

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣٠

باعتدال تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً
بما يعادل ٦٠٤٦٥٦.٩ م^٢ الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد
والمضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧
المخصصة للسادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية
لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات
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 ووفقاً 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 (١) بمساحة (١٣٢) فدانا الواقعة بمنطقة
القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة نشاط
عمرانى متكامل لصالح السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية بالضوابط
الواردة بقرار مجلس الإدارة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣١٠١٩)
بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ إلى جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد المتضمن الموافقة الفنية على
طلب الشركة بتطبيق نظرية الحجوم على قطعة الأرض شريطة عدم تعدى قيود
الارتفاع المحددة من القوات المسلحة بالمنطقة وكذا الحفاظ على معامل الاستغلال
الخاص بقطعة الأرض مع العرض على لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة
على تطبيق هذه النظرية ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المؤرخ ٢٠٢٢/٧/٤ بمساحة فعلية مقدارها
٢٥٤٩١٠٣,٩٠ م^٢ مؤشراً عليه بتعديل المساحة طبقاً للخطاب الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٦٩٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ لتصبح ٢٦٠٤٦٥٦,٩ م^٢ ؛
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٥ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية على بيع قطعة الأرض
بمساحة ٢٥٤٩١٠٣,٩٠ م^٢ بما يعادل ١٣٠,٧ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة
نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٢٢/٩/٥ المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٧
بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية وذلك
بإضافة مساحة ٢٥٥٥٣ م^٢ وبالتالي أصبحت المساحة المتعامل عليها ٢٦٠٤٦٥٦,٩ م^٢ ؛
وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٥ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٦٤) الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً بما يعادل ٢٦٠٤٦٥٦,٩٥ الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة لشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى طلب المفوض من شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤١٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٦ لاستصدار القرار الوزاري المائل بناءً على قرار منح حوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة ؛

وعلى كتاب المفوض من شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٥٤٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١١ المرفق به لوائح المشروع المعدلة لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل الواردة برقم (٤٢٠٤٨٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٩ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٠٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٨ المرفق به لوائح المشروع المعدلة بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة أرض المشروع ؛

وعلى التعديلات المقدمة والموقعة من مفوضي الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري المعدل ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من المفوض من السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية باعتماد تعديل وتخطيط ونقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً بما يعادل ٢٦٠٤٦٥٦,٩٥ الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة للسدة / شركة

الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قصر:

مادة ١ - تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً بما يعادل ١٠٠/٩٠،٩٦٠،٤٦٠م^٢ (ستمائة وأربعة آلاف وستمائة وستة وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/٩٠ من المتر المربع) الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة للسادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٥ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٧ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع 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 - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة الترخيم

من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ووفقاً للوحة المخطط وتتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء خارج منطقة قيد الارتفاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ، كما تتعهد بسداد أى رسوم تطلب لهذا الغرض .

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطني وحدات المشروع وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 ١٠ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للائشراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

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

مادة ١٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 .

صدر في ٢٠٢٣/١٠/٣٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد للمخطط التفصيلى المعدل للمشروع المقدم من شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية على قطعة الأرض المخصصة للشركة قطعة رقم (١) منطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بمساحة ٢٦٠٤٦٥٦,٩٥ م^٢ بما يعادل ١٤٤,٠٠ فداناً والواقعة بمنطقة توسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٤ بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٦٠٤٦٥٦,٩٥ م^٢ أى ما يعادل ١٤٤ فداناً .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣٠٢٢٨١,٩ م^٢ أى ما يعادل ٧١,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٠٣٢٠٦,٦ م^٢ وتمثل نسبة (١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٦٣٣٢٦,٠٢ م^٢ أى ما يعادل ١٥,٠٨ فدان وتمثل نسبة (١٠,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة والمساحات المائية بمساحة ١٢٢٨٣٨,٣٤ م^٢ أى ما يعادل ٢٩,٢٦ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٧٠٦٥٠,٠٥ م^٢ أى ما يعادل ١٦,٨٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٥٥٦٠,٦٤ م^٢ أى ما يعادل ١٠,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٧,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣٠٢٢٨١,٩ م أى ما يعادل ٧١,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٠٣٢٠٦,٦ م وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى :

A- أراضي الفيلات والنماذج السكنية بمساحة ٢١٢١٣٧٦ م أى ما يعادل ٢٨,٩٠ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول الآتى :

