

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦١٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٣)

بمساحة ٢٣,١٥ فدان بما يعادل ٢٩٧٢٥١,٣٣ م

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة القاهرة الجديدة للاستثمار العقارى (ريفيرا هايتس)

لإقامة مشروع مجمع سكنى

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٣٤٠) بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٨

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية :

بعد الإطلاع 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 بالمدين والمجتمعات

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

وعلى عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وشركة القاهرة الجديدة للاستثمار العقارى (ريفيرا هايتس) لقطعة الأرض

رقم (٥٣) بمساحة ٢٢,٣٥ فدان بما يعادل ٢٩٣٨٧٠م^٢ بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بنشاط مجمع سكني ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٣٤٠) بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠٠٦ باعتماد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (٥٣) بمساحة ٢٣,١٥ فدان بما يعادل ٢٩٧٢٥١,٣٣م^٢ بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى محضر التسليم المؤرخ ٢٨/١٢/٢٠٠٦ لقطعة الأرض رقم (٥٣) المخصصة لشركة القاهرة الجديدة للاستثمار العقاري بمساحة فعلية مقدارها ٢٣,١٥ فدان بما يعادل ٢٩٧٢٥١,٣٣م^٢ ؛
وعلى طلب مكتب الفتح للاستشارات الهندسية وإدارة المشروعات المفوض من شركة القاهرة الجديدة للاستثمار العقاري (ريفيرو هايتس) الوارد برقم (٤١٠٦٥) بتاريخ ١٦/١/٢٠٢٣ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتنقسم قطعة الأرض ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٢٥٥) بتاريخ ٥/٣/٢٠٢٣ المتضمن كامل موقف قطعة الأرض ؛
وعلى كتاب مكتب الفتح للاستشارات الهندسية وإدارة المشروعات المفوض من شركة القاهرة الجديدة للاستثمار العقاري (ريفيرو هايتس) الوارد برقم (٤٦٣٧٨) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع النهائية المعدلة ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٩٣٨) بتاريخ ١١/٤/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع المعدلة بعد المراجعة والتوقيع ، وكذا بيان بكامل موقف قطعة الأرض متضمناً سداد إجمالي ثمن الأرض والانتهاء من تنفيذ المشروع ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل لقطعة الأرض الواردة برقم (٤٨٥١٤) بتاريخ ٧/٥/٢٠٢٣ ؛
وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتنقسم 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 القاهرة الجديدة للاستثمار العقاري (ريفيرو هايتس)

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٣) بمساحة ٢٣,١٥ فدان بما يعادل ٢٩٧٢٥١,٣٣ م^٢ بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع مجمع سكنى والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٣٤٠) بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٨ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٣) بمساحة ٢٣,١٥ فدان بما يعادل ٢٩٧٢٥١,٣٣ م^٢ بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة القاهرة الجديدة للاستثمار العقارى (ريفيرا هايتس) لإقامة مشروع مجمع سكنى والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٣٤٠) بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى الوحدات بالمشروع وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

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

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

مادة ١٣ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، 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 الوزاري الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي

لقطعة الأرض رقم (٥٣) بمنطقة المستثمرين الجنوبية

المخصصة لشركة السادة شركة القاهرة الجديدة للاستثمار العقاري

لإقامة مشروع مجمع سكني بإجمالي مساحة ٢٣,١٥ فدان

بما يعادل ٢٩٧٢٥١,٣٣٤ م^٢ بمدينة القاهرة الجديدة

والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٣٤٠) بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠٠٦

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣,١٥ فدان بما يعادل

٢٩٧٢٥١,٣٣٤ م^٢

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١١,١٣ فدان بما يعادل

٢٤٦٧٥١,٨١ م^٢ وتمثل نسبة (٤٨,٠٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢,٢٦ فدان أي ما يعادل

٢٩٥١١,٩٢ م^٢ وتمثل نسبة (٩,٧٧٪) من إجمالي أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة ٣,٧٥ فدان

بما يعادل ١٥٧٤٢,٧٦ م^٢ وتمثل نسبة (١٦,١٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٤,٧٤ فدان بما يعادل

