

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثمن ١٥ جنيها

السنة
١٩٦ هـ

الصادر في يوم الثلاثاء ١٢ شوال سنة ١٤٤٤
الموافق (٢ مايو سنة ٢٠٢٣)

العدد ٩٦
(تابع)



قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ)

بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة (سهام محمد محمد عبد العال)

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات 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

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر، واشتملت تلك الضوابط ببند العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة / سهام محمد محمد عبد العال لقطعة الأرض رقم (٢ أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠م الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٠٦٥٠) بتاريخ ٣١/٥/٢٠٢٠ مرفقاً به المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٢ أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر وذلك للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٤٣١٠) بتاريخ ٥/٧/٢٠٢٢ مرفق به صورة العقد والرفع المساحى والرقم القومى للمخصص لها والتعهدات الموقعة من المخصص لها ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٨٨١٠) بتاريخ ٨/٩/٢٠٢٢ مرفق به عدد ٧ لوحات من المخطط لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٣٢٧٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والاعتماد ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٤ ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لها قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة / سهام محمد محمد عبد العال باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــــرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ سهام محمد محمد عبد العال لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- تلتزم المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٥- تلتزم المخصص لها 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 ٦- تلتزم المخصص لها بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

مادة ٧- تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص بعد إزالة أية إشغالات فى الأرض طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٠ - تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

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

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

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٢ أ)

بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة / سهام محمد محمد عبد العال

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة

بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩

مساحة المشروع :إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان .**مكونات المشروع :**

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٧٦,٢٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥١٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧,٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة لغرفة الأمن بمساحة ٢٧ م^٢ بما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٧٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢١٢٩,٢١ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٠٧ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ١٥٦٨م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	المساحة	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية %	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧	فيلا منفصلة	١	بدروم + دور أرضى + دور أول + غرف أسطح
٢	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٣	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٤	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٥	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٦	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٧	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٨	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٩	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٠	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١١	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٢	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٣	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٤	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٥	٣٢٠,٨١	٩٨	٣٠,٥٥		١	
١٦	٣٢٠,٨١	٩٨	٣٠,٥٥		١	
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٨			١٦	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل

على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .

- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) على ٢٥٠م مقبسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود بقطع الأراضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٠م يمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأشعة المصرح بها بالهيئة .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ للغرفة وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢٨ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول النسب البنائية			
ملاحظات	النسبة %	إجمالى مساحة الدور الأرضى م ^٢	الاستعمال
لا تتعدى نسبة البناء ١٥٪	١٤,٩٣	١٥٦٨	سكنى
من إجمالى مساحة أرض المشروع	٠,٠٧	٧	غرف أمن وبوابات
	١٥,٠٠	١٥٧٥	الإجمالى

أقر السيد/ وائل صلاح الدين بهلول خليل - بطاقة رقم قومى (٢٧٦٠٧٢٢٨٨٠٠١١٦) بأن التوكيل رقم ٤٧٦/٢٠٢١ حرف (ن) سارى ولم يتم إلغاؤه أو إجراء أى تعديل عليه ، وإن من ضمن صلاحياته التوقيع على الشروط المرفقة محل هذا القرار وفى حال ظهور ما يخالف ما تقدم فتتعدد المسئولية المدنية والجنايية على عاتقه دون أدنى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢ - يلتزم المالك بعدم إقامة منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- يتولى المالك على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٥- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - يلتزم المالك 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة

توزيع الكهرباء .

٩- يلتزم المالك على نفقته الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٠- يلتزم المالك بالبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ

مكونات المشروع .

١١- يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأراضي طبقاً للكود

المصرى للجراجات وتعديلاته.

١٢- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته

رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

المالك

طرف أول

(إمضاء)

سهام محمد محمد عبد العال

الموقع عنها بالتوكيل

وائل صلاح الدين بهلول خليل



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٨ بتاريخ ٢٢/١/٢٠٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٣٠٢٠٠ م٢

بجوار مشروع بيت الوطن وجامعة النيل بمدينة الشيخ زايد

والمخصصة لشركة التعمير والإسكان للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

المجمعات 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

والمجمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٢)

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة

١٣٠٢٠٠ م٢ بجوار مشروع بيت الوطن وجامعة النيل بمدينة الشيخ زايد للسادة /

شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى طلب شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري الوارد برقم (٤٢٢٧٤٧) بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢٢ لاستصدار قرار اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مرفقا به التفويضات والتعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى محضر تسليم قطعة الأرض عاليه المؤرخ ٣٠/١٠/٢٠٢٢ المثبت به استلام شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري لمساحة ٢٠١٣٠٢٠٠ م^٢ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥١٥٣٥) بتاريخ ٦/١١/٢٠٢٢ بالموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم بقطعة الأرض عاليه عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٤ أدوار متكررة) على أن يتم الالتزام بالمسطحات المسموح ببنائها طبقا للاشتراطات الأصلية (٢٥٪) نسبة بنائية ، بارتفاع أرضى + دورين) مع الالتزام بقيد الارتفاع المقرر للمنطقة ، والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك (٤٪ تميز (٢) دور)

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٤/١/٢٠٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري على بيع قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة بتاريخ ١٠/١/٢٠٢٣ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد رقم (٨٤) بتاريخ ١٠/١/٢٠٢٣ المتضمن موقف قطعة الأرض مرفقا به لوحات المخطط العام بعد المراجعة والتوقيع عليها من المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة ؛

وعلى البرنامج الزمني للمشروع المعتمد من الهيئة ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى والمعتمدة من قبل القطاع المختص ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٣٠٢٠٠ م^٢ بجوار مشروع بيت الوطن وجامعة النيل بمدينة الشيخ زايد والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ، والاشتراطات التي تم التخصيص على أساسها ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس/ معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة (١٣٠٢٠٠ م^٢) (مائة وثلاثون ألفاً ومائتان متر مربع) بجوار مشروع بيت الوطن وجامعة النيل بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمراني متكامل وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بتناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها وبحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظام الحجوم بقطعة الأرض .

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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٥ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل 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 الوزاري الصادر

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢م^٢١٣٠٢٠٠

بجوار مشروع بيت الوطن وجامعة النيل بمدينة الشيخ زايد والمخصصة

للسادة/ شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٣٠٢٠٠) م^٢ أي

ما يعادل ٣١,٠٠ فدان .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٠,٠٨ فدان بما يعادل

٤٢٣٤١,٧٤ م^٢ وتمثل نسبة ٣٢,٥٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣,٥٣ فدان أي ما يعادل

١٤٨١١,٢٥ م^٢ وتمثل نسبة ١١,٣٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٧,٠١ فدان بما يعادل

٢٩٤٤٢,٢٧ م^٢ وتمثل نسبة ٢٢,٦١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢,٩٨ فدان بما يعادل

١٢٥٠٠,٥٩ م^٢ وتمثل نسبة ٩,٦٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٧,٤١

فدان بما يعادل ٣١١٠٤,١٥ م^٢ وتمثل نسبة ٢٣,٨٩٪ من إجمالي أرض المشروع .

أولاً : أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٠,٠٨ فدان بما يعادل

٤٢٣٤١,٧٤ م^٢ وتمثل نسبة ٣٢,٥٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً

للمجدول التالي :

إجمالي ٢م ^٢ BUA	إجمالي مسطح الدور الأرضي بالمشروع ٢م(F.P)	المسطح المبني للأدوار BUA	مسطح الدور الأرضي ٢م(F.P)	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	عدد الوحدات بالتنمؤج	عدد الأدوار	عدد مرات تكرار التنمؤج بالمشروع	التنمؤج السكني
١١٦١٣,٢	٢٣٢٢,٦٤	٥٨٠٦,٦	١١٦١,٣٢	١٢٠	٦٠		٢	C3
١١٦٢٩,٥	٢٣٢٥,٩	٣٨٧٦,٥	٧٧٥,٣	١٢٠	٤٠		٣	C2
٣٢١٨٢,٥	٦٤٣٦,٥	٥٣٦٣,٧٥	١٠٧٢,٧٥	٢٤٠	٤٠	أرضي+	٦	A
٨٠٩٠,٥	١٦١٨,١	٨٠٩٠,٥	١٦١٨,١	٦٠	٦٠	٤ أدوار	١	B3
٥٣٩٣,٦٥	١٠٧٨,٧٣	٥٣٩٣,٦٥	١٠٧٨,٧٣	٤٠	٤٠	متكررة	١	B2

النموذج السكنى	عدد مرات تكرار النموذج بالمشروع	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	مسطح الدور الأرضى ٢م.F.P	المسطح المبنى للأدوار BUA	إجمالي مسطح الدور الأرضى بالمشروع ٢م(F.P)	إجمالي ٢مBUA
TH	٨	أرضى + ٣ أدوار متكررة	١٨	١٤٤	٨٢١	٣٢٨٤	٦٥٦٨	٢٦٢٧٢
TH2	١	أرضى + ٢ أدوار متكررة	١٢	١٢	٨٢١	٢٤٦٣	٨٢١	٢٤٦٣
الإجمالي	٢٢			٧٣٦			٢١١٧٠,٨٧	٩٧٦٤٤,٣٥

الإشتراطات البنائية العامة للمنطقة السكنية بالمشروع :

لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + ٢ دور متكرر ؛ وتمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (٢٠٢٢/٥١٥٣٥) على تطبيق نظام الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق وزيادة عدد الأدوار لتصبح بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة).

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وفي حالة عدم وجود فتحات في هذه الواجهات يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧
الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا لاشتراطات الجهات المعنية واشتراطات الكود المصري للجراجات .

مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاسل 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية، ووفقا لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانيا - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣,٥٣ فدان أي ما يعادل ٤٨١١,٢٥ م^٢ وتمثل نسبة ١١,٣٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول التالي :

الاشتراطات البنائية		المساحة م ^٢	رقم قطعة الأرض
الارتفاع	النسبة البنائية		
سيتم تحديد النشاط في حينه		٤٦٥٤,٣٨	١
		٥٧٨٩,٧١	٢
		٤٣٢٢,١٦	٣
أرضى فقط غرفة الأمن الواحدة بمساحة لا تزيد عن ٢م ^٢		٤٥	بوابات الأمن F.P
-		١٤٨١١,٢٥	الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين ٨٪ إلى ١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع .
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضي السكنية وأراضي الخدمات .
 يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
 تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ؛ وفي حالة استخدامها من خارج قاطني المشروع ؛ يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير الترخيم الخارجي وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

ثالثاً - بيان بالأرصدة السكنية المسموح بها والمستخدمه للمشروع :

المتبقى م ^٢	المستخدم م ^٢	المسموح بها م ^٢	معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لتوعية الإسكان
١١٣٧٩,١٣	٢١١٧٠,٨٧	٣٢٥٠٠	F.P
٥,٦٥	٩٧٦٤٤,٣٥	٩٧٦٥٠	BUA

رابعاً - بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائي للمشروع وعدد الوحدات :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لتوعية الإسكان	أقصى مسطحات بنايية مسموح بها BUA (م ^٢)	أقصى مقنن مائي مسموح به للمشروع (ل/م ^٢ /ايوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/ايوم)
٠,٧٥	٩٧٦٥٠	٤,١٢٧	٤٠٣٠٠٠

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان وهدما أي تبعات .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات هو أرضى + ٢ دور متكرر ؛ وتمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (٢٠٢٢/٥١٥٣٥) على تطبيق نظام الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق وزيادة عدد الأدوار لتصبح بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال ، مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى).
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- ٤- يلتزم السادة / شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٥- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع قبل استصدار تراخيص البناء .
- ٦- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقا للاشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم 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 المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية، ووفقا لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ وبنسبة (١٠ ٪ مغلق + ١٠ ٪ مظلات) للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات الواردة بالقرار الوزاري رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) .

٩- تلتزم السادة / شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري بالقيام بالآتي :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري 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 على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف 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 التي 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 المصري للتنفيذ .

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

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

تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

١٠- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته بمناطق الإسكان والخدمات .

١٢- تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛ والقرار الوزاري رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٨٦ لسنة ٢٠٢٠).