النوع	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (فدان)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (فدان)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (فدان)
أ. (1st flr)	3,2	152,4	3,2	152,4	3,2	152,4
ب. (2nd flr)	3,1	150,3	3,1	150,3	3,1	150,3
ج. (3rd flr)	4,1	200,3	4,1	200,3	4,1	200,3
د. (4th flr)	1,3	63,7	1,3	63,7	1,3	63,7
هـ. (5th flr)	6,6	323,7	6,6	323,7	6,6	323,7
و. (6th flr)	1,9	94,4	1,9	94,4	1,9	94,4
ز. (7th flr)	3,6	177,4	3,6	177,4	3,6	177,4
ح. (8th flr)	8	392	8	392	8	392
ط. (9th flr)	4,6	225,6	4,6	225,6	4,6	225,6
ي. (10th flr)	7	339,4	7	339,4	7	339,4
ك. (11th flr)	9	444	9	444	9	444
ل. (12th flr)	3	150,4	3	150,4	3	150,4
المجموع	34,2	1701,0	34,2	1701,0	34,2	1701,0

B- أراضي العمارات بمساحة ٢١٧٨٩١٠ م أى ما يعادل ٤٢,٦٠ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٥٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول الآتى :

النوع	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (فدان)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (فدان)	المساحة المبنية (م ^٢)	المساحة المبنية (فدان)
أ. (1st flr)	3,2	152,4	3,2	152,4	3,2	152,4
ب. (2nd flr)	3,1	150,3	3,1	150,3	3,1	150,3
ج. (3rd flr)	4,1	200,3	4,1	200,3	4,1	200,3
د. (4th flr)	1,3	63,7	1,3	63,7	1,3	63,7
هـ. (5th flr)	6,6	323,7	6,6	323,7	6,6	323,7
و. (6th flr)	1,9	94,4	1,9	94,4	1,9	94,4
ز. (7th flr)	3,6	177,4	3,6	177,4	3,6	177,4
ح. (8th flr)	8	392	8	392	8	392
ط. (9th flr)	4,6	225,6	4,6	225,6	4,6	225,6
ي. (10th flr)	7	339,4	7	339,4	7	339,4
ك. (11th flr)	9	444	9	444	9	444
ل. (12th flr)	3	150,4	3	150,4	3	150,4
المجموع	34,2	1701,0	34,2	1701,0	34,2	1701,0

C- حدائق بالدور الأرضى للعمارات بمساحة ٢١٩٩٥,٩ م أى ما يعادل ٥,٤٩ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لأراضى الإسكان :

- (أ) نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالى مساحة الأرض .
- (ب) النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- (ج) لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- (د) يتم احتساب النسبة البنائية بأراضى الفيلات على المساحة التى تحقق نسبة الواجهة للعمق (٢:١) وباقى المساحة منطقة خضراء .
- (هـ) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته ، ويسمح باستخدام مناطق الردود بقطع أراضى الفيلات فى انتظار السيارات .
- (و) تم الموافقة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ برقم (٣١٠١٩٠) على تطبيق نظام الحجم على المشروع عن طريق زيادة عدد الأدوار لمباني العمارات لتصل إلى (أرضى + ٣ أدوار متكررة وأرضى + ٤ أدوار) بما لا يخالف قيد الارتفاع المقرر للمنطقة .
- (ز) معامل الاستغلال الأسمى للمشروع لا يزيد عن ٠,٦ وتم زيادة معامل الاستغلال إلى ٠,٦٦ للمشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ مع الالتزام بجميع الضوابط والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
- (ح) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بسطح ٢٥% من مسطح الدور الأرضى بحد أقصى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

- (ط) المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفي حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية يمكن أن تقل عن المسافة إلى ٦م .
- (ي) الردود داخل قطع الأراضي السكنية : ٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي وفي حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م من جانب واحد فقط .
- (ك) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط والمعمول بها بالهيئة .
- (ل) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحد المباني داخل أرض المشروع .
- (م) تتعهد الشركة بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء خارج منطقة قيد الارتفاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوت المسلحة ، كما تتعهد بسداد أى رسوم تطلب لهذا الغرض .
- جدول يوضح الأرصدة المسموح بها والمستخدمة إسكان + خدمات :

لا يجوز به بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (م)	المستخدم من الرصيد السكني	المستخدم من الرصيد الخدمي	لا يباي (م)
٤٧١٥٢.٥	١٥٥٢٣١.٥	٤٥٢٩٩	٤.٤

تم احتساب إجمالي المسطحات البنائية للإسكان بإضافة جزء من المسطحات البنائية الإضافية المسموحة للمنطقة الخدمية بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (١٠٪ المسموحة للمنطقة السكنية والخدمية) .

