

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٧٣٠ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٦

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلتين التاسعة والعاشره

من مشروع امتداد الرحاب على مساحة ٣٧٢,٥ فدان

ومنطقة خدمات الركن الجنوبي الغربي بمساحة ١٨,٨٤ فدان

ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً

المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني

(مشروع امتداد الرحاب) بالامتداد العمراني لمدينة القاهرة الجديدة

والصادر لها الموافقة الفنية بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٥

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 الابتدائي (وملحق « ١ ») المحرر بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بين الهيئة

والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لإقامة مشروع إسكان حر على الأرض

المخصصة لها بمساحة ٨٩٥ فداناً ، تعادل ٣٧٥٩٠٠٠ م^٢ بالامتداد العمراني لمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مجتمعاً عمرانياً متكاملًا ؛

وعلى الموافقة الفنية على المخطط العام الأول بكامل مساحة قطعة الأرض

(امتداد الرحاب) والصادرة بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٥ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٥) بتاريخ ١٠/٩/٢٠٠٦ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض للمرحلتين التاسعة والعاشره بمشروع امتداد الرحاب بمساحة ٣٧٢,٥٢ فدان للمرحلتين معاً من إجمالى المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٨٩٥,٤٦ فدان لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٦/٥/٢٠٠٨ على تعديل المخطط العام للمرحلتين التاسعة والعاشره بامتداد الرحاب وكذلك اعتماد منطقة الخدمات بالمركز الجنوبى الشرقى بالمشروع ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٧/٤/٢٠٠٩ على محضر الاتفاق الموقع بين الهيئة والشركة والمؤرخ فى ٢٢/٢/٢٠٠٩ المتضمن تحديد مواقع وأعداد الوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عينى لقيمة الأراضى المخصصة للشركة بنظام الإسكان الحر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بامتداد الرحاب بإجمالى ٣٣٨٤ وحدة سكنية ، تعادل (١٤١) عمارة التى تمثل الحصة العينية للهيئة عن المساحة المخصصة للشركة وقدرها ٨٩٥ فدانا ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٠٩ على تعديل المخطط العام للمرحلتين التاسعة والعاشره بمساحة ٣٧٢,٥٢ فدان ضمن المساحة المخصصة للشركة بإجمالى ٨٩٥ فدانا - امتداد الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتاريخ ١٢/٧/٢٠١١ بشأن تعديل التخطيط التفصيلى المعتمد للمرحلتين التاسعة والعاشره مشروع امتداد الرحاب كالاتى :

تعديل كامل نماذج العمارات .

تعديل منطقة الفيلات (٧٣٥ - ٧٣٧ - ٧٣٨) إعادة تقسيم للفيلات .

تعديل خدمات المرحلتين التاسعة والعاشره لتصبح بمساحة ١٨,٩٦ فدان ، بدلاً من ٣٣,٥٣ فدان .

تعديل جزء من منطقة خدمات الركن الجنوبى الغربى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٣٤) بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٣ الموافق الفنية على الإبقاء على الوضع الحالى للطريق الجنوبي لمشروع الشركة بناءً على كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٥٩١) بشأن وجود تعدد من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على حارة الخدمة بالطريق الجنوبي بالمرحلتين التاسعة والعاشره بمشروع امتداد الرحاب وبالضوابط التالية :

تتحمل الشركة المذكورة كافة الأعباء المترتبة على هذا التعديل وعلى مسئوليتها وبدون أدنى مسئولية على الهيئة أو الجهاز .

يتم إعادة تسوية المساحات المستحقة للهيئة نظير المساحة المضافة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة :

وعلى ما يفيد استلام عدد (١١) عمارة من مشروع امتداد الرحاب بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٣ ليصبح إجمالى ما تم استلامه بمشروع امتداد الرحاب (١٤١) عمارة (٣٣٨٤) وحدة سكنية :

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٦/٣/٢٠١٤ على تحديد سعر المتر المربع من حارة الخدمة بالطريق الجنوبي بالمرحلتين التاسعة والعاشره مشروع امتداد الرحاب والمعتدى عليها من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى :