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي للتنظيم الاتصالات.

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م / وليد عباس عبد القوي

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٣/١/٢٣ ٢٠٢٣

باعتقاد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمنطقة (١ - 1 A) ضمن المرحلة الأولى

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق الخدمات (1B-1) و (1C-1)

بإجمالى مساحة ٢٧,٢٠ فدان ضمن المرحلة الأولى

ضمن قطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر

لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وشركتى بلم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق صدور القرار الوزارى له برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

المجمعات 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 والمجمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٨) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١
بالموافقة على السير في إجراءات التعاقد في ظل ما انتهت إليه اللجنة المشكلة بالقرار
الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠١٧ بالموافقة على التقييم (المالى - الفنى) المقدم من
الشركة لمساحة ٣٠٠٠ فدان تمثل المرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١
بالموافقة على أن يتضمن تعاقداً للشراكة لإقامة مشروع واحة أكتوبر كلاً من
شركة بالم هيلز للتعمير وشركة بالم للتنمية العمرانية المسؤولة عن تنفيذ المشروع
مسئولية تضامنية مع شركة بالم هيلز للتعمير ؛

وعلى عقد المرحلة الأولى لمشروع واحة أكتوبر المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١
بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الطرف الأول) وشركتى بالم هيلز للتعمير
وشركة بالم للتنمية العمرانية (المطور العام) بتخصيص قطعة أرض بمساحة
٣٠٠٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المؤقت للمحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٨ لقطعة الأرض عالىه ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد المخطط
العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم هيلز للتعمير
وشركة بالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان ، وكذا اعتماد المخطط
التفصيلى للمنطقة (١ - A1) ضمن المرحلة الأولى من المشروع على مساحة
٢٦٩,٤٤ فدان ، وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى ملحق عقد المرحلة الأولى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ بين كل من هيئة
المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة بالم للتنمية العمرانية ، وشركة بالم هيلز للتعمير
لقطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة أكتوبر الجديدة لإقامة مشروع عمرانى
متكامل " مشروع باديا " - واحة أكتوبر سابقا ؛

وعلى كتاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٣٨٦) بتاريخ
٢٠٢٢/١/٣١ بشأن طلب الموافقة على استصدار القرار الوزارى للمخطط العام
المعدل وكذا تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة 1A-1 ؛

وعلى خطاب شركة بالم للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢١١٩٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٠ مرفقا به اللوحات النهائية من المشروع عليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة أكتوبر الجديدة الوارد برقم (٤٢٣٧٩٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٠ مرفقا به لوحات المشروع بعد مراجعتها والتوقيع عليها مع الإفادة بالموقف العقارى والمالى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع والواردة برقم (٤٢٥٦٤١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٥ ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية باعتماد تعديل المخطط العام والمخطط التفصيلى للمنطقة (1A-1) ضمن المرحلة الأولى ؛

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق الخدمات (1B-1) و (1C-1) بإجمالى مساحة ٢٧,٢٠ فدان ضمن المرحلة الأولى ضمن قطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور القرار الوزارى له برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس/ معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٢ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام و المخطط التفصيلى للمنطقة (1A-1) ضمن المرحلة الأولى وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق الخدمات (1B-1) و (1C-1) بإجمالى مساحة ٢٧,٢٠ فدان ضمن المرحلة الأولى ضمن قطعة الأرض بمساحة ٣٠٠٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور القرار الوزارى له برقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١ وملحقه ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركتان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام 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 الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن مناطق الخدمات هى لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركتان بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية .

مادة ٥ - تلتزم الشركتان 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 على أن تلتزما بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦- تلتزم الشركتان بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ٨- تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات ؛

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

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

مادة ١٢- تلتزم الشركتان 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 المخطط العام لمشروع لشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على مساحة ٣٠٠٠ فدان وكذا تعديل اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (1A-1) ضمن المرحلة الأولى السابق اعتمادها بالقرار الوزارى رقم ١٠٦٧ لسنة ٢٠١٨ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمناطق الخدمات (1B-1) و (1C-1) بإجمالى مساحة ٣٠٠,٨٥٩ فدان ضمن المرحلة الأولى من المشروع بقطعة الأرض بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٠٠٠) فدان أى ما يعادل ١٢٦٠٠٠٠٠ م^٢.

مراحل تنفيذ المشروع :

يتم تنفيذ المشروع على عدد (٥) مراحل طبقا للآتى :
تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٨٧٣,٩١ فدان بما يعادل ٣٦٧٠٤٠٣ م^٢ وتشمل على المناطق الآتية :

- منطقة (1A - 1) بمساحة ٢٧٣,٢٥ فدان بما يعادل ١١٤٧٦٤٩ م^٢.
 - منطقة (1A - 2) بمساحة ٦٨,٥٥ فدان بما يعادل ٢٨٧٨٩٦ م^٢.
 - منطقة (IB) بمساحة ٣١٧,٠٤ فدان بما يعادل ١٣٣١٥٦٤ م^٢.
 - منطقة (IC) بمساحة ٢١٥,٠٧ فدان بما يعادل ٩٠٣٢٩٤ م^٢.
- تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٥٣٦,٢٩ فدان بما يعادل ٢٢٥٢٤٢٥ م^٢ وتشمل

المناطق الآتية :

- منطقة (2A) بمساحة ٢٧٢,٠٢ فدان بما يعادل ١١٤٢٤٨٨ م^٢.
- منطقة (2B) بمساحة ٢٦٤,٢٧ فدان بما يعادل ١١٠٩٩٣٧ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٥٤٦,٥٠ فدان بما يعادل ٢٢٩٥٢٨٦ م^٢ وتشمل
المناطق الآتية :

- . منطقة (3A) بمساحة ٢٩٩,٧٩ فدان بما يعادل ١٢٥٩١٢٣ م^٢.
- . منطقة (3B) بمساحة ٢٤٦,٧١ فدان بما يعادل ١٠٣٦١٦٣ م^٢.

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٦٥٠,١٤ فدان بما يعادل ٢٧٣٠٦١٩ م^٢ وتشمل
المناطق الآتية :

- . منطقة (4A) بمساحة ٢٥٢,٦٩ فدان بما يعادل ١٠٦١٢٩٧ م^٢.
 - . منطقة (4B) بمساحة ٢٢٥,٧٩ فدان بما يعادل ٩٤٨٣٣٥ م^٢.
 - . منطقة (4C) بمساحة ١٧١,٦٦ فدان بما يعادل ٧٢٠٩٨٧ م^٢.
- تبلغ مساحة المرحلة الخامسة ٣٩٣,١٦ فدان بما يعادل ١٦٥١٢٦٧ م^٢.

أولاً- الميزانية العامة للمشروع :

- ١- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للإسكان ١٥٠٠ فدان أى ما يعادل ٦٣٠٠٠٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للخدمات ٣٦٠ فداناً أى ما يعادل ١٥١٢٠٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- ٣- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٥١٠ أفدنة أى ما يعادل ٢١٤٢٠٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٧٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- ٤- تبلغ مساحات الاراضى المخصصة للطرق الداخلية ٥٧٠ فداناً أى ما يعادل ٢٣٩٤٠٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٩٪ من اجمالى مساحة المشروع .
- ٥- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٦٠ فدان أى ما يعادل ٢٥٢٠٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ٢٪ من إجمالي مساحة المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

- ١- لا تتعدى المساحة المخصصة للإسكان ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات لخدمة قاطنى المشروع ما بين ٨-١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٣ - الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .
٤ - يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٩/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركتى بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية ، مع الالتزام بالقيود المحددة من قبل القوات المسلحة .

الإشتراطات البنائية للمناطق السكنية :

لا تزيد النسبة البنائية على ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان .
إجمالى النسبة البنائية للإسكان لا تزيد على ٢٥٪ من إجمالى مساحة المشروع .
الارتفاع المسموح به أرضى ودورين + غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨) .

تم تطبيق نظرية الحجم على المساحة المخصصة للإسكان فى حدود الارتفاعات المسموح بها بقطعة الأرض ٣٦ طبقاً لإجمالى المسطحات المسموح بها بالمشروع B.U.A .
بواقع = مساحة المشروع * ٥٠٪ * ٥٠٪ * ٣ أدوار * نسبة البروزات المسموح بها بالأدوار المتكررة لتكون إجمالى المسطحات المبنية المسموح بها B.U.A = ٢١٢٦٠٠٠٠٠ * ٥٠٪ * ٥٠٪ * ٣,٢ = ١٠٠٨٠٠٠٠٠ م^٢ .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع اراضى) على (٢٥٠ م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته.

جميع المباني السكنية تحتوى على غرف مرافق الخدمات بدور السطح بنسبة (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨

يسمح بإقامة بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الأدوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولا .

يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بتترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .
بالنسبة لأراضى النموذج السكنى :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضى على ٤٥٪ من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به أرضى + أول + ثانى + غرف مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) .

الارتدادات بالنماذج السكنية المستخدمة بالمشروع (عدا منطقة العمارات) :

نموذج (A) أمامى ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفى ٦م .

نموذج (B) أمامى ٤م - جانبي ٤م (من جانب واحد فقط) - خلفى ٦م .

نموذج (C) أمامى ٤م - جانبي ٣م (من الجانبين) - خلفى ٦م .

نموذج (D) أمامى ٤م - جانبي ٥,٥م (من الجانبين) - خلفى ٦م ؛ على أن يحد

القطعة من الجانبين ممر بعرض لا يقل عن ٤م والمعتمد بقرار اللجنة الرئيسية

للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) بتاريخ ١٧/١٠/٢٠١٨ محضر (٢٠)

والصادر بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٥٠٥٢٠ بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٨

فى حالة أن طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥م فيتم عمل ردود جانبى ٢,٥م

بدلاً من ٣م و بما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

بالنسبة لأراضى العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على ٥٠٪ من إجمالى المساحة

المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح أرضى ودورين وبتطبيق نظرية الحجم يسمح بزيادة عدد الأدوار بما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد للمشروع وطبقا لإجمالى المسطحات المبنية المسموح بها .

يتم ترك ردود حول مباني العمارات بما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع كل مبنى .

ثالثا- منطقة التعديل (1A - 1) إسكان ومنطقة الاعتماد (1C-1-1B-1) خدمات

ضمن المرحلة الأولى من مراحل تنفيذ المشروع (منطقة التعديل) :

أولا - ميزانية استعمالات الأراضي ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحة المنطقة (1A - 1) و(1C-1-1B-1) (منطقة محل التعديل والاعتماد)

٣٠٠,٨٥٩ فدان أى ما يعادل ٢٤٩,٢٤٩م^٢م ٢٦٣٦٠٩.

وتتكون من الآتى :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى ٩١,٩١٩ فدان

بما يعادل ٣٨٦,٠٥٨م^٢ وتمثل نسبة ٣٠,٥٥٪ من إجمالى مساحة المنطقة وتشمل على :

المساحة المخصصة لقطع الأراضي ٦٤,٦٢٨ فدان بما يعادل ٢٧١٤٣٨م^٢ وتمثل

نسبة ٢١,٤٨٪ من إجمالى مساحة المنطقة .

المساحة المخصصة للعمارات ٢٧,٢٩٠ فدان بما يعادل ١١٤٦٢٠م^٢ وتمثل نسبة

٩,٠٧٪ من إجمالى مساحة المنطقة .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٤٠٨ فدان بما يعادل

١٦١٣١٣,٩٥٢م^٢ وتمثل نسبة ١٢,٧٧٪ من إجمالى مساحة المنطقة .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة

٧٧,٣٩٢ فدان بما يعادل ٣٢٥٠٤٥,٢٩٧م^٢ وتمثل نسبة ٢٥,٧٢٪ من إجمالى مساحة

المنطقة .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٨٧,١٨٥ فدان بما يعادل

٣٦٦١٧٦م^٢ وتمثل نسبة ٢٨,٩٨٪ من إجمالى مساحة المنطقة .

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٥,٩٥٦ فدان بما يعادل

٢٥٠١٦م^٢ وتمثل نسبة ١,٩٨٪ من إجمالى مساحة المنطقة .

