

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٣٠

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٤٠,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٧٠٤٦١
الكائنة بمنطقة العلمين بحرى الطريق الساحلى - بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى
المخصصة لنقابة التجاريين الفرعية بالقاهرة لإقامة مشروع عقارى (١٠٠٪ من إجمالى الوحدات)
وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأرض بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.
وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأرض الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / نقابة التجاريين الفرعية بالقاهرة لقطعة الأرض بمساحة (١٧٠٤٦١ م٢) بما يعادل (٤٠,٥ فدان) لإقامة مشروع عقارى (١٠٠٪ من إجمالى الوحدات) الكائنة بمنطقة العلمين - بحرى الطريق الساحلى - بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى.
وعلى الطلب المقدم من وكيل نقابة التجاريين الفرعية بالقاهرة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٠٨٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٩ بشأن المراجعته الفنية للمخطط التفصيلى المقدم لقطعة الأرض المخصصة بمساحة ١٧٠٤٦١ م٢ بمنطقة العلمين - بحرى الطريق الساحلى - بقطاع سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى.
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى برقم (٤٠٥٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٧ المرفق به لوائح المخطط التفصيلى النهائية للمراجعة والتوقيع والتوقيع على اللوائح والإفادة بكامل موقف المشروع ونسخة من كارت الوصف النهائى للمشروع.
وعلى الإفادة بقيام النقابة المخصص لها قطعة الأرض بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٦٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٨.
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٩.
وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٦٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٨ متضمناً الموقف المالى للمشروع عليه.
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من النقابة المخصص لها قطعة الأرض.
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.

- 11) ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

مادة (٧) : تلتزم النقابة المخصص لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتهما الخاصة دون ادنى مسؤولية على الهيئة .

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

مادة (٩) : تلتزم النقابة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (١٠) : تلتزم النقابة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة (١١) : تلتزم النقابة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ، ووفقاً للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٢) : تلتزم النقابة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

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

مادة (١٤) : تلتزم النقابة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٥) : تلتزم النقابة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الارض بمساحة ١٧٠٤٦١م^٢ بما يعادل ٤٠,٥ فدان الكائنة بمنطقة العلمين- بحري الطريق الساحلي - يقطاع سيدي عبدالرحمن بالساحل الشمالي الغربي المخصصة لنقابة التجاريين الفرعية بالقاهرة لاقامة مشروع عقاري (١٠٠% من اجمالي الوحدات) طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٣

أولاً: اجمالي مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ١٧٠٤٦١م^٢ بما يعادل ٤٠,٥ فدان .

ثانياً: ميزانية استثمارات الأراضي لكامل أرض المشروع:-

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٩٥٠١,٣٦ م^٢ بما يعادل ١١,٧٨٦ فدان وتمثل نسبة ٢٩,١% من اجمالي مساحة أرض المشروع .
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٣٦٦٨,٥ م^٢ بما يعادل ٣,٢٥٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٠٤% من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة والمساحات المائية وممرات المشاة ٥٧٤٧٤,٦٩ م^٢ بما يعادل ١٣,٦٨٤ فدان وتمثل نسبة ٣٣,٥٧% من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ولأماكن انتظار السيارات ٣٧٢١٣,٧ م^٢ بما يعادل ٨,٨٦ فدان وتمثل نسبة ٢١,٨٨% من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٠٣٢٣,٩ م^٢ بما يعادل ٢,٤٥٨ فدان وتمثل نسبة ٦,٠٧% من اجمالي مساحة أرض المشروع .
- تبلغ مساحة أراضي المرافق ٢٢٧٨,٨٥٤ م^٢ بما يعادل ٥,٥٤٢ فدان وتمثل نسبة ١,٣٤% من اجمالي مساحة أرض المشروع .