١٩٩٣٤,١ م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء ١,٢٧ فدان بما يعادل

٥٣١٠,٧٤٤ م^٢ وتمثل نسبة (٥,٤٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

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

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١١,١٣ فدان بما يعادل ٦٧٥١,٨١ م^٢ وتمثل نسبة (٤٨,٠٧٪) من إجمالى مساحة ارض المشروع ، وطبقاً للجداول التالية :

جدول مساحات قطع الأراضى

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	عدد الفدان	نوع الاستخدام	عدد الفدان	نوع الاستخدام
١	٥٧٢,٥٠	٥٢	أرض زراعية	٥٧٢,٥٠	أرض زراعية
٢	٦٧٤,١٦	٥٤	أرض زراعية	٦٧٤,١٦	أرض زراعية
٣	٦٧٣,٧٥	٥٤	أرض زراعية	٦٧٣,٧٥	أرض زراعية
٤	٦٥٧,٧٧	٥٥	أرض زراعية	٦٥٧,٧٧	أرض زراعية
٥	٥٣٩,٩٧	٥١	أرض زراعية	٥٣٩,٩٧	أرض زراعية
٦	٥٤٨,٤١	٥٧	أرض زراعية	٥٤٨,٤١	أرض زراعية
٧	٥٦٨,٥٦	٥٨	أرض زراعية	٥٦٨,٥٦	أرض زراعية
٨	٥٩٥,٩١	٥٥	أرض زراعية	٥٩٥,٩١	أرض زراعية
٩	٥٧٤,٧٠	٦٠	أرض زراعية	٥٧٤,٧٠	أرض زراعية
١٠	٦١٧,٥٩	٦١	أرض زراعية	٦١٧,٥٩	أرض زراعية
١١	٦٣٥,١٧	٦٧	أرض زراعية	٦٣٥,١٧	أرض زراعية
١٢	٥١١,١٨	٦٣	أرض زراعية	٥١١,١٨	أرض زراعية
١٣	٥١٧,٥٠	٦٤	أرض زراعية	٥١٧,٥٠	أرض زراعية
١٤	٦٠٧,٤٢	٦٥	أرض زراعية	٦٠٧,٤٢	أرض زراعية
١٥	٦٤٧,٥٦	٦١	أرض زراعية	٦٤٧,٥٦	أرض زراعية
١٦	٦٧٥,١٣	٦٧	أرض زراعية	٦٧٥,١٣	أرض زراعية
١٧	٦١٢,١٧	٦٨	أرض زراعية	٦١٢,١٧	أرض زراعية
١٨	٦١٨,٩٦	٦٩	أرض زراعية	٦١٨,٩٦	أرض زراعية
١٩	٦٢٩,٩٠	٧٠	أرض زراعية	٦٢٩,٩٠	أرض زراعية
٢٠	٦٤٨,٠٣	٧١	أرض زراعية	٦٤٨,٠٣	أرض زراعية
٢١	٦١١,٨٠	٧٢	أرض زراعية	٦١١,٨٠	أرض زراعية
٢٢	٦٤٠,٩٨	٧٣	أرض زراعية	٦٤٠,٩٨	أرض زراعية
٢٣	٦١٠,٨١	٧٤	أرض زراعية	٦١٠,٨١	أرض زراعية
٢٤	٥٧٥,٩٧	٧٥	أرض زراعية	٥٧٥,٩٧	أرض زراعية
٢٥	٥٧٤,٣٤	٧٦	أرض زراعية	٥٧٤,٣٤	أرض زراعية
٢٦	٥٨٨,٩٣	٧٧	أرض زراعية	٥٨٨,٩٣	أرض زراعية
٢٧	٦٢١,٣٦	٧٨	أرض زراعية	٦٢١,٣٦	أرض زراعية
٢٨	٦٦٦,٧٥	٧٩	أرض زراعية	٦٦٦,٧٥	أرض زراعية

