

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٩ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم (المرحلة الثانية) بمساحة ٢١٣٤٨٨,٧٤ م٢ بما يعادل ٢٧,٠٢ فدان ضمن قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٧٧/٣٠٥) بمساحة إجمالية ٢٢٢٥٩٠,٤٧ م٢ بما يعادل ٥٣,٧٩ فدان الواقعة بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد ضمن منطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة للسيد/ وحيد محمد عبد الرحيم الشاعر لإقامة نشاط عمرانى متكامل والسابق اعتماد المرحلة الأولى من المشروع بالقرار الوزارى رقم ٧٧٦ لسنة ٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بشأن إعادة تخصيص بعض المساحات لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها في توسعات مدينتى ٦ أكتوبر والشيخ زايد.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بضم قطع أراضي لكردون مدينة الشيخ زايد.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشترطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الإستراتيجى لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها.

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٢١) الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ بشأن العمل بالضوابط الواردة بقرار مجلس الإدارة.

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الأراضي الواقعة داخل حدود القرارين رقمى (٧٧) و(٢٢٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانياً) شراء المساحة العينية (حصة الهيئة) نقداً.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ وحيد محمد عبد الرحيم الشاعر لقطعة الأرض رقم ٢٠١٧/٧٧/٣٠٥ بشأن التنازل عن مساحة ٧٥٪ من قطعة الأرض مقابل تغيير النشاط من زراعى الى عمرانى متكامل ومقابل توصيل المرافق لتصبح ملكية الطرف الثانى بمساحة ٢٦٦ فدان . ١٨ قيراط . ٦ سهم) بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد.

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٧٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٦ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٦,٧٦ فدان الواقعة ضمن كامل مساحة القطعة رقم ٣٩٤ من ١ رمزية الكائنة بالكيلو رقم ١٢ طريق مصر اسكندرية الصحراوى بتوسعات مدينة الشيخ زايد داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة للسيد / وحيد محمد عبد الرحيم الشاعر لاتامة مشروع عمرانى متكامل.

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ وحيد محمد عبد الرحيم الشاعر والذي بموجبه تم شراء حصة الهيئة المتاحه للشراء بمساحة ٢١١٣٤٨٨,٧٤ م٢ لتصبح اجمالى مساحة قطعة الأرض بعد الضم ٢٢٥٩٠٤,٧ م٢.

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣١٩٠) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٢ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى الملحق.

وعلى محضر الإستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٨ لقطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٧٧/٣٠٥) بمساحة ٢٢٥٩٠٤,٧ م٢ متضمنة حصة الشراء.

- وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٩٥٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٨ مرفقا به النسخ النهائية للمخطط العام للمشروع المطلوب اعتماده .
- وعلى كتاب جهاز تسمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨١٣٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٧ مرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والمتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض محل القرار الوزارى المائل .
- وعلى الإفادة بقيام المخصص له قطعة الأرض بسداد 7.٥٠ من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٣ على أن يتم سداد باقى المبلغ خلال عام محمل بالاعباء المالية المقررة .
- وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٢ .
- وعلى التونة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى الخاصة بالمشروع المعتمدة من قبل القطاع المختص بالهيئة .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة الجماعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / وحيد محمد عبدالرحيم الشاعر باعتماد تخطيط وتقسيم (المرحلة الثانية) بمساحة (١١٣٤٨٨,٧٤ م^٢) بما يعادل ٢٧,٠٢ فدان ضمن قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٧٧/٣٠٥) بمساحة اجمالية ٢٢٥٩٠٤,٧ م^٢ بما يعادل ٥٣,٧٩ فدان الواقعة بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد ضمن منطقة القرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المختصة لإقامة نشاط عمراني متكامل والسابق اعتماد المرحلة الأولى من المشروع بالقرار الوزاري رقم ٧٧٦ لسنة ٢٠٢٣ . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١١ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

قـرـر

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم (المرحلة الثانية) بمساحة (١١٣٤٨٨,٧٤ م^٢) بما يعادل ٢٧,٠٢ فدان ضمن قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٧٧/٣٠٥) بمساحة اجمالية ٢٢٥٩٠٤,٧ م^٢ بما يعادل ٥٣,٧٩ فدان الواقعة بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد ضمن منطقة القرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المختصة للسيد / وحيد محمد عبدالرحيم الشاعر لإقامة نشاط عمراني متكامل والسابق اعتماد المرحلة الأولى من المشروع بالقرار الوزاري رقم ٧٧٦ لسنة ٢٠٢٣ . وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢١ . والتي تعتبر جميعها بكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز (أو البيع) إلا بعد موافقة الهيئة . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاعتماد الموقع منه بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والاشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالتعهد المقدم منه واستشراء المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط ويتحملا وحدهما أية تبعات طبقا لذلك .