أراضي الإسكان على مستوى المشروع

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٩٥٠١,٣٦ م^٢ بما يعادل ١١,٧٨٦ فدان وتمثل نسبة ٢٩,١% من اجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول النماذج التالي:

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي F.P م ^٢	النسبة البنائية المحققة	عدد الدور	المسطحات البنائية (B.U.A) م ^٢	عدد الوحدات
1	1126.8	563.4	50.00%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	2253.6	24
2	1126.8	563.4	50.00%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	2253.6	24
3	1266.3	633	49.99%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	2532	28
4	1266.3	633	49.99%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	2532	28
5	1266.3	633	49.99%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	2532	28
6	1126.8	563.4	50.00%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	2253.6	24
7	1126.8	563.4	50.00%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	2253.6	24
8	568.23	250	44.00%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	625	2
9	568.23	250	44.00%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	625	2
10	564.48	250	44.29%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	625	2
11	481.4	200	41.55%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
12	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
13	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
14	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
15	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
16	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
17	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
18	444.9	200	44.95%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
19	1160	580	50.00%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	1450	7
20	1160	580	50.00%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	1450	7
21	1160	580	50.00%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	1450	7
22	424.8	200	47.08%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
23	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
24	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
25	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
26	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
27	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
28	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
29	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
30	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
31	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2
32	433.6	200	46.13%	أرضي + أول + جزء من الدور الثالث	500	2

المفوض عن النقابة

رقم القطعة	مساحة قطعة الارض (م ^٢)	مساحة الدور الارضى F.P م ^٢	النسبة المئوية المحققة	عدد الدور	المسطحات البنيانية م ^٢ (B.U.A)	عدد الوحدات
33	454.4	200	44.01%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
34	570.43	250	43.83%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	625	2
35	570.43	250	43.83%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	625	2
36	570.43	250	43.83%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	625	2
37	570.43	250	43.83%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	625	2
38	454.4	200	44.01%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
39	433.6	200	46.13%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
40	433.6	200	46.13%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
41	400	200	50.00%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
42	1460	730	50.00%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	1825	9
43	1460	730	50.00%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	1825	9
44	1030	500	48.54%	ارضى + ٣ متكرر	2000	16
45	1030	500	48.54%	ارضى + ٣ متكرر	2000	16
46	1460	730	50.00%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	1825	9
47	1460	730	50.00%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	1825	9
48	803	400	49.81%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	1000	5
49	1040	500	48.08%	ارضى + ٣ متكرر	2000	16
50	1040	500	48.08%	ارضى + ٣ متكرر	2000	16
51	834	400	47.96%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	1000	5
52	465	200	43.01%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
53	467.6	200	42.77%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
54	433.6	200	46.13%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
55	433.6	200	46.13%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
56	433.6	200	46.13%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
57	433.6	200	46.13%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
58	433.6	200	46.13%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
59	446	200	44.84%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
60	551.5	235	42.61%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	580	2
61	551.5	235	42.61%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	580	2
62	311	139.5	44.86%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	٣٥٠	1
63	291.7	140	47.99%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	350	1
64	291.7	140	47.99%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	350	1
65	291.7	140	47.99%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	350	1
66	291.7	140	47.99%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	350	1
67	291.7	140	47.99%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	350	1
68	291.7	140	47.99%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	350	1
69	291.7	140	47.99%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	350	1
70	291.7	140	47.99%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	350	1
71	291.7	140	47.99%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	350	1
72	477.5	235	49.21%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	580	2
73	477.5	235	49.21%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	580	2
74	477.5	235	49.21%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	580	2
75	477.5	235	49.21%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	580	2
76	477.5	235	49.21%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	580	2
77	477.5	235	49.21%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	580	2
78	400	200	50.00%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
79	400	200	50.00%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
80	400	200	50.00%	ارضى + اول + جزء من الدور الثالث	500	2
الاجملى	49501.36	23642.1			68274.15	421

ط: اراضى الخدمات بالمشروع

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ١٣٦٦٨,٥ م^٢ بما يعادل ٣,٢٥٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٠٢% من اجمالى مساحة ارض المشروع

رقم منطقة الخدمات	النشاط	المساحة م ^٢	مسطح الدور الأرضي م ^٢	النسبة البنائية المحققة	عدد الدور	المسطحات البنائية م ^٢ (B.U.A)
خدمات ١	نادي اجتماعي	4060	572	20.0%	أرضي + أول	1,144.00
خدمات ٢	تجاري	815	325	40.0%	أرضي + أول	650.00
خدمات ٣	تجاري	1086.5	250	23.0%	أرضي + أول	500.00
خدمات ٤	ترافىي	4450	100	2.2%	أرضي	100.00
خدمات ٥	ترافىي	3060			أرض فقط بدون إقامة أي منشآت	
بوابة ١		90	90	-	أرضي فقط	90
بوابة ٢		90	90	-	أرضي فقط	90
بوابة ٣		17	17	-	أرضي فقط	17
الإجمالي		13668.5	1444			2,591.00