ثانياً- المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٦٣٣٢٦,٠٢م أي ما يعادل ١٥,٠٨ فدان وتمثل نسبة (١٠,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالي :

رقم الموقع	الغرض	مساحة المبنى (م ^٢)	مساحة الأرض (م ^٢)	نسبة البناء	ملاحظات	إجمالي المسطحات للبنائية B.U.A	ملاحظات
٥١	تجاري إداري	٣١٥٥.٥	١.٩٥	٣٥%	البنود ١ و ٢	٩٤٥٥.٥	معدل الحصول
	تجاري إداري	٢٤٥.٥	٥.٢٩	٢٥%	البنود ١ و ٢	٧٢٥.٥	معدل الحصول
٥٢	تجاري إداري	٢٨٥٥.٥	٤.٢٢	٣٥%	البنود ١ و ٢	٥٩٢٥.٥	معدل الحصول
	تجاري إداري	٥٥٥.٥	٥.٥٥	٢٥%	البنود ١ و ٢	١٥٥.٥	معدل الحصول
٥٣	تجاري إداري	١٩٥٥.٥	٤.٤٣	٣٥%	البنود ١ و ٢	٢٩٥٥.٥	معدل الحصول
	تجاري إداري	٢٢٥.٥	٥.٢٩	٢٥%	البنود ١ و ٢	٤٤٥.٥	معدل الحصول
٥٤	تجاري إداري	١٥٥.٥	٥.٥٥	-	بنود ١ و ٢	١٥٥.٥	بنود ١ و ٢
	تجاري إداري	١٥٥.٥	٥.٥٥	-	بنود ١ و ٢	١٥٥.٥	بنود ١ و ٢
٥٥	تجاري إداري	٢٤٥.٥	٥.٢٩	-	بنود ١ و ٢	٢٤٥.٥	بنود ١ و ٢
	تجاري إداري	٢٤٥.٥	٥.٢٩	-	بنود ١ و ٢	٢٤٥.٥	بنود ١ و ٢
إجمالي		١٩٩٢٤.٥	١٥.٥٥	-	-	٢١٥٤٤.٥	-

الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات :

نسبة أراضى الخدمات تتراوح من (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمنطقة .

الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات لكل نشاط طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تم زيادة أراضى الخدمات إلى (١٥٪) وكذا تم تطبيق نظام الحجوم على مناطق الخدمات بالمشروع فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ، مع الالتزام بجميع الشروط والضوابط الواردة بالقرار .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م من حدود أراضى الإسكان وحتى حدود أراضى الخدمات .
تتعهد الشركة أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، بعد أخذ الموافقات اللازمة وطبقاً للمتبعة فى حينه والقرارات الصادرة فى هذا الشأن .

جدول يوضح الأرصدة المسموح بها بالمناطق الخدمية :

لا يتخطى (م٢)	لا يتخطى (م٢)	لا يتخطى به بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (م٢)	
589.2	81040.4	81628.7	B.U.A

تم نقل جزء من المسطحات البنائية الإضافية المسموحة للخدمات بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (١٠٪ المسموحة للمنطقة الخدمية) لإجمالى المسطحات البنائية للإسكان .

المقنن المائى المسموح به للمشروع :

نوع الاسكان	الـ هي مسطحات بنائية مسموح بها BUA	الـ هي مقنن مائى (لـم 2 يوم)	الـ هي مقنن مائى مسموح به لـم خروج (لـيوم
عمارات وفيلات	362794.2	4.76	1726900.3429

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

تلتزم الشركة بتوفير المياه المعالجة اللازمة لحمام السباحة بمعرفتها بدون المطالبة بأى مقننات مائية إضافية .

تتعهد الشركة بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء خارج منطقة قيد الارتفاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ، كما تتعهد بسداد أى رسوم تطلب لهذا الغرض .