مادة (٦) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع

مادة (٧) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة (٨) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، ولا يتم استخراج التراخيص الا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقا لاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٠) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١١) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٢) : ينشر هذا القرار فى 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

بالمقرر الوزاري بإعتماد تخطيط وتنظيم (المرحلة الثانية) بمساحة (١١٣٤٨٨,٧٤ م^٢) بما يعادل ٢٧,٠٢ فدان ضمن قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٧٧/٣٠٥) بمساحة اجمالية ٢٢٥٩٠٤,٧ م^٢ بما يعادل ٥٣,٧٩ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد والكفنة بالكيلو ٤٢ طريق القاهرة استثنائية الصحراوي بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ، و المخصصة للسيد / وحيد محمد عبدالرحيم الشاعر لإقامة نشاط عمراني متكامل وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسجلته بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢١ والسابق اعتماد المرحلة الأولى بالقرار الوزاري رقم ٧٧٦ لسنة ٢٠٢٣ م.

صورة ضَبَّحِ الأَصْل

أولاً: اجمالي مساحة المشروع:

- اجمالي مساحة المشروع ٢٢٥٩٠٤,٧ م^٢ أي ما يعادل ٥٣,٧٩ فدان مقسمة الى مرحلتين :
 - اجمالي مساحة المرحلة الأولى (السابق اعتمادها) ١١٣٤٨٨,٧٤ م^٢ أي ما يعادل ٢٦,٧٧ فدان
 - اجمالي مساحة المرحلة الثانية(محل الاعتماد) ١١٣٤٨٨,٧٤ م^٢ أي ما يعادل ٢٧,٠٢ فدان

مميزات استثمارات الأراضي لكامل المشروع:

١. الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٩٥٧٤٦,٨٩ م^٢ أي ما يعادل ٢٧,٨ فدان وتمثل نسبة ٤٢,٣٨٪ من اجمالي مساحة كامل أرض المشروع.
٢. الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٧٥٩٩٩ م^٢ أي ما يعادل ١٦,١٩ فدان وتمثل نسبة ١١,٥١٪ من مساحة كامل أرض المشروع.
٣. الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١١٩٧٦ م^٢ أي ما يعادل ٢,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٪ من اجمالي مساحة كامل أرض المشروع.
٤. الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٣٤٢٩ م^٢ أي ما يعادل ١٢,٧٢ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٦٥٪ من اجمالي مساحة كامل أرض المشروع.
٥. الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣٨٧٥٣,٨١ م^٢ أي ما يعادل ٩,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٧,١٥٪ من اجمالي مساحة كامل أرض المشروع.

ثانياً • اجمالي مساحة المرحلة الثانية (محل الاعتماد) من اجمالي مساحة المشروع:-

يبلغ اجمالي للمساحة المرحلة الثانية (محل الاعتماد) ١١٣٤٨٨,٧٤ م^٢ أي ما يعادل ٢٧,٠٢ فدان وتتكون من:-

١. الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٩٥٧٤٦,٨٩ م^٢ أي ما يعادل ١٠,٩٧ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٦١٪ من اجمالي مساحة المرحلة الثانية للمشروع .
 ٢. الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٦٠٥٤ م^٢ أي ما يعادل ٣,٨٢ فدان وتمثل نسبة ١٤,١٥٪ من مساحة المرحلة الثانية للمشروع
 ٣. الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٨٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٠,٦٧ فدان وتمثل نسبة ٢,٤٧٪ من اجمالي المرحلة الثانية للمشروع
 ٤. الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٢٥٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٥,٣٦ فدان وتمثل نسبة ١٩,٨٣٪ من اجمالي مساحة المرحلة الثانية للمشروع الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٦٠٤٥,٨٥ م^٢ أي ما يعادل ٦,٢ فدان وتمثل نسبة ٢٢,٩٥٪ من اجمالي مساحة المرحلة الثانية للمشروع
- المساحة المخصصة للإسكان:-
- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٩٥٧٤٦,٨٩ م^٢ أي ما يعادل ١٠,٩٧ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٦١٪ من اجمالي مساحة المرحلة الثانية للمشروع، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢٠٧٤٠ م^٢ بما يعادل ٤,٩٣٨ فدان و تمثل نسبة ١٨٪ من اجمالي مساحة المرحلة الثانية للمشروع طبقاً لما يلي :

