

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٣٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٨

بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (١٨ ، ١٩ ، ٢٠)

المخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م»

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

بمساحة ١٨,٣٦ فدان - الحى الخامس - مدينة الشروق

والسابق صدور قرار وزارى بشأنه برقم (٥٢٠) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٤

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 أمر الإسناد رقم (٩٣) بتاريخ ٢٠١٤/٢/٩ ببيع قطع الأراضى أرقام (١٨ ، ١٩ ، ٢٠)

بالحى الخامس بمدينة الشروق بمساحة (١٨) فدانا لإقامة نشاط عمرانى متكامل (عمارات)

للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م» ؛

وعلى محضر استلام قطع الأراضى أرقام (١٨ ، ١٩ ، ٢٠) بالحى الخامس بمدينة الشروق بتاريخ ٢٠١٤/٥/٨ والبالغ مساحتها الفعلية المقيسة على الطبيعة ٢٧٧١١٢,٥١ م^٢ ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م» لقطع الأراضى أرقام (١٨ ، ١٩ ، ٢٠) بمساحة ٢٧٥٦١٤,٩٤ م^٢ (تحت العجز والزيادة) بالحى الخامس بمدينة الشروق وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز المدينة ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٢٠) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٤ باعتماد التخطيط والتقسيم لقطع الأراضى أرقام (١٨ ، ١٩ ، ٢٠) بمساحة ١٨,٣٦ فدان بالحى الخامس بمدينة الشروق المخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م» لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م» برقم (٤١٢٢٦٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٥ بشأن الموافقة على اعتماد بعض التعديلات فى المخطط المعتمد والمتمثلة فى الآتى :

أولاً - زيادة النماذج المعمارية من عدد (٧) نماذج إلى عدد (١١) نموذجاً (مما يترتب عليه تقليل مساحات الدور الأراضى السكنى من ١٧٤٩٨,١٣ م^٢ إلى ١٦٩٧٠,٤٥ م^٢ وزيادة إجمالى عدد الوحدات السكنية من (٤١٧) وحدة إلى (٤٢٧) وحدة لتصبح الكثافة السكانية ١٠٠ شخص / فدان) .

ثانياً - تعديل مناطق الخدمات دون تغيير المساحة الإجمالية المعتمدة لها ٩٢٥١,٦٢ م^٢ وذلك باستقطاع جزء من مساحة منطقة الخدمات (٢) وإضافته إلى منطقة الخدمات (١) وتقسيم منطقة الخدمات (٢) إلى ثلاث مناطق خدمات (٢ ، ٣ ، ٤) ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م» رقم (٤١٤٤٤٧) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٣ بشأن الموافقة على التعديلات المطلوبة لمخطط قطع الأراضى (١٨ ، ١٩ ، ٢٠) بالحى الخامس - مدينة الشروق بمساحة إجمالية ١٨ ، ٣٦ فدان والصادر لها القرار الوزارى رقم (٥٢٠) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٥ والمرفق به الآتى :
صور كل من (عقد البيع - القرار الوزارى) - عدد لوحتين للمراجعة الفنية + CD .

تعهد الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

تعهد الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) بأنه 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 .
فماذج التفويضات للمراجعة الفنية للمخطط المعدل للمشروع وكذا للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات لجهاز المدينة رقم (٤٣١٤٢) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٦ لموافاته بموقف كامل لقطع الأراضى عالىه وفقاً لمعاينة حديثة والإفادة عن أى مستحقات مالية حتى تاريخه وأى مخالفات بالمشروع وكافة المستندات المتعلقة بالموضوع ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٤١٥٥١١) بتاريخ ٢/١١/٢٠١٦ والمرفق به الموقف العقارى والمالى والتنفيذى وصورة كارت الوصف ومحضر الاستلام ولوحة المخطط المعتمد لقطع الأراضى بعاليه ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس مجلس إدارة الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م» رقم (٤١٦٤٧٧) بتاريخ ٢٠/١١/٢٠١٦ والمرفق به عدد لوحتين للموقع العام والتراخيص المعتمدة من جهاز مدينة الشروق لنماذج المبانى التى لم يتم التعديل بها والمنتهى إلى رغبة الشركة فى تخديم منطقة الخدمات رقم (١) من الخارج بمساحة ٧٢ ، ١٩٣٥ م٢ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس مجلس إدارة الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م.» رقم (٤١٢٧٢) بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٧ المرفق به عدد لوحتين للموقع العام والمتضمن أن منطقة الخدمات رقم (١) بنشاط إدارى تجارى وبمسطح ٧٩, ١٩٦٦م^٢ ورغبة الشركة الترخيم لها من الخارج والمرفق به الآتى :

تعهد الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) بأن منطقة الخدمات المظلة على الشوارع الخارجية للمشروع لا يكون لها ترخيم مباشرة على الطريق الخارجى وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع من الطرق الخارجية يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة بالهيئة فيما عدا منطقة الخدمات رقم (١) بمسطح ٧٩, ١٩٦٦م^٢ بنشاط إدارى تجارى سيتم الترخيم لها من الخارج .