جدول مساحات قطع الأراضى

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	عدد الفدان	نوع الاستخدام	عدد الفدان	نوع الاستخدام
١	١٥٢,٨٠	١٤	أرض زراعية	١٥٢,٨٠	أرض زراعية
٢	٥٩٦,١١	٥٤	أرض زراعية	٥٩٦,١١	أرض زراعية
٣	٦١٨,٢٨	٥٦	أرض زراعية	٦١٨,٢٨	أرض زراعية
٤	٦٤٣,٣١	٥٨	أرض زراعية	٦٤٣,٣١	أرض زراعية
٥	٦١٦,٣٤	٥٦	أرض زراعية	٦١٦,٣٤	أرض زراعية
٦	٦٤٠,٩٤	٥٨	أرض زراعية	٦٤٠,٩٤	أرض زراعية
٧	٦٣٧,٣٦	٥٨	أرض زراعية	٦٣٧,٣٦	أرض زراعية
٨	٦٠٠,٩١	٥٥	أرض زراعية	٦٠٠,٩١	أرض زراعية
٩	٤٩٤,٦١	٤٥	أرض زراعية	٤٩٤,٦١	أرض زراعية
١٠	٥٠٣,٨١	٤٦	أرض زراعية	٥٠٣,٨١	أرض زراعية
١١	٥٠٣,٩٧	٤٦	أرض زراعية	٥٠٣,٩٧	أرض زراعية
١٢	٥٠٤,١٩	٤٦	أرض زراعية	٥٠٤,١٩	أرض زراعية
١٣	٥٠٤,٣٦	٤٦	أرض زراعية	٥٠٤,٣٦	أرض زراعية
١٤	٥١٥,٥٩	٤٦	أرض زراعية	٥١٥,٥٩	أرض زراعية
١٥	٥٨٠,٦٧	٥٤	أرض زراعية	٥٨٠,٦٧	أرض زراعية
١٦	٥٧٩,٠٢	٥٤	أرض زراعية	٥٧٩,٠٢	أرض زراعية
١٧	٦٧٢,٧٥	٦٢	أرض زراعية	٦٧٢,٧٥	أرض زراعية
١٨	٦٧٣,٧٨	٦٢	أرض زراعية	٦٧٣,٧٨	أرض زراعية
١٩	٦٧٣,٧٥	٦٢	أرض زراعية	٦٧٣,٧٥	أرض زراعية
٢٠	٦٧٣,٧٥	٦٢	أرض زراعية	٦٧٣,٧٥	أرض زراعية
٢١	٥٨٥,٩٩	٥٤	أرض زراعية	٥٨٥,٩٩	أرض زراعية
٢٢	٦١٩,٤٢	٥٨	أرض زراعية	٦١٩,٤٢	أرض زراعية
٢٣	٦٤١,٧٧	٦٢	أرض زراعية	٦٤١,٧٧	أرض زراعية
٢٤	٤٨٨,٥٤	٤٦	أرض زراعية	٤٨٨,٥٤	أرض زراعية
٢٥	٧٢٨,٢٦	٦٨	أرض زراعية	٧٢٨,٢٦	أرض زراعية
٢٦	٧٤٤,٢٢	٦٨	أرض زراعية	٧٤٤,٢٢	أرض زراعية
٢٧	٦١٦,٢٨	٥٨	أرض زراعية	٦١٦,٢٨	أرض زراعية
٢٨	٦١٦,٢٨	٥٨	أرض زراعية	٦١٦,٢٨	أرض زراعية
٢٩	٦١٦,٢٨	٥٨	أرض زراعية	٦١٦,٢٨	أرض زراعية
٣٠	٦١٦,٢٨	٥٨	أرض زراعية	٦١٦,٢٨	أرض زراعية
٣١	٥٨١,١٤	٥٤	أرض زراعية	٥٨١,١٤	أرض زراعية
٣٢	٥٨٨,٣٦	٥٤	أرض زراعية	٥٨٨,٣٦	أرض زراعية
٣٣	٦٢٦,٥٧	٥٨	أرض زراعية	٦٢٦,٥٧	أرض زراعية
٣٤	٥٧٩,٧٥	٥٤	أرض زراعية	٥٧٩,٧٥	أرض زراعية
٣٥	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٣٦	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٣٧	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٣٨	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٣٩	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤٠	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤١	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤٢	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤٣	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤٤	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤٥	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤٦	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤٧	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤٨	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٤٩	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٥٠	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية
٥١	٥٧٧,٧٦	٥٤	أرض زراعية	٥٧٧,٧٦	أرض زراعية