المساحة المخصصة للعمارات :

المساحة المخصصة للعمارات ٢٧,٢٩٠ فدان بما يعادل ١١٤٦٢٠م^٢ وتمثل

نسبة ٩,٠٧٪ من إجمالي مساحة المنطقة وطبقاً لجدول النماذج التالي :

النماذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	المساحات المبنية (BUA) م ²	إجمالي المساحات المبنية (BUA) م ²	مساحة الدور الأرضي F.P. للنموذج م ²	إجمالي مساحة الدور الأرضي F.P. م ²	ملاحظات
Block A1	3	22	66	3,916.50	11,748.50	648.00	1,944.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block A2	7	22	154	4,057.70	28,473.90	680.00	4,760.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block A3	2	28	56	3,915.35	7,826.70	643.00	1,286.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block A4	1	20	20	4,275.00	4,275.00	709.00	709.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block B	2	34	68	4,719.75	9,439.50	788.00	1,576.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block C1	2	33	66	5,647.95	11,295.90	925.00	1,850.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block C1-M	3	33	99	5,647.95	16,943.25	925.00	2,775.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block C2	1	44	44	5,944.05	5,944.05	977.00	977.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block C2-M	1	44	44	5,944.05	5,944.05	977.00	977.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block C3	1	41	41	6,397.65	6,397.65	1,079.00	1,079.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block D1	1	52	52	6,895.50	6,895.50	1,187.00	1,187.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block D1-M	1	52	52	7,049.70	7,049.70	1,187.00	1,187.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block D2	1	44	44	6,451.20	6,451.20	1,066.00	1,066.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block E1	5	42	210	6,901.65	34,508.25	1,157.00	5,785.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block E1-M	3	42	126	6,901.65	20,704.95	1,157.00	3,471.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block E2	1	22	22	7,049.70	7,049.70	1,187.00	1,187.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block E3	1	48	48	6,901.85	6,901.85	1,157.00	1,157.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block E3-M	1	48	48	6,901.85	6,901.85	1,157.00	1,157.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block F	1	54	54	2,137.10	2,137.10	1,512.00	1,512.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
Block G	1	50	50	5,836.25	5,836.25	1,436.00	1,436.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
The Park A1	4	11	44	2,675.40	10,701.60	423.00	1,692.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
The Park A1-PH	1	12	12	2,675.40	2,675.40	423.00	423.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
The Park B1	13	11	143	2,261.70	29,402.10	353.00	4,589.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
The Park B1-P	20	11	220	2,261.70	49,234.00	353.00	7,060.00	العمارة تتكون من دور أرضي + دور ردهة + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
The Park B1-PH	1	12	12	2,261.70	2,261.70	353.00	353.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
BOULEVARD C1	1	31	31	6,240.15	6,240.15	541.00	541.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 10 أدوار متكررة + غرف سطوح
BOULEVARD C1-P	1	31	31	6,240.00	6,240.00	541.00	541.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 8 أدوار متكررة + غرف سطوح
BOULEVARD C3	5	42	210	6,240.15	31,200.75	541.00	2,705.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 10 أدوار متكررة + غرف سطوح
BOULEVARD C3-P	1	42	42	6,240.15	6,240.15	541.00	541.00	العمارة تتكون من دور أرضي + دور ردهة + 10 أدوار متكررة + غرف سطوح
BOULEVARD C4	2	51	102	6,240.15	12,480.30	541.00	1,082.00	العمارة تتكون من دور أرضي + 10 أدوار متكررة + غرف سطوح
The Park B - PH - P	2	12	24	2,262.00	4,624.00	353.00	706.00	العمارة تتكون من دور أرضي + دور ردهة + 5 أدوار متكررة + غرف سطوح
الإجمالي	90		2,271		379,729.20		57,310.00	

الجدول التفصيلية لمساحات قطع الأراضي :

أولاً - منطقة VIA :

VIA						
م	النموذج	رقم الأرض	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	عدد الوحدات
1	A	V1A.01	501	225	676	1
2	A	V1A.02	501	225	676	1
3	A	V1A.03	600	270	810	1
4	A	V1A.04	600	270	810	1
5	A	V1A.05	700	315	945	1
6	A	V1A.06	700	315	945	1
7	A	V1A.07	501	225	676	1
8	A	V1A.08	501	225	676	1
9	A	V1A.09	501	225	676	1
10	A	V1A.10	501	225	676	1
11	A	V1A.11	392	176	529	1
12	A	V1A.12	392	176	529	1
13	A	V1A.13	392	176	529	1
14	B	V1A.14	265	119	357	1
15	B	V1A.15	265	119	357	1
16	B	V1A.16	265	119	357	1
17	A	V1A.17	392	176	529	1
18	A	V1A.18	392	176	529	1
19	A	V1A.19	392	176	529	1
20	A	V1A.20	392	176	529	1
21	C	V1A.21	600	270	810	2
22	C	V1A.22	600	270	810	2
23	A	V1A.23	392	176	529	1
24	B	V1A.24	265	119	357	1
25	B	V1A.25	265	119	357	1
26	B	V1A.26	265	119	357	1
27	B	V1A.27	265	119	357	1
28	A	V1A.28	392	176	529	1
29	A	V1A.29	392	176	529	1
30	A	V1A.30	392	176	529	1
31	A	V1A.31	392	176	529	1
32	A	V1A.32	600	270	810	1
33	A	V1A.33	501	225	676	1
34	B	V1A.34	265	119	357	1
35	D	V1A.35	1,217	548	1,643	6
36	D	V1A.36	1,217	548	1,643	6
37	D	V1A.37	838	377	1,131	4
38	D	V1A.38	838	377	1,131	4

39	D	V1A.39	838	377	1,131	4
40	A	V1A.40	600	270	810	1
41	A	V1A.41	392	176	529	1
42	A	V1A.42	392	176	529	1
43	A	V1A.43	392	176	529	1
44	A	V1A.44	392	176	529	1
45	C	V1A.45	600	270	810	2
46	C	V1A.46	600	270	810	2
47	A	V1A.47	392	176	529	1
48	A	V1A.48	392	176	529	1
49	B	V1A.49	265	119	357	1
50	B	V1A.50	265	119	357	1
51	B	V1A.51	265	119	357	1
52	B	V1A.52	265	119	357	1
53	A	V1A.53	700	315	945	1
54	A	V1A.54	700	315	945	1
55	A	V1A.55	700	315	945	1
56	A	V1A.56	501	225	676	1
57	A	V1A.57	501	225	676	1
58	A	V1A.58	501	225	676	1
59	A	V1A.59	501	225	676	1
60	A	V1A.60	392	176	529	1
61	A	V1A.61	392	176	529	1
62	B	V1A.62	265	119	357	1
63	B	V1A.63	265	119	357	1
64	A	V1A.64	392	176	529	1
65	A	V1A.65	392	176	529	1
66	D	V1A.66	1,217	548	1,643	6
67	D	V1A.67	838	377	1,131	4
68	A	V1A.68	600	270	810	1
69	A	V1A.69	700	315	945	1
70	A	V1A.70	700	315	945	1
71	A	V1A.71	700	315	945	1
72	A	V1A.72	392	176	529	1
73	A	V1A.73	392	176	529	1
74	A	V1A.74	392	176	529	1
75	B	V1A.75	265	119	357	1
76	A	V1A.76	501	225	676	1
77	A	V1A.77	501	225	676	1
78	A	V1A.78	392	176	529	1
79	B	V1A.79	265	119	357	1
80	A	V1A.80	392	176	529	1
81	C	V1A.81	600	270	810	2

م	النموذج	رقم الأرض	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	عدد الوحدات
82	B	VIA.82	265	119	357	1
83	B	VIA.83	265	119	357	1
84	B	VIA.84	265	119	357	1
85	B	VIA.85	265	119	357	1
86	A	VIA.86	392	176	529	1
87	C	VIA.87	600	270	810	2
88	C	VIA.88	600	270	810	2
89	A	VIA.89	600	270	810	1
90	A	VIA.90	600	270	810	1
91	A	VIA.91	600	270	810	1
92	A	VIA.92	301	225	676	1
93	A	VIA.93	301	225	676	1
94	A	VIA.94	301	225	676	1
95	A	VIA.95	301	225	676	1
96	A	VIA.96	301	225	676	1
97	B	VIA.97	265	119	357	1
98	B	VIA.98	265	119	357	1
99	B	VIA.99	265	119	357	1
100	B	VIA.100	265	119	357	1
101	B	VIA.101	265	119	357	1
102	B	VIA.102	265	119	357	1
103	B	VIA.103	265	119	357	1
104	B	VIA.104	265	119	357	1
105	B	VIA.105	265	119	357	1
106	B	VIA.106	265	119	357	1
107	C	VIA.107	600	270	810	2
108	C	VIA.108	600	270	810	2
109	A	VIA.109	301	225	676	1
110	A	VIA.110	301	225	676	1
111	A	VIA.111	392	176	529	1
112	A	VIA.112	392	176	529	1
113	A	VIA.113	392	176	529	1
114	B	VIA.114	265	119	357	1
115	B	VIA.115	265	119	357	1
116	B	VIA.116	265	119	357	1
117	A	VIA.117	392	176	529	1
118	A	VIA.118	392	176	529	1
119	A	VIA.119	392	176	529	1
120	A	VIA.120	392	176	529	1
121	A	VIA.121	392	176	529	1
122	B	VIA.122	265	119	357	1
123	A	VIA.123	392	176	529	1
124	A	VIA.124	392	176	529	1
125	A	VIA.125	392	176	529	1

126	A	VIA.126	392	176	529	1
127	A	VIA.127	392	176	529	1
128	C	VIA.128	392	176	529	2
129	C	VIA.129	392	176	529	2
130	A	VIA.130	392	176	529	1
131	C	VIA.131	392	176	529	2
132	C	VIA.132	392	176	529	2
133	C	VIA.133	392	176	529	2
134	A	VIA.134	392	176	529	1
135	A	VIA.135	392	176	529	1
136	A	VIA.136	392	176	529	1
137	A	VIA.137	392	176	529	1
138	A	VIA.138	392	176	529	1
139	A	VIA.139	392	176	529	1
140	A	VIA.140	392	176	529	1
141	A	VIA.141	392	176	529	1
142	A	VIA.142	392	176	529	1
143	A	VIA.143	392	176	529	1
144	A	VIA.144	392	176	529	1
145	A	VIA.145	392	176	529	1
146	A	VIA.146	392	176	529	1
147	A	VIA.147	392	176	529	1
148	A	VIA.148	392	176	529	1
149	A	VIA.149	392	176	529	1
150	B	VIA.150	392	176	529	1
151	B	VIA.151	392	176	529	1
152	B	VIA.152	392	176	529	1
153	B	VIA.153	392	176	529	1
154	A	VIA.154	392	176	529	1
155	A	VIA.155	392	176	529	1
156	A	VIA.156	392	176	529	1
157	B	VIA.157	392	176	529	1
158	B	VIA.158	392	176	529	1
159	A	VIA.159	392	176	529	1
160	A	VIA.160	392	176	529	1
161	A	VIA.161	392	176	529	1
162	A	VIA.162	392	176	529	1
163	A	VIA.163	392	176	529	1
164	A	VIA.164	392	176	529	1
165	A	VIA.165	392	176	529	1
166	A	VIA.166	392	176	529	1
167	B	VIA.167	392	176	529	1
168	B	VIA.168	392	176	529	1
169	B	VIA.169	392	176	529	1

م	النموذج	رقم الأرض	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	عدد الوحدات
170	B	V1A.170	392	176	529	1
171	A	V1A.171	392	176	529	1
172	A	V1A.172	392	176	529	1
173	A	V1A.173	392	176	529	1
174	A	V1A.174	392	176	529	1
175	A	V1A.175	392	176	529	1
176	B	V1A.176	392	176	529	1
177	B	V1A.177	392	176	529	1
178	B	V1A.178	392	176	529	1
179	B	V1A.179	392	176	529	1
180	B	V1A.180	392	176	529	1
181	B	V1A.181	392	176	529	1
182	B	V1A.182	392	176	529	1
183	B	V1A.183	392	176	529	1
184	B	V1A.184	392	176	529	1
185	B	V1A.185	392	176	529	1
186	B	V1A.186	392	176	529	1
187	A	V1A.187	392	176	529	1
188	A	V1A.188	392	176	529	1
189	A	V1A.189	392	176	529	1
190	A	V1A.190	392	176	529	1
191	D	V1A.191	392	176	529	6
192	D	V1A.192	392	176	529	6
193	D	V1A.193	392	176	529	4
V1A			83,760	37,692	113,076	247

