

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

باعتتماد المخطط العام لمشروع الشركة العربية للاستثمار العمرانى
على قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان
المخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل
بمدينة حدائق العاصمة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٤٥ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تخصيص مساحة
٢٩٤٣٥,٥ فدان تقريباً تعادل ١٢٣٦٥٣٦٤٦,١٩ متر مربع من الأراضى المملوكة للدولة
ملكية خاصة ناحية مدينة بدر لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مجتمع
عمرانى جديد (حدائق العاصمة) ؛

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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بالموافقة على السير في إجراءات التعاقد مع الشركة العربية للاستثمار العمرانى على قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة بنظام المشاركة (الحصة العينية والنقدية) مع الهيئة ؛

وعلى خطاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٢٥٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/٢/٦ والمرفق به العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ بين الشركة العربية للاستثمار العمرانى وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للاستثمار العمرانى الوارد برقم (٤٨٧٦٨) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٦ والمرفق به لوحة المخطط العام للمشروع العمرانى المتكامل المزمع إقامته على قطعة الأرض محل العرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦١٠٢) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٥ للسادة الشركة العربية للاستثمار العمرانى لموافاته بما يفيد سداد المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى لمساحة ٥٠٠٠ فدان أى ما يعادل ٢٢١٠٠٠٠٠م^٢ وقيمتها ١٣٨٦٠٠٠٠ جنيه (ثلاثة عشر مليوناً وثمانمائة وستون ألف جنيهاً فقط لا غير) ويمثل (١٠٪) من المصاريف الإدارية للمشروع على أن يتم استكمال سداد (٩٠٪) المتبقية من المصاريف الإدارية عند استصدار القرار الوزارى الخاص بالمخططات التقصيلية للمشروع وفقاً لموافقة السلطة المختصة على سداد نسبة (١٠٪) من المصاريف الإدارية للمساحات الكبيرة (أكثر من ٥٠٠ فدان) عند اعتماد المخطط العام ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق العاصمة الوارد برقم (٤١٠٥٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٧ والمرفق به محضر استلام قطعة الأرض والمؤرخ ٢٠٢١/٥/٢٦ وكارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض محل الدراسة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق العاصمة الوارد برقم (٤١٠٥٣١) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٧ والمرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع المقدمة من الشركة العربية للاستثمار العمرانى ؛

وعلى ما يفيد سداد (١٠٪) من المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٧/٥/٢٠٢١ نظير استصدار المخطط العام للمشروع العمرانى المتكامل المزمع إقامته على قطعة الأرض محل للدراسة بمساحة ٥٠٠٠ فدان ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة العربية للاستثمار العمرانى ؛ وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة اللازمة للمراجعة والتوقيع على الشروط المرفقة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

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 حدائق العاصمة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للاستثمار العمرانى لقطعة الأرض الكائنة بمدينة حدائق العاصمة بمساحة ٥٠٠٠ فدان بما يعادل ٢١٠٠٠٠٠٠م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها ، 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 ٣٠/٥/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بما يعادل ٢١٠٠٠٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون مليون مترًا مربعًا) المخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى لقطعة الأرض الكائنة بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٧/١/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وخلال المدة المحددة لانتهاء من تنفيذ المشروع ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم المخططات التفصيلية للمناطق في ضوء البرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يتضمن تحديد مواقع مسطحات الحصة العينية المستحقة للهيئة طبقاً للعقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧

مادة ٤ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي 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

لإعتماد المخطط العام لمشروع

الشركة العربية للاستثمار العمرانى بقطعة الأرض

المخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بمساحة ٢٢١٠٠٠٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٥٠٠٠ فدان

بمدينة حدائق العاصمة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢١٠٠٠٠٠٠ م^٢ أى بما يعادل ٥٠٠٠ فدان مقيسة من محاور الطرق المحيطة .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢١٠٥٠٠٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٢٥٠٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :

(أ) المساحة المخصصة لإسكان العمارات ٢٧٣٥٠٠٠٠ م^٢ بما يعادل ١٧٥٠ فدان

وتمثل نسبة (٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة لإسكان الفيلات ٢٣١٥٠٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٧٥٠ فدان

وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٢٥٢١٦٧٦ م^٢ بما يعادل ٦٠٠ فدان

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة إلى :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى المدينة ١٦٣٠١٧١ م^٢

بما يعادل ٣٨٨ فدان .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى القطاعات ٢٦٢٢٧٠٥ م^٢

بما يعادل ١٤٨ فدان .

