

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢٨ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٦

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثامنة (من مشروع امتداد الرحاب)

على مساحة ٢٠٩,٤٤ فدان ضمن مساحة ٨٩٥ فداناً

المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

(مشروع امتداد الرحاب) بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٦٠٨) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠

والمعدل بالقرار رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٢/٨/٢٠١٤

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 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 الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى المتضمن تخصيص مساحة ٨٩٥ فداناً بمنطقة الامتداد العمرانى بمدينة القاهرة الجديدة إلى الشركة لإقامة مشروع إسكان حر مقابل سداد قيمة الأرض فى شكل عينى عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب بالمشروع نسبتها (١٢٪) من إجمالى مسطحات الوحدات السكنية شاملة ما يخصها من أراضٍ باعتبار أن أرض المشروع بالكامل مقام عليها عمارات سكنية فقط طبقاً للشروط البنائية الواردة بالملحق رقم (١) ؛ وعلى اعتماد مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٥ المخطط العام الأولى لمساحة ٨٩٥ فداناً المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى ؛

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 فداناً ؛

وعلى القرار رقم (٦٠٨) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثامنة لمشروع امتداد الرحاب بمساحة ٤٤, ٢٠٩ فدان ضمن إجمالى المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٤٦, ٨٩٥ فدان لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٣٤) بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٣ بشأن ما ورد بكتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٥٩١) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٣ المتضمن وجود تعدٍ من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على حارة الخدمة بالطريق الجنوبى بالمرحلة التاسعة والعاشره لمشروع امتداد الرحاب والتى تبين من الدراسة أنه سبق ضم هذه المساحة إلى المشروع وبالضوابط التالية :

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

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

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٧٦) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٨ المتضمن استلام عدد (١١) عمارة من مشروع امتداد الرحاب بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٧ إجمالى ما تم استلامه بمشروع امتداد الرحاب (١٤١) عمارة (٣٣٨٤) وحدة سكنية :

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٦ على تحديد سعر المتر المربع من حارة الخدمة بالطريق الجنوبي بالمرحلة التاسعة والعاشره مشروع امتداد الرحاب والمعتدى عليها من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بواقع ٢١٤٠ ج/م^٢ للسداد الفورى :

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٢ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثامنة بمشروع امتداد الرحاب بمساحة ٤٤,٩٠٩ فدان ضمن إجمالى المساحة المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٤٦,٨٩٥ فدان لإقامة مشروع إسكان حر بالامتداد العمرانى لمدينة القاهرة الجديدة :

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٩٩٠٧) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١ للشركة بشأن طلب القطاع موافاته بلوحات موضح عليها مواقع وأعداد العمارات والوحدات السكنية التى يتم تسليمها للهيئة كمقابل عينى لقيمة الأراضى المخصصة للشركة ، حيث إن المسطحات المتبقية (٣٢,٣٦٤٤٩٣٤ م^٢) والمسطحات المستلمة (٢٤,٢٤٢٠٠٢٤) :

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٨٠٧٤) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢ بشأن طلب تعديل التخطيط المعتمد للمرحلة الثامنة من مشروع امتداد الرحاب كالاتى :

تعديل منطقة الفيلات (٧٢٥ - ٧٢٦ - ٧٢٧) إعادة تقسيم للفيلات .

تعديل خدمات المرحلة الثامنة لتصبح بمساحة ٦٥,١٠ فدان بدلاً من ٦٧,١٦ فدان :

وعلى ما يفيد قيام الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بسداد المصاريف

الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط العام للمرحلة السابعة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٤ :

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٤٠٨) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٤
 لقطاع الشئون العقارية والتجارية ومفاده أن الشركة قامت بتحديد المسطحات المتبقية
 (٣٢، ٢٢٢٤٩١٠م) ضمن تعديل المرحلة السابعة والتاسعة الجارى اعتمادهما وذلك فى ضوء
 خطابنا رقم (٢٩٩٠٧) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨٨٥٥) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣١
 لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بشأن الموافقة من الناحية الفنية على إجراء تعديلات للقطاعات
 العرضية للطريق الجنوبي للمرحلة التاسعة والعاشر بالاشتراطات التالية :
 يتم عمل مدخل ومخرج لطريق الخدمة بالطريق الجنوبي والسماح للمرور العابر من خلال
 هذا الطريق ويمكن الإبقاء على السور السلك القائم حفاظاً على ملاك قطع أراضى 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 كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية برقم (٢٥٨٧٧)
 بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٩ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة المنتهى إلى عرض 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 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 قرار اللجنة العقارية الفرعية تمهيداً للعرض على اللجنة الرئيسية على النموذج
 المعد لذلك ؛

