

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٩ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٣

باستناد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (٤٦٨) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢٣

باستناد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٤,٨٥ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة للسادة نقابة المهندسين المصرية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ 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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩/١٠/٢٠٠٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ونقابة المهندسين لبيع قطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمساحة ٢٠٥٨٠٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤٩ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٨ لقطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمساحة إجمالية ٣٦, ١٨٨٣٧٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٨٥, ٤٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٦٨) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) المخصصة لنقابة المهندسين لإقامة مشروع سكنى (عمارات) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمساحة إجمالية ١٨٨٣٧٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٨٥, ٤٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٧) بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٠ بالموافقة على منح نقابة المهندسين مهلة ستة أشهر لاستخراج التراخيص وتقديم برنامج زمنى يتم اعتماده من جهاز المدينة بالتنسيق مع الشئون الفنية بالهيئة وتم مخاطبة النقابة بقرار اللجنة سالف الذكر بتاريخ ١٢/٧/٢٠١٠ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٦/٩/٢٠١١ بإلغاء تخصيص قطعة الأرض المشار إليها بعاليه واتخاذ إجراءات فسخ التعاقد وذلك لعدم الالتزام بإثبات الجدوية فى التنفيذ وتم مخاطبة النقابة بقرار اللجنة سالف الذكر بتاريخ ١٥/١١/٢٠١١ ؛

وعلى محضر الاسترداد بتاريخ ٤/١/٢٠١٢ لقطعة الأرض المشار إليها بعاليه ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات الرئيسية بجلستها رقم (١٦٩) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٩  
بالموافقة على منح النقابة مهلة ستة شهور لاستكمال المباني الجارى تنفيذها وتشطيبها  
مع اتخاذ كافة الإجراءات فى حالة التعامل بأى صورة من صور الاستغلال للمساحة الفضاء  
والتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة لدراسة مدى إمكانية استقطاع المساحة الفضاء  
وتم مخاطبة النقابة بقرار اللجنة سالف الذكر بتاريخ ٢٠١٢/٧/٣ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢ بشأن الطلب  
المقدم من النقابة للاستفادة من التيسيرات المعلن عنها بمد المدة خمس سنوات  
وذلك بما يفيد بتعذر الاستجابة لطلب النقابة حيث لا تنطبق التيسيرات على الحالة محل الدراسة  
لأن قطعة الأرض مخصصة بالأمر المباشر وأنه تم التعاقد بين الهيئة والنقابة بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٩ ،  
أى تنتهى مدة خمس السنوات فى ٢٠١١/١٠/١٩ هذا بخلاف ٦ شهور تيسيرات مجلس الوزراء  
المنتهية فى ٢٠١٢/٤/١٩ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤١٧٠) بتاريخ ٢٠١٤/٢/٢٣  
لجهاز المدينة بشأن الطلب المقدم من النقابة للموافقة على منحها مهلة ثلاث سنوات  
لاستكمال تنفيذ المشروع المقام على قطعة الأرض المشار إليها بعاليه وذلك فى ضوء قرار  
مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ بشأن دراسة الموقف التنفيذى  
لقطع الأراضى الاستثمارية التى لم يتم الانتهاء من تنمية كامل مساحتها  
واستكمال عناصر المشروع عليها رغم انتهاء المدة الزمنية المحددة للمشروع طبقاً للتعاقد ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٣  
لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمتضمن الموافقة من الناحية الفنية على استقطاع  
المساحة الشاغرة والعرض على مجلس إدارة الهيئة بشأن أراضى نقابة المهندسين  
لمنحهم مهلة ، حيث إنها نقابة غير هادفة إلى الاستثمار والربح ؛