(ج) تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى المناطق ٢٢٦٨٨٠٠ م^٢ بما يعادل ٦٤ فدان .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات العامة ٢٨٤٠٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٢٠٠ فدان وتمثل نسبة (٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمرافق العامة ٢٢١٨٥٥٣ م^٢ بما يعادل ٥٢ فدان وتمثل نسبة (١٪) من مساحة أرض المشروع وهى مقسمة كالتالى :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة خزانات ومضخات الري والمياه والحريق ٢٥٨,٤٩٣ م^٢ بما يعادل ١٤ فداناً .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لمحطة معالجة مياه الصرف الصحى ١٢٤,٦٠٥ م^٢ بما يعادل ٣٠ فداناً .

(ج) تبلغ المساحة المخصصة لمحطة كهرباء الفرعية ٢٢٢,٨٠٧ م^٢ بما يعادل ٥ أفدنة .

(د) تبلغ المساحة المخصصة لمحطة الأتوبيسات ١٢,٦٤٩ م^٢ بما يعادل ٣ أفدنة .

٥- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٦٦٧٦٧٩١ م^٢ بما يعادل ١٥٩٠ فداناً وتمثل نسبة (٣٢٪) من مساحة أرض المشروع .

٦- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢٤٢٩٨٠ م^٢ بما يعادل ٥٧,٨٥ فدان وتمثل نسبة (١٪) من مساحة أرض المشروع .

جدول مساحات مناطق المشروع

المساحة ف	المساحة م ^٢	المناطق	
٢٨٩	١,٢١٤,٦٣٨	V1	مناطق الفيلات
٣٧٦	١,٥٧٩,٨٠٤	V2	
٣٦٢	١,٥٢٠,٨٠٢	V3	
١٧٤	٧٢٩,٣٦٠	V4	

المساحة ف	المساحة م ^٢	المناطق
١٢٠١	٥,٠٤٤,٦٠٤	إجمالي مناطق الفيلات
٣٩٦	١,٦٦٤,٥٤٨	B1
٣٦٣	١,٥٢٥,٨٨٢	B2
٣٦٩	١,٥٥٠,٧٢٧	B3
٣٧١	١,٥٥٧,٢٥٧	B4
٣٥٤	١,٤٨٥,٥٩٣	B5
٤١٠	١,٧٢٣,٨٤٠	B6
٢٠٦	٨٦٣,١٣٨	B7
٢٩٦	١,٢٤٥,١٧٥	B8
٢٧٦٦	١١,٦١٦,١٦٠	إجمالي مناطق العمارات
٣٩٦٧	١٦,٦٦٠,٧٦٤	إجمالي مناطق الإسكان*
٦٠٠	٢,٥٢١,٦٧٦	الخدمات
٥٢	٢١٨,٥٥٣	المرافق
٥٨	٢٤٢,٩٨٠	نصيب المشروع من الطرق المحيطة
٣٢٣	١,٣٥٦,٠٢٧	الطرق الداخلية والمناطق الخضراء
٥٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

الاشتراطات البنائية

طبقاً لملاحق رقم ٣ بالتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة

(أ) الاشتراطات الخاصة بالإسكان :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مسطح أرض المشروع والنسبة البنائية لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع دور أرضي + ٥ أدوار متكررة وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة .

النسبة البنائية للفيلا : (توين - تاون - كوارتر) لا تزيد عن (٤٥٪) من مساحة قطعة أرض الفيلا والفيلا المنفصلة لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة أرض الفيلا .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية (معامل البناء) المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٣٣,٧٥٪ × بارتراف ٨ أدوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٤٥٪ × بارتراف ٦ أدوار) وبما لا يتعدى قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة برقم ٥٠٧ لسنة ٢٠٢٠ وبدون مقابل أو أعباء مالية إضافية وذلك فى حدود قيد الارتفاع المسموح به داخل قطعة الأرض بالكامل موضوع هذا العقد على أن تقوم الهيئة بناءً على طلب الشركة بمخاطبة القوات المسلحة والطيران المدني على ارتفاع ٢٧م مع تحمل الشركة أى أعباء خاصة بزيادة قيد الارتفاع .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني السكنية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور سطح المباني السكنية (صهارت وفيلا بنسبة (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

(ب) الاشتراطات الخاصة بالخدمات :

١ - نسبة الخدمات لا تزيد عن ١٦٪ مقسمة كالتالى :

خدمات عامة بحد أقصى ٤٪ ومنها على سبيل المثال لا الحصر (أقسام الشرطة ، الشهر العقارى ، المدارس الحكومية ، المطافى ، البريد ، الإسعاف ، المساجد ، الكنائس ، مكاتب الصحة وكافة الخدمات الحكومية وفقاً لقرار لجنة التخطيط رقم ٣ جلسة رقم ٤٦ شهر يوليو لسنة ٢٠٢٠ والتعاقد المبرم لقطعة الأرض .

خدمات خاصة لخدمة قاطنى المشروع بنسبة لا تزيد عن ١٢٪ من إجمالى مسطح أرض المشروع وبحد أدنى ٨٪ ولا يدخل فى احتساب هذه النسبة الخدمات العامة التى يتم تسليمها لجهات الاختصاص لتشغيلها .

٢ - اشتراطات مباني الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأدوار - السردود) لكل نشاط على حده وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) x (النسبة البنائية ٣٠٪ بارتفاع دور أرضى + ٢ دور متكرر) $= (٠,٩ \text{ كمعامل استغلال})$ من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية .
يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني الخدمية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات ، خدمات للمبنى ومخازن غير تجارية) .

جدول الخدمات التفصيلية

المساحة ف	المساحة م٢	الخدمات	
٤٩	٢٠٧٧٥٢	أنشطة تجارية (١)	خدمات على مستوى المدينة
٤١	١٧٠,٢٣٣	أنشطة تجارية (٢)	
٢٨	١١٦,٠٣٢	الجامعة	
٥	٢٢,٩٦٥	مركز مبيعات المشروع	
١١	٤٥,٣٨٣	فندق	
١٥	٦١,٤٢٢	مستشفى	
١٠	٤٣,٤٩٣	مجمع مدارس ١	
١٦	٦٦,٨٤٢	مجمع مدارس ٢	
١٦	٦٦,٥٠٦	خدمات تجارية إدارية محطات وقود (مركز مال وأعمال) - (١)	
٩	٣٨,٦٤٤	خدمات تجارية إدارية محطات وقود (مركز مال وأعمال) - (٢)	
١١	٤٥,١٩٣	خدمات متنوعة (تجاري - إداري - طبي - ترفيهي - محطات وقود) (١)	
١٣	٥٥,٦٥٠	خدمات متنوعة (تجاري - إداري - بوليات - طبي - ترفيهي - محطات وقود) (٢)	
٩١	٣٨٢,٤٥٩	نادي رياضي اجتماعي	
٢١	٨٧,٩١٥	خدمات تجارية وإدارية وترفيهية (١)	
١٩	٨٠,٠٩٨	خدمات تجارية وإدارية وترفيهية (٢)	
١٦	٦٦,١٦٨	خدمات تجارية وإدارية وترفيهية (٣)	
١١	٤٤,٤٨٠	خدمات تجارية وإدارية وترفيهية (٤)	
٧	٢٨,٩٣٥	مبنى إدارة المشروع	
٣٨٨	١,٦٣٠,١٧٠	إجمالي الخدمات على مستوى المدينة	