وعلى كتاب 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 ٢٦/٧/٢٠١٦ 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 وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد برقم (٩٣٢) بتاريخ ٣/٨/٢٠١٦ والمتضمن أن الشركة قامت بسداد المصاريف المستحقة عن استصدار قرار اعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة السابعة مرتين ، والمنتهى إلى طلب مخاطبة قطاع الشؤون المالية بالهيئة لعمل التسوية اللازمة ؛

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 ٢٩/١٠/٢٠٠٥ حيث إن التعديل المطلوب لا يقتضى تحصيل علاوة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة والمرسل إلى المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٦٠٦٩) فى ٣١/٨/٢٠١٦ والمتضمن بعض الملاحظات والاستفسارات وطلب استيفاء لبعض النقاط القانونية لإمكانية إعداد مشروع القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨٣٩٦) فى ١٧/١٠/٢٠١٦

والمتضمن الآتى :

منطقة (امتداد الرحاب) منطقة مستغلة بعقد منفصل والمهلة المحددة طبقاً للعقد

هى ثمانى سنوات من تاريخ التعاقد فى ٢٢/٣/٢٠٠٥

طبقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٦ بشأن تحديد مهل المشروعات والمتضمن أنها تبدأ من تاريخ إمداد المشروع لمصدر مياه للإشاعات 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) فى ٢٠١٦/١١/١ والمرسل إلى السيد المستشار القانونى 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 المرحلة الثامنة (من مشروع امتداد الرحاب) بمساحة ٢٠٩, ٤٤ 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 والاشتراطات البنائية المرافقة لهذا القرار والعقد الابتدائى والملحق المرفق به (١) بتاريخ ٢٠٠٥/٣/٢٢ بين الشركة والهيئة والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 طبقًا 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 يلغى 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 فى ٢٢/٣/٢٠٠٥ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من هذا القرار ووفقًا للشروط المرفقة وطبقًا 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 والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر فى شأن تعديل أحكام القرار الوزارى الصادر
للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (امتداد الرحاب)
باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثامنة (امتداد الرحاب)
لإقامة مشروع سكنى بمساحة ٢٠٩,٤٤ فدان
بالمنطقة الشرقية لمدينة القاهرة الجديدة

منطقة الاعتماد (المرحلة الثامنة) من المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٩,٤٤ فدان ،
أى ما يعادل ٢م٨٧٩٦٧٦ .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٨٧,٩٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م٣٦٩٢٥٨
وتمثل نسبة (٤١,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠,٦٥ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤٤٧٣٠
وتمثل نسبة (٥,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤٥٨٢٨
وتمثل نسبة (٥,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٤٩,٦٦ فدان ،
أى ما يعادل ٢م٢٠٨٥٦٨ وتمثل نسبة (٢٣,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .
- ٥ - الأراضى المخصصة للفراغات ومسارات المشاة والمناطق المفتوحة بمساحة ٥٠,٣ فدان ،
أى ما يعادل ٢م٢١١٢٩٢ وتمثل نسبة (٢٤,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المرحلة .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٨٧,٩٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م٣٦٩٢٥٨
وتمثل نسبة (٤١,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية وفيلات
مقسمة كالتالى :

(أ) منطقة الفيلات :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٣٢ فداناً ، أى ما يعادل ٢م١٣٤٣٩٦
وتمثل نسبة (٣٦,٣٩٪) من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان .

عدد قطع الأراضي (٣٠٤) قطع أراضي فيلات تتراوح مساحتها بين ٧١, ٢٦١ م^٢ :
٤٧, ٨٧٠ م^٢ طبقاً للجدول التالي :

جدول النماذج المعمارية لمنطقة الفيلات :

المرحلة	رقم المجموعة	عدد قطع الأراضي	عدد الفيلات	إجمالي مساحة القطع	مساحة أصغر قطعة أرض	مساحة أكبر قطعة أرض
الثامنة	V 25	٨١	١١٧	٥٠٥٢٨,٠٧	٢٦١,٧١	٨١٠,١٨
	V 26	٧٠	١٠٠	٤٤٤٦٦,٤٧	٢٤١,٥٢	٨٢٠,٦٥
	V 27	٦٢	٨٧	٣٩٤٠٠,٩٣	٢٨٧,٢٢	٨٧٠,٤٧
الإجمالي		٢١٣	٣٠٤	١٣٤٣٩٥,٤٧	-	-