الاشتراطات العامة

- ١- النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان ونسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وتتعهد الشركة بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء خارج منطقة قيد الارتفاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ، كما تتعهد بسداد أى رسوم تطلب لهذا الغرض .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- 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 عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- تتولى شركة / الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة والقيام بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

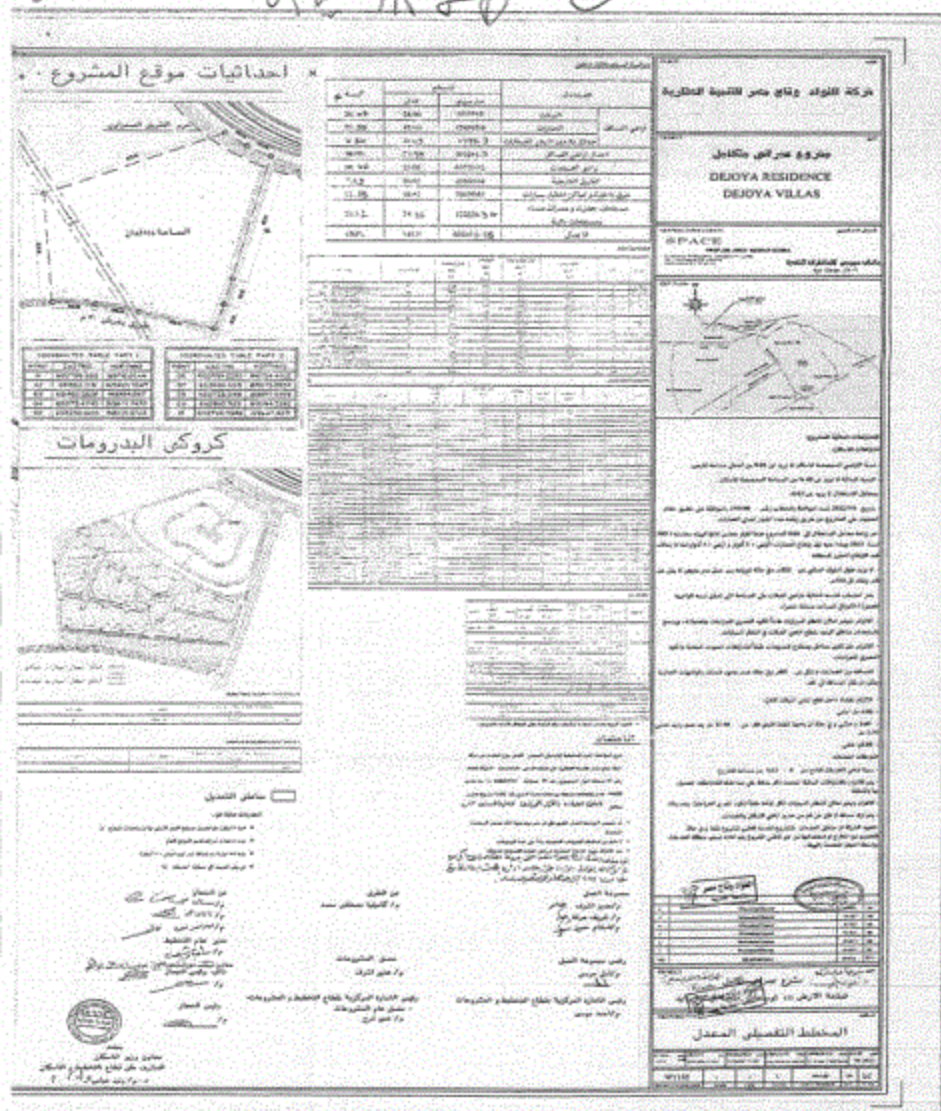
- ٦- تتولى الشركة المشروع على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تتولى الشركة اعماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية والخدمية بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .
- ١٢- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقاً لمهل المشروع والبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (خليفة مدنية - - الخ) .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

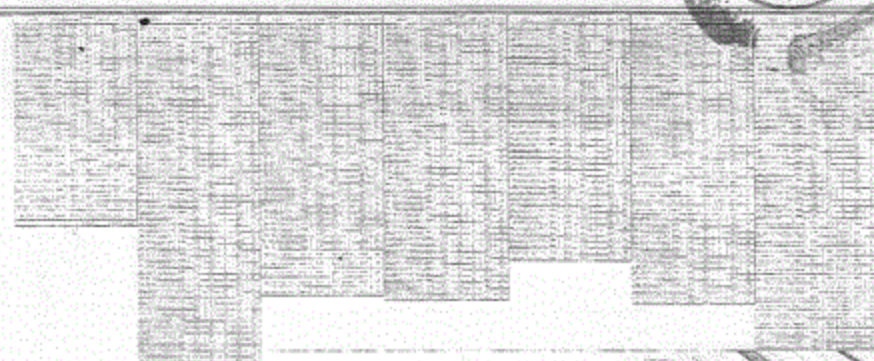
١٥- تلترم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- تلترم الشركة بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
مفوضاً عن الشركة
د. أيمن عبد الحميد أمين

طرف أول
معاون السيد الوزير
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوي





قطاعات عرضية للطريق