ثانياً - منطقة VIB :

VIB						
م	النموذج	رقم الأرض	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	عدد الوحدات
1	A	V18.01	600	270	810	1
2	A	V18.02	600	270	810	1
3	A	V18.03	501	225	676	1
4	A	V18.04	501	225	676	1
5	A	V18.05	392	176	529	1
6	A	V18.06	392	176	529	1
7	C	V18.07	762	343	1,029	2
8	A	V18.08	501	225	676	1
9	A	V18.09	501	225	676	1
10	A	V18.10	501	225	676	1
11	A	V18.11	501	225	676	1
12	A	V18.12	501	225	676	1
13	A	V18.13	501	225	676	1
14	A	V18.15	501	225	676	1
15	A	V18.16	501	225	676	1
16	A	V18.17	501	225	676	1
17	A	V18.18	501	225	676	1
18	A	V18.19	501	225	676	1
19	A	V18.20	700	315	945	1
20	A	V18.21	700	315	945	1
21	A	V18.22	501	225	676	1
22	A	V18.23	501	225	676	1
23	A	V18.24	501	225	676	1
24	A	V18.25	501	225	676	1
25	A	V18.26	600	270	810	1
26	A	V18.27	600	270	810	1
27	A	V18.28	501	225	676	1
28	A	V18.29	700	315	945	1
29	A	V18.30	600	270	810	1
30	A	V18.31	600	270	810	1
31	A	V18.32	501	225	676	1
32	A	V18.33	700	315	945	1
33	A	V18.34	700	315	945	1
34	D	V18.35	1,217	543	1,643	6
35	A	V18.36	501	225	676	1
36	D	V18.37	838	377	1,131	4
37	C	V18.38	762	343	1,029	2
38	A	V18.39	501	225	676	1
39	A	V18.40	700	315	945	1
40	A	V18.41	700	315	945	1
41	A	V18.42	600	270	810	1
42	A	V18.43	501	225	676	1
43	A	V18.44	501	225	676	1
44	A	V18.45	501	225	676	1
45	A	V18.46	501	225	676	1
46	D	V18.47	838	377	1,131	4
47	C	V18.48	762	343	1,029	2
48	A	V18.49	501	225	676	1
49	A	V18.50	501	225	676	1
50	A	V18.51	501	225	676	1
51	D	V18.52	1,217	543	1,643	6
52	D	V18.53	1,217	543	1,643	6
53	A	V18.54	501	225	676	1
54	A	V18.55	501	225	676	1
55	A	V18.56	501	225	676	1
56	A	V18.57	800	360	1,080	1
57	A	V18.58	800	360	1,080	1
58	A	V18.59	700	315	945	1
59	A	V18.60	600	270	810	1
60	A	V18.61	600	270	810	1
61	A	V18.62	600	270	810	1
62	A	V18.63	600	270	810	1
63	A	V18.64	600	270	810	1
64	A	V18.65	501	225	676	1
65	A	V18.66	600	270	810	1
66	A	V18.67	700	315	945	1
67	A	V18.68	600	270	810	1
V18			40,729	18,328	54,984	91

ثالثاً - منطقة V2A :

V2A						
م	النموذج	رقم الأرض	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	عدد الوحدات
1	A	V2A.01	600	270	810	1
2	B	V2A.02	265	119	357	1
3	B	V2A.03	265	119	357	1
4	B	V2A.04	265	119	357	1
5	B	V2A.05	265	119	357	1
6	B	V2A.06	265	119	357	1
7	B	V2A.07	265	119	357	1
8	B	V2A.08	265	119	357	1
9	B	V2A.09	265	119	357	1
10	B	V2A.10	265	119	357	1
11	A	V2A.11	600	270	810	1
12	A	V2A.12	600	270	810	1
13	A	V2A.13	600	270	810	1
14	B	V2A.14	265	119	357	1
15	B	V2A.15	265	119	357	1
16	B	V2A.16	265	119	357	1
17	B	V2A.17	265	119	357	1
18	B	V2A.18	265	119	357	1
19	B	V2A.19	265	119	357	1
20	B	V2A.20	265	119	357	1
21	B	V2A.21	265	119	357	1
22	B	V2A.22	265	119	357	1
23	A	V2A.23	392	176	529	1
24	A	V2A.24	392	176	529	1
25	B	V2A.25	265	119	357	1
26	B	V2A.26	265	119	357	1
27	B	V2A.27	265	119	357	1
28	B	V2A.28	265	119	357	1
29	B	V2A.29	265	119	357	1
30	D	V2A.30	838	377	1,131	4
31	D	V2A.31	838	377	1,131	4
32	D	V2A.32	838	377	1,131	4
33	D	V2A.33	1,217	548	1,643	6
34	D	V2A.34	838	377	1,131	4
35	D	V2A.35	838	377	1,131	4
36	D	V2A.36	1,217	548	1,643	6
37	B	V2A.37	265	119	357	1
38	B	V2A.38	265	119	357	1
39	B	V2A.39	265	119	357	1
40	A	V2A.40	600	270	810	1
41	A	V2A.41	600	270	810	1
42	A	V2A.42	501	225	676	1
43	A	V2A.43	501	225	676	1
44	A	V2A.44	700	315	945	1
45	A	V2A.45	700	315	945	1
46	A	V2A.46	800	360	1,080	1
47	A	V2A.47	800	360	1,080	1
48	A	V2A.48	800	360	1,080	1
49	A	V2A.49	700	315	945	1
50	A	V2A.50	700	315	945	1
51	A	V2A.51	600	270	810	1
52	A	V2A.52	700	315	945	1
53	A	V2A.53	700	315	945	1
54	A	V2A.54	501	225	676	1
55	A	V2A.55	501	225	676	1
56	A	V2A.56	800	360	1,080	1
57	A	V2A.57	800	360	1,080	1
58	A	V2A.58	700	315	945	1
59	A	V2A.59	501	225	676	1
60	A	V2A.60	501	225	676	1
61	A	V2A.61	600	270	810	1
62	A	V2A.62	600	270	810	1
63	A	V2A.63	501	225	676	1
64	A	V2A.64	501	225	676	1
65	A	V2A.65	501	225	676	1
66	A	V2A.66	392	176	529	1
67	A	V2A.67	392	176	529	1
68	A	V2A.68	392	176	529	1
69	A	V2A.69	392	176	529	1
70	C	V2A.70	762	343	1,029	2
71	C	V2A.71	762	343	1,029	2
72	A	V2A.72	392	176	529	1
73	A	V2A.73	392	176	529	1
74	A	V2A.74	392	176	529	1
75	A	V2A.75	392	176	529	1
76	B	V2A.76	265	119	357	1
77	B	V2A.77	265	119	357	1
78	B	V2A.78	265	119	357	1
79	A	V2A.79	392	176	529	1
80	A	V2A.80	392	176	529	1
81	A	V2A.81	392	176	529	1

م	النموذج	رقم الأرض	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	عدد الوحدات
82	A	V2A.82	392	176	529	1
83	A	V2A.83	392	176	529	1
84	A	V2A.84	392	176	529	1
85	A	V2A.85	392	176	529	1
86	A	V2A.86	392	176	529	1
87	B	V2A.87	265	119	357	1
88	B	V2A.88	265	119	357	1
89	B	V2A.89	265	119	357	1
90	B	V2A.90	265	119	357	1
91	A	V2A.91	392	176	529	1
92	A	V2A.92	392	176	529	1
93	A	V2A.93	392	176	529	1
94	B	V2A.94	265	119	357	1
95	B	V2A.95	265	119	357	1
96	B	V2A.96	265	119	357	1
97	B	V2A.97	265	119	357	1
98	A	V2A.98	392	176	529	1
99	A	V2A.99	392	176	529	1
100	A	V2A.100	392	176	529	1
101	B	V2A.101	265	119	357	1
102	B	V2A.102	265	119	357	1
103	B	V2A.103	265	119	357	1
104	B	V2A.104	265	119	357	1
105	B	V2A.105	265	119	357	1
106	B	V2A.106	265	119	357	1
107	B	V2A.107	265	119	357	1
108	B	V2A.108	265	119	357	1
109	B	V2A.109	265	119	357	1
110	D	V2A.110	838	377	1,131	4
111	D	V2A.111	838	377	1,131	4
112	D	V2A.112	838	377	1,131	4
113	B	V2A.113	265	119	357	1
114	B	V2A.114	265	119	357	1
115	B	V2A.115	265	119	357	1
116	B	V2A.116	265	119	357	1
117	B	V2A.117	265	119	357	1
118	B	V2A.118	265	119	357	1
119	A	V2A.119	392	176	529	1
120	A	V2A.120	392	176	529	1
121	A	V2A.121	600	270	810	1
122	A	V2A.122	600	270	810	1
123	A	V2A.123	600	270	810	1
124	A	V2A.124	501	225	678	1
125	A	V2A.125	600	270	810	1

126	A	V2A.126	600	270	810	1
127	A	V2A.127	600	270	810	1
128	A	V2A.128	501	225	678	1
129	B	V2A.129	265	119	357	1
130	B	V2A.130	265	119	357	1
131	A	V2A.131	392	176	529	1
132	A	V2A.132	392	176	529	1
133	A	V2A.133	392	176	529	1
134	A	V2A.134	392	176	529	1
135	B	V2A.135	265	119	357	1
136	B	V2A.136	265	119	357	1
137	B	V2A.137	265	119	357	1
138	B	V2A.138	265	119	357	1
139	B	V2A.139	265	119	357	1
140	B	V2A.140	265	119	357	1
141	B	V2A.141	265	119	357	1
V2A			61,968	27,885	83,656	177



Handwritten signatures and stamps, including a large signature and a smaller one with a stamp.

بالتفويض عن الشركة - / محمد يحيى عبده
التوقيع / محمد يحيى عبده
الرقم القومي / ٢٧٣٠٧١٣٠١٠٠٠٢٩٨

رابعًا - منطقة V2B :