ثلاثاً: جدول أرصدة المسطحات المسموح بها والمستظة على مستوى المشروع:

الحد المسموح به بكامل المشروع	مسطح الدور الأرضي (F.P)	المسطحات المبنية (B.U.A) م ^٢	عدد الوحدات
السكني المستقل	42615.25	102276.6	423
الخدمات المستقلة	23642.6	68275.4	421
الرصيد المتبقى	17528.65	31410.2	2

رابعاً: الاشتراطات التخطيطية و البنائية للأرضي غير المطلة على البحر وفقاً للقرار الوزاري ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

- لا تزيد نسبة إجمالي المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠%) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .
- تمثل نسبة المساحة المخصصة للخدمات من (٨%) الحد أدنى إلى (١٢%) الحد أقصى من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .
- وتخصص باقي مساحة المشروع للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق ومناطق الانتظار .

الاشتراطات البنائية (فيلات وعمرات) :

النسبة البنائية :

يجب ألا تزيد نسبة إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي على (٥٠%) من إجمالي مساحة أراضي الإسكان ، ونفس الأمر على مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضي على (٥٠%) من مساحة القطعة .

الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم معامل مسطحات الأدوار "Floor Area Ratio FAR" بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصافر من هيئة عمليات القوات المسلحة.

الارتدادات :

داخل حدود قطعة الأرض :

٣ امتار أمامي ، ٢ متر من كل جانب ، ٤ امتار خلفي ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

الردود في حال تقسيم الأراضي :

الردود في حال تقسيم الأراضي (٣ امتار أمامي ، ٢ متر جانبي ، ٤ متر خلفي) ويجوز تعديل الردود الجانبي ليصبح (٣م ، ٤م من جانب ، صفر من الجانب الآخر ، ٤ متر خلفي) حال طلب مستمر ذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم (٣) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم (٥٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ .

أماكن إنتظار السيارات :

- يجب توفير أماكن إنتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكلود المصرى للجراجات وتخطيطه .
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية واستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .
- يسمح بإقامة شرفا أسطح بالمبنى السكنية تستخدم كحرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية .
- فى حالة ترك ممر داخل البلكو السكنى لا يقل عن ٤ متر .

بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠%) من اجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠% نادى إجتماعى - ١٠% الأنشطة الترفيهية - ٥% نوادى رياضية) ، على أن لا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠% .

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع اراضى الخدمات .

يتم الالتزام بترك ممر مشاة بين الاستعمال السكني ومناطق الخدمات لا يقل ٦ م.

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبنى الخدمية بمساحة (١٠%) من المسطح الدور الأرضى .

يتم الالتزام بعدم استقلال الجزء المكشوف بالدور الثاني العلوي بأي شكل من اشكال الاستقلال وعدم الربط بينه وبين المسطح المبني ويتم مراعاة ذلك عند استخراج تراخيص البناء.

الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع: ٤٥ شخص/فدان ، والكثافة المحققة: ٤٤,٧٢ شخص/ فدان اي حوالى ٤٥ شخص/فدان.

تلتزم الجهة المالكة للمشروع بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي، مياه الشرب، محطات التحلية، الكهرباء، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت اشراف استشاري المشروع - علي ان يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لاحكام الكود المصري لاسس التصميم واشترطات التنفيذ وعلي مسئولية الجهة المالكة واستشاري المشروع.

تلتزم النقابة بالمخطط الاستراتيجي المعتمد للطرق بترك ممر ٦ م بطول الحد الشرقي والقبلي والغربي لصالح طريق بعرض ١٢م.

تلتزم نقابة/ التجاريين الفرعية بالقاهرة بالاتي :

- بقبول الارتفاع المحدده من قبل وزارة الدفاع وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع.
- بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع وحال تخديمها من الخارج او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة.