وعلى ما يفيد قيام الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتاريخ ١٥/٤/٢٠١٤ بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط التفصيلى للمرحلتين التاسعة والعاشره :

وعلى التظلم المقدم من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتاريخ ٦/٥/٢٠١٤ :

وعلى ما يفيد سداد استكمال المصاريف الإدارية بتاريخ ٤/٦/٢٠١٤ لاعتماد المخطط المعدل لمشروع الشركة طبقاً لقواعد مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٤) بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٤ :

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٤٠٨) بتاريخ ١٤/٢/٢٠١٦ لقطاع الشئون العقارية والتجارية ومفاده أن الشركة قامت بتحديد المسطحات المتبقية ٣٢, ٢٢٤٩١٠م^٢ فى ضوء خطابنا رقم (٢٩٩٠٧) بتاريخ ١/٩/٢٠١٥ الموضح به التسوية النهائية لكامل الحصة المستحقة للهيئة ضمن تعديل المرحلتين السابعة والتاسعة الجارى اعتمادهما :

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٨٥٥) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣١
لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن الموافقة من الناحية الفنية على إجراء تعديلات
للقطاعات العرضية للطريق الجنوبى بالاشتراطات التالية :

يتم عمل مدخل ومخرج لطريق الخدمة بالطريق الجنوبى والسماح للمرور العابر من خلال هذا الطريق ويمكن الإبقاء على السور السلك القائم حفاظاً على ملاك قطع أراضي الفيلات .

عدم تعارض التعديل مع المرافق المنفذة .

فى حالة وجود أية أعباء مالية مترتبة على هذا التعديل فيتم تحميلها على الشركة .
يتم سداد قيمة المساحات المضافة داخل حدود المشروع بعد توقيعها على الطبيعة والصادر بشأنها قرار اللجنة العقارية الرئيسية رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٦ فى ضوء القواعد المعمول بها :

وعلى خطاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية برقم (٢٥٨٧٧) بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٩ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن الطلب المقدم من السيد أشرف عبد الخالق - مساعد نائب الرئيس للشئون الفنية للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (امتداد الرحاب) والذي يلتمس فيه مد مدة تنفيذ المشروع لمدة سنتين إضافيتين من تاريخ إصدار القرار الوزارى المعدل للمرحلة السابعة لإمكان استصدار تراخيص البناء المطلوبة والبدء فى التنفيذ لإمكان تسليم الحصة المطلوبة فى موعد أقصاه أربع سنوات من تاريخ الاعتماد :

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٩ متضمناً الموقف المالى والعقارى وموقف الحصة العينية :

وعلى ما تقدمت به الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى من تعهدات بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٦ وهى كالاتى :

أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن :

وعلى ما يفيد قيام الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٨ بسداد استكمال المصاريف الإدارية المستحقة نظير التعديل الموضح ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والموافقة الفنية الصادرة للشركة فى ٢٠٠٥/١٠/٢٩ حيث إن التعديل المطلوب لا يقتضى تحصيل علاوة ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛
وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة والمرسل إلى المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٦٠٦٩) فى ٢٠١٦/٨/٣١ والمتضمن بعض الملاحظات والاستفسارات وطلب استيفاء لبعض النقاط القانونية لإمكانية إعداد مشروع القرار الوزارى ؛
وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٣٩٦) فى ٢٠١٦/١٠/١٧

والمتضمن الآتى :

منطقة (امتداد الرحاب) منطقة مستغلة بعقد منفصل والمهلة المحددة طبقاً للعقد هى ثمان سنوات من تاريخ التعاقد فى ٢٠٠٥/٣/٢٢
طبقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ بشأن تحديد مهل المشروعات والمتضمن أنها تبدأ من تاريخ إمداد المشروع لمصدر مياه للإنشاءات وطريق ممهد وأنه تم إمداد مشروع (امتداد الرحاب) بالمياه الإنشائية فى ٢٠١١/١/٢٧ وطبقاً لخطاب شركة المياه ، وعليه تكون المهلة المحددة لتنفيذ المشروع تنتهى فى ٢٠١٩/١/٢٦ ؛
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة فى ٢٠١٦/١٠/٣٠ ؛