V2B						
م	النوع	رقم الأرض	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	عدد الوحدات
1	A	V28.01	396.00	178.20	534.60	1
2	A	V28.02	600.00	270.00	810.00	1
3	A	V28.03	600.00	270.00	810.00	1
4	A	V28.04	600.00	270.00	810.00	1
5	A	V28.05	396.00	178.20	534.60	1
6	A	V28.06	396.00	178.20	534.60	1
7	A	V28.07	396.00	178.20	534.60	1
8	A	V28.08	396.00	178.20	534.60	1
9	A	V28.09	401.00	180.45	541.35	1
10	A	V28.10	401.00	180.45	541.35	1
11	A	V28.11	401.00	180.45	541.35	1
12	D	V28.13	638.22	377.20	1,131.60	4
13	D	V28.14	638.22	377.20	1,131.60	4
14	D	V28.15	638.22	377.20	1,131.60	4
15	D	V28.16	638.22	377.20	1,131.60	4
16	D	V28.17	638.22	377.20	1,131.60	4
17	D	V28.18	638.22	377.20	1,131.60	4
18	A	V28.19	401.00	180.45	541.35	1
19	A	V28.20	600.00	360.00	1,080.00	1
20	A	V28.21	600.00	270.00	810.00	1
21	A	V28.22	600.00	360.00	1,080.00	1
22	A	V28.23	600.00	360.00	1,080.00	1
23	A	V28.24	600.00	360.00	1,080.00	1
24	A	V28.25	600.00	360.00	1,080.00	1
25	A	V28.26	700.00	315.00	945.00	1
26	A	V28.27	700.00	315.00	945.00	1
27	A	V28.28	700.00	315.00	945.00	1
28	A	V28.31	600.00	360.00	1,080.00	1
29	A	V28.32	600.00	360.00	1,080.00	1
30	A	V28.33	600.00	360.00	1,080.00	1
31	A	V28.34	600.00	360.00	1,080.00	1
32	A	V28.35	600.00	360.00	1,080.00	1
33	A	V28.36	600.00	360.00	1,080.00	1
34	D	V28.37	938.80	422.46	1,267.38	4
35	D	V28.38	938.80	422.46	1,267.38	4
36	D	V28.39	938.80	422.46	1,267.38	4
37	D	V28.40	938.80	422.46	1,267.38	4
38	D	V28.41	938.80	422.46	1,267.38	4
39	D	V28.42	938.80	422.46	1,267.38	4
40	D	V28.43	938.80	422.46	1,267.38	4
41	B	V28.51	264.50	119.03	357.08	1
42	B	V28.52	264.50	119.03	357.08	1
43	B	V28.53	264.50	119.03	357.08	1
44	B	V28.54	264.50	119.03	357.08	1
45	B	V28.55	264.50	119.03	357.08	1
46	A	V28.58	800.00	360.00	1,080.00	1
47	A	V28.57	800.00	360.00	1,080.00	1
48	A	V28.58	396.00	178.20	534.60	1
49	A	V28.59	396.00	178.20	534.60	1
50	A	V28.60	800.00	360.00	1,080.00	1
51	A	V28.60A	401.00	180.45	541.35	1
52	A	V28.61	401.00	180.45	541.35	1
53	A	V28.61A	401.00	180.45	541.35	1
54	A	V28.62	600.00	270.00	810.00	1
55	B	V28.66	264.50	119.03	357.08	1
56	B	V28.67	264.50	119.03	357.08	1
57	B	V28.68	264.50	119.03	357.08	1
58	B	V28.69	264.50	119.03	357.08	1
59	B	V28.72	255.00	114.75	344.25	1
60	B	V28.73	255.00	114.75	344.25	1
61	B	V28.74	255.00	114.75	344.25	1
62	B	V28.75	255.00	114.75	344.25	1
63	B	V28.76	255.00	114.75	344.25	1
64	B	V28.77	255.00	114.75	344.25	1
65	B	V28.78	255.00	114.75	344.25	1
66	B	V28.79	255.00	114.75	344.25	1
67	B	V28.80	283.00	127.35	382.05	1
68	B	V28.81	283.00	127.35	382.05	1
69	B	V28.82	283.00	127.35	382.05	1
70	B	V28.83	283.00	127.35	382.05	1
71	B	V28.86	255.00	114.75	344.25	1
72	B	V28.87	255.00	114.75	344.25	1
73	B	V28.88	255.00	114.75	344.25	1
74	B	V28.89	255.00	114.75	344.25	1
75	B	V28.90	283.00	127.35	382.05	1
76	B	V28.91	283.00	127.35	382.05	1
77	B	V28.92	283.00	127.35	382.05	1
78	B	V28.93	283.00	127.35	382.05	1
79	B	V28.94	283.00	127.35	382.05	1
80	B	V28.95	283.00	127.35	382.05	1
81	B	V28.96	283.00	127.35	382.05	1

م	النموذج	رقم الترخيص	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	عدد الوحدات
82	B	V28.97	283.00	127.35	382.05	1
83	B	V28.96	283.00	127.35	382.05	1
84	B	V28.99	283.00	127.35	382.05	1
85	B	V28.100	283.00	127.35	382.05	1
86	B	V28.101	283.00	127.35	382.05	1
87	B	V28.102	283.00	127.35	382.05	1
88	B	V28.103	283.00	127.35	382.05	1
89	B	V28.104	283.00	127.35	382.05	1
90	B	V28.105	283.00	127.35	382.05	1
91	B	V28.106	283.00	127.35	382.05	1
92	B	V28.107	283.00	127.35	382.05	1
93	B	V28.108	255.00	114.75	344.25	1
94	B	V28.109	255.00	114.75	344.25	1
95	B	V28.110	255.00	114.75	344.25	1
96	B	V28.111	255.00	114.75	344.25	1
97	B	V28.112	255.00	114.75	344.25	1
98	B	V28.113	255.00	114.75	344.25	1
99	B	V28.114	255.00	114.75	344.25	1
100	B	V28.115	255.00	114.75	344.25	1
101	B	V28.116	255.00	114.75	344.25	1
102	B	V28.117	255.00	114.75	344.25	1
103	B	V28.118	255.00	114.75	344.25	1
104	B	V28.119	255.00	114.75	344.25	1
105	B	V28.120	255.00	114.75	344.25	1
106	B	V28.121	255.00	114.75	344.25	1
107	B	V28.122	255.00	114.75	344.25	1
108	B	V28.123	255.00	114.75	344.25	1
109	B	V28.124	255.00	114.75	344.25	1
110	B	V28.125	255.00	114.75	344.25	1
111	B	V28.126	255.00	114.75	344.25	1
112	B	V28.127	255.00	114.75	344.25	1
113	B	V28.128	255.00	114.75	344.25	1
114	B	V28.129	255.00	114.75	344.25	1
115	A	V28.130	396.00	178.20	534.60	1
116	A	V28.131	396.00	178.20	534.60	1
117	B	V28.132	283.00	127.35	382.05	1
118	B	V28.133	283.00	127.35	382.05	1
119	B	V28.134	255.00	114.75	344.25	1
120	B	V28.135	255.00	114.75	344.25	1
121	B	V28.136	255.00	114.75	344.25	1
122	B	V28.137	255.00	114.75	344.25	1
123	B	V28.138	255.00	114.75	344.25	1
124	B	V28.139	255.00	114.75	344.25	1
125	B	V28.140	255.00	114.75	344.25	1
126	B	V28.141	255.00	114.75	344.25	1
127	B	V28.142	255.00	114.75	344.25	1
128	B	V28.143	255.00	114.75	344.25	1
129	B	V28.144	255.00	114.75	344.25	1
130	B	V28.145	255.00	114.75	344.25	1
131	B	V28.146	255.00	114.75	344.25	1
132	B	V28.147	255.00	114.75	344.25	1
133	B	V28.148	255.00	114.75	344.25	1
134	B	V28.149	255.00	114.75	344.25	1
135	B	V28.150	255.00	114.75	344.25	1
136	B	V28.151	255.00	114.75	344.25	1
137	B	V28.152	255.00	114.75	344.25	1
138	B	V28.153	255.00	114.75	344.25	1
139	B	V28.154	255.00	114.75	344.25	1
140	B	V28.155	255.00	114.75	344.25	1
141	B	V28.156	255.00	114.75	344.25	1
142	B	V28.157	283.00	127.35	382.05	1
143	B	V28.158	283.00	127.35	382.05	1
144	A	V28.159	396.00	178.20	534.60	1
145	A	V28.160	396.00	178.20	534.60	1
146	A	V28.161	396.00	178.20	534.60	1
147	A	V28.162	396.00	178.20	534.60	1
148	A	V28.163	401.00	180.45	541.35	1
149	A	V28.164	401.00	180.45	541.35	1
150	A	V28.165	401.00	180.45	541.35	1
151	A	V28.166	401.00	180.45	541.35	1
152	A	V28.167	401.00	180.45	541.35	1
153	A	V28.168	401.00	180.45	541.35	1
154	A	V28.169	401.00	180.45	541.35	1
155	A	V28.170	401.00	180.45	541.35	1
156	B	V28.171	283.00	127.35	382.05	1
157	B	V28.172	283.00	127.35	382.05	1
158	B	V28.173	283.00	127.35	382.05	1
159	D	V28.174	538.22	377.20	1131.60	4
160	D	V28.175	538.22	377.20	1131.60	4
161	B	V28.176	283.00	127.35	382.05	1
162	B	V28.177	283.00	127.35	382.05	1
163	B	V28.178	283.00	127.35	382.05	1
164	D	V28.179	538.22	377.20	1131.60	4
165	A	V28.180	396.00	178.20	534.60	1
166	A	V28.181	396.00	178.20	534.60	1
167	A	V28.182	396.00	178.20	534.60	1
168	A	V28.183	401.00	180.45	541.35	1
169	A	V28.184	401.00	180.45	541.35	1

م	النموذج	رقم الأرض	المساحة	المسوح FP	المسوح BUA	عدد الوحدات
170	A	V2B.185	401.00	180.45	541.35	1
171	A	V2B.186	401.00	180.45	541.35	1
172	A	V2B.187	396.00	178.20	534.60	1
173	A	V2B.188	396.00	178.20	534.60	1
174	A	V2B.189	396.00	178.20	534.60	1
175	B	V2B.190	283.00	127.35	382.05	1
176	B	V2B.191	283.00	127.35	382.05	1
177	B	V2B.192	283.00	127.35	382.05	1
178	B	V2B.193	283.00	127.35	382.05	1
179	B	V2B.194	283.00	127.35	382.05	1
180	B	V2B.195	283.00	127.35	382.05	1
181	D	V2B.196	638.20	377.19	1131.57	4
182	C	V2B.197	606.00	272.70	816.10	2
183	C	V2B.198	606.00	272.70	816.10	2
184	A	V2B.199	396.00	178.20	534.60	1
185	A	V2B.200	396.00	178.20	534.60	1
186	A	V2B.201	401.00	180.45	541.35	1
187	A	V2B.202	401.00	180.45	541.35	1
188	B	V2B.203	283.00	127.35	382.05	1
189	B	V2B.204	283.00	127.35	382.05	1
190	B	V2B.205	283.00	127.35	382.05	1
191	B	V2B.206	283.00	127.35	382.05	1
192	D	V2B.207	638.22	377.20	1131.60	4
193	B	V2B.208	283.00	127.35	382.05	1
194	B	V2B.209	283.00	127.35	382.05	1
195	B	V2B.210	283.00	127.35	382.05	1
196	D	V2B.211	638.20	377.19	1131.57	4
197	B	V2B.212	283.00	127.35	382.05	1
198	B	V2B.213	283.00	127.35	382.05	1
199	B	V2B.214	283.00	127.35	382.05	1
200	C	V2B.215	606.00	272.70	816.10	2
201	C	V2B.216	606.00	272.70	816.10	2
202	A	V2B.217	396.00	178.20	534.60	1
203	A	V2B.218	396.00	178.20	534.60	1
204	A	V2B.219	396.00	178.20	534.60	1
205	A	V2B.220	401.00	180.45	541.35	1
206	A	V2B.221	401.00	180.45	541.35	1
207	A	V2B.222	401.00	180.45	541.35	1
	V2B		84,981.70	38,241.76	114725.30	268

خامساً - جدول تفصيلي يوضح المستخدم بمنطقة الاعتماد (إسكان) :

عدد المساكن	عدد الوحدات	BUA	FP	مساحات لأرضي
3,367	783	366,444	122,477	27,438
9,765	2,271	379,729	57,310	114,620
13,132	3,054	746,173	179,787	386,058

المساحة المخصصة للخدمات ضمن مرحلة الاعتماد :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٨,٤٠٨ فدان بما يعادل ١٦١٣١٣,٩٥٢ م^٢

وتمثل نسبة ١٢,٧٧٪ من إجمالي مساحة المنطقة ؛ وطبقاً للجدول التالية :

أولاً - منطقة الخدمات بالمرحلة 1A-1 :

مناطق الخدمات بالمرحلة 1A-1					
المساحة بالفدان	النشاط	مناطق الخدمات	المساحة		مناطق الخدمات
			بالفدان	بالمتر المسطح	
647.3275	0.15	منطقة الخدمات رقم 8		34,483.3396	8.21
1,257.5697	0.30	منطقة الخدمات رقم 9		34,676.2022	8.26
1,186.9600	0.28	منطقة الخدمات رقم 10		5,982.2987	1.42
569.1698	0.14	منطقة الخدمات رقم 11		1,215.0000	0.29
600.3751	0.14	منطقة الخدمات رقم 12		1,067.3249	0.25
4,261.4021	1.01			1,528.2040	0.36
83,213.7715	19.81	إجمالي الخدمات بالمرحلة 1A-1		78,952.3694	18.80

ثانياً - منطقة الخدمات بالمرحلة 1B :

مناطق الخدمات بجزء من المرحلة 1B

المساحة بالمتر المسطح	بالفدان	النشاط	مناطق الخدمات
27,603.8681	6.57	إداري/تجاري	منطقة الخدمات رقم 25
21,129.5028	5.03	إداري/تجاري	منطقة الخدمات رقم 26
2,360.5683	0.56	إداري/تجاري	منطقة الخدمات رقم 27
51,093.9392	12.17		إجمالي الخدمات بجزء من المرحلة 1B

ثالثاً - منطقة الخدمات بالمرحلة 1B :

مناطق الخدمات بجزء من المرحلة 1C

المساحة بالمتر المسطح	بالفدان	النشاط	مناطق الخدمات
14,197.4413	3.38	مسجد	منطقة الخدمات رقم 28
10,332.0592	2.46	إداري/تجاري	منطقة الخدمات رقم 29
2,476.7409	0.59	إداري/تجاري	منطقة الخدمات رقم 30
27,006.2414	6.43		إجمالي الخدمات بجزء من المرحلة 1C

رابعاً - جدول مساحة الخدمات محل الاعتماد للمناطق 1B-1C :

جدول مساحة الخدمات محل الاعتماد للمناطق 1B و 1C		
المنطقة	المساحة م ²	فدان
1B-1	51,093.9392	12.17
1C-1	27,006.2414	6.43
الطرق المحيطة	36,142.3904	8.61
الإجمالي	114,242.5710	27.20

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات ما بين ٨-١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لاثريد مساحتها على (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد على (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... الخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

تتعهد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدِيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أو لا .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
تلتزم الشركتان باعتماد أنشطة وتنفيذ أراضى الخدمات طبقا للتوقيتات الممنوحة للانتهاء من تنفيذ المشروع دون أدنى مسؤولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى المطالبة بمهلة إضافية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢سيارة / ٥٠م^٢) مبانى مغلقة بالبدروم أو سطحيا بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ؛ وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة فيتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات وفقا للمعدلات التخطيطية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يمكن استخدام نظرية الحجم لكل نشاط على حدة ولكل قطعة أرض على حدة وفقا للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط وطبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ الخاص بأسس تطبيق نظرية الحجم وسداد العلاوة المقررة .

يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسؤولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أو لا .

جداول أرصدة مناطق الإسكان من مساحات أراضى والكثافات والمسطحات
المبنية بالدور الأرضى F.P وإجمالى المسطحات المبنية بالأدوار السكنية B.U.A
(منطقة التعديل) :

الرصيد المبنى	إجمالى المستخدم	الرصيد المستخدم للمنطقة V3A بجزء من المرحلة الأولى (الجزء إتمامها)	الرصيد المستخدم لمنطقة الخدمات 20 بجزء من المرحلة الخامسة	الرصيد المستخدم للمنطقة A6-A7 بجزء من المرحلة الثالثة (المعتمده)	الرصيد المستخدم للمناطق 1A-1 - 1B-1 1C-1 (محل إتمامها)	الرصيد لكلى المسوح	البلد
2,915,053	234,947	28,532	0	26,958	179,457	3,150,000	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م ²
9,080,436	999,562	85,595	0	167,796	746,171	10,080,000	إجمالى المساحة المبنية (B.U.A) م ²
340,363	19,617	613	495	5,177	13,132	360,000	إجمالى عدد السكان
79,159	4,562	189	115	1,204	3,054	63,721	إجمالى عدد الوحدات
5,796,622	503,378	63,404	0	53,916	386,058	6,300,000	مساحة أرض المعصمه للإسكان (م ²)

تعتبر المسطحات المبنية بالدور الأرضى P.F وإجمالى المسطحات المبنية
بالأدوار B.U.A السكنية هى الحد المسموح به ، ويعتبر رصيذاً وتتم التسوية
فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المراحل
اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة .

خامساً - الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

أولاً - تتويهاً عامة :

تبلغ إجمالى الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة تقدر
بـ (٥٠٠٠٠٠ م^٢) كمسطحات بنائية B.U.A تجارى إدارى يتم تسليمها فى نهاية
المشروع وما يخصها من حصة الأرض المقام عليها المبنى F.P × مقلوب نسبة
البناء وذلك طبقاً لما ورد بالبند السابع من العقد المؤرخ فى ٢٠١٧/٩/١١ بالإضافة
إلى مساحة (٣٧١٦٢١ م^٢) كمسطح مساحات بيعية / عمارات سكنية تسلم طبقاً لخطاب
المطور العقارى العام المؤرخ فى ٢٠١٧/٤/١٢ نصف تشطيب داخلى والخارجى يتم
تشطيب كافة الواجهات والشبابيك الألومينال والسلالم وتركيب المصاعد وتشطيب
المناور كاملة والمداخل ، ووصلات المرافق الداخلية التى يتم إقامتها وتشبيدها
بقطعة الأرض ؛ ويبدأ تسليمها طبقاً لما ورد بالعقد .

تتم التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقا لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لقطع الأراضى الخاصة بحصة الهيئة والتي سوف يأتى بيانها لاحقاً ووفقاً للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام ويعتبر رصيذاً وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة وبشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .
تم تحديد مواقع ومساحات حصة الهيئة من مراحل تنفيذ المشروع طبقاً للقواعد المحددة بالعقد المؤرخ فى ٢٠١٧/٩/١١ المبرم بين الهيئة والشركتين .

ثانياً - جدول توزيع حصة هيئة المجتمعات العمرانية على مستوى مراحل تنفيذ المشروع :

الملاحظات	المرحلة	النسبة المئوية من اجمالى الحصة %	الرصيد المستخدم (م ^٢)	الرصيد المسموح (م ^٢) (اجمالى الحصة العينية المستحقة للهيئة)	
شاملة البروزات المسموح بها ان وجدت وبخلاف حصتها من غرف السطح والبرومات	نهاية السنة الثامنة	10	37162.00	371621.00	اجمالى المساحة المبنية السكنى (BUA)
	نهاية السنة التاسعة	20	74324.00		
	نهاية السنة العاشرة	30	111486.00		
	نهاية السنة الحادية عشر	40	148648.00		
وما يخصها من حصة فى الارض المقام عليها المبنى فقط * F.P مقلوب نسبة البناء و يتم تسليمها فى نهاية المشروع	نهاية المشروع	100	50000.00	50000.00	اجمالى المساحة المبنية التجري/ ادارى (BUA)

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + دورين ويمكن زيادة الارتفاع تطبيقاً لنظرية الحجوم بحد أقصى (٣٦ م) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، مع الالتزام بإجمالى المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الإسكان B.U.A فى جميع الأحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٣- يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- يسمح بعمل غرف مرافق الخدمات بدور السطح على ألا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وألا تزيد فى مجموعها على ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و ١٠٪ للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى شركتا / بالم هيلز للتعمير وبالم للتنمية العمرانية على نفقتهما الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم إنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركتان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركتان بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركتين والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١١- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرت (٧، ٨، ٩) .
- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات فيتم توفير عدد (٢) موقف انتظار سيارة لكل ٥٠م^٢ مبانى مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات.
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والعقد المؤرخ فى ١١/٩/٢٠١٧ و المبرم بين الهيئة والشركتين .
- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| طرف أول | طرف ثانٍ |
| معاون وزير الإسكان | بالتفويض عن الشركة |
| المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات | أ / محمد يحيى عبده |
- د.م. وليد عباس عبد القوى**

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٥/١/٢٠٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٨٣)

بمساحة ١٨٣٨٦,٨٤ م٢ بتوسعات مدينة الشيخ زايد

والمضافة بالقرار الجمهورى رقم (٢٣٠ لسنة ٢٠١٧)

والمخصصة للسيد/ سامى سيد عبد الحافظ البرغوتى

ومحمد توفيق محمد الجمل لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع الأراضى لكردون

مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع الأراضى

لكردون مدينة الشيخ زايد ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد

المخطط الاستراتيجى لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢
بالموافقة على أسلوب التعامل مع مقدمى الطلبات من السادة المتعاملين والمثبت
عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الأراضى لكردون مدينة الشيخ
زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلا بينود القرار ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد / سامى سيد عبد الحافظ البرغوتى ومحمد توفيق محمد الجمل بشأن
التنازل عن ٥٠٪ من إجمالى مساحة قطعة الأرض ومقدارها ١٨٣٨٦,٨٤ م^٢
بتوسعات مدينة الشيخ زايد الكائنة ضمن القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧
مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى سكنى وإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى طلب السيد / سامى سيد عبد الحافظ الوارد برقم (٤٢١٠٠٨)
بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب السيد / سامى سيد عبد الحافظ الوارد برقم (٤٢٤٥٥٦)
بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢١ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع المطلوب اعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد
التخطيط والتقسيم الواردة ٢٠٢٢/١٢/٧ ؛

وعلى كتاب السيد / سامى سيد عبد الحافظ الوارد برقم (٤٢٦٨٨١)
بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١ المرفق به التفويضات والتعهدات اللازمة لاستصدار
القرار الوزارى؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤٢٦٧٣٠)
بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٩ المتضمن موقف قطعة الأرض ومرفقا به لوحات المخطط
العام بعد المراجعة والتوقيع عليها من المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد من الهيئة ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع المعتمدة
من القطاع المختص ؛

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 الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدين / سامى سيد عبد الحافظ البرغوتى ومحمد توفيق محمد الجمل باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٨٣) بمساحة ١٨٣٨٦,٨٤ م^٢ بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم (٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل طبقاً لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم (٣٦٧) لسنة ٢٠١٨ والقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـر:

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٨٣) بمساحة ١٨٣٨٦,٨٤ م^٢ (ثمانية عشر ألفاً وثلاثمائة وستة وثمانون متراً مربعاً و ٨٤/١٠٠ من المتر المربع) بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم (٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) والمخصصة للسيدين/ سامى سيد عبد الحافظ البرغوتى ومحمد توفيق محمد الجمل لإقامة مشروع عمرانى متكامل طبقاً لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بالتعهد الموقع منهما بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقتها .

مادة ٤ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بمسئوليتيها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملها وحدهما أية تبعات لذلك .

مادة ٥ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة ١٠ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

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

صدر فى ٢٥/١/٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ. د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (٢٣٠/٨٣ لسنة ٢٠١٧) بمساحة ١٨٣٨٦,٨٤ م^٢

بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم (٢٣٠ لسنة ٢٠١٧)

والمخصصة للسيد / سامى سيد عبد الحافظ البرغوتى ومحمد توفيق محمد الجمل

لإقامة مشروع عمرانى متكامل طبقا لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٨٣٨٦,٨٤ م^٢) أى ما

يعادل ٤,٣٨ فدان .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢,١٩ فدان بما يعادل ٩١٩٣,٤ م^٢

وتمثل نسبة ٥٠,٠٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠,٣٧ فدان أى ما يعادل

٥٦٠,٠٠ م^٢ ، تمثل نسبة ٨,٤٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٠,٧٧ فدان بما يعادل

٣٢٤٧,٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٧,٦٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٠,٥٨ فدان بما يعادل

٢٤١٧,٤ م^٢ وتمثل نسبة ١٣,١٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء تشمل على حمامات

سباحة وممرات المشاة ٠,٤٧ فدان بما يعادل ١٩٦٩,٠٢ م^٢ وتمثل نسبة ١٠,٧١٪ من

إجمالى أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع:

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢,١٩ فدان بما يعادل ٩١٩٣,٤ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠,٠٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ طبقاً للجدول التالي:

النموذج السكني	عدد مرات تكرار النموذج بالمشروع	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	مسطح الدور الأرضي م ^٢ (F.P)	إجمالي مسطح الدور الأرضي بالمشروع (م ^٢ F.P)
أ	٣	أرضي ٥	٣٧	١١١	٩١٩,٣٤	٢٧٥٨,٠٢
ب	٢	أدوار متكررة	٣٦	٧٢	٩١٩,٣٤	١٨٣٨,٦٨
الإجمالي	٥			١٨٣		٤٥٩٦,٧

الاشتراطات البنائية العامة للمنطقة السكنية بالمشروع:

لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي بالعمارات على ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان.

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٥ أدوار متكررة .
معامل الاستغلال ١,٥ .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفي حالة عدم وجود فتحات في هذه الواجهات يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ .
الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات وتعديلاته .
الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البيرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية واشتراطات الكود المصري للجراجات .

مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاام 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 على ٢٥٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون

رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٣٧ فدان أى ما يعادل ١٥٦,٠٠م^٢ وتمثل نسبة ٨,٤٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم قطعة الأرض	المساحة م ^٢	الاشتراطات البنائية		
		النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
١	١٥٢٦	٣٠٪	أرضي + دورين	٦م من جميع الجهات
F.P	٣٤		أرضي فقط	غرفة الأمن الواحدة بمساحة لا تزيد عن ٩م ^٢
الإجمالي	١٥٦٠			-

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين ٨٪ إلى ١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضي السكنية وأراضي الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ؛ وفى حالة استخدامها من خارج قاطنى المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير الترخيم الخارجى وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

ثالثاً - بيان بالمسطحات البنائية والمقنن المائى للمشروع وعدد الوحدات :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الاسكن	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA (م ^٢)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م ^٢ /يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع
١,٥	٢٧٥٨٠,٢٦	٥,٧١	١٥٧٤٨٣,٢٨٤٦

المسطحات البنائية المذكورة بعالية سواء كانت المسموح بها أو المحققة هى بخلاف البروزات المسموح بها بالأدوار المتكررة .

يتعهد الملاك واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع

عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان وحدهما أى تبعات .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات هو أرضى + خمسة أدوار متكررة ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديوم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البديوم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى).
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- ٤- يلتزم السيدان / سامى سيد عبد الحافظ البرغوتى ومحمد توفيق محمد الجمل بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة : طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود.
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على ٢٥٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية، ووفقا لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يلتزم السيدان / سامى سيد عبد الحافظ البرغوتى ومحمد توفيق محمد الجمل

بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتهما ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقته الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف 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 التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام لعميل 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 تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية في هذا الشأن .

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

تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري .

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 .

٩- كما 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- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بمناطق الإسكان والخدمات .
- ١١- تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛ والقرار الوزارى رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) ؛ وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم (١٨٦ لسنة ٢٠٢٠) .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

طرف ثانٍ

موكل عن الملاك

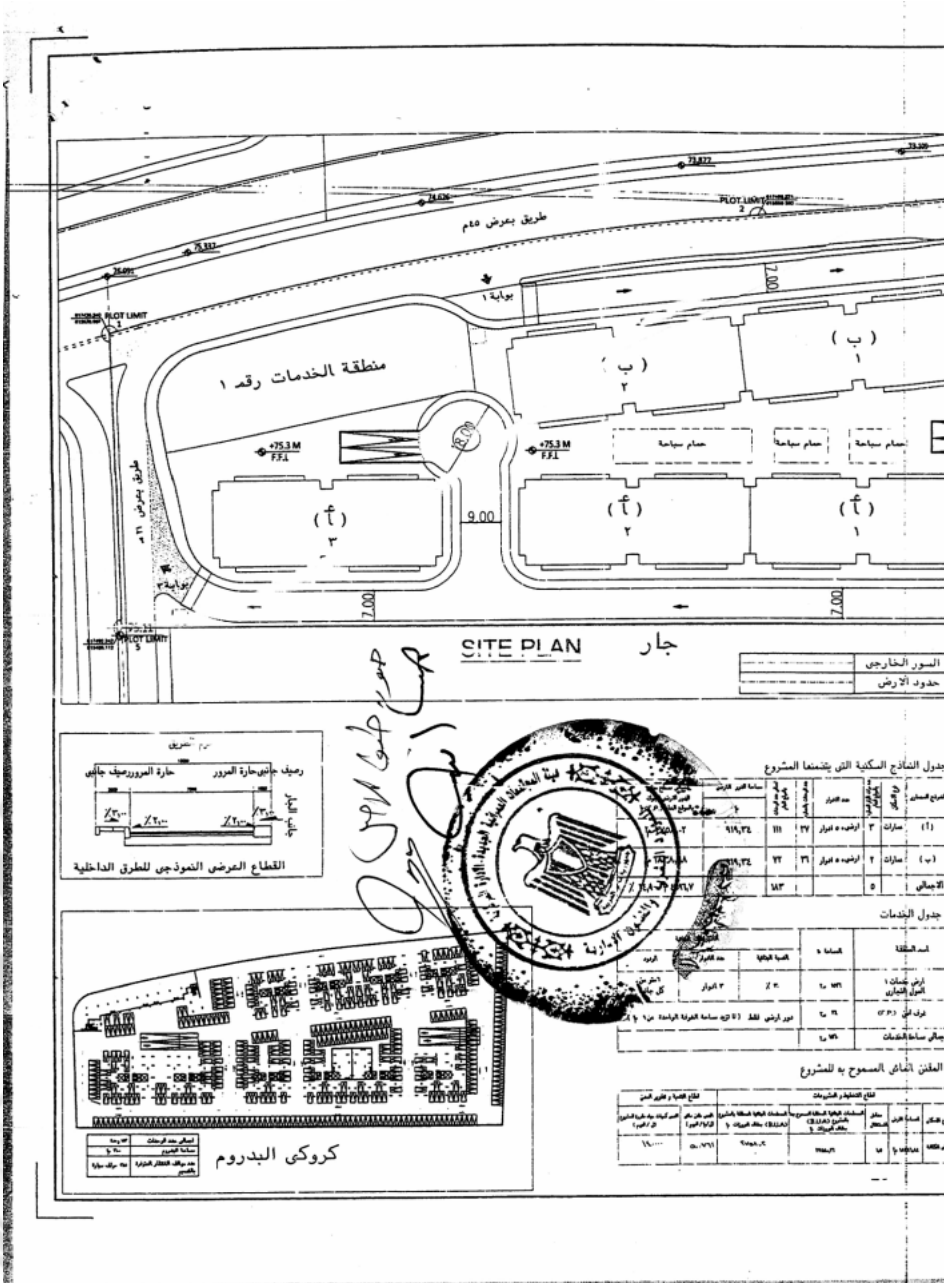
نهى عادل محمود

طرف أول

معاون وزير الإسكان

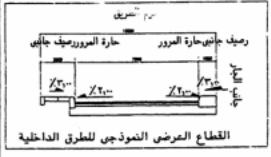
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م. وليد عباس عبد القوى



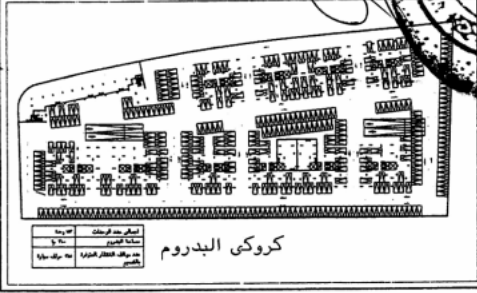
SITE PLAN

الحدود الخارجية	
الحدود الأرضية	



جدول الناتج السكنية التي يتضمنا المشروع

العدد	الارتفاع	مساحة الأرض	مساحة البناء	عدد الوحدات
١	٣ طوابق	١١٩,٣٤	١١٩,٣٤	٢٢
٢	٤ طوابق	١١٩,٣٤	١١٩,٣٤	٣١
٣	٥ طوابق	١١٩,٣٤	١١٩,٣٤	٤٠
الإجمالي		٣٥٨,٠١٢	٣٥٨,٠١٢	٩٣



جدول الخدمات

العدد	الارتفاع	مساحة الأرض	مساحة البناء	عدد الوحدات
١	١ طابق	٢٠	٢٠	١
٢	١ طابق	٢٠	٢٠	١
٣	١ طابق	٢٠	٢٠	١
الإجمالي		٦٠	٦٠	٣

المقنن أمانى المسموح به للمشروع

نوع التطوير	نوع البناء	الارتفاع	مساحة الأرض	مساحة البناء	عدد الوحدات
تطوير سكني	سكني	٣ طوابق	١١٩,٣٤	١١٩,٣٤	٢٢
تطوير تجاري	تجاري	١ طابق	٢٠	٢٠	١
تطوير مختلط	مختلط	١ طابق	٢٠	٢٠	١
الإجمالي			١٦٠	١٦٠	٢٤

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥ م^٢

بمنطقة النوادى (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة العروبة جروب للمشروعات التجارية

لإقامة مشروع (نادى رياضى)

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٥٨٤ لسنة ٢٠٢٢

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

المجمعات 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 والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ الصادر 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٨ بالموافقة

على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢، ٨) بمساحة ٢٤٣٠٩٣ م^٢ لمنطقة النوادى (١)

الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى رياضى) لصالح شركة العروبة جروب للمشروعات التجارية بالشروط التى تضمنها القرار .

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣١ بين الهيئة وشركة العروبة جروب للمشروعات التجارية على بيع قطعة الأرض رقم (٨، ٢) بمساحة ٢٤٣٣٥٢،٦٥ بمنطقة النوادى (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى رياضى) .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٢ لقطعة الأرض رقم (٨، ٢) بمساحة ٢٤٣٣٥٢،٦٥ بمنطقة النوادى (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى رياضى) .

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٨٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨، ٢) بمساحة ٢٤٣٠٩٣ بمنطقة النوادى (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى رياضى) .

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ ؛ وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٤٠٢٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦ متضمنا الموافقة من الناحية الفنية على زيادة النسبة البنائية بقطعة الأرض لتصبح (٧٪) بدلاً من (٥٪) مع سداد العلاوة المقررة وطبقاً للشروط الواردة بالخطاب .

وعلى طلب شركة العروبة جروب للمشروعات التجارية الوارد برقم (٤١٧٥٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض .

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٧٩٧١) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٢ المرفق به لوحات المخطط العام بعد المراجعة والتوقيع عليها وبيان بموقف قطعة الأرض .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤٢٥٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣ ؛ 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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من

شركة العروبة جروب للمشروعات التجارية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥م^٢ بمنطقة النوادى (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (نادى رياضى) والصادر لها القرار الوزارى رقم ٥٨٤ لسنة ٢٠٢٢ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. المهندس/ معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٨/١/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥م^٢ (ثلاثة وأربعون ألفاً وثلاثمائة واثان وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٥ من المتر المربع) بمنطقة النوادى (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة العروبة جروب للمشروعات التجارية لإقامة مشروع (نادى رياضى) والصادر لها القرار الوزارى رقم ٥٨٤ لسنة ٢٠٢٢، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٣١/٥/٢٠٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم والموقع منها بأن منطقة الخدمات الواقعة بالمشروع تكون لخدمة أعضاء ورواد النادى فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مباني) خلال المدة المحددة لانتهاه المشروع . وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكي/ قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر تلك التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٥ - 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 ويكون من حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط العام والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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 بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة النسبة البنائية للمشروع طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير قبل البدء في استصدار تراخيص البناء وطبقاً للقواعد المتبعة في هذا الشأن ، وفي حالة عدم الالتزام بالسداد يتم الرجوع للاشتراطات الأصلية وتلغى الموافقة الفنية على زيادة النسبة البنائية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمني المعتمد للمشروع .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة لممارسة النشاط المخصص له الأرض .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً.

مادة ١٦ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل 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 الصادر

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢، ٨) بمساحة ٢٤٣٣٥٢,٦٥ م^٢

بمنطقة النوادى (١) الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة/ شركة العروبة جروب للمشروعات التجارية

لإقامة مشروع (نادى رياضى)

والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٥٨٤ لسنة ٢٠٢٢

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض (١٠,٣٢) فدان أى ما يعادل ٢٤٣٣٥٢,٦٥ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - المساحة المخصصة للمباني (F.P) ٠,٧٢ فدان أى ما يعادل ٢٣٠٣٤ م^٢

وتمثل نسبة (٧,٠٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٢ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والملاعب والمناطق المفتوحة

بمساحة ٦,٦٠ فدان أى ما يعادل ٢٢٧٧٣١,٤٨ م^٢ وتمثل نسبة (٦٣,٩٧٪) من إجمالى

مساحة قطعة الأرض .

٣ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١,٠٣ فدان أى ما يعادل

٢٤٣٣٥,٢٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١,٩٠ فدان أى ما يعادل

٢٧٩٩٦,٩١ م^٢ وتمثل نسبة ١٨,٤٥٪ من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٥ - المساحة المخصصة لغرف الكهرباء بمساحة ٠,٠٦ فدان أى ما يعادل

٢٢٥٥,٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٠,٥٩٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض :

النسبة البنائية لا تزيد على (٥٪) من مسطح قطعة الأرض .