وعلى قرار إيقاف أعمال بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٥ مخالفة رقم (٦٩٢) للمشروع المقام على قطعة الأرض المشار إليها بعاليه ، حيث إن الرسومات التى تم التنفيذ بموجبها تتعارض مع الرسومات التى تمت مراجعتها وتم إصدار الوثيقة على أساسها وذلك طبقاً لخطاب الجمعية المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أعمال البناء رقم (٩١٣٠) بتاريخ ٣١/٣/٢٠١٥ والمتضمن رفع التغطية التأمينية عن المشروع المذكور ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم (٢٣) بتاريخ ٢٤/٨/٢٠١٥ بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨٥) بتاريخ ٥/٧/٢٠١٥ بشأن منح مهلة لقطع الأراضى عمرانى متكامل بالمعادلة الواردة بقرار مجلس الإدارة سالف الذكر ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم (٦٠) بتاريخ ١٧/٧/٢٠١٦ بتطبيق قرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٦/٦/٢٠١٢ بشأن مدة تنفيذ المشروعات اعتباراً من تاريخ توصيل مصدر مياه وطريق ممهّد (حال انطباقه) وكذلك تطبيق قرار مجلس الوزراء بتاريخ ٥/٥/٢٠١١ بمنح كافة الشركات والمشروعات مهلة ستة أشهر وكذا تطبيق قرار مجلس الإدارة بجلسته رقم (٩٣) بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٦ باعتبار مدة التنفيذ لكافة الأراضى ذات المساحات الكبيرة خمس سنوات من التعاقد بالإضافة للمهل الممنوحة بقرارات ، شريطة أن يتضمن عقدها جواز زيادة مدة التنفيذ إلى خمس سنوات (حال انطباقه) وذلك على قطعة الأرض المشار إليها بعاليه ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٦٣٥٩) بتاريخ ٤/٨/٢٠١٦ إلى نقابة المهندسين بشأن قرار لجنة بحث التظلمات سالف الذكر المنتهى بأن مهلة التنفيذ تنتهى فى ٣/٢/٢٠١٧ ، حيث إنه صدر برقم (٦٨٦) لمرفق المياه لعمل وصلة مياه للإنشاءات بتاريخ ٣/٨/٢٠١١ ؛

وعلى كتاب نقابة المهندسين رقم (٤٣٧١) بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٠ إلى السيد وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة لإعادة النظر فى تاريخ بدء المهلة الممنوحة للنقابة ، حيث إنه لا توجد مرافق ، كما أنه تم منع النقابة من التعامل على الأرض منذ إلغاء تخصيص قطعة الأرض المذكورة فى ٢٦/٩/٢٠١١ ؛

وعلى كتاب المكتب الاستشارى كونكت معماريون ومخططون مفوضاً عن نقابة المهندسين بشأن طلب الموافقة على تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة مرفقاً به لوحة رقم (٤١١٥٦٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/١١ للمخطط المعدل المزمع إقامته على قطعة الأرض المذكورة للمراجعة والاعتماد وكذا المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى بتعديل المخطط العام للمشروع المذكور :

عقد البيع الخاص بقطعة الأرض المذكورة .

محضر تسليم قطعة الأرض .

القرار الوزارى رقم (٤٦٨) السابق اعتماده بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٨

نموذج رقم (١) تعهد منطقة الخدمات .

نموذج رقم (٢) تفويض للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

تفويض السادة مكتب كونكت معماريون ومخططون فى تمثيل النقابة

بالسير فى جميع الإجراءات الخاصة بتعديل القرار الوزارى .

نموذج رقم (٧) تعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع

الذى سيصدر بشأنه القرار الوزارى المعدل .

نموذج رقم (٩) تعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة

بين النقابة وبين قاطنى أو مالكى المشروع ؛

وعلى كتاب الجمعية المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أعمال البناء بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٦

بإرجاع التغطية التأمينية للمشروع المزمع إقامته على قطعة الأرض المشار إليها بعاليه ؛

وعلى كتاب نقابة المهندسين رقم (٧١٨٧) بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٦ إلى السيد وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة للموافقة على اعتبار تاريخ إصدار التراخيص للمشروع المذكور هو تاريخ بدء المهلة ؛

وعلى كتاب نقابة المهندسين رقم (٦٨٧) بتاريخ ٢٦/١/٢٠١٧ متضمناً تعهد النقابة بقبول التسعير الوارد من اللجنة المختصة بالتسعير بخصوص مساحة الأرض المنفذ عليها عدد (٣٠) عمارة بالمشروع المذكور مخالفة للمخطط المعتمد ؛