تعهد الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكى المشروع (إسكان/ خدمات) (إن وجدت) وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية ؛

وعلى كتاب السيد المهندس مفوض الشركة المصرية للهندسة والمقاولات رقم (٤١٩١٧) بتاريخ ٥/٢/٢٠١٧ المرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة CD + A3) للمخطط العام المعدل المقدم من الشركة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٢٦٩) بتاريخ ١٣/٢/٢٠١٧ إلى السادة الشركة المصرية للهندسة والمقاولات بشأن موافاتنا بما يفيد سداد مبلغ قدره فقط ٤٥٥١٨٨ جنيهاً مصرياً كمصاريف إدارية نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عالىه وكذا موافاتنا ببرنامج زمنى طبقاً للمهلة الممنوحة لاستكمال تنفيذ كامل المشروع بالتنسيق مع الجهاز ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٤١٣) بتاريخ ١٩/٢/٢٠١٧ لجهاز مدينة الشروق والموجه صورة منه إلى كل من السيدة المهندس مقرر لجنة التسعير وإلى السادة الشركة المصرية للهندسة والمقاولات بشأن الموافقة الفنية على طلب الشركة ترخيم منطقة الخدمات رقم (١) من الخارج وفقاً للتعهد المقدم وبشرط سداد العلاوة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٠ نظير أعمال المراجعة الفنية للتعديل فى قرار التخطيط والتقسيم السابق اعتماده للمشروع وتقديم البرنامج الزمنى لمشروع الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م.» ؛ وعلى البرنامج الزمنى التنفيذى المقدم بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ للمشروع طبقاً للمهلة الممنوحة للمشروع (٣ سنوات) من تاريخ اعتماد أول قرار وزارى برقم (٥٢٠) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٤ ؛ وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (٤٣٨٤٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٩ المرفق به عدد (٧ نسخ + نسخة A3) للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع وتصحيح الإحداثيات بالتنسيق مع الشركة والمتضمن موقف قطعة الأرض كاملاً والمهل الممنوحة للمشروع والمتضمن أنه تم تنفيذ عدد (٣) عمارات بالمخالفة لقرار التخطيط والتقسيم الصادر به القرار الوزارى رقم (٥٢٠) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٤ ومطابق للمخطط العام المعدل الجارى اعتماده وتم سداد قيمة الغرامة المستحقة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المعادى للتنمية والتعمير «ش. م. م.» لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة غرب الإسكان العائلى (٢) وجنوب المنطقة السادسة (عمارات) بمدينة الشروق وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛ وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض والمتضمنة أن التعديلات المقدمة من الشركة ضمن الاشتراطات المسموح بها وفقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكراسة شروط المزايدة ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم مشروع الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م» لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل بمساحة ١٨, ٣٦ فدان لقطع الأراضى أرقام (١٨ ، ١٩ ، ٢٠) بالحى الخامس بمدينة الشروق والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (٥٢٠) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٣/١٠/٢٠١٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخلها وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها وهى كالتالى :

تعهد بأن منطقة الخدمات (ما عدا منطقة رقم ١) بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

تعهد بأنه 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 .

تعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

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

مادة ٥ - تلتزم 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 - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المهلة الممنوحة للشركة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بأحكام المادتين (٧ ، ٨) من القرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠١٥

مادة ٩ - تلتزم الشركة بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات رقم (١) من الخارج قبل استصدار تراخيص المباني الخاصة بها ووفقاً للقواعد المتبعة وفى حالة إخلالها بالسداد تعتبر الموافقة على التخديم من الخارج كأن لم تكن .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لاعتماد المخطط العام المعدل

لقطع الأراضى أرقام (١٨ ، ١٩ ، ٢٠) بمساحة ١٨,٣٦ فدان

المخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) «ش. ذ. م. م.»

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالحى الخامس بمدينة الشروق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للشركة المصرية للهندسة والمقاولات

(إيجى جاب) «ش. ذ. م. م.» لإقامة مشروع عمرانى متكامل ٢٧٧١١٢,٥١ م^٢ ،

أى ما يعادل ١٨,٣٦ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٣٤١١٤,٨٨ م^٢ ، أى ما يعادل

٨,١٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢٤,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٩٢٥١,٦٢ م^٢ ، أى ما يعادل

٢,٢٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٠٥٦٦,٠٧ م^٢ ،

أى ما يعادل ٢,٥٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٣,٧٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٤٢٦٨,٠٦ م^٢ ، أى ما يعادل

٣,٤٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٨,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٨٩١١,٨٨ م^٢ ، أى ما يعادل

٢,١٢ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - منطقة الإسكان بالمشروع :

إجمالي الأراضى المخصصة للإسكان ٨٨,١٤١,١٤ م^٢ ، أى ما يعادل ٨,١٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢٤,٤٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية (تصميم حضرى) ، عدد العمارات (١٢) عمارة ، وعدد النماذج المعمارية (١١) نموذجاً وذلك طبقاً لجدول حصر النماذج المعمارية التالى :