(ب) منطقة العمارات :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ٩٢, ٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٢, ٢٣٤٨٦٢ م^٢
وتمثل نسبة (٦, ٦٣٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان كالاتى :

نوع الإسكان	النموذج	عدد النموذج	مساحة الدور الأرضي م ^٢	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية م ^٢	عدد الوحدات بالدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
العمارات	A	٤٢	٢٩١	١٦٨١٢	٤	٦	٢٤	١٠٢٢
	B	٧١	٥٢١	٣٦٩٩١	٤	٦	٢٤	١٧٠٤
	C	٣٧	٦٤٨	٢٣٩٧٦	٤	٦	٢٤	٨٨٨
	D	٨	٧١٩	٥٧٥٢	٤	٦	٢٤	١٩٢
	E	٨	٧٢٩	٥٨٢٢	٤	٦	٢٤	١٩٢
	F	٧	٤٠٦	٢٨٤٢	٢	٦	١٢	٨٤
	G	٦	٤٤٢	٢٦٥٨	٢	٦	١٢	٧٢
	H	٥	٤٥٦	٢٢٨٠	٢	٦	١٢	٦٠
	I	٨	٤٨٥	٢٨٨٠	٢	٦	١٢	٩٦
	J	٨	٥٨٢	٤٦٦٤	٢	٦	١٢	٩٦
الإجمالي		٢٠١	-	١٠٥٦٨٨	-	-	-	٤٤١٦

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية لأراضى الفيلات : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) عن (٤٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

النسبة البنائية لأراضى العمارات : لا تزيد المساحة المبنية (F.P.) عن (٤٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للعمارات .

الارتفاع : (أ) للفيلات : (دور أرضى + أول) .

(ب) للعمارات : (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

الردود : (أ) « للفيلات » يتم ترك كحد أدنى : أمامى ٤م، جانبي ٣م، خلفى ٦م .

(ب) « للعمارات » كحد أدنى : يتم ترك مسافة ١٠م بين العمارات

من جميع الجهات فى حالة التصميم الحضرى .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بالمنطقة السكنية (فيلات ، عمارات) بمعدل سيارة/وحدة سكنية .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦٥ ، ١٠ فدان ، بما يعادل ٢٤٤٧٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٠,٨ ، ٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيان برنامج الخدمات كالتالى :

نوع الخدمة	المساحة بالفدان	النسبة البنائية	أقصى ارتفاع
مركز تجارى	٤,٢١	٣٠٪	أرضى + دورين
مسجد	٢,٤٤		يتم تطبيق الاشتراطات البنائية للأنشطة الدينية بالهيئة
مدرسة	٤		أرضى + دورين
الإجمالى	١٠,٦٥		

ثالثا - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

الارتفاع : (أرضى + 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 سيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

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 - بالنسبة للخدمات يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية ، بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى الشركة 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - 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 .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسوماتها 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 المعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

طرف ثانٍ

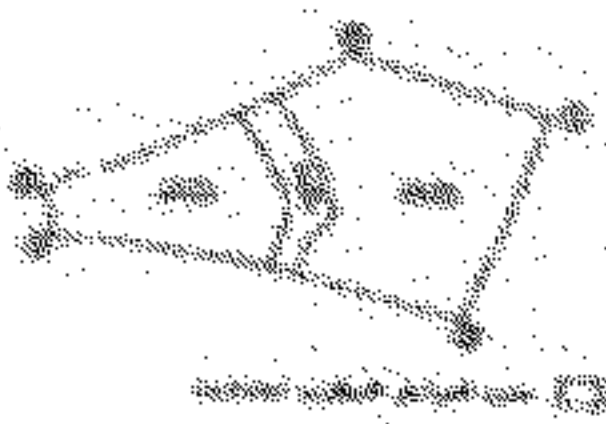
طرف أول

م/ على عبد اللطيف سليمان ميتكيس




(إمضاء)

رقم	اسم	ملاحظات
١
٢
٣
٤
٥

رقم	اسم	ملاحظات
١
٢
٣
٤
٥



الهيئة العامة للغمر والتفريغ
والتفريغ الجمركي
General Authority for Customs and Excise
الهيئة العامة للغمر والتفريغ

رقم	اسم	ملاحظات
١
٢
٣
٤
٥

مدير عام الهيئة العامة للغمر والتفريغ
General Director of the General Authority for Customs and Excise