وعلى كتاب المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٤٤٥٤) في ٢٠١٦/١١/١ والمرسل إلى السيد المستشار القانوني للهيئة والمتضمن الرد على الملاحظات والاستفسارات السابق إرسالها ومنها أن المهلة المحددة للشركة لتنفيذ المشروع تنتهى فى ٢٠١٩/١/٢٦ وأن الشركة قامت بسداد جزء من حساب قيمة المساحة المضافة لحين التحديد النهائى لها وإرفاق صورة من الجدول الزمنى لتنفيذ المشروع ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلتين التاسعة والعاشره من مشروع امتداد الرحاب بمساحة ٣٧٢,٥ فدان ومنطقة خدمات الركن الجنوبى الغربى بمساحة ١٨,٨٤ فدان ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد الابتدائى وملحق (١) المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٣/٢٢ بين الشركة والهيئة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٤ - 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 إليها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهدين الموقعين منها وهما :

١ - أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

٢ - أن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وكذا العقد المؤرخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، على أن ينتهى تنفيذ المشروع فى ٢٦/١/٢٠١٩

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ العمارات التى تم تجنبها لصالح الهيئة مقابل الحصة العينية بالتزامن مع تنفيذ المرحلة محل الاعتماد ، وكذا عدم التعامل على هذه العمارات والموضحة بالرسومات والجدول الموضح لنماذج العمارات باللوحة المعتمدة وفق هذا القرار وذلك لحين الاتفاق واعتماد التسوية النهائية .

مادة ٨ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمراقق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مشروع امتداد الرحاب)

بشأن تعديل أحكام القرار الوزاري رقم (٢٣٥) بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١٠

الصادر باعتماد المخطط التفصيلي (للمرحلتين التاسعة والعاشر)

بمساحة إجمالية ٣٧٢,٥٢ فدان

ومنطقة خدمات الركن الجنوبي الشرقي بمساحة إجمالية ١٨,١٢ فدان

بمشروع امتداد الرحاب بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة الأرض المخصصة للشركة ٤٦,٨٩٥ فدان .

إجمالي مساحة المرحلتين التاسعة والعاشر معاً المخصصة للمشروع ٣٧٢,٥٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢م٤١٥٦٤٥٨ من إجمالي مساحة الأرض .

إجمالي مساحة منطقة الخدمات بالركن الجنوبي الغربى ١٨,١٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢م٧٦١٤١,٨ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٥٣,٥١ فدان ، أى ما يعادل ٢م٦٤٤٧٣٧,٢ ،

وتمثل نسبة (٢١,٤١٪) من إجمالي مساحة أرض مرحلتى المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٨,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م٧٩٦٣٢ ،

وتمثل نسبة (٠,٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض مرحلتى المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٨٠,٢١ فدان ،

أى ما يعادل ٢م٣٣٦٨٦٨ ، وتمثل نسبة (٢١,٥٣٪) من إجمالي مساحة أرض مرحلتى المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٠ فداناً ، أى ما يعادل ٢م١٦٨٠٠٨ ،

وتمثل نسبة (١٠,٧٤٪) من إجمالي مساحة أرض مرحلتى المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والفراغات وممرات المشاة بمساحة ٧٩,٨٤ فدان ،

أى ما يعادل ٢م٣٣٥٣٣٨ ، وتمثل نسبة (٢١,٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض مرحلتى المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات - عمارات) :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان ١٥٣,٥١ فدان ، أى ما يعادل ٢,٢٦٤٤٧٣٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢١,٤١٪) من إجمالي مساحة المرحلتين معاً ، وذلك على النحو التالى :

١ - مناطق الفيلات :

تبلغ مساحة المناطق المخصصة للفيلات ٢٦,٨٤ فدان ، أى ما يعادل ٥,٢٣٥٣٨٩٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦٢,٢٢٪) من إجمالي المساحة المخصصة للمرحلتين معاً .

