

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩٢ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٩/٨/٢٠١٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07 - G 4) بمساحة ١١٠,٢٢ فدان
والمخصصة لشركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى
من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية
لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى
من العاصمة الإدارية الجديدة

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 للإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضي العاصمة الإدارية

الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ١٢/٦/٢٠١٨ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية

ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء أ.ح.م المدير العام لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٠ موجهًا للسادة شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى متضمنًا إخطارهم بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لعرض الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (G4) بمساحة تقريبية ١١٠ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر تسليم قطعة الأرض المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٣ كود رقم (R7-G4) بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى بغرض إقامة مشروع سكنى متكامل ، وبلغت المساحة الكلية للأرض ٢١١,٦٧م٤٦٣٠٢١,٦٧ حوالى ١١٠,٢٢ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٠ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى لقطعة الأرض رقم (R7-G4) بمساحة إجمالية ٢١١,٦٧م٤٦٣٠٢١,٦٧ تعادل حوالى ١١٠,٢٢ فدان تحت العجز والزيادة بالعاصمة الإدارية الجديدة بغرض إنشاء مشروع عمرانى متكامل ، وحدود قطعة الأرض المباعة وإحداثياتها موضحة بكاريت الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٥٤١٧) بتاريخ ٢٠١٩/٨/١ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والنقش لقطعة الأرض رقم (R7-G4) والمخصصة لشركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

مستندات تخصيص قطعة الأرض .

صورة من عقد البيع الخاص بقطعة الأرض .

التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة

بالقرار الوزارى .

البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الشركة .
عدد ٩ لوحات من المخطط العام .

التعهد الذى يفيد بالتزام الشركة بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-G4) بمساحة إجمالية ١١٠,٢٢ فدان ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R07-G4) بمساحة ١١٠,٢٢ فدان ، بما يعادل ٤٦٣٠٢١,٦٧ م^٢ (فقط أربعمائة وثلاثة وستون ألف وواحد وعشرون متراً مربعاً و١٠٠/٦٧ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة لشركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٠/٩/٢٠١٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمني المعتمد .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الاستخدام من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً في العاصمة الإدارية الجديدة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 الجزائر

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض رقم (R7-G4)

بمساحة ١١٠,٢٢ فدان والمخصصة لشركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى

من قِبَل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ضمن المرحلة الأولى

بالعاصمة الإدارية الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١,٦٧م٤٦٣,٠٢ ، أى ما يعادل ١١٠,٢٢ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٠٠٧٨٤,٨٤م٢ بما يعادل ٤٧,٧٩ فدان

وتمثل نسبة (٤٣,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى التالى :

الأراضى المخصصة لإسكان العمارات بمساحة ٩٢٣٨٦,٤م٢ أى ما يعادل

٢١,٩٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لإسكان الفيلات بمساحة ٩٣٣٨١,٩٢م٢ أى ما يعادل

٢٢,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان بمنطقة (أ) بمساحة ١٥٠١٦,٥٢م٢ أى ما يعادل

٣,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٥٥٥٦٣,١٩م٢ أى ما يعادل

١٣,٢٣ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٥٠٦٢٨,٧٨م٢

أى ما يعادل ١٢,٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة

١٠٢٤٨٥,٦٥م٢ أى ما يعادل ٢٤,٤ فدان وتمثل نسبة (٢٢,١٣٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٣٥٥٩,٢١م٢ أى ما يعادل

١٢,٧٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٠٧٨٤,٨٤م^٢ أى ما يعادل ٤٧,٧٩ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٣٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى التالي :