رقم النموذج	التكرار	المساحة المبنية للدور الأرضى (F.P) م ^٢	إجمالي المساحة المبنية بالأدوار الأرضية (F.P) م ^٢	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج
١	١	١٤٦٩,٤٨	١٤٦٩,٤٨	أرضى + (٢) أدوار	٢٢	٢٢
٢	١	١٢٨١,٤٤	١٢٨١,٤٤		٢٢	٢٢
٣	٢	١٢٠١,٦٢	٢٤٠٣,٢٤		٢٢	٦٤
٤	١	١٢٠١,٦٢	١٢٠١,٦٢		٢٢	٢٢
٥	١	١٧٢٨,٢٢	١٧٢٨,٢٢		٤٨	٤٨
٦	١	١٩٠٩,٩٤	١٩٠٩,٩٤		٤٧	٤٧
٧	١	١٠١٦,٣٢	١٠١٦,٣٢		٢٨	٢٨
٨	١	١٢٣٢,١٢	١٢٣٢,١٢		٢٢	٢٢
٩	١	١٨٧٨,٠٧	١٨٧٨,٠٧		٤٨	٤٨
١٠	١	١٢٩٢,٥٩	١٢٩٢,٥٩		٢٢	٢٢
١١	١	١١٤٤,٣٨	١١٤٤,٣٨		٢٢	٢٢
الإجمالي		١٧٠٥٧,٤٤			٤٢٧	

الاشتراطات البنائية للإسكان :

- ١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية للدور الأرضى (F.P) عن نسبة (٥٠٪) من المساحة المخصصة لأراضى الإسكان .
- ٢ - الارتفاعات : (أرضى + ٣ أدوار متكررة) فقط ، بما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة .

٣ - الردود :

- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .
- ٤ - يسمح بعمل بدروم أسفل المباني السكنية يستخدم للأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (أعمال الكهروميكانيكال - أماكن انتظار السيارات) .
- ٥ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالعمارات السكنية وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- ٦ - الكثافة السكانية ١٠٠ فرد / فدان كحد أقصى .
- ٧ - يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٦٢,٩٢٥١,٢م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٢٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية		المساحة م ^٢	النشاط	مناطق الخدمات
الردود	الارتفاع			
م ^٦ من جميع الجهات	أرضى + دورين متكررين	٢٠٪	٢م ^٢ ١٩٦٦,٧٩	منطقة خدمات (١)
	أرضى + دورين متكررين		٢م ^٢ ٢٢٩٧,٨٨	منطقة خدمات (٢)
	أرضى + أول إدارى		٢م ^٢ ٧٠٥,١٥	حضانة (٣)
	أرضى + دورين متكررين		٢م ^٢ ١٧٦٢,٦٨	منطقة خدمات (٤)
	أرضى + دورين متكررين		٢م ^٢ ١٨٩٧,٤٨	منطقة خدمات (٥)
أمامى م ^٢ جانبي وخلصى م ^٤	طبقاً للاشتراطات البنائية للمباني الدينية المعمول بها بالهيئة	٢م ^٢ ٥٢٠,٦٤	مسجد	منطقة خدمات (٦)
		٢م ^٢ ٩٢٥١,٦٢		الإجمالى

تتعهد الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) بأن منطقة الخدمات المطلة على الشوارع الخارجية للمشروع لا يكون لها تخدم مباشرة على الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع من الطرق الخارجية يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة بالهيئة فيما عدا منطقة الخدمات رقم (١) بمسطح ٧٩, ١٩٦٦م^٢ بنشاط إدارى تجارى سيتم التخدم لها من الخارج .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

١ - نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح من (٨ - ١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .

٣ - الردود :

يتم الالتزام بالردود ٦م من جميع الجهات بين المبانى وحدود مناطق الخدمات للنشاط (تجارى إدارى - حضانة) .

يتم الالتزام بالردود (أمامى ٢م ، جانبى وخلفى ٤م) بالنسبة للمسجد (الاشتراطات البنائية للمساجد ذات المساحات أقل من ١٠٠٠م^٢) .

٤ - يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين أرض النشاط السكنى وأرض الخدمات .

٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (موقفى سيارة / ٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة داخل الأراضى المخصصة بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

٦ - الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع اتجاهات الحركة ومنحنيات الطرق الداخلية .

المفوض

أحمد على أحمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قِبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ١٠٠ شخص / فدان كحد أقصى .
- ٤ - **غرف مرافق الخدمات بدور السطح :** 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 مسطح الدور الأرضى .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - تتولى الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 .
- ٧ - 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 .

- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - 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 .
- ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع موقفى سيارة لكل ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة .
- ١٤ - تلتزم الشركة المصرية للهندسة والمقاولات (إيجى جاب) بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

طرف ثانٍ

المفوض

أحمد على أحمد

طرف أول

(إمضاء)