الإشتراطات العامة

- (١) لا تزيد نسبة أقصى إشغال عن ٢٥% من إجمالى مساحة الأرض ، ولا يزيد معامل الاستغلال للأرض عن (٠,٦) وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- (٢) لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- (٣) مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبرار السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و ١٠% للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لإشتراطات الهيئة .
- (٤) تلتزم نقابة التجاريين الفرعية بالقاهرة بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر .
- (٥) تتولى النقابة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ و على مسؤولية الشركة و استشارى المشروع .
- (٦) تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه ..
- (٧) تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ..
- (٨) تلتزم النقابة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الإتحاد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ..
- (٩) تتولى النقابة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٥ ، ٦ ، ٧) ..
- (١٠) تلتزم النقابة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- (١١) تلتزم النقابة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى للاتصالات

- (١٢) تلتزم النقابة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان و الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (١٣) يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ .

طرف ثانى
 السيد / هدى احمد سمير
 الزعيم / هدى احمد سمير
 الرقم القومى / ٤٠٩٢٦٠١٠٤٥٥٥

صورة طبق الأصل

طرف اول
 نائب رئيس الهيئة
 لقطاع التخطيط والمشاريع
 مهندس /

أحمد إبراهيم محمد

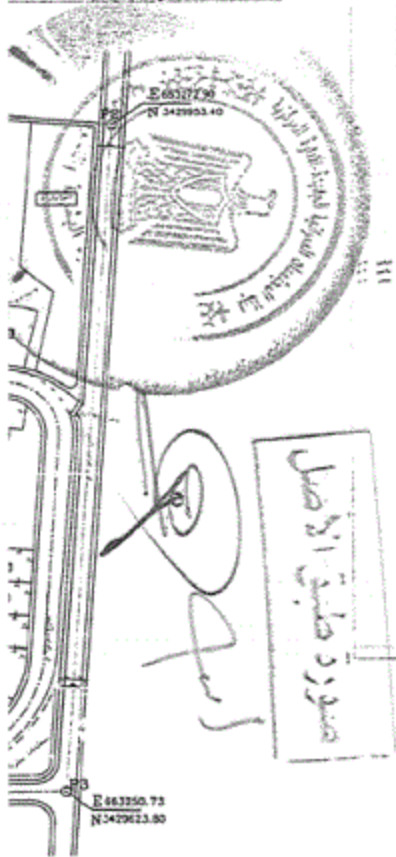


يعمل مطلق الضمان

Item	Unit	Price	Quantity	Total
1. Cement	kg	0.0001	1000	0.10
2. Sand	m ³	0.001	1000	1.00
3. Gravel	m ³	0.002	1000	2.00
4. Labour	hr	0.005	1000	5.00
5. Water	litre	0.0001	1000	0.10
6. Electricity	unit	0.001	1000	1.00
7. Fuel	litre	0.002	1000	2.00
8. Maintenance	unit	0.001	1000	1.00
9. Transport	unit	0.001	1000	1.00
10. Insurance	unit	0.001	1000	1.00
11. Profit	unit	0.001	1000	1.00
12. Tax	unit	0.001	1000	1.00
13. Other	unit	0.001	1000	1.00
14. Total				15.00

جدول الكتلة السكانية بالعنصر

نوع الوحدة	الجمالي التوقيتات	الجمالي عدد
سكني	579	27145,3
الكثافة السكانية	145 / كم ²	14,9%
الكثافة السكانية المسموح بها	15	فرد / هكتار



جدول لعلاج الاستخدامات السكنية

[illegible]

السلوك العام للشركة



الساعات الإضافية للمعلمين

تعداد کل صفحات: ۵۴۵۵ تعداد کل صفحات: ۵۴۵۵

مراجعة استكمال الأرض

[illegible]

الأرضاء المتأخرون

[illegible]

المالك

شعبة التجار
الفرعية بالقاهرة
المجلس الأعلى
لشؤون التجارة

اسم المشروع:

STELLA LOCATION
NORTH COAST
ستيللا لوكاتشي - الساحل الشمالي

استشاري العام للمشروع

م / رافت ابو خزّالة

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

طابقہ ۱۱ موسم

تاريخ: رقم الوثيقة: النوع:

