

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٤١٦ لسنة ٢٠٢٣

٢٠٢٣/٥/٢١ بتاريخ

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم ٧١ بمساحة ١٨,٩٨ فدان

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة الراعي للإنشاء والتعمير (ش.م.م)

لإقامة نشاط مجمع سكني

والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٢٩٢) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لاحته التنفيذية؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ و لاحته 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 موافقة الشئون الفنية على حجز قطعة الأرض رقم ٧١ بمنطقة

المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٨,٩٨ فدان بما يعادل

٧٩٧٣٢,٣٦ م^٢ لصالح السادة شركة الراعي للإنشاء والتعمير؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الراعي للإنشاء والتعمير لقطعة الأرض رقم ٧١ بمنطقة المستثمرين الجنوبي بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٨,٩ فدان بما يعادل ٧٩٣٨٠ م^٢

لإقامة مشروع مجتمع عمراني متكامل ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٢
بمساحة ١٨,٩٨ فدان بما يعادل ٧٩٧٣٢,٣٦ م^٢ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٩٢) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧١ ب) بمنطقة المستثمرين الجنوبي بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٨,٩٨ فدان بما يعادل ٧٩٧٣٢,٣٦ م^٢ لصالح شركة الراعي للإنشاء والتعمير لإقامة مشروع تجمع سكني ؛

وعلى القرار الوزاري 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 كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٤٧٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٧ المتضمن أنه وفقاً لكتاب جهاز المدينة يتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ على قطعة الأرض وذلك لوصول نسبة الإنجاز إلى (٩٥,٢٪) وكذلك إجمالي (B.U.A) المنفذ على الطبيعة لمنطقة الخدمات أكبر من الحد الأدنى المسموح للتنفيذ ؛

وعلى الطلب المقدم من مكتب الفتح لاستشارات الهندسية وإدارة المشروعات المفوض من الشركة المختصة لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٧٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٥ لاستصدار قرار باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مرافقاً به المخطط المقترن ؛

وعلى كتاب المفوض من الشركة المختصة لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٠٥١) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٦ المرفق به عدد ٧ نسخ من المخطط المعدل لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٤٧٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٥ المرفق به لوحات تعديل المشروع بعد التدقيق والتوفيق وموافق قطعة الأرض ؛

وعلى الإقادة بسد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل لقطعة الأرض الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٢ ؛ وعلى التعهدات المقدمة من الشركة ؛

وعلى حدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من المفوض من السادة شركة الراعي للإنشاء والتعمير باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٧١ب بمساحة ١٨,٩٨ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبيين بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة نشاط مجمع سكني والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٢٩٢) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٥ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتهته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٨ والمتتيبة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

فصول :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧١ب) بمساحة ١٨,٩٨ فدان) بما يعادل ٧٩٧٣٢,٣٦ م^٢ (تسعة وسبعون ألفاً وسبعيناً واثنان وثلاثين متراً مربعاً و ١٠٠ / ٣٦ من المتر المربع) بمنطقة المستثمرين الجنوبيين بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة الراعي للإنشاء والتعمير لإقامة نشاط مجمع سكني والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٢٩٢) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار و العقد البرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإراجها ضمن ملحق العقود البرمجة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد البرمجة بين مالكي / قاطني المشروع ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك أو تضرر القاطنين / المالكين يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة التحدي من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقيد والمساحة المتعاقدين عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات الازمة لاستخراج التراخيص الازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بال المادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرارات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة باستخدام لائحة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤ - ينشر هذا القرار في الواقع المصري، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

ال الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٦١٧)

بمنطقة المستثمرين الجنوبية المخصصة لشركة الراعي للإنشاء والتعمير

لإقامة مشروع مجمع سكنى بإجمالي مساحة ١٨,٩٨ فدان

بما يعادل ٢٧٩٧٣٢,٣٦ م٢ بمدينة القاهرة الجديدة والسايق اعتمد

بالقرار الوزارى رقم ٢٩٢ بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٥

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٨,٩٨ فدان بما يعادل

٢٧٩٧٣٢,٣٦ م٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للإسكان ٧,٧٨ فدان بما يعادل ٣٢٦٨٢,٥٤ م٢ وتمثل نسبة ٤٠,٩٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للخدمات ٢,٢٥ فدان أى ما يعادل ٩٤٥٨,٥٨ م٢ وتحتل نسبة (١١,٨٦٪) من إجمالي أرض المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للطرق الداخلية ومران المشاة ٣,١٥ فدان بما يعادل ١٣٨٩٧,٩٧ م٢ وتمثل نسبة (١٦,٥٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للطرق الخارجية ٣,١٥ فدان بما يعادل ١٣٢٢٨,٩٥ م٢ وتمثل نسبة (١٦,٥٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأرضى المخصصة للمناطق الخضراء ٢,٦٥ فدان بما يعادل ١٠٤٦٤,٣٢ م٢ وتمثل نسبة (١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع (فيلات سكنية) :

تبليغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٧,٧٨ فدان بما يعادل ٣٢٦٨٢,٥٤ م٢

وتمثل نسبة (٤٠,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدوال التالية :

رقم الجداول	نوع التحريج	مساحة الأراضي المخصصة للإسكان	نسبة مساحة	نوع التحريج	مساحة الأراضي المخصصة للإسكان	نسبة مساحة	نوع التحريج	مساحة الأراضي المخصصة للإسكان	نسبة مساحة
١	البساطة متصل	٧٨٣,٩	١٠٠٪	٢	٨١٣,٩	١	٣	٥٥١,٠	٢
٤	البساطة متصل	٧٧٣,٨	٩٨٪	٥	٥٥١,٠	٣	٦	٥٥١,٠	٤
١	البساطة متصل	٧٦٣,٧٢	٩٧٪	٧	٥٥١,٠	٥	٨	٥٥١,٠	٦
٣	البساطة متصل	٥٧٣,٨٩	٨٣٪	٩	٥٥١,٠	٧	١٠	٥٥١,٠	٨
٥	البساطة متصل	٤٦٧,٢	٦٣٪	١١	٥٥١,٠	٩	١٢	٥٥١,٠	١٠
٦	البساطة متصل	٣٧٠,٣٦	٤٣٪	١٣	٥٥١,٠	١١	١٤	٥٥١,٠	١٢
٧	البساطة متصل	٣٦٢,٥٧	٤٣٪	١٥	٥٥١,٠	١٣	١٦	٥٥١,٠	١٤
٨	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٧	٥٥١,٠	١٥	١٨	٥٥١,٠	١٦
٩	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٩	٥٥١,٠	١٧	٢٠	٥٥١,٠	١٨
١٠	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٢١	٥٥١,٠	١٩	٢٢	٥٥١,٠	٢٠
١١	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٢٣	٥٥١,٠	٢١	٢٤	٥٥١,٠	٢٢
١٢	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٢٥	٥٥١,٠	٢٣	٢٦	٥٥١,٠	٢٤
١٣	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٢٧	٥٥١,٠	٢٥	٢٨	٥٥١,٠	٢٦
١٤	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٢٩	٥٥١,٠	٢٧	٣٠	٥٥١,٠	٢٨
١٥	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٣١	٥٥١,٠	٢٩	٣٢	٥٥١,٠	٣٠
١٦	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٣٣	٥٥١,٠	٣١	٣٤	٥٥١,٠	٣٢
١٧	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٣٥	٥٥١,٠	٣٣	٣٧	٥٥١,٠	٣٤
١٨	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٣٨	٥٥١,٠	٣٦	٣٩	٥٥١,٠	٣٧
١٩	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٤٠	٥٥١,٠	٣٨	٤١	٥٥١,٠	٣٩
٢٠	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٤٣	٥٥١,٠	٤٠	٤٤	٥٥١,٠	٤١
٢١	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٤٥	٥٥١,٠	٤٢	٤٦	٥٥١,٠	٤٣
٢٢	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٤٨	٥٥١,٠	٤٤	٤٩	٥٥١,٠	٤٥
٢٣	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٤٩	٥٥١,٠	٤٥	٥٠	٥٥١,٠	٤٦
٢٤	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٥٢	٥٥١,٠	٤٨	٥٣	٥٥١,٠	٤٩
٢٥	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٥٤	٥٥١,٠	٤٩	٥٥	٥٥١,٠	٥٠
٢٦	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٥٦	٥٥١,٠	٤٩	٥٧	٥٥١,٠	٥١
٢٧	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٥٨	٥٥١,٠	٤٩	٥٩	٥٥١,٠	٥٢
٢٨	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٦١	٥٥١,٠	٤٩	٦٢	٥٥١,٠	٥٣
٢٩	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٦٣	٥٥١,٠	٤٩	٦٤	٥٥١,٠	٥٤
٣٠	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٦٦	٥٥١,٠	٤٩	٦٧	٥٥١,٠	٥٥
٣١	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٦٨	٥٥١,٠	٤٩	٦٩	٥٥١,٠	٥٦
٣٢	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٧١	٥٥١,٠	٤٩	٧٢	٥٥١,٠	٥٧
٣٣	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٧٣	٥٥١,٠	٤٩	٧٤	٥٥١,٠	٥٨
٣٤	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٧٦	٥٥١,٠	٤٩	٧٧	٥٥١,٠	٥٩
٣٥	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٧٨	٥٥١,٠	٤٩	٧٩	٥٥١,٠	٦٠
٣٦	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٨١	٥٥١,٠	٤٩	٨٢	٥٥١,٠	٦١
٣٧	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٨٤	٥٥١,٠	٤٩	٨٥	٥٥١,٠	٦٣
٣٨	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٨٦	٥٥١,٠	٤٩	٨٧	٥٥١,٠	٦٤
٣٩	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٨٨	٥٥١,٠	٤٩	٨٩	٥٥١,٠	٦٥
٤٠	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٩١	٥٥١,٠	٤٩	٩٢	٥٥١,٠	٦٦
٤١	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٩٤	٥٥١,٠	٤٩	٩٥	٥٥١,٠	٦٧
٤٢	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٩٧	٥٥١,٠	٤٩	٩٨	٥٥١,٠	٦٨
٤٣	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	٩٩	٥٥١,٠	٤٩	١٠٠	٥٥١,٠	٦٩
٤٤	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٠٢	٥٥١,٠	٤٩	١٠٣	٥٥١,٠	٧٠
٤٥	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٠٤	٥٥١,٠	٤٩	١٠٥	٥٥١,٠	٧١
٤٦	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٠٦	٥٥١,٠	٤٩	١٠٧	٥٥١,٠	٧٢
٤٧	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٠٨	٥٥١,٠	٤٩	١٠٩	٥٥١,٠	٧٣
٤٨	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١١١	٥٥١,٠	٤٩	١١٢	٥٥١,٠	٧٤
٤٩	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١١٣	٥٥١,٠	٤٩	١١٤	٥٥١,٠	٧٥
٥٠	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١١٤	٥٥١,٠	٤٩	١١٥	٥٥١,٠	٧٦
٥١	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١١٦	٥٥١,٠	٤٩	١١٧	٥٥١,٠	٧٧
٥٢	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١١٨	٥٥١,٠	٤٩	١١٩	٥٥١,٠	٧٨
٥٣	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٢١	٥٥١,٠	٤٩	١٢٢	٥٥١,٠	٧٩
٥٤	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٢٣	٥٥١,٠	٤٩	١٢٤	٥٥١,٠	٨٠
٥٥	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٢٤	٥٥١,٠	٤٩	١٢٥	٥٥١,٠	٨١
٥٦	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٢٦	٥٥١,٠	٤٩	١٢٧	٥٥١,٠	٨٢
٥٧	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٢٨	٥٥١,٠	٤٩	١٢٩	٥٥١,٠	٨٣
٥٨	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٣١	٥٥١,٠	٤٩	١٣٢	٥٥١,٠	٨٤
٥٩	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٣٣	٥٥١,٠	٤٩	١٣٤	٥٥١,٠	٨٥
٦٠	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٣٤	٥٥١,٠	٤٩	١٣٥	٥٥١,٠	٨٦
٦١	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٣٦	٥٥١,٠	٤٩	١٣٧	٥٥١,٠	٨٧
٦٢	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٣٨	٥٥١,٠	٤٩	١٣٩	٥٥١,٠	٨٨
٦٣	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٤١	٥٥١,٠	٤٩	١٤٢	٥٥١,٠	٨٩
٦٤	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٤٣	٥٥١,٠	٤٩	١٤٤	٥٥١,٠	٩٠
٦٥	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٤٤	٥٥١,٠	٤٩	١٤٥	٥٥١,٠	٩١
٦٦	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٤٦	٥٥١,٠	٤٩	١٤٧	٥٥١,٠	٩٢
٦٧	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٤٨	٥٥١,٠	٤٩	١٤٩	٥٥١,٠	٩٣
٦٨	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٤٩	٥٥١,٠	٤٩	١٥٠	٥٥١,٠	٩٤
٦٩	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٥١	٥٥١,٠	٤٩	١٥٢	٥٥١,٠	٩٥
٧٠	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٥٣	٥٥١,٠	٤٩	١٥٤	٥٥١,٠	٩٦
٧١	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٥٤	٥٥١,٠	٤٩	١٥٥	٥٥١,٠	٩٧
٧٢	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٥٦	٥٥١,٠	٤٩	١٥٧	٥٥١,٠	٩٨
٧٣	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٥٨	٥٥١,٠	٤٩	١٥٩	٥٥١,٠	٩٩
٧٤	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٥٩	٥٥١,٠	٤٩	١٦٠	٥٥١,٠	١٠٠
٧٥	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٦١	٥٥١,٠	٤٩	١٦٢	٥٥١,٠	١٠١
٧٦	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٦٣	٥٥١,٠	٤٩	١٦٤	٥٥١,٠	١٠٢
٧٧	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٦٤	٥٥١,٠	٤٩	١٦٥	٥٥١,٠	١٠٣
٧٨	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٦٦	٥٥١,٠	٤٩	١٦٧	٥٥١,٠	١٠٤
٧٩	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٦٧	٥٥١,٠	٤٩	١٦٨	٥٥١,٠	١٠٥
٨٠	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٦٩	٥٥١,٠	٤٩	١٧٠	٥٥١,٠	١٠٦
٨١	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٧١	٥٥١,٠	٤٩	١٧٢	٥٥١,٠	١٠٧
٨٢	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٧٣	٥٥١,٠	٤٩	١٧٤	٥٥١,٠	١٠٨
٨٣	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٧٤	٥٥١,٠	٤٩	١٧٥	٥٥١,٠	١٠٩
٨٤	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٧٦	٥٥١,٠	٤٩	١٧٧	٥٥١,٠	١١٠
٨٥	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٧٨	٥٥١,٠	٤٩	١٧٩	٥٥١,٠	١١١
٨٦	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٧٩	٥٥١,٠	٤٩	١٨٠	٥٥١,٠	١١٢
٨٧	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٨١	٥٥١,٠	٤٩	١٨٢	٥٥١,٠	١١٣
٨٨	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٨٣	٥٥١,٠	٤٩	١٨٤	٥٥١,٠	١١٤
٨٩	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٨٤	٥٥١,٠	٤٩	١٨٥	٥٥١,٠	١١٥
٩٠	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٨٦	٥٥١,٠	٤٩	١٨٧	٥٥١,٠	١١٦
٩١	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٨٨	٥٥١,٠	٤٩	١٨٩	٥٥١,٠	١١٧
٩٢	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٩٠	٥٥١,٠	٤٩	١٩١	٥٥١,٠	١١٨
٩٣	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٩٢	٥٥١,٠	٤٩	١٩٣	٥٥١,٠	١١٩
٩٤	البساطة متصل	٣٦٠,٧٨	٤٣٪	١٩٤	٥٥١,٠	٤٩	١٩٥	٥٥١,٠	١