(أ) الأراضي المخصصة لإسكان العمارات بمساحة ٩٢٣٨٦,٤م^٢ أى ما يعادل ٢١,٩٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	مساحات المسطحات المبنية بالنموذج (B.U.A) م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مساحة الدور إجمالي المسطحات المبنية بالنماذج (B.U.A) م ^٢	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج
A2	٥	١١٤٠,١٠	٩١٢٠,٨	٦٤	أرضي + دور مكررة	٥٧٠٠,٥	٣٢٠
A2*	٣	١١٤٠,١٠	٩١٢٠,٨	٦٤		٣٤٢٠,٣	١٩٢
A3	٩	١٤٤٠,٠٥	١١٥٢٠,٤	٨٠		١٢٩٦٠,٤٥	٧٢٠
A3*	٨	١٤٤٠,٠٥	١١٥٢٠,٤	٨٠		١١٥٢٠,٤	٦٤٠
B2	٧	١١٣٨,٨٩	٩١١١,١٢	٦٤		٧٩٧٢,٢٣	٤٤٨
الإجمالي	٣٢	-	-	-		٤١٥٧٣,٨٨	٢٣٢٠

(ب) الأراضي المخصصة لإسكان الفيلات بمساحة ٩٣٣٨١,٩٢م^٢ أى ما يعادل ٢٢,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفقاً للجدول التالي :

رقم قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	الحد الأقصى للنسبة البنائية للأراضي F.P.%
١	فيلا	أرضي + دور	١	٤١١,١٨	٤٠%
٢	تاون هاوس	أرضي + دور	٤	١,٠٦٣,١٣	٤٥%
٣	فيلا	أرضي + دور	١	٤٢٠,٥٣	٤٠%
٤	فيلا	أرضي + دور	١	٤١٨,٣٧	٤٠%
٥	تاون هاوس	أرضي + دور	٤	١,٠١٩,٤١	٤٥%
٦	فيلا	أرضي + دور	١	٣٩٥,٥٨	٤٠%
٧	فيلا	أرضي + دور	١	٣٥٠,٥٤	٤٠%

رقم قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	الحد الأقصى للنسبة البنائية للأراضي %F.P
٨	فيلا	أرضى + دور	١	٣٨١,٩١	%٤٠
٩	فيلا	أرضى + دور	١	٣٧٤,٩٤	%٤٠
١٠	فيلا	أرضى + دور	١	٣٦٦,٢٠	%٤٠
١١	فيلا	أرضى + دور	١	٣٥٠,٢٧	%٤٠
١٢	فيلا	أرضى + دور	١	٣٩٠,٧٨	%٤٠
١٣	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩١٥,٩٩	%٤٥
١٤	فيلا	أرضى + دور	١	٣٦٢,١٧	%٤٠
١٥	فيلا	أرضى + دور	١	٣٨٧,٣٤	%٤٠
١٦	فيلا	أرضى + دور	١	٣٨٨,٣٤	%٤٠
١٧	فيلا	أرضى + دور	١	٤٦٤,٦٦	%٤٠
١٨	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٣٩,٧٧	%٤٠
١٩	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٣٦,٩٤	%٤٠
٢٠	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٤٤,٢٦	%٤٠
٢١	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٣٧,٢٢	%٤٠
٢٢	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٨٧,١٢	%٤٠
٢٣	فيلا	أرضى + دور	١	٤٧٨,٧١	%٤٠
٢٤	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦٦١,٤٨	%٤٠
٢٥	فيلا	أرضى + دور	١	٣٨٢,٦٥	%٤٠
٢٦	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٠٧,٨٤	%٤٥
٢٧	فيلا	أرضى + دور	١	٣٨٩,٣٠	%٤٠
٢٨	فيلا	أرضى + دور	١	٣٨٥,٣٣	%٤٠
٢٩	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦١٤,٢٧	%٤٠
٣٠	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٥٦,١٥	%٤٥
٣١	فيلا	أرضى + دور	١	٣٧٨,٣٩	%٤٠
٣٢	فيلا	أرضى + دور	١	٤٦٧,٨١	%٤٠
٣٣	فيلا	أرضى + دور	١	٤٤٦,٤٥	%٤٠
٣٤	فيلا	أرضى + دور	١	٤٥٠,٥٢	%٤٠
٣٥	فيلا	أرضى + دور	١	٥٢٦,٤١	%٤٠
٣٦	فيلا	أرضى + دور	١	٥٢٧,٢٤	%٤٠
٣٧	فيلا	أرضى + دور	١	٤١٢,٤٨	%٤٠