عدد قطع الأراضى (٥٧٩) قطعة أرض طبقاً للجدول التالى :

المرحلة	رقم المجموعة	عدد قطع الأراضى	عدد الفيلات	إجمالي مساحة القطع
التاسعة	V ٢٨	٧٠	٧٠	٤٤٢٣١,٩١
	V ٢٩	٦٩	٦٩	٤١٢٩٠,٩٠
	V ٣٠	٧٢	٧٢	٤٣٦٨٥,٤٩
الإجمالي				١٢٩٢٠٨,٣
العاشرة	V ٣١	٦٩	٦٩	٤٠٨٦٠,٦٥
	V ٣٢	٧٤	٧٤	٤١٢٩١,٩٥
	V ٣٥	٤٤	٧٧	٣٢٢٠٢,٢٨
	V ٣٦	٨٢	٨٢	٤٥١٤٢,٩٦
	V ٣٧	٥٦	٥٩	٣٥٠٦٣,٠٢
	V ٣٨	٤٣	٦١	٣٠١٢١,٢٣
	الإجمالي			
إجمالي المرحلتين				٢٥٢٨٩٠,٥٠

الاشتراطات البنائية للفيلات :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض الواحدة (F. P) عن (٤٠٪) من مساحة القطعة .

الارتفاع : دورين (أرضى + دور علوى) .

الردود : أمامى ٤م ، جانبى ٣م ، خلفى ٦م .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٢ - مناطق العمارات :

تبلغ المساحة المخصصة لإقامة عمارات سكنية ٢٥, ٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٠٨٤٦, ٧م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨, ٥٩٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان للمرحلتين معاً .

جدول النماذج المعمارية للعمارات :

المرحلة	رقم النموذج	عدد النماذج	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (م ^٢)	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
التاسعة	A	٢٥	٢٩١	١٣٦٨٥	٤	٢٤	٨٤٠
	B	٥٤	٥٢١	٢٨١٣٤	٤	٢٤	١٢٩٦
	C	٢٢	٦٤٨	٢١٢٨٤	٤	٢٤	٧٩٢
	D	٨	٧١٩	٥٧٥٢	٤	٢٤	١٩٢
	E	١٢	٧٢٩	٩٤٧٧	٤	٢٤	٣١٢
	F	٦	٤٠٦	٢٤٣٦	٢	١٢	٧٢
	G	١٠	٤٤٢	٤٤٣٠	٢	١٢	١٢٠
	H	٥	٤٥٦	٢٢٨٠	٢	١٢	٦٠
	I	٦	٤٨٥	٢٩١٠	٢	١٢	٧٢
	J	٢	٥٨٢	١١٦٦	٢	١٢	٢٤
الإجمالي		١٧٢	-	٩١٦٥٤	-	-	٣٧٨٠
العاشر	A	٢	٢٩١	٧٨٢	٤	٢٤	٤٨
	A٤	٥	٢٤٢	١٧١٥	٤	٢٤	١٢٠
	A٤٤	٤	٢٤٢	١٢٧٢	٤	٢٤	٩٦
	A٢	٢	٢٩١	٧٨٢	٤	٢٤	٤٨
	B	٨	٥٢١	٤١٦٨	٤	٢٤	١٩٢
	B١	١٢	٤٧٠	٦١١٠	٤	٢٤	٣١٢
	B٢	٥	٥٥٢	٢٧٦٠	٤	٢٤	١٢٠
	C	٨	٦٤٨	٥١٨٤	٤	٢٤	١٩٢
	D	٢	٧١٩	٢١٥٧	٤	٢٤	٧٢
	E	٥	٧٢٩	٣٦٤٥	٤	٢٤	١٢٠
	F	١١	٤٠٦	٤٤٦٦	٢	١٢	١٢٢
	G	٢	٤٤٢	١٢٢٩	٢	١٢	٢٦
	I	٥	٤٨٥	٢٤٢٥	٢	١٢	٦٠
J	٤	٥٨٢	٢٢٢٢	٢	١٢	٤٨	
الإجمالي		٧٨	-	٢٩٢٢٧	-	-	١٥٩٦
إجمالي المرحلتين		-	-	١٢٠٨٨١	-	-	٥٣٧٦

الاشتراطات البنائية (للعمارات) :

النسبة البنائية : لا تزيد المساحات المبنية للعمارات السكنية عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة لإقامة العمارات .