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١ - لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المسموح ببناء عليها بالدور الأرضي لا تزيد عن (٤٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - الارتفاع (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة.
- ٤ - أقصى كثافة سكانية للفيلات ٤٥ ش / فدان و الكثافة المحققة بالمشروع ١٥ ش / فدان .
- ٥ - يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والمعمول بها بالهيئة .
- ٦ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ٧ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين المباني السكنية وأراضي الخدمات .
- ٨ - يتم تحديد مداخل و مخارج البدرومات بما لا يتعارض مع مسارات الطرق و موقف انتظار السيارات والكود المصري للجراجات .
- ٩ - مرفق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للخدمات ٢,٢٥ فدان أي ما يعادل ٩٤٥٨,٥٨م^٢

وتمثل نسبة (١١,٨٦٪) من إجمالي أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

المساحت	المساحة	النسبة	الارتفاع	ملاحظات
١١ متر مربع الأغراض	٣٧٦,٣١	٣٣٣,٣١	دور أرضي - دور	٣٧٦,٣١
مول تجاري	٤٢٤٧,٥٢	٤٢٤٧,٥٢	دور أرضي - دور	٤٢٤٧,٥٢
مول تجاري	٢٥٣٩,٩٨	٢٥٣٩,٩٨	دور أرضي - دور	٢٥٣٩,٩٨
موقف الأتوبيس	١٣,٧٢	١٣,٧٢	دور أرضي	١٣,٧٢
إجمالي مساحة الخدمات	٩٤٥٨,٥٨	٩٤٥٨,٥٨		تحت المعيار المزدوج

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨٪)

إلى (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم الالتزام بتحقيق ارتكازات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً

لشروط البيئة المعول بها بالمشروعات الاستثمارية بالبيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجرارات وتعديلاته .

تلزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع تخدم قاطنى المشروع

ولا يكون لها تقديم مباشر من الطرق الخارجية وفي حالة تقديمها من الخارج

أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير وبعد الحصول على

المواقف الازمة .

الاشتراطات العامة

- ١- يلغى أقصى ارتفاع للفيلات السكنية بالمشروع (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة للمنطقة ويسمح بإقامة دور البردوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط بدور البردوم والمعمول بها بالهيئة بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البردوم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البالغة لمنطقة الخدمات (نسبة بناء ارتفاع - ريد) لكل نشاط على حده طبقاً لاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أي منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المفتوحة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للمباني السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات .
- ٦- تتولى شركة الراعي للإنشاء والتعمير على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم إنه يتم تحديد المقتنات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً لقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكلفة أنواعها .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتيكات خلافه .

٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للأشترات البناية 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 في الفقرات (٨، ٧، ٦) .

١٢- يتم التزام بـ توافر مواقف لتنظار سيارات بمنطقة الإسكان ومنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى لل杰راجات وتعديلاته .

١٣- يقتصر التعديل على المنطقة الموضحة باللوحات المرفقة بالقرار الوزارى فقط .

١٤- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٥- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتخذه التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرارات والضوابط المعمول بها بالهيئة .

طرف ثان



٢١٣
٢٧