مسلسل	رقم النموذج	التكرار	F.P النموذج	T. F.P النموذج	عدد الدور	BUA النموذج	T.BUA النموذج	عدد الوحدات النموذج	اجملي عدد الوحدات
1	F	7	1160	8120	دور 3 +	4640	32480	32	224
2	F*	3	580	1740		2320	6960	16	48
3	G	8	1280	10240		5120	40960	32	256
4	G*	1	640	640		2560	2560	16	16
	الاجملي السكني			20740			82960		544
	اجملي مسطح الدور الأرضي للمرحلة محل الاعتماد			20740		46088.889			

• الاشتراطات البنائية لأراضي الإسكان:-

أ. معامل الاستغلال F.A.R لقطعة الأرض = ٠,٦ .

ب. اجمالي مساحة أراضي الإسكان لا تتجاوز ٥٠٪ من مساحة أرض المشروع



ط- عرف أول
الاسم : وحيد محمد عبدالرحيم الشاعر
الصفة: المالك

- ج. النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠٪ للفيلات المنفصلة، ٤٥٪ والفيلات المتصلة وشبه المتصلة — لا تزيد النسبة البنائية عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة لأراضي الإسكان .
- د. الارتفاع المسموح به لمباني الإسكان ارضي + دورين مع امكانية تطبيق نظام الحجم لتصحيح ارضي+ ٣ ادوار طبقاً للتيسيرات الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ / ٢٠٢٣ ورقم ٢٠٢٤/١٩١ وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة واجمالي المساحات البنائية المسموح بها بالمشروع
- هـ. يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بمسطح ٢٥ ٪ من مسطح الدور ارضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- و. يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصروح والمسموح بها بالهيئة
- ز. يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ح. يلتزم المالك واستشاري المشروع بان تتناسب كميات المياه المسموح بها للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع ووفقاً للوحة المخطط والنوتة الحسابية المقدمة منهما .
- ط. يتم ترك رندو (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع.
- ي. المسافة بين الصارات لا تقل عن ٦ م في حالة عدم وجود فتحات و ٨ م في حالة وجود فتحات للصات لارتفاع حتى ارضي+ ٣ ادوار
- ك. الالتزام بنموذج السور طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة.
- المساحة المخصصة للخدمات على مستوى المرحلة الثانية من المشروع:
- الاراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٦٠٥٤ م^٢ أي ما يعادل ٣,٨٢ فدان وتمثل نسبة ١٥,١٤٪ من مساحة المرحلة الثانية بالمشروع:-

مسلسل	رقم اللقطة	انشط	المساحة 2م ^٢	مساحة الدور الأرضي 2م ^٢	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود	BUA
1	com	تجاري أدلي	16000	4800	30.0%	بدروم ، ارضي + ثلاث ادوار	6متر من جميع الاتجاهات	16800
2	N1+N2	لبوابه وغرف	54	54		ارضى	تزيد غرفة النوم عن 2,9	54
الاجمالي للخدمات			16054 م ^٢					16854

• الاشتراطات البنائية لأراضي الخدمات:-

- أ. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق الخدمات (النسبة البنائية - الارتفاع - الردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها في الهيئة .
- ب. يسمح بعمل دور بدروم ويستقل بالانشطة المصروح بها بالهيئة لأدوار البدرومات .
- ج. يتم الالتزام بتوفير امكان إنتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراج وتعديلاته داخل قطعة الارض .
- د. يتعهد المالك بان منطقة الخدمات الخاصة بالمشروع لخدمة قاطني المشروع وفي حالة التخدم الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم اعادة تسعير أراضي الخدمات بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة.
- هـ. يتم ترك رندو ٦م كحد أدنى من حدود قطع الأراضي الخدمية وحتى حد المباني داخل قطعة الارض—سرف اول
- و. المسافة بين اراضي الإسكان وأراضي الخدمات لا تقل عن ٦ م الأصا



الاسم : وحيد محمد عبدالرحيم الشاعر
الصفة: المالك

ز. يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع على أن يتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع بحد أقصى ٩ م^٢ للفرقة الواحدة.

• الارصدة المسموح بها والمحققة بعد تطبيق التيسيرات الصادرة بقرارات مجلس إدارة الهيئة بالجسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ م، ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ م.

