

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٩٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٢٩,٤٥ فدان

بالمطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة

لشركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير (ش.م.م)

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٨٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢١

لإقامة نشاط عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر رقم (٢٢٠) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٤ لشركة تيرا أسيوط

للاستيراد والتصدير (ش.م.م) ببيع قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٣١,٥ فدان

بالمطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢١ لقطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ١٢٣٦٩١,٦٩ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة وطبقا للمتاح بالطبيعة لشركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير لقطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ١٢٣٦٩١,٦٩ م^٢ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٨٩ بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢١ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه لإقامة نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب شركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير ش.م.م الوارد برقم ٤٢٢٧٦٨ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٠ بشأن طلب تعديل القرار الوزارى الصادر للقطعة عاليه ومرفق به التفويضات والتعهدات اللازمة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة الوارد برقم ٤٢٤٣٠٤ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٦ المتضمن موقف كامل لقطعة الأرض وكذا لوحة موضح بها الموقف التنفيذى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة رقم ٤٥٠٩١ بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ والمرفق به عدد ٧ لوحات من بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة للمصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦ لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢ ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع والمعتمدة

بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٤ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة نيرا أسيوط للاستيراد والتصدير (ش.م.م) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٢٩,٤٥ فدان بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٦ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٢٩,٤٥ فدان أى ما يعادل ١٢٣٦٩١,٦٩ م^٢ (مائة وثلاثة وعشرون ألفاً وستمائة وواحد وتسعون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٩ من المتر المربع) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة المخصصة لشركة نيرا أسيوط للاستيراد والتصدير (ش.م.م) لإقامة نشاط عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٧ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها 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 ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بمسئوليّتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٩- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال المدة التى تنتهى فى ٢٠٢٤/٣/٢١ وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٢- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٢٩,٤٥ فدان بالمنطقة الإقليمية - أسيوط الجديدة

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٨٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢١

والمخصصة للسادة / شركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير ش.م.م

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٩,٤٥) فدان أى ما يعادل

١٢٣٦٩١,٦٩ م^٢.

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات) ٤,٦٣ فدان بما يعادل

١٩٤٥٩,٩١٩ م^٢ وتمثل نسبة (١٥,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (نموذج سكنى) ٥,٠٤ فدان

بما يعادل ٢١١٥٧,٧٦ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٢,٦٧ فدان بما

يعادل ١١٢٣٠ م^٢ وتمثل نسبة (٩,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة أراضى الخدمات ٣,٣٩ فدان أى ما يعادل ١٤٢٤١,٦١ م^٢

وتمثل نسبة (١١,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة وانتظار السيارات ٥,٦١ فدان

بما يعادل ٢٣٥٦٦,٦٨٩ م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض

المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٤,٢٧ فدان بما يعادل

١٧٩١٤,٢٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٣,٨٤ فدان بما يعادل

١٦١٢١,٤٣ م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - مناطق الإسكان :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات) ٤,٦٣ فدان بما يعادل ١٩٤٥٩,٩١٩ م^٢ وتمثل نسبة (١٥,٧٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

١ - نماذج الفيلات :