وعلى كتاب المكتب الاستشارى كونكت معماريون ومخططون مفوضاً عن نقابة المهندسين رقم (٤١٦٣٩) بتاريخ ٣١/١/٢٠١٧ مرفقاً به عدد (٧) نسخ نهائية من المخطط المقدم للمشروع المذكور بعاليه وذلك للاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (١٣٥٤) بتاريخ ٦/٢/٢٠١٧ إلى نقابة المهندسين متضمناً أنه تم تنفيذ (٣٠) عمارة بالمخالفة للمخطط العام المعتمد وقد قام الجهاز بمطالبة النقابة بسداد مبلغ ٢٦٢٩٣٣٣,٥ ج (مليونان وستمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون جنيهاً ونصف الجنيه) تحت الحساب لحين ورود التسعير من اللجنة المختصة بالهيئة لاستكمال الإجراءات وقامت النقابة بسداد المبلغ المطلوب ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٥٥) بتاريخ ٦/٢/٢٠١٧ إلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة مرفقاً به عدد (٧) لوحات من المخطط المقدم للمشروع المذكور بعاليه وذلك للمراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٦٢٨) بتاريخ ١٩/٢/٢٠١٧ إلى النقابة العامة للمهندسين لموافقاتنا ما يفيد سداد مبلغ قدره ٢٢٦٦٨٨ جنيهاً كقيمة للمصاريف الإدارية المستحقة على النقابة نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للمشروع المذكور ؛

وعلى ما يفيد قيام النقابة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢١/٢/٢٠١٧ نظير استصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع المذكور ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٣ بشأن مراجعة لوحات المخطط العام للاعتماد والمتضمن وجود عدد (٦) عمارات بمنطقة قيد ارتفاع ١٢ م ؛ وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم (٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٩ بالموافقة على منح نقابة المهندسين مدة تنفيذ قدرها ثلاث سنوات ونصف لقطعة الأرض المذكورة للانتهاء من استخراج القرار الوزارى المعدل واستخراج التراخيص والانتهاء من تنفيذ كافة عناصر المشروع من تاريخ إخطار النقابة بالقرار طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ باعتبار المدد من تاريخ قرارات اللجان ؛

وعلى محضر المعاينة المحرر بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٣ لقطعة الأرض المشار إليها بعاليه والمتضمن أنه تم تنفيذ عدد (٣٠) عمارة ، مع ملاحظة أن ما تم تنفيذه غير مطابق للمخطط المعتمد والنماذج مختلفة وكذلك أماكنها فى المخطط المعتمد مختلفة ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٦ متضمناً الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض المشار إليها بعاليه ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع 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 نقابة المهندسين المصرية باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (٤٦٨) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢٣ الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمساحة ٨٥ , ٤٤ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ، وذلك بعد استبعاد منطقة المباني المنفذة بالمخالفة للمخطط المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٦٨ لسنة ٢٠٠٨ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٥/٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قـرـر:

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (٤٦٨) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٨ الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٤٤,٨٥ فدان ، بما يعادل ٣٦,٣٦ م<sup>٢</sup> (فقط مائة وثمانية وثمانون ألفاً وثلاثمائة واثنان وسبعون متراً مربعاً و٣٦/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة نقابة المهندسين المصرية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ، وذلك بعد استبعاد منطقة المباني المنفذة بالمخالفة للمخطط المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٦٨ لسنة ٢٠٠٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والنقابة بتاريخ ٩/١٠/٢٠٠٦ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم النقابة بعدم عرض وحدات مشروعها للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذه ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم النقابة 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 ٤ -** تلتزم النقابة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** تلتزم النقابة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق يتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، مع التزام النقابة باستخراج التراخيص والانتهاء من تنفيذ كافة عناصر المشروع خلال ثلاث سنوات وستة أشهر من ٤/٥/٢٠١٧ وهو تاريخ إخطار النقابة بقرار لجنة بحث التظلمات بجلستها رقم (٢١) بتاريخ ٩/٤/٢٠١٧ وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .



**مادة ٦ -** تلتزم النقابة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧ -** تلتزم النقابة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم النقابة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) منه وفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٩ -** تلتزم النقابة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١٠ -** تلتزم النقابة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو الوارد بكراسة الشروط .

**مادة ١١ -** 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

**أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (٤٦٨) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٨ الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لنقابة المهندسين المصرية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) على قطعة الأرض رقم (٤)

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الجنوبية

بمساحة إجمالية ٣٦, ١٨٨٣٧٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤٤,٨٥ فدان

بمدينة القاهرة الجديدة

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٦, ١٨٨٣٧٢ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٤٤,٨٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) (داخل وخارج الاعتماد) بمساحة ١١, ٨٣٦٦٧ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٩,٩٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤٢,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٧, ١٦١١٢ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٣,٨٤ فدان ، وتمثل نسبة (٨,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤٧١٤ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٣,٥ فدان ، وتمثل نسبة (٧,٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢, ١٦٩٨ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٩,٩٣ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٨٨, ٣٢١٨٠ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٧,٦٦ فدان ، وتمثل نسبة (١٧,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١١, ٨٣٦٦٧ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٩, ٩٢ فدان ، وتمثل نسبة (٤٢, ٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### جدول النماذج المعمارية :