الخدمات		الأسكان				
مساحة لارض الخدمات	مساحة لارض الخدمات	مساحة لبنية BUA	مساحة لارض الأسكان			
			بلمتر مربع	بلفنان		
بلمتر مربع	بلفنان	بلمتر مربع	بلمتر مربع	بلفنان	بلمتر مربع	ارصيد لمسموح
32936.91	8.07	33885.71	149097.10	26.89	112952.35	ارصيد لمسموح
لم يتم اعتمده	2.07	9945.00	44503.00	11.82	49658.00	لسابق اعتمده
16854.00	3.82	16054.00	82960.00	10.97	46088.89	منطقة الاعتماد
16854.00	6.19	25999.00	127463.00	22.80	95746.89	اجملي لمستخدم حاليا
16082.91	1.88	7886.71	21634.10	4.10	17205.46	ارصيد لمتبقي

عدد الوحدات السكنية المحقق والمسموح به :

عدد الوحدات	اجمالي المسطحات البنوية 2م	الاستخدام
161	44503.00	مرحلة سابق اعتمادها
544	82960.00	مرحلة محل الاعتماد
705	127463.00	الاجمالي المحقق
811	135542.82	المسموح به
106	8079.82	المتبقي

صورة طبق الأصل

• الاشتراطات المقتن الماني للمشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية لكامل المشروع

جدول المقتن الماني للمشروع F.A.R & لكامل المشروع						
نوع الأسكان	مساحة بلمتر مربع	معدل الاستغلال المسموح به	اجمالي المسطحات البنوية المحققة لكامل المشروع	معدل الاستغلال المسموح به	اجمالي المسطحات البنوية المسموح بها بخلاف البروزات	الاصلي كمية مياه مقدره للمشروع (لادوم)
بيت منفرد	225904.70	0.60	127463.00	0.60	135542.82	698045.523
عدد الوحدات المحقق بالمشروع			اصلي عدد مسكن مسموح به للمشروع			
705			3490			

أ. يتعهد الاستشاري ومالك المشروع بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بقطعة الأرض

التزامات السيد / وحيد محمد عبدالرحيم الشاعر :-

1. يلتزم المالك بالمعدل الأقصى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم).
2. تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٣٤٩٠ فرد).
3. تلتزم بالمادة الثمانية من الشروط الواردة بالقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ الأهم : وحيد محمد عبدالرحيم الشاعر
4. تلتزم بأن كميات مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري.

ط- عرف أول

الصفة - المالك

الإشتراطات العامة

١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضي + ٢ دور) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة، وتم تطبيق قاعدة الهجوم ليصل الارتفاع الى ارضي + ٣ أدوار بشرط الإلتزام بالمسطحات البنائية المسموح بها وكذا عدم تعدي قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.

٢) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدور مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.

٣) يحظر استخدام الارض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع عمراني متكامل .

٤) يلتزم السيد / وحيد محمد عبدالرحيم الشاعري بالإشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ...) طبقا للإشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.

٥) يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.

٦) لا يجوز إقامة ايه منشآت في مناطق الردود.

٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي طبقا للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

٨) يلتزم السيد / وحيد محمد عبدالرحيم الشاعري بالقيام بالآتي:

أ. تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقته وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها.

ب. تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البر دورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقته الخاصة.

ج. تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.

د. اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.

هـ. تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام المالك بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه الحالات الطارئة (حريق وخلافه).

و. تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية وإشتراطات الكود المصري للتنفيذ.