نوع الإسكان	رقم قطعة الأرض	رمز النموذج	عدد الأدوار	نوع النموذج	المساحة المبنية بالدور الأرضي م ^٢ F.p	إجمالي المساحة المبنية للنموذج ٢م	مساحة الأرض
فيلات	١	L	أرضي + أول	منفصل	٢٠٠	٤١٣	١٠١٠,٨٠
	٢	L		منفصل	٢٠٠	٤١٣	١١٧٥,٧٢
	٣	L		منفصل	٢٠٠	٤١٣	٧٧١,٩٦
	٤	J		منفصل	١٦١	٣٣٤	٤٥٩,٦٢
	٥	J		منفصل	١٦١	٣٣٤	٥٧٥,٣٣
	٦	K		منفصل	١٧١	٣٤٩	٦٦١,٧١٨
	٧	L		منفصل	٢٠٠	٤١٣	٨٩٢,٤٤
	٨	E		توين	٤٠٠	٨٢٦	١٠١٢,٥٩
	٩	F		توين	٣٧٠	٧٥٨	٩٣٠,٠٢
	١٠	L		منفصل	٢٠٠	٤١٣	٩٦٨,٨٤
	١١	H		منفصل	٤٠٠	٨٥٦	١٢٥٩,٤١
	١٢	E		منفصل	٤٠٠	٨٢٦	١٠٥٦,٨٨
	١٣	K		منفصل	١٧١	٣٤٩	٤٧١,٦٠
	١٤	K		منفصل	١٧١	٣٤٩	٤٨١,٩٨٠
	١٥	K		منفصل	١٧١	٣٤٩	٤٦٨,٣٠
	١٦	K		منفصل	١٧١	٣٤٩	٨٩٣,٧٣١
	١٧	K		توين	١٧١	٣٤٩	٦١٥,٨٠
	١٨	K		توين	١٧١	٣٤٩	٧٣٩,٤٢
	١٩	J		توين	١٦١	٣٣٤	٤٨٠,٤٩
	٢٠	D		توين	٣٢٢	٦٦٨	٧٨٥,٥٠
	٢١	D		توين	٣٢٢	٦٦٨	٧٧٧,٤٩
	٢٢	E		توين	٤٠٠	٨٢٦	١٠٨٨,٢٥
	٢٣	E		توين	٤٠٠	٨٢٦	١٠٣٤,٧٠
	٢٤	F		توين	٣٧٠	٧٥٨	٨٤٧,٣٣
الإجمالي							
					٦٠٦٤	١٢٤٣٢	١٩٤٥٩,٩١٩

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان (فيلات) :

لا تزيد النسبة البنائية للفيلات (توين) على (٤٥%) من المساحة المخصصة للفيلات والفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠%).

أقصى ارتفاع أرضى + أول + غرف سطح ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة للمنطقة ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ؛ وعلى أن يستغل البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

الارتداد أمامى ٤م - خلفى ٦م - جانبي ٣م .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ؛ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

٢ - نماذج العمارات :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٢,٦٧ فدان بما يعادل ١١٢٣٠م^٢ وتمثل نسبة (٩,٠٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

رقم النموذج	عدد النماذج	عدد الوحدات بالأرضى	عدد الوحدات بالمتكرر	عدد وحدات النموذج	إجمالى عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضى م ^٢	إجمالى مسطح النموذج م ^٢	عدد الأدوار
١	٤	٤	٤	٢٠	٨٠	٦٥٠	٢٦٠٠	أرضى + ٤ أدوار
٢	٦	٣	٤	١٩	١١٤	٦٥٠	٣٩٠٠	
٣	١	٢	٤	١٨	١٨	٦٥٠	٦٥٠	
٤	٨	٤	٤	٢٠	١٦٠	٥١٠	٤٠٨٠	
الإجمالى					٣٧٢		١١٢٣٠	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان (عمارات) :

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد النسبة البنائية للعمارات على (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- أقصى ارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ؛ وعلى أن يستغل البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهات الجانبية بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ أمتار .
- الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦م بين المباني وحد الجار والطرق الخارجية .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٢م من حد العمارة وقطاع الطرق الداخلية بالمشروع .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن انتظار السيارات السطحية وممرات المشاة .
- يتم الالتزام بتوفير مناطق انتظار لقطع الأراضي السكنية طبقاً للكود المصرى للجراجات وبما لا يقل عن موقف انتظار لكل وحدة سكنية .