النموذج	مسطح الدور الأرضى (F. P) م <sup>٢</sup>	عدد العمارات	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى مسطح الأدوار الأرضية بالنموذج (F. P) م <sup>٢</sup>	الموقف التنفيذى
(أ)	٢م ٥٢٨,٢٥	٢٧	٤		٥٩٢	٢م ١٩٥٤٨,٩٥	نموذج مستحدث
(ب)	٢م ٦٤٢,٩٥	٦	٤		٩٦	٢م ٢٨٦٣,٧	مطلوب اعتماده
(ج)	٢م ٦٤٢,٩٥	٩	٤		١٤٤	٢م ٥٧٩٥,٥٥	منفذ بالمخالفة
(د)	٢م ٤٠٢	٢١	٢		١٦٨	٢م ٨٤٤٢	للقرار الوزارى رقم (٤٦٨) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢٣ (خارج منطقة الاعتماد)
	الإجمالى	٧٣			١٠٠٠	٣٧٦٥٠,٢	

الأراضى المخصصة للإسكان = ٣٧٦٥٠,٥ × ١٠٠ / ٤٥ = ٨٣٦٦٧,١١ م<sup>٢</sup> .

### الاشتراطات البنائية للإسكان :

#### الاشتراطات العامة :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان لا يزيد عن (٥٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كمرافق خدمات وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من المساحة بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

### **النسبة البنائية :**

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

### **الارتفاع :**

الارتفاع المسموح به : (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) .

تلتزم نقابة المهندسين المصرية بقيود الارتفاع المفروضة من قِبَل وزارة الدفاع ،  
وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

### **الردود :**

يتم ترك ردود حول مبانى العمارات (٤م) لكل مبنى من جميع الجهات ، وبما لا يقل  
عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى .

المسافة بين العمارات لا تقل عن (٨م) .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور لا تقل عن (٥٠م) - إن وجد -  
شاملة عروض الطرق والارتدادات .

### **الكثافة السكانية :**

الحد الأقصى للكثافة السكانية (١٢٠) شخصاً / فدان .

### **أماكن انتظار السيارات :**

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى  
واشراطات الجهات المعنية .

يصرح بعمل دور بدروم أسفل المبانى السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات  
دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

## ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٧, ١٦١١٢م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٣, ٨٤ فدان ، وتمثل نسبة (٨, ٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للآتى :

الاشتراطات البنائية			المساحة		النشاط
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	( م <sup>٢</sup> )	
(م٦) من جميع الجهات	أرضى + دورين	٣٠٪	٢, ١٢	٨٨٨٧, ٩٧	تجارى إدارى
	أرضى + أول	٢٠٪	١, ٦٩	٧١٠٨, ٨٨	نادٍ اجتماعى
			٠, ٠٣	١١٥, ٣٢	بوابات الأمن
			٣, ٨٤	١٦١١٢, ١٧	الإجمالى

## الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١ - إجمالى المساحة المخصصة للخدمات لا يقل عن (٨٪) ولا يزيد عن (١٢٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .
  - ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
  - ٣ - يتم ترك ردود (م٦) بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضى المخصصة للخدمات .
  - ٤ - يتم ترك ردود (م٦) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .
  - ٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع (سيارتين / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) مبانٍ مغلقة للنشاط التجارى الإدارى وطبقاً للكود المصرى للجراجات لنشاط النادى الاجتماعى .
  - ٦ - يتم الالتزام بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- بالتفويض عن النقابة

محمد خليل محمد الدسوقى

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات (بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بدون مسئولية جهاز مدينة القاهرة الجديدة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى ووفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٥ - تتولى نقابة المهندسين المصرية 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى نقابة المهندسين المصرية 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 نقابة المهندسين المصرية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم نقابة المهندسين المصرية 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 النقابة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٩ - تلتزم نقابة المهندسين المصرية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى نقابة المهندسين المصرية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) .
- ١١ - تتعهد نقابة المهندسين المصرية 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 .
- ١٢ - تتعهد نقابة المهندسين المصرية 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 وكأن لم تكن .
- ١٣ - تلتزم نقابة المهندسين المصرية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة فى ضوء البروتوكول الموقع بين كل من وزارة الدفاع وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٨ وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٤ - تلتزم نقابة المهندسين المصرية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٥ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة لمنطقة الخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع (سيارتين / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) مبانٍ مغلقة للنشاط التجارى الإدارى وطبقاً للكود المصرى للجراجات لنشاط النادى الاجتماعى .
- ١٦ - تلتزم نقابة المهندسين المصرية بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