رقم قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	الحد الأقصى للنسبة البنائية للأراضي %F.P
٣٨	فيلا	أرضى + دور	١	٤٨٥,٤٦	%٤٠
٣٩	فيلا	أرضى + دور	١	٣٦٧,٣٨	%٤٠
٤٠	فيلا	أرضى + دور	١	٣٨٢,٠١	%٤٠
٤١	فيلا	أرضى + دور	١	٣٨٢,١٥	%٤٠
٤٢	فيلا	أرضى + دور	١	٤٠٩,٦٧	%٤٠
٤٣	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٤٣,٠٢	%٤٠
٤٤	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٤٢,٢٦	%٤٠
٤٥	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦٦٤,٢٠	%٤٠
٤٦	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦٨٥,٩٦	%٤٠
٤٧	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٣٥,٥٦	%٤٥
٤٨	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٠٢,٢٨	%٤٥
٤٩	فيلا	أرضى + دور	١	٣٩٤,٩٠	%٤٠
٥٠	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٣٥,٠٦	%٤٠
٥١	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦٠٣,٨٤	%٤٠
٥٢	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦٦١,٠٣	%٤٠
٥٣	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٣٧,٥٦	%٤٥
٥٤	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٠٠,٣٨	%٤٥
٥٥	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٨٩٩,٥٧	%٤٥
٥٦	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٢١,٠٣	%٤٥
٥٧	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٥٢,١٠	%٤٠
٥٨	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٢٠,٧٢	%٤٥
٥٩	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩١٤,٧٦	%٤٥
٦٠	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩١٢,٦١	%٤٥
٦١	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٠٨,٠٦	%٤٥
٦٢	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٢٩,٠٤	%٤٠
٦٣	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٤٦,٨٨	%٤٥
٦٤	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩١٥,١١	%٤٥
٦٥	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٢٩,٦٢	%٤٠
٦٦	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٢٩,٦٥	%٤٠
٦٧	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩١٥,٢٢	%٤٥

رقم قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	الحد الأقصى للنسبة البنائية للأراضي %F.P
٦٨	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٦٠,٢٥	%٤٥
٦٩	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٥٣,٧١	%٤٠
٧٠	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٨٩٨,٥١	%٤٥
٧١	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩٣٥,٩١	%٤٥
٧٢	تاون هاوس	أرضى + دور	٤	٩١٠,٢٩	%٤٥
٧٣	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦٠٨,٩٤	%٤٠
٧٤	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦١٣,٢٩	%٤٠
٧٥	فيلا	أرضى + دور	١	٣٨٢,٢٥	%٤٠
٧٦	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦٠٣,٠١	%٤٥
٧٧	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٥٩٢,٨٠	%٤٠
٧٨	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦١٦,٧٢	%٤٠
٧٩	فيلا	أرضى + دور	١	٨٤٢,٠٦	%٤٠
٨٠	فيلا	أرضى + دور	١	٨٤٨,٦٦	%٤٠
٨١	فيلا	أرضى + دور	١	٨٤٨,٦٦	%٤٠
٨٢	فيلا	أرضى + دور	١	٨٤٩,٣٦	%٤٠
٨٣	فيلا	أرضى + دور	١	٥٢٣,٣٩	%٤٠
٨٤	فيلا	أرضى + دور	١	٥١٢,٣٤	%٤٠
٨٥	فيلا	أرضى + دور	١	٤٨٠,٦٠	%٤٠
٨٦	فيلا	أرضى + دور	١	٤٧١,٨٠	%٤٠
٨٧	فيلا	أرضى + دور	١	٤٦٨,٢٢	%٤٠
٨٨	فيلا	أرضى + دور	١	٥١٦,٥٣	%٤٠
٨٩	فيلا	أرضى + دور	١	٤٦٠,٢٦	%٤٠
٩٠	فيلا	أرضى + دور	١	٦١١,٨٧	%٤٠
٩١	فيلا	أرضى + دور	١	٦٠٤,٠٥	%٤٠
٩٢	فيلا	أرضى + دور	١	٦٠٤,٠٣	%٤٠
٩٣	فيلا	أرضى + دور	١	٦١١,٨٢	%٤٠
٩٤	فيلا	أرضى + دور	١	٥٢٦,٧٩	%٤٠
٩٥	فيلا	أرضى + دور	١	٤٤٧,٨٤	%٤٠
٩٦	فيلا	أرضى + دور	١	٣٧٩,٦١	%٤٠
٩٧	فيلا	أرضى + دور	١	٤٣٠,٩٦	%٤٠

رقم قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	الحد الأقصى للنسبة البنائية للأراضي %F.P
٩٨	فيلا	أرضي + دور	١	٤٤٤,٤٤	%٤٠
٩٩	فيلا	أرضي + دور	١	٤٤٠,٨٤	%٤٠
١٠٠	فيلا	أرضي + دور	١	٣٦٦,٤٠	%٤٠
١٠١	فيلا	أرضي + دور	١	٤٠٩,٩٦	%٤٠
١٠٢	تووين هاوس	أرضي + دور	٢	٥٨٣,٠٣	%٤٠
١٠٣	تووين هاوس	أرضي + دور	٢	٥٨٥,٧٥	%٤٠
١٠٤	تووين هاوس	أرضي + دور	٢	٥٣٢,٨٢	%٤٠
١٠٥	تاوون هاوس	أرضي + دور	٤	٩٧٠,٩٩	%٤٥
١٠٦	تاوون هاوس	أرضي + دور	٤	٩٤١,٥٢	%٤٥
١٠٧	تاوون هاوس	أرضي + دور	٤	٩٥٨,٤٩	%٤٥
١٠٨	فيلا	أرضي + دور	١	٤٥٦,٧٢	%٤٠
١٠٩	فيلا	أرضي + دور	١	٥٢٧,٦٦	%٤٠
١١٠	فيلا	أرضي + دور	١	٤٩٣,٨٩	%٤٠
١١١	فيلا	أرضي + دور	١	٤٠٨,٢٤	%٤٠
١١٢	فيلا	أرضي + دور	١	٣٧٨,٩٧	%٤٠
١١٣	فيلا	أرضي + دور	١	٣٧٨,٩٢	%٤٠
١١٤	فيلا	أرضي + دور	١	٣٧٨,٩٦	%٤٠
١١٥	فيلا	أرضي + دور	١	٤١٤,٣٥	%٤٠
١١٦	فيلا	أرضي + دور	١	٤٤٨,٦٧	%٤٠
١١٧	فيلا	أرضي + دور	١	٥٢٠,١٢	%٤٠
١١٨	تاوون هاوس	أرضي + دور	٤	٩٥١,٤٧	%٤٥
١١٩	تووين هاوس	أرضي + دور	٢	٦٧٤,٠٣	%٤٠
١٢٠	تووين هاوس	أرضي + دور	٢	٥٦٢,٨٧	%٤٠
١٢١	تاوون هاوس	أرضي + دور	٤	٩٤٦,٦٧	%٤٥
١٢٢	تاوون هاوس	أرضي + دور	٤	١,٠٠٨,٩٩	%٤٥
١٢٣	فيلا	أرضي + دور	١	٤٦٩,١٤	%٤٠
١٢٤	فيلا	أرضي + دور	١	٥٤١,١٧	%٤٠
١٢٥	فيلا	أرضي + دور	١	٦٢٦,٨٠	%٤٠
١٢٦	فيلا	أرضي + دور	١	٦٢٦,٨٠	%٤٠
١٢٧	فيلا	أرضي + دور	١	٥٤١,١٠	%٤٠

