستوى كامل المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان القومى ٥٧٩٤,٧٢ م^٢ ، بما يعادل ١,٣٨ فدان ، وتمثل نسبة ١٧,٢٥ ٪ من إجمالى مساحة الأرض .

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان الحر ٥١٠٤,٤٤ م^٢ ، بما يعادل ١,٢١ فدان ، وتمثل نسبة ١٥,١٩ ٪ من إجمالى مساحة الأرض .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٤٠٢١,٢٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٠,٩٥ فدان ، وتمثل نسبة ١١,٩٧ ٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة والمناطق المفتوحة وانتظار السيارات بمساحة ١٢٢٥٩,٨٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٩٣ فدان ، وتمثل نسبة ٣٦,٤٩ ٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦٤١٩,٧٥ م^٢ ، بما يعادل ١,٥٣ فدان ، وتمثل نسبة ١٩,١٠ ٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٠٨٩٩,١٦ م^٢ ، بما يعادل ٢,٥٩ فدان ، وتمثل نسبة ٣٢,٤٤ ٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان القومى ٥٧٩٤,٧٢ م^٢ ، بما يعادل ١,٣٨ فدان ، وتمثل نسبة ١٧,٢٥ ٪ من إجمالى مساحة الأرض .

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان الحر ٥١٠٤,٤٤ م^٢ ، بما يعادل ١,٢١ فدان ، وتمثل نسبة ١٥,١٩ ٪ من إجمالى مساحة الأرض .

جدول النماذج المعمارية للإسكان القومى :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F.P.) م ^٢	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مسطح النموذج (F.P.) م ^٢	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
A	٦	٢٩٧,٥٦	٢٤	أرضى + خمسة أدوار	١٧٨٥,٣٦	١٤٤
B	٤	٢٧٨	٢٤	أرضى + خمسة أدوار	١١١٢	٩٦
الإجمالي						
					٢٨٩٧,٣٦	٢٤٠

جدول النماذج المعمارية للإسكان الحر :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F.P.) م ^٢	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مسطح النموذج (F.P.) م ^٢	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
F	٢	٤٨٠	١٦	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٩٦٠	٣٢
G	١	٥١٢	١٦	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٥١٢	١٦
H	٢	٢٧٥	٨	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٨٢٥	٢٤
الإجمالي						
					٢٢٩٧	٧٢

مساحة منطقة الخدمات بكامل المشروع :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٤,٢١٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٩٥٠ فدان ، وتمثل نسبة ١١,٩٧ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وهى مقسمة كالتالى :

القطعة	النشاط	المساحة م ^٢	النسبة البنائية (F.P.)	عدد الأدوار	الردود
أ	تجارى	٢١٧٨,٣٩	٣٠ ٪	بدروم + أرضى + دورين	٣٦ من جميع الاتجاهات
ب	مسجد	٨٤٢,٨٥	٣٠ ٪	أرضى + ميزانين	٣٦ من جميع الاتجاهات
		٤٠٢١,٢٤			
الإجمالي					

يراعى أن 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 بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة / ٢٥٠ م^٢) من المبانى المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

(ب) على مستوى مرحلتى الاعتماد (٣، ٤) :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان الحر بمساحة ٤٤,٤٤ م^٢, أى ما يعادل ١,٢١ فدان ، وتمثل نسبة ٣٨,٣٠ ٪ من إجمالى مساحة المرحلة .

٢ - تبلغ مساحة الخدمات ٣٧,٣٧ م^٢, أى ما يعادل ٠,٩٢ فدان ، وتمثل نسبة ٢٣,٠٩ ٪ من إجمالى مساحة المرحلة .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة والمناطق المفتوحة وانتظار السيارات بمساحة ٢٤,٣٣ م^٢, أى ما يعادل ٠,٨ فدان ، وتمثل نسبة ١٩,٨٣ ٪ من إجمالى مساحة المرحلة .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٥,٨٣ م^٢, بما يعادل ١,٠٧ فدان ، وتمثل نسبة ٢٦,٧٠ ٪ من إجمالى مساحة المرحلة .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان بمنطقة الاعتماد - المرحلتين (٣، ٤) :

الأراضى المخصصة للإسكان الحر بمساحة ٤٤,٤٤ م^٢, أى ما يعادل ١,٢١ فدان ، وتمثل نسبة ٣٨,٣٠ ٪ من إجمالى مساحة مرحلتى الاعتماد .