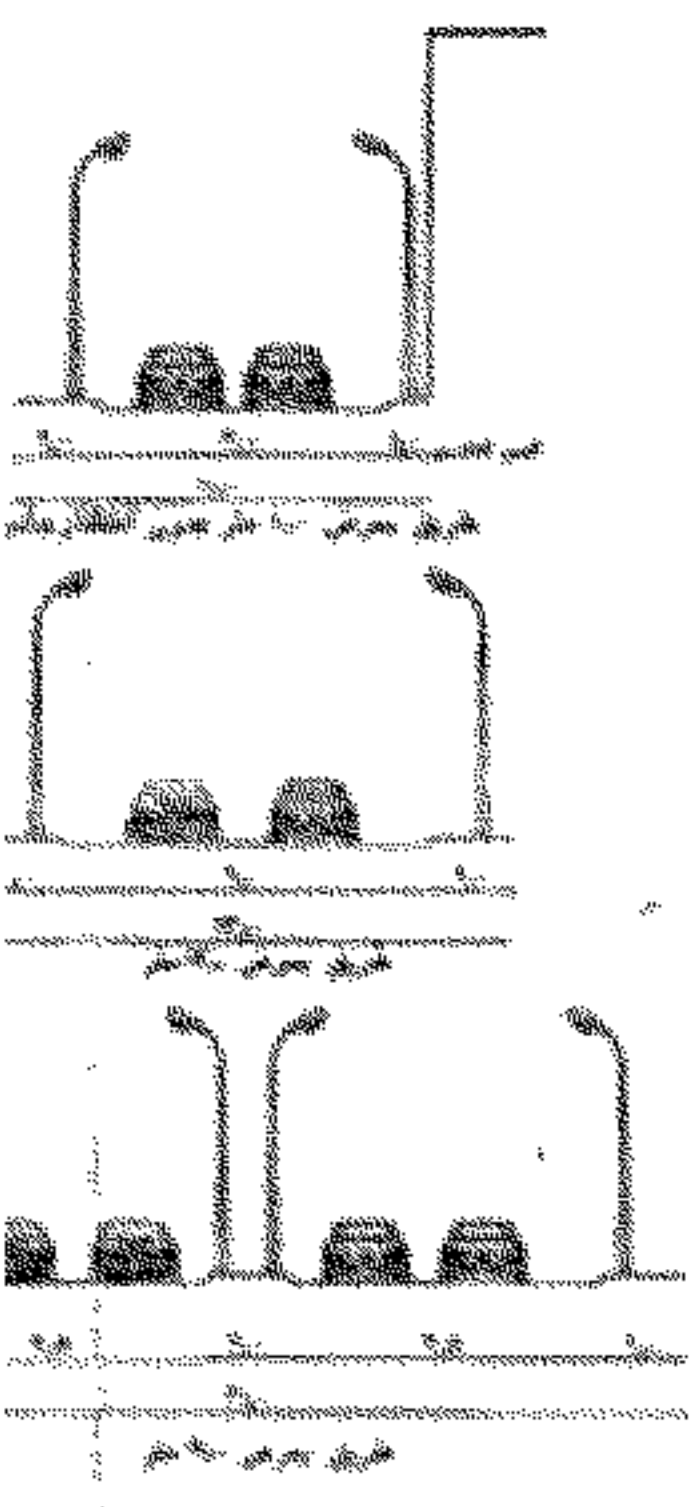
طرف ثانٍ

بالتفويض عن النقابة

محمد خليل محمد الدسوقى

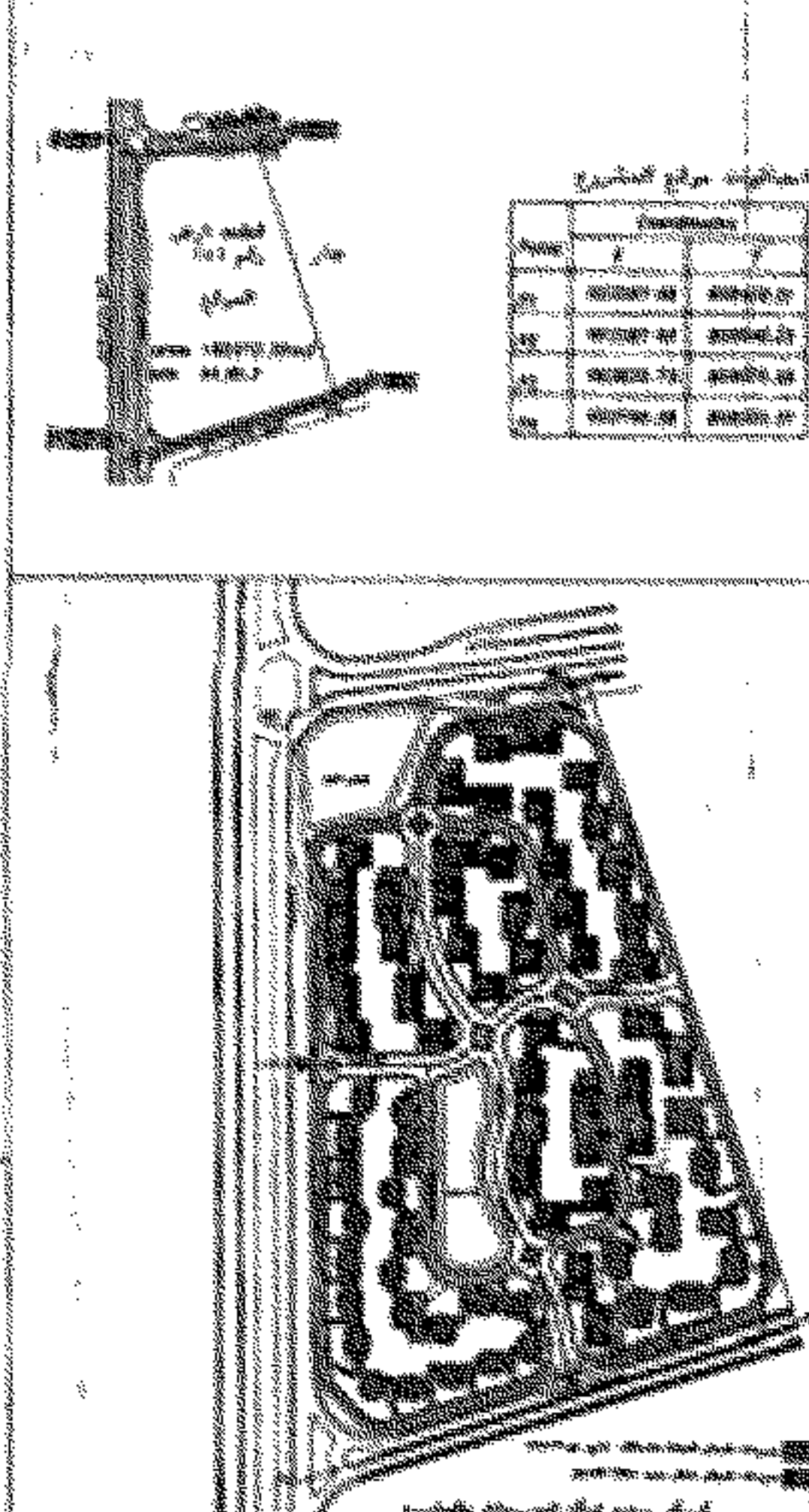
طرف أول

( إمضاء )




تصميم واجهات المبنى

تصميم المبنى من الداخل



تصميم هيكل المبنى



خريطة الموقع

رقم	وصف	المساحة	الارتفاع
١	مبنى تجاري	١٠٠٠	٥
٢	مبنى سكني	٢٠٠٠	١٠
٣	مبنى تعليمي	٣٠٠٠	١٥
٤	مبنى إداري	٤٠٠٠	٢٠
٥	مبنى صناعي	٥٠٠٠	٢٥

ملاحظات:

١- يجب الالتزام بالخطط المعتمدة.

٢- يجب إجراء الدراسات الجيوتقنية اللازمة.

٣- يجب مراعاة متطلبات السلامة.

التصميم: [اسم المهندس]

التوقيع: [اسم المهندس]

الختم: [ختم المهندس]