الارتفاع : ٦ أدوار (دور أرضي + ٥ أدوار متكررة) مع توفير مصعد .

الارتدادات : يتم الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالردود في حالة التصميم الحضري بحيث لا تقل المسافة بين البلوكات السكنية عن ١٠م «بما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى» .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمرحلتين معاً ١٨,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢م٧٩٦٣٢ ، وتمثل نسبة (٥,٠٩٪) من إجمالي مساحة المرحلتين معاً :

الارتدادات	أقصى عدد أدوار	النسبة البنائية	المساحة بالفدان	الخدمة	مركز الخدمات
	أرضي + دورين		٥	مدرسة	
٦ أمتار من جميع الجهات	طبقاً للاشتراطات الخاصة بالمباني الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة	٢٠٪	٤	مسجد	المرحلة التاسعة
	أرضي + دورين		٦,٨٦	مركز تجارى	
	-	-	١٥,٨٦	إجمالى المرحلة التاسعة	
الجهات	طبقاً للاشتراطات الخاصة بالمباني الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة	٢٠٪	٢,١٠	مسجد	المرحلة العاشرة
				٢,١	إجمالى المرحلة العاشرة

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

لا تزيد المساحة المبنية (F, P) للمسجد والنشاط التجارى والمدرسة عن (٣٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة لكل نشاط منها .

الارتفاع : (أرضي + دورين) للنشاط التجارى والمدرسة ، وبالنسبة للمسجد فيتم تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة .

الردود : ٦م من جميع الجهات من الحدود الداخلية لقطع أراضى الخدمات .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارتين/ ٥٠م٢ من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

منطقة الخدمات بالركن الجنوبي الشرقى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالركن الجنوبي الشرقى ١٨,١٢ فدان ،
أى ما يعادل ٢٧٦١٤١,٨ م^٢ ، وبياناتها كالتالى :

الارتفاعات	الارتفاع	النسبة البنائية	المساحة		الاستعمال
			م ^٢	فدان	
٦ أمتار من جميع الجهات	أرضى + دورين	٣٠٪	٢٥٩٠٩	٦,١٧	خدمات تجارية
			١٦٥٤١	٣,٩٣	منطقة خدمات إدارة المدينة
			٩١٤٥,٣	٢,١٧	المرکز الطبى
			٥١٥٩٥,٣	١٢,٢٨	إجمالى مسطح الأرض الصافية
			٢٤٥٤٦,٥	٥,٨٤	الطرق الداخلية والمحيطه
			٢٧٦١٤١,٨	١٨,١٢	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

لا تزيد المساحة المبنية (F. P) عن (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة
لكل نشاط منها .

الارتفاع : (أرضى + دورين) للنشاط الإدارى والطبى والمدرسة .

وبالنسبة للمسجد فيتم تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية الجارى
تطبيقها بالهيئة .

الردود : ٦ م من جميع الجهات من الحدود الداخلية لقطع أراضي الخدمات .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارتين/٥٠م^٢
من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ملاحظة هامة :

مراعاة التزام الشركة بالمحافظة على مسار خط المياه الرئيسى المنفذ على حدود كامل
المشروع والمار بطريق الخدمة الداخلى للمشروع بالنسبة للمرحلتين التاسعة والعاشره
طبقاً للمسار الموضح باللون الأحمر كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز
بإجراء الكشف الدورى عليه والصيانة المطلوبة وطبقاً للوحة المرافق المعتمدة بالقرار الوزارى

رقم ٢٣٥ بتاريخ ١٠/٩/٢٠٠٦

التعهدات :

تتعهد الشركة أن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

تتعهد الشركة أن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

م/ على عبد اللطيف سليمان ميتكيس

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - «فيلات (أرضى + أول)» ، وبالنسبة للعمارات (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط بمنطقة الخدمات الخاصة بالمنطقة السكنية .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية** : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات مشاة وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافة .

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 بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .

١٣ - الالتزام بما جاء بقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

طرف ثانٍ

طرف أول

م/ على عبد اللطيف سليمان ميتكيس

(إمضاء)