تمت الموافقة الفنية بالخطاب رقم (٣٤٠٢٤) بتاريخ ٢٦/٧/٢٠٢٢ على زيادة

النسبة البنائية بقطعة الأرض لتصل إلى (٧٪) مع سداد العلاوة المقررة نظير تلك

الزيادة وبالشروط التى تضمنها الخطاب .

أقصى ارتفاع للمباني : أرضى + أول + غرف خدمات بدور السطح تمثل نسبة (١٠٪ مغلقة + ١٠٪ مظلات) من مساحة الدور الأرضى لكل مبنى ؛ وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المقرر للمنطقة الواقع بها قطعة الأرض .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من جميع الجهات لقطعة الأرض ٦م بين المباني وبعضها .

الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
تتعهد الشركة بأن مباني الخدمات لخدمة أعضاء ورواد النادى ولا يكون لها تخديم مباشر من الخارج ؛ وفى حالة التخديم الخارجى يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام باستخدام دور البروم فى الأنشطة المصرح بها .

جدول تحليل المباني :

كود المبنى	استعمال المبنى	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢
Z٠٩	خدمات ملاعب التنس	أرضى + أول	٧١٧, ٢٢
Z٠٧	غرف تغيير ملابس حمام السباحة	أرضى + أول	٥٦٩, ٦٢
Z١١	غرف تغيير ملابس ملاعب التنس	أرضى	٤٥٧, ١٤
Z١٠	خدمات ملاعب البادل تنس	أرضى	١٤٢, ٧٤
Z١٢	المبنى الاجتماعى	أرضى + أول	٥٠٣, ٣٨
Z١٤	خدمات	أرضى + أول	٣٧٧, ١٥
Z١٣	مسجد	أرضى + ميزانين	١٣٦, ٧٥
Gate ١	بوابة وغرف أمن	أرضى فقط	٨٠
Gate ٢	بوابة وغرف أمن	أرضى فقط	٥٠
الإجمالي			٣٠٣٤

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
- ٢- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير زيادة النسبة البنائية بقطعة الأرض لتصبح (٧٪) بدلاً من (٥٪) وذلك قبل استصدار ترخيص البناء .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية وبما لا تتعدى نسبة (٢٠٪) (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضى للمباني طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٦- تتولى شركة/ العروبة جروب للمشروعات التجارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني 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 ورسفها 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها والموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٧- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

مفوضاً عن شركة

العروبة جروب للمشروعات التجارية

محمد إبراهيم كيلانى

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ ب/ ١)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م

الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لكل من السادة/ راجيا يوسف بشارة جاد الله

وورثة المرحوم/ عبد اللطيف عبد الرحمن على وهم (لينسى ماريند مدين -

آدم عبد اللطيف عبد الرحمن على - حازم عبد اللطيف عبد الرحمن على)

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات 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

والمجمعات العمرانية ؛

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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ راجيا يوسف بشارة جاد الله وورثة المرحوم/ عبد اللطيف عبد الرحمن على وهم (لينسى ماريند مدين - أم عبد اللطيف عبد الرحمن على - حازم عبد اللطيف عبد الرحمن على) لقطعة الأرض رقم (١٠ ب/ ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من السيدة/ راجيا يوسف بشارة جاد الله الوارد برقم (٤١٤٥٠٠) بتاريخ ١٤/٧/٢٠٢١ خطاب - مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عليه ؛

وعلى الطلب المقدم من السيدة/ راجيا يوسف بشارة جاد الله الوارد برقم (٤١٧٧٨٣) بتاريخ ٢/٩/٢٠٢١ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع عالياه ، وذلك لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٦١٠٦) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢١ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٢١ ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ١٧/١/٢٠٢٢ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لهم قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى خطاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٥٨٥٨٢) بتاريخ ١٨/١٢/٢٠٢٢ متضمنا جواز السير فى طلب السيدة/ راجيا يوسف بشارة لاستصدار القرار الوزارى بتخطيط وتقسيم قطعة الأرض المذكورة وقبول توقيع الشروط البنائية من نفسها وبصفتها وكيلا عن باقى ملاك الأرض بعد تقديم التعهدات اللازمة بصحة سندات الوكالة المقدمة منها ؛

وعلى التعهد الموقع من السيدة/ راجيا يوسف بشارة بصحة سندات الوكالة المقدمة منها ، وفى حالة ثبوت غير ذلك يتم إلغاء القرار وتتخذ الإجراءات القانونية المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ راجيا يوسف بشارة جاد الله وورثة المرحوم/ عبد اللطيف عبد الرحمن على وهم

(لينسى ماريند مدين - أم عبد اللطيف عبد الرحمن على - حازم عبد اللطيف عبد الرحمن على) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ ب / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ ب / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة/ راجيا يوسف بشارة جاد الله وورثة المرحوم/ عبد اللطيف عبد الرحمن على وهم (لينسى ماريند مدين - أم عبد اللطيف عبد الرحمن على - حازم عبد اللطيف عبد الرحمن على) لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع من المفوض عنهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع من المفوض عنهم بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها قبل البدء فى إستصدار تراخيص البناء .

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

مادة ٦- يلتزم المخصص لهم 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 ٧- يلتزم المخصص لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣- يُنشر 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

باعتقاد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١٠ ب/ ١)

بمساحة ٢م ١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة/ راجيا يوسف بشارة جاد الله

وورثة المرحوم/ عبد اللطيف عبد الرحمن على وهم (لينسى ماريند مدين -

آدم عبد اللطيف عبد الرحمن على - حازم عبد اللطيف عبد الرحمن على)

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والعميل بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠٢٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م ١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢م ١٣٤,٧ أى ما يعادل ١,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م ٥٣٩,٨ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٦٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢م ٣٢٢٠,٨ أى ما يعادل ٠,٧٧ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢م ٢٧ أى ما يعادل ٠,٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م ١٠٤٧ أى ما يعادل ٠,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م ١٠٧٠,٥ أى ما يعادل ٠,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,١٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٣٤,٧م^٢ أى ما يعادل ١,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٣٩,٨م^٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٦٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٦٤,٥	%٢٥,٣	٩٢,٣	منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٣٦٤,٥	%٢٥,٣	٩٢,٣	منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
١٣	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
١٤	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
١٥	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
١٦	٣١٤,٦٩	%٣٠,٧	٩٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالى	٥١٣٤,٦٦	-----	١٥٣٩,٨	---	١٦	---

جدول المساحات البنائية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة البنائية بالمترا المربع	البيان
١٤,٦٦%	١٥٣٩,٨	الإسكان F.P
٠,٢٦%	٢٧	البوابات وغرف الأمن F.P
١٤,٩٢%	١٥٦٦,٨	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) .
- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن (٤٠%) من اللبيلات المنفصلة ، (٤٥%) لللبيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالى مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن (١٥%).
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

- (ز) الردود للفيئات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة/ وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص/ فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخص/ فدان .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط ، وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم العميل بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السادة/ راجيا يوسف بشارة جاد الله وورثة المرحوم/ عبد اللطيف عبد الرحمن على وهم (لينسى ماريند مدين - أم عبد اللطيف عبد الرحمن على - حازم عبد اللطيف عبد الرحمن على) ، على نفقتيهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوموا بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- يلتزم الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منهم والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/ وحدة سكنية كحد أدنى ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من الملاك والمعتمد من الهيئة .
- ١٥- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
وكيلة عن الملاك
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٤ ب / ١)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (١٠٥٠٠ م٢)

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ عادل عبد المنعم فهمى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٠٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٩

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات 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

والمجمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التوصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء

إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط

من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة/
المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح
وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر
وبمساحة ٣١٢٠ فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط
بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام
الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٧ بين هيئة المجتمعات
العمرائية الجديدة والسيد/ عادل عبد المنعم فهمى لقطعة الأرض رقم (٤٤ ب/١)
بمساحة (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى
إلى سكنى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٩ باعتماد تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض رقم (٤٤ ب/١) بمساحة (٢,٥) فدان بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة
بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / عادل عبد المنعم فهمى
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٧١٨٥)
بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٦ بشأن طلب تعديل القرار الوزارى الصادر بخصوص قطعة
الأرض رقم (٤٤ ب / ١) بمساحة (٢,٥) فدان بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢)
الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ومرفق طيه اللوحات
النهائية للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية وإصدار

القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٦ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٣٦٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٩ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وكامل موقف أرض المشروع ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛
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 ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ عادل عبد المنعم فهمى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٤ ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى والصادر له القرار الوزارى رقم (٢٠٨) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢١ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٨/١/٢٠٢٣ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قــــــــــــرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٤ ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) (عشرة آلاف وخمسمائة متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ عادل عبد المنعم فهمى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى والصادر له القرار الوزارى رقم (٢٠٨) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٦- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إثنائى - طريق ممهد) .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤- يُنشر 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



صورة الكرونية لإيطاليا عند التناول

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٤٤ ب/١)

بمساحة ١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ عادل عبد المنعم فهمى

لإقامة نشاط سكنى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٩

بمقابل عينى تنازل عن ٥٠٪ والصادر له القرار الوزارى رقم ٢٠٨

بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٠٠٦,٤٦ م^٢ أى ما يعادل ١,١٩٢ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات (F.P) بمساحة ٢٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار بمساحة ٢٣٢٨,١ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٥٤ فدان وتمثل نسبة (٢٢,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٢١٨,٩٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٢٩ فدان وتمثل نسبة (٢١,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٠٠٦,٤٦ م^٢ أى ما يعادل ١,١٩٢ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٦٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
A.٠١	٤٦٤,٧٧	١٦٠,٣٩	٣٤,٥%	فيلا شبه متصلة	٢	دور أرضى + دور أول + غرف سطح
A.٠٢	٤٧٦,١٩	١٥١,٨٨	٣١,٨٩%	فيلا شبه متصلة	٢	
A.٠٣	٤٧٦,١٩	١٥١,٨٨	٣١,٨٩%	فيلا شبه متصلة	٢	
A.٠٤	٥٢٣,٥٨	١٨٨,٨٥	٣٦,٠٧%	فيلا شبه متصلة	٢	
B.٠١	٤٦٤,٧٧	١٦٠,٣٩	٣٤,٥%	فيلا شبه متصلة	٢	
B.٠٢	٤٧٦,١٩	١٥١,٨٨	٣١,٨٩%	فيلا شبه متصلة	٢	
B.٠٣	٤٧٦,١٩	١٥١,٨٨	٣١,٨٩%	فيلا شبه متصلة	٢	
B.٠٤	٥٢٣,٥٨	١٨٨,٨٥	٣٦,٠٧%	فيلا شبه متصلة	٢	
C.٠١	٥٦٢,٥	١٣٠	٢٣,١١%	فيلا منفصلة	١	
C.٠٢	٥٦٢,٥	١٣٠	٢٣,١١%	فيلا منفصلة	١	
الإجمالى	٥٠٠٦,٤٦	١٥٦٦			١٨	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على ١٥% من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .
- (ب) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة المشروع .
- (ج) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٥% للفيلات المتصلة والشبه متصلة ، و ٤٠% للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .

(د) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(هـ) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأراضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(و) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

(ز) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ح) الردود لأراضى الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يصل الردود الجانبى إلى ٢,٥م طبقاً لموقفة

اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم (١) لشهر يونيو لسنة ٢٠٢١

(ط) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات ، ومخازن غير تجارية) .

(ي) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ل) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أراضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(م) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣١ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	المساحة المبنية بالمتربيع	المساحة بالفدان	النسبة المتوية من إجمالى أرض المشروع %
الإسكان F.P	١٥٦٦	٠,٣٧٣	١٤,٩١
البوابات وغرف الأمن F.P	٩	٠,٠٠٢	٠,٠٩
الإجمالى	١٥٧٥	٠,٣٧٥	١٥

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية) .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى السيد/ عادل عبد المنعم فهمى ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهم بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم المالك 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٥- يتم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية
رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٣

٧٧٩ - ٢٠٢٣/٥/٢ - ٢٠٢٢ / ٢٥٩٨٤



مكتبة واداء الوثائق
المطابع الأميرية
طبعة الإلكترونية لا يعطى لها عند التداول