جدول النماذج المعمارية للإسكان الحر :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F.P.) م ^٢	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالى مسطح النموذج (F.P.) م ^٢	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
F	٢	٤٨٠	١٦	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٩٦٠	٣٢
G	١	٥١٢	١٦	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٥١٢	١٦
H	٢	٢٧٥	٨	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٨٢٥	٢٤
الإجمالى					٢٢٩٧	٧٢

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات بمنطقة الاعتماد :

تبلغ مساحة الخدمات ٣٧,٣٨٧٩ م^٢ ، أى ما يعادل ٩٢,٠ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٠٩ ٪ ، من إجمالى مساحة مرحلتى الاعتماد .

الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (F.P.)	مساحة أرض الخدمة	النشاط	القطعة
م٦ من جميع الاتجاهات	يدروم + أرضى + دورين	٢٠ ٪	٢٠٣٦,٥٢	تجارى	أ
م٦ من جميع الاتجاهات	أرضى + ميزانين	٢٠ ٪	٨٤٢,٨٥	مسجد	ب

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة 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 بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة / ٢م^{٥٠}) من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

(ج) الاشتراطات البنائية للإسكان :**أولاً - اشتراطات الإسكان القومى :****النسبة البنائية :**

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان القومى عن ٥٠ ٪ من المساحة المخصصة للإسكان القومى .

الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠م بين واجهات العمارات السكنية .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .
لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦م .
بالنسبة للعمارات التى على شوارع خارجية يكون الردود ٤م من بعد الرصيف ، و٢م بالنسبة للشوارع الداخلية .

مساحة الوحدة السكنية : لا تزيد عن ٦٣م^٢ صافى شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

الكثافة السكانية : لا تزيد عن ٢٤٠ شخصاً/ فدان .

أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار سيارات بحد أدنى (٧٠٪) من عدد الوحدات .

الارتفاع : يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به أرضى + ٥ أدوار .

تلتزم شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

ثانياً - اشتراطات الإسكان الحر:

النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان الاستثمارى عن ٤٥٪ من المساحة المخصصة للإسكان الاستثمارى .

الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين واجهات العمارات السكنية وفى حالة عدم وجود فتحات يمكن أن تقل إلى ٦م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦م .

بالنسبة للعمارات التى على شوارع خارجية يكون الردود ٤م من بعد الرصيف ؛ و٢م بالنسبة للشوارع الرئيسية .

مساحة الوحدة السكنية : يتم الالتزام بأن يكون مساحة نصف عدد الوحدات ٢١٠٠م^٢ صافى فأقل والنصف الآخر لا يزيد عن ١٢٠م^٢ شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

الكثافة السكانية : لا تزيد عن ١٢٠ شخصاً/ فدان .

أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية .

الارتفاع : يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به أرضى + ٣ أدوار .

تلتزم شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية « عمارات الإسكان القومى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) و عمارات الإسكان الحر (أرضى + ٣ أدوار متكررة) » كما يسمح بإقامة بدروم بدون مسئولية جهاز مدينة السادس من أكتوبر عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى 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 .
- ٦ - تتولى شركة روزيد للمقاولات والاستثمار العقارى 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 ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر 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 وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان الحر ؛ (٧ ، ٠) سيارة/ وحدة سكنية) للإسكان القومى ؛ أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع (سيارة/ ٢٥٠م^٢) من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى .

١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية .

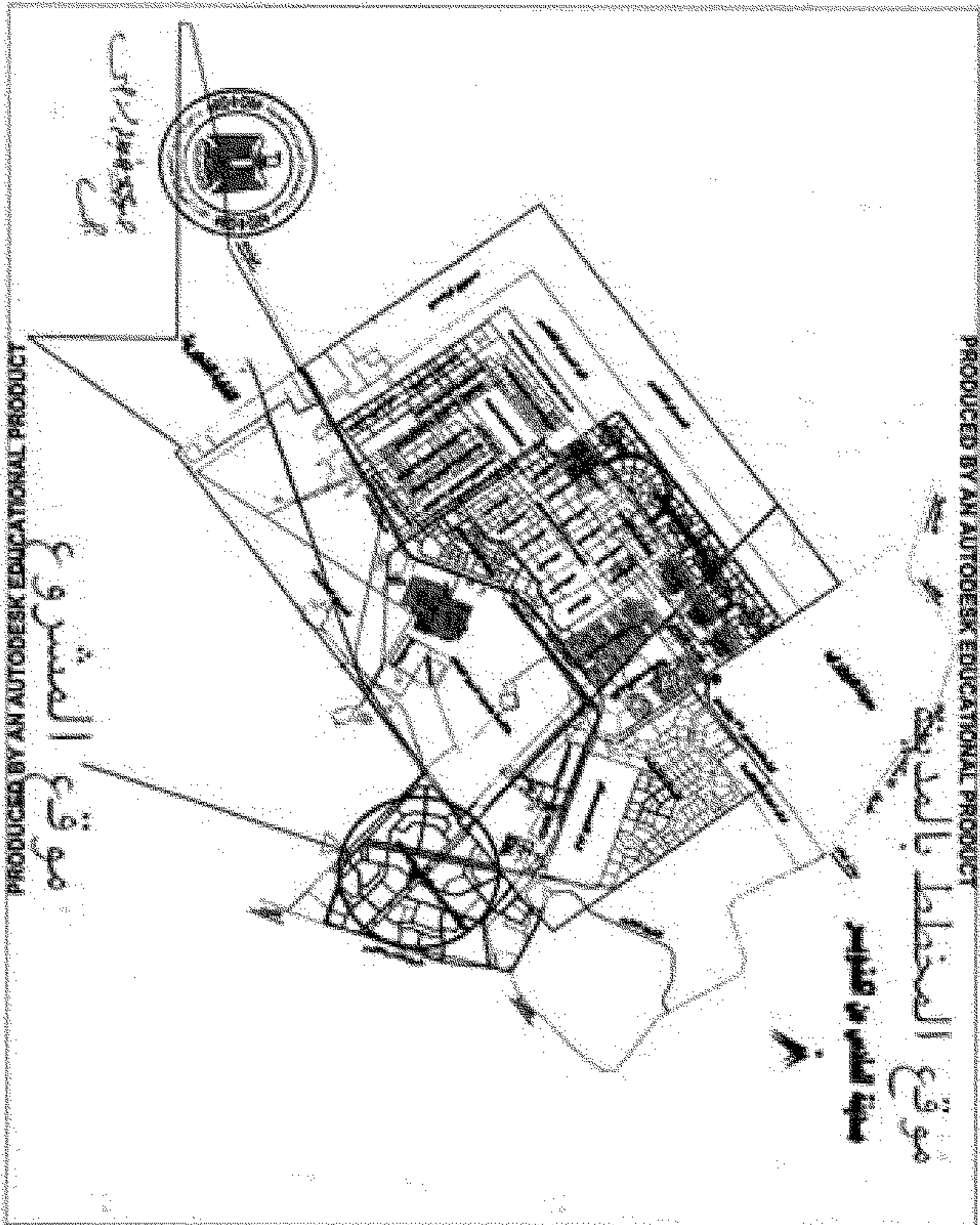
(طرف ثان)

(طرف أول)

(إمضاء)