رقم قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	الحد الأقصى للنسبة البنائية للأراضي %F.P
١٢٨	فيلا	أرضى + دور	١	٤٨٣,٧٦	%٤٠
١٢٩	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦١٦,٠٢	%٤٠
١٣٠	توين هاوس	أرضى + دور	٢	٦١٤,٢٢	%٤٠
١٣١	فيلا	أرضى + دور	١	٥٠٠,٤١	%٤٠
١٣٢	فيلا	أرضى + دور	١	٥٠١,١٣	%٤٠
١٣٣	فيلا	أرضى + دور	١	٥٥٩,٥٩	%٤٠
١٣٤	فيلا	أرضى + دور	١	٨٣٩,٩٩	%٤٠
١٣٥	فيلا	أرضى + دور	١	٨٤٨,٦٦	%٤٠
١٣٦	فيلا	أرضى + دور	١	٨٤٨,٦٦	%٤٠
١٣٧	فيلا	أرضى + دور	١	٨٣٢,٠٣	%٤٠
١٣٨	فيلا	أرضى + دور	١	٥٦٠,١٨	%٤٠
١٣٩	فيلا	أرضى + دور	١	٥٠٠,٥٩	%٤٠
١٤٠	فيلا	أرضى + دور	١	٥٠٠,٥٩	%٤٠
١٤١	فيلا	أرضى + دور	١	٤٧٧,٠٦	%٤٠
١٤٢	فيلا	أرضى + دور	١	٤٧٦,٠٢	%٤٠
١٤٣	فيلا	أرضى + دور	١	٤٧٧,٠٦	%٤٠
١٤٤	فيلا	أرضى + دور	١	٤٧٧,٠٦	%٤٠
١٤٥	فيلا	أرضى + دور	١	٣٥٥,٢٣	%٤٠
١٤٦	فيلا	أرضى + دور	١	٣٦٨,١٣	%٤٠
١٤٧	فيلا	أرضى + دور	١	٣٩٠,٧٣	%٤٠
١٤٨	فيلا	أرضى + دور	١	٣٩١,٧٩	%٤٠
١٤٩	فيلا	أرضى + دور	١	٣٩٢,٤٠	%٤٠
١٥٠	فيلا	أرضى + دور	١	٣٩٢,٣١	%٤٠
١٥١	فيلا	أرضى + دور	١	٣٦٠,٤٣	%٤٠
١٥٢	فيلا	أرضى + دور	١	٣٥٧,٠٨	%٤٠
١٥٣	فيلا	أرضى + دور	١	٣٥٤,٧٠	%٤٠
١٥٤	فيلا	أرضى + دور	١	٣٧٢,٠٨	%٤٠
١٥٥	فيلا	أرضى + دور	١	٤٥٨,٩٩	%٤٠
١٥٦	فيلا	أرضى + دور	١	٤٦٦,٧٩	%٤٠
١٥٧	فيلا	أرضى + دور	١	٤٦٧,١٥	%٤٠

رقم قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	الحد الأقصى للنسبة البنائية للأرضي F.P.%
١٥٨	فيلا	أرضي + دور	١	٤٦٦,٨٥	٤٠%
١٥٩	فيلا	أرضي + دور	١	٤٦٧,١٦	٤٠%
١٦٠	فيلا	أرضي + دور	١	٤٦٧,٠٥	٤٠%
١٦١	فيلا	أرضي + دور	١	٤٦٦,٩٥	٤٠%
الإجمالي			٢٧٦	٩٣٣٨١,٩٢	

(ج) الأراضي المخصصة للإسكان بمنطقة (أ) بمساحة ١٥٠١٦,٥٢م^٢ أى ما يعادل ٣,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣,٢٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (سيتم اعتماد التصميم العمراني لها لاحقاً) ووفقاً للجدول التالي :

عدد الوحدات	عدد الأدوار	F.P	الاستعمال	المساحة		المنطقة
				٢م	فدان	
٤٥٠	٣٠ ارتفاع	٦٧٥٧,٤٣	عمارات سكنية ذات طابع خاص	١٥٠١٦,٥٢	٣,٥٧	منطقة (أ)

تلتزم الشركة بالنقد لاعتقاد التصميم العمراني للمنطقة طبقاً للاشتراطات وتنفيذها خلال المهلة المقررة للمشروع .