المساحة ف	المساحة م	الخدمات	
٢٦	١١١,١٦٧	مركز خدمات القطاع الأول (S1\1)	خدمات على مستوى القطاعات
١٣	٥٤,٦٦٠	مركز خدمات القطاع الأول (S1\2)	
٣٣	١٣٧,١٥٥	مركز خدمات القطاع الثاني (S2)	
٢٨	١١٥,٥٧٢	مركز خدمات القطاع الثالث (S3\1)	
٧	٢٩,٠٦٠	مركز خدمات القطاع الثالث (S3\2)	
٣٣	١٣٩,٣٧٣	مركز خدمات القطاع الرابع (S4\1)	
٩	٣٥,٧١٨	مركز خدمات القطاع الرابع (S4\2)	
١٤٨	٦٢٢,٧٠٥	إجمالي الخدمات على مستوى القطاعات	
٦٤	٢٦٨,٨٠٠	خدمات على مستوى المناطق	
٦٠٠	٢,٥٢١,٦٧٥	إجمالي الخدمات	
٥	١٩,٣٢٠	المسجد الجامع	خدمات عامة
٢	٨,٤٠٠	الكنيسة	
١٩٣	٨١٢,٢٨٠	الخدمات العامة المستقبلية	
٢٠٠	٨٤٠,٠٠٠	إجمالي الخدمات العامة	

جدول الأرصدة للمشروع

البيان	الرصيد المسموح (م)	
مساحة الدور الأرضي (F.P)	٣,٥٤٣,٧٥٠,٠٠٠	الاسكان
المساحة المبنية (BUA)	٢٨,٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	
مساحة الدور الأرضي (F.P)	٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠	الخدمات
المساحة المبنية (BUA)	٢,٢٦٨,٠٠٠,٠٠٠	
تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الدور الأرضي (FP) للإسكان = نسبة الإسكان (٥٠% من إجمالي مسطح المشروع) $\times ٣٣,٧٥$ (النسبة البنائية)		
تم حساب الرصيد المسموح للمساحة المبنية (BUA) للإسكان = نسبة الإسكان (٥٠% من إجمالي مسطح المشروع) $\times ٣٣,٧٥$ (النسبة البنائية) $\times$ ارتفاع ٨ أدوار		
تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الدور الأرضي (FP) للخدمات = نسبة الخدمات (١٢% من إجمالي مسطح المشروع) $\times ٣٠$ (النسبة البنائية)		
تم حساب الرصيد المسموح للمساحة المبنية (BUA) للخدمات = نسبة الخدمات (١٢% من إجمالي مسطح المشروع) $\times ٣٠$ (النسبة البنائية) $\times$ ارتفاع ٣ أدوار		

معامل الاستغلال المسموح به للإسكان = ١,٣٥

معامل الاستغلال المسموح به للخدمات = ٠,٩

جدول المقنن المائى المسموح به للمشروع

معامل الاستغلال	كمية المياه (م ^٣) / يوم	أقصى عدد سكان / نسمة
١,٣٥	١٢٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠

يتم إمداد المياه للمشروع مرحليا طبقاً للبرنامج الزمنى الذى يتم تقديمه مع كل مرحلة بعد اعتماده بما يتناسب مع مراحل المشروع .

الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) للنشاط السكنى ويسمح بتطبيق قاعدة الحجوم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية (معامل البناء) المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٣٣,٧٥٪ × ارتفاع ٨ أدوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٤٥٪ × ارتفاع ٦ أدوار) وبما لا يتعدى قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) × (النسبة البنائية ٣٠٪ × ارتفاع دور أرضى + ٢ دور متكرر) = (٠,٩ كمعامل استغلال) من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - تلتزم الشركة العربية للاستثمار العمرانى بالقيام بالآتى :
تقديم المخططات التفصيلية للمناطق فى ضوء البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يتضمن تحديد مواقع ومساحات الحصة العينية المستحقة للهيئة طبقاً للعقد المبرم لقطعة الأرض .
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 والأرصفة 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 واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات 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 للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٦ - كما نلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني .

٧ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٨ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار لكل ٢٥ م^٢ مبانٍ بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية وباقى الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات .

٩ - يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له والواردة بالعقد المبرم مع الهيئة والمؤرخ فى ٢٠٢١/١/١٧ ، ويتم 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 ثان
م/ أشرف محمد عبد الخالق

طرف أول
(إمضاء)



المطابق لأبواب الأميرالية
صورة الكرونية لأبواب الأميرالية
صورة الكرونية لأبواب الأميرالية