(إمضاء)

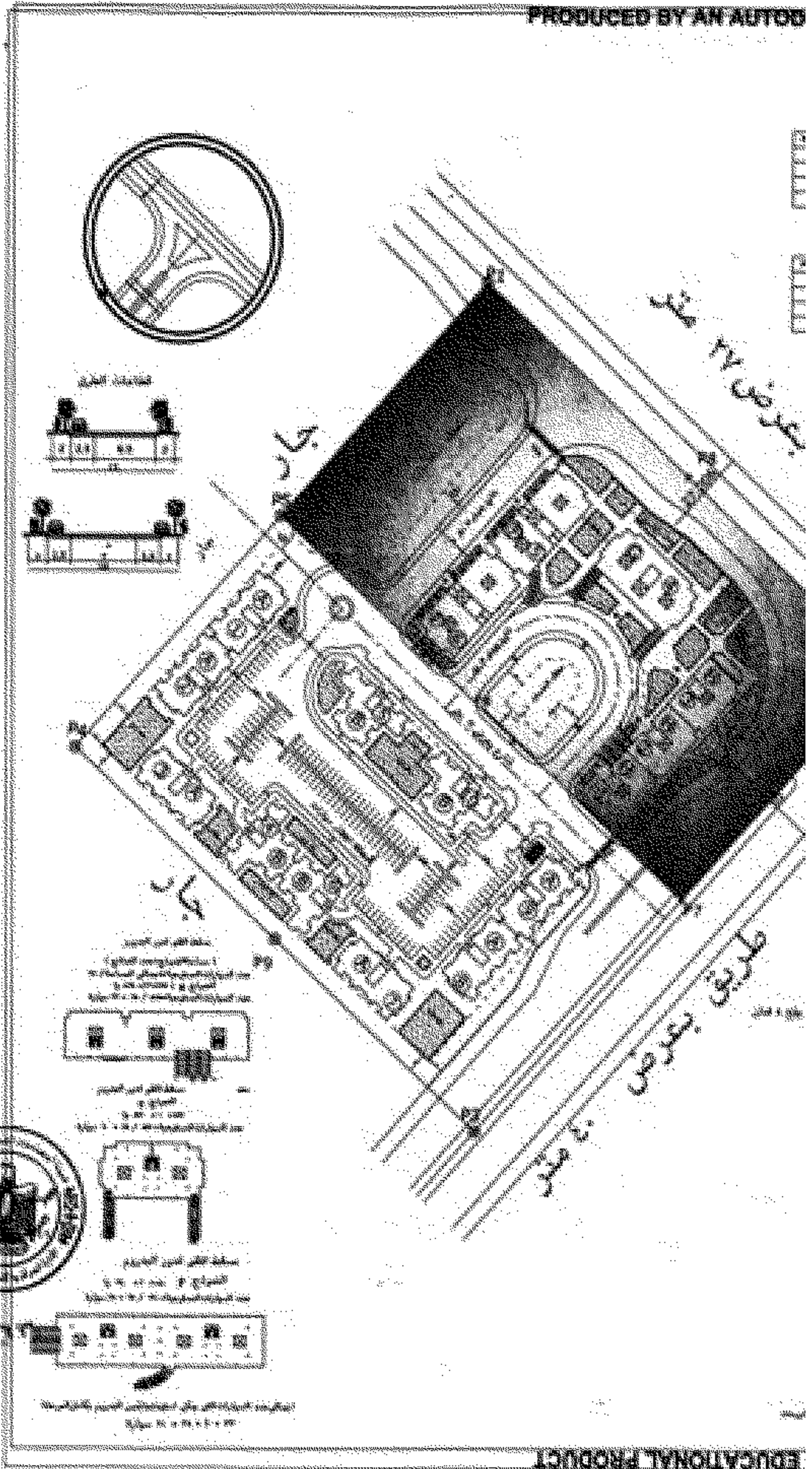
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK



EDUCATIONAL PRODUCT