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- المساحة المسموح بالبناء 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 للفيلا ٤٥ ش/ فدان والكثافة المحققة بالمشروع ١٩ 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 المصرى الجراحات وتعديلاته .
- ٧- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين المباني السكنية وأراضي الخدمات .
- ٨- يتم تحديد مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات والكود المصرى للجراحات .
- ٩- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢,٢٦ فدان أى ما يعادل ٢٩٥١١,٩٢ م^٢ وتمثل نسبة (٩,٧٧٪) من إجمالي أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

	النشاط	مساحة الأرض	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود	ملاحظات
أ	مبنى متعدد الأغراض	٢٦٥٢٥,٠١ م ^٢	٣٠٪	أرضى ودورين	٦م من جميع الجهات	موافقة برقم ٣٤٩ بتاريخ ٢٠١٣/١/١٥
ب	منطقة ترفيهية	٢٦٧٠,١١ م ^٢		بدون منشآت		
ج	منطقة ترفيهية	٧٠٨,١٥ م ^٢		بدون منشآت		
د	تجارى	٢١٥٤٢,٢٧ م ^٢	٣٠٪	أرضى ودورين	٦م من جميع الجهات	
و	غرف الأمن والبوليات	٢٦٥,٣٨ م ^٢		أرضى فقط		غرفتين بحد أقصى ٢م ^٢ للغرفة
	الإجمالى	٢٩٥١١,٩٢ م ^٢				

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .
يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع تخدم قاطنى المشروع ولا يكون لها تخديم مباشر من الطرق الخارجية وفى حالة تخديمها من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلا السكنية بالمشروع (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة للمنطقة ويسمح بإقامة دور البدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط بدور البدروم والمعمول بها بالهيئة بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لها ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .
- ٦- تتولى شركة القاهرة الجديدة للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات

وغاز) وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة 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 والتكسيات وخلافه .

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

٩ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه 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 الفقرة (٦، ٧، ٨) .

١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان ومنطقة الخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

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

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

١٦- نلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرارات والضوابط المعمول بها بالهيئة .

طرف ثان
(إمضاء)

طرف اول
(إمضاء)

العدد ٢١٨ - مزارع

كروكي لمنطقة الأ



مساحة التعديل = ٦



الرقم	المساحة	الغرض
١	١٠٠٠	مبنى
٢	١٠٠٠	مبنى
٣	١٠٠٠	مبنى
٤	١٠٠٠	مبنى
٥	١٠٠٠	مبنى
٦	١٠٠٠	مبنى
٧	١٠٠٠	مبنى
٨	١٠٠٠	مبنى
٩	١٠٠٠	مبنى
١٠	١٠٠٠	مبنى

احداثيات موقع المشروع

الرقم	الخط	الارتفاع
P4	١١٣,٧٧,٤٧٨	١١٣,٧٧,٤٧٨
P5	١١٣,٧٧,٤٧٨	١١٣,٧٧,٤٧٨
P7	١١٣,٧٧,٤٧٨	١١٣,٧٧,٤٧٨
P8	١١٣,٧٧,٤٧٨	١١٣,٧٧,٤٧٨
P9	١١٣,٧٧,٤٧٨	١١٣,٧٧,٤٧٨

كروكي للموقع



جدول مساحات قطع الأراضي

الرقم	المساحة	الغرض
١	١٠٠٠	مبنى
٢	١٠٠٠	مبنى
٣	١٠٠٠	مبنى
٤	١٠٠٠	مبنى
٥	١٠٠٠	مبنى
٦	١٠٠٠	مبنى
٧	١٠٠٠	مبنى
٨	١٠٠٠	مبنى
٩	١٠٠٠	مبنى
١٠	١٠٠٠	مبنى



القائمة المستعانة لها

مزارع

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

الاستثمار