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان (عمارات وفيلات) :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به (أرضي + ٧ أوار متكررة) بحد أقصى ٣٠م ارتفاع وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بواقع (٢٥%) من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى (وبما لا يقل عن ١٢م) ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

يسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور
البدروم (جراجات) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع مكان سيارة كحد أدنى لكل وحدة سكنية
وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مناطق الفيلات :

المساحة المسموح بالبناء عليها (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية بالنسبة
للفيلات (المنفصلة - شبه المتصلة) ولا تزيد على (٤٥٪) بالنسبة للفيلات المتصلة
(تاون هاوس) .

الارتفاع المسموح به أرضى + أول .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها
على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية
وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الارتداد داخل قطع أراضي الفيلات (أمامى ٤م - خلفى ٦م - جانبي ٣م) .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة كحد أدنى / وحدة سكنية
وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

لا تزيد الكثافة السكنية العامة للمشروع على ١٨٠ فرداً / فدان ، والكثافة المحققة
بالمشروع ١١٩ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٥٥٥٦٣,١٩م أى ما يعادل

١٣,٢٣ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

وفقاً للجدول التالى :

عدد الأدوار	النسبة البنائية	المساحة		أراضي الخدمات
		فدان	م ^٢	
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حدة	—	٦,٠٦	٢٥٤٤٠,٨١	أرض خدمات (١)
		٥,٢٨	٢٢١٨٠,٠٠	أرض خدمات (٢)
		١,٨٢	٧٦٤٢,٣٨	أرض خدمات (٣)
أرض فقط	—	٠,٠٧	٣٠٠,٠٠	بوابات
		١٣,٢٣	٥٥٥٦٣,١٩	إجمالى مساحة الأرض

تلتزم الشركة بالتقدم لاعتماد عناصر مناطق الخدمات وتنفيذها خلال المهلة المقررة للمشروع .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة الجهات المعنية .

الردود : يتم الالتزام بتحقيق اردادات تبلغ ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض .

تلتزم الشركة بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبني السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار سيارة لكل ٢٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية أما الأنشطة الخدمية الأخرى فيتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

المفوض بالتوقيع عن الشركة

السيد/ محمد محمود محمد



وزارة الإسكان
التخطيط والإعمار
والتطوير العمراني

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) ، وبالنسبة للفيلا (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور بدوم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم 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 مسطح الدور الأرضى للفيلا السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لإشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ .
- ٥- تتولى شركة مصر إيطاليا للاستثمار العقارى 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 وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصقة والتبليطيات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥-٦-٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة للتنمية العمرانية .
- ١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٢٥م من المباني المغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥- تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨

طرف ثانٍ
المفوض بالتوقيع عن الشركة
السيد/ محمد محمود محمد

طرف أول
(**امضاء**)

جدول إحصائيات الأراضي المصنفة

رقم الأرض	المساحة (م ^٢)	الغرض	التصنيف
١	١٠٠	مساكن	أ
٢	٢٠٠	مساكن	ب
٣	٣٠٠	مساكن	ج
٤	٤٠٠	مساكن	د
٥	٥٠٠	مساكن	هـ
٦	٦٠٠	مساكن	و
٧	٧٠٠	مساكن	ز
٨	٨٠٠	مساكن	ح
٩	٩٠٠	مساكن	ط
١٠	١٠٠٠	مساكن	ي

كودوك المرفق العام

مخطط الموقع

جدول قطع أراضي القاعات والمخزون

رقم القطعة	المساحة (م ^٢)	الغرض	التصنيف
١	١٠٠	مساكن	أ
٢	٢٠٠	مساكن	ب
٣	٣٠٠	مساكن	ج
٤	٤٠٠	مساكن	د
٥	٥٠٠	مساكن	هـ
٦	