النموذج السكنى :

رقم النموذج	عدد التماذج	عدد الوحدات	نوع النموذج	المساحة المبنية بالدور الأرضى م ^٢	المساحة المبنية للنموذج م ^٢	مساحة الأرض	عدد الأدوار
B	١٨	٣٦	تاون	١٤٦	٥٢٥٦	١١٩١٣,٠٥	أرضى + دور
M	٣	٢٤		١٠٨	٢٥٩٢	٥٣٠٢,٥١	
N	١	٦		١٠٨	٦٤٨	١٣٧١,٦٦	
O	١	٥		١٠٨	٥٤٠	١٣٣٦,٣٣	
R	١	٤		١٠٨	٤٣٢	١٢٣٤,٢١	
الإجمالى		٧٥			٩٤٦٨	٢١١٥٧,٧٦	

ثانياً - أراضي الخدمات :

تبلغ إجمالي مساحة أراضي الخدمات ٣,٣٩ فدان أى ما يعادل ٢١٤٢٤١,٦١ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٥١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع . وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان	النسبة البنائية %	عدد الأدوار
تجارى	٤٥٨٨,٥	١,٠٩	٣٠	أرضى + دورين
حضانة	٢٠٤٥	٠,٤٩	٣٠	أرضى + أول
مسجد	٢٥٣١,١	٠,٦٠		وفقاً للاشتراطات المعمول بها
تجارى	١٩٠٨,٦	٠,٤٥	٣٠	أرضى + دورين
إدارى	٣١٠٤,٤	٠,٧٤	٣٠	أرضى + دورين
غرف أمن (عدد ٤)	٦٤			أرضى فقط
الإجمالى ١٤١٧٧,٦١ م ^٢		٣,٣٩ فدان		

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للخدمات :

- ١ - نسبة أراضي الخدمات تتراوح بين (٨-١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥ م^٢ مباني مغلقة بالخدمات ؛ وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات وفقاً للقرار ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٤ - يتم ترك ردود لا تقل عن ٦ م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المباني وبعضها .

جداول المقنن المائى :

نوع الإسكان	المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال المسموح به	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (BUA)	المقنن المائى (م ^٣ /٢م/ل/يوم)	كمية المياه المقررة للمشروع م ^٣ /يوم	أقصى كمية مياه مقررة للمشروع (م ^٣ /ل/يوم)
عمارات (أرضى + ٤ أدوار)	٥١٨٢٤,٧٠٩	١,٢٥	٦٤٧٨٠,٨٨٦	٥,٧١	٣٦٩٨٩٨,٨٦	
فيلات (أرضى + أول)	٧١٨٦٦,٩٨	٠,٤٠	٢٨٧٤٦,٧٩	٥,٥٣	١٥٣٧٩٥,٣٣	
الإجمالى				٥٢٣٦٩٤,١٨٦	٧٠٦٨٠٩,٦٦	

جدول عدد الوحدات :

	وفقاً للمقنن المائى	المنفذ بالمشروع
عدد الأشخاص	٢٦١٩	٢٠٢٦
عدد الوحدات	٦٠٩	٤٧١

مع التزام الشركة بالآتى :

- تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢٦١٩ فرداً) .
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقاً للكوود المصرى .

التعهدات :

يتعهد كل من شركة تيرا أسيوط للاستيراد والتصدير ش.م.م مالكة قطعة الأرض رقم ٢٦ بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة والمكتب الهندسى/دار العمارة والتخطيط استشارى المشروع سالف الذكر ، بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك .

أنه فى حالة تضرر أحد مالكى الوحدات التجارية أو الإدارية بالمشروع من أى تعديلات معتمدة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن .

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 .

أنه فى حالة تضرر أحد قاطنى/ مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو (التفصيلى) المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن .

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

المفوض عن الشركة

عبد الرحمن حسن أحمد

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح) ،
أما بالنسبة للفيلا (أرضى + أول) ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة
من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة
عن توصيل المرافق لدور البدرود .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع -
ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع
عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - تلتزم شركة تيرا أسبوت للاستيراد والتصدير (ش.م.م) بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء
وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من
الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة
وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية
والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة
مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الأمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٦ - كما تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى مكثف لنهـو المشروع طبقاً للمدة المقررة لنهـو المشروع .

٧ - كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشترطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٨ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٩ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار لكل ٢٥ م^٢ مبانٍ بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية وطبقاً للكود المصرى للجراجات لباقي الأنشطة .
- ١٠ - يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ
المفوض عن الشركة
عبد الرحمن حسن أحمد

طرف أول
(**إمضاء**)