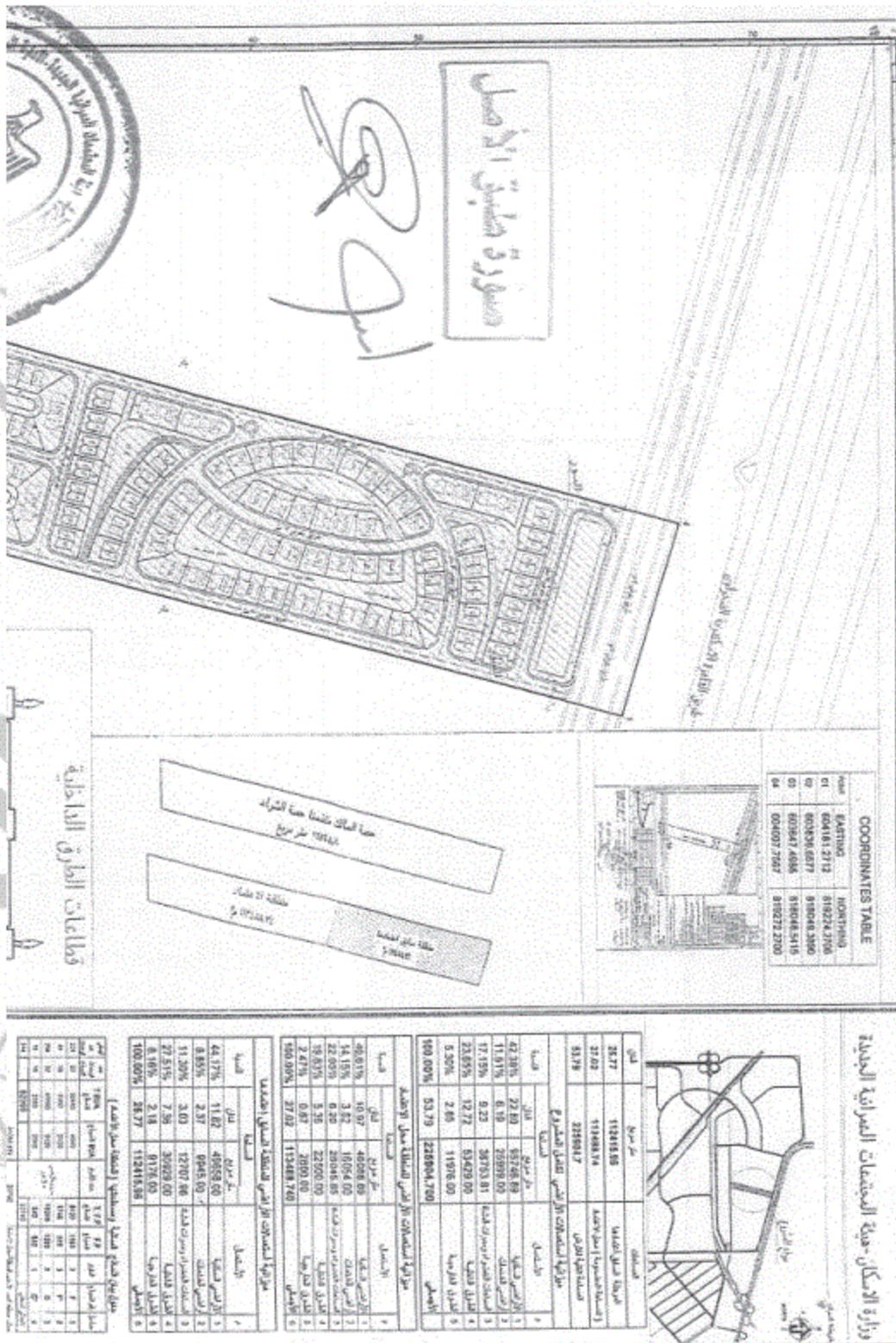
ز. تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واي قرارات ووزارة في هذا الشأن.

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

ط. تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الرى.

ي. 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 بالمدينة.

ث. السماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.



COORDINATES TABLE

Point	X (Easting)	Y (Northing)
C1	604181.2712	519220.2150
C2	603928.6217	519204.3390
C3	603841.4566	519204.5415
C4	604037.7527	519273.2700

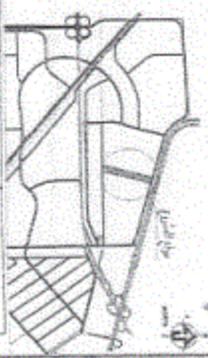


Table 1: Building Specifications

Item	Value	Unit
1. Total Area	113418.58	Sq. Meters
2. Building Area	21988.17	Sq. Meters
3. Total Volume	228904.700	Cubic Meters
4. Building Height	2.68	Meters
5. Building Density	53.79	%

Table 2: Land Use and Planning Data

Item	Value	Unit
1. Building Density	44.17%	%
2. Building Height	11.67	Meters
3. Building Area	49558.00	Sq. Meters
4. Building Volume	6645.00	Cubic Meters
5. Building Density	8.85%	%
6. Building Height	2.57	Meters
7. Building Area	12707.06	Sq. Meters
8. Building Volume	30292.00	Cubic Meters
9. Building Density	21.51%	%
10. Building Height	7.26	Meters
11. Building Area	9178.00	Sq. Meters
12. Building Volume	6718.00	Cubic Meters
13. Building Density	8.16%	%
14. Building Height	2.18	Meters
15. Building Area	112415.58	Sq. Meters
16. Building Volume	2877	Cubic Meters

Table 3: Summary Data

Item	Value	Unit
1. Total Area	113418.58	Sq. Meters
2. Building Area	21988.17	Sq. Meters
3. Total Volume	228904.700	Cubic Meters
4. Building Height	2.68	Meters
5. Building Density	53.79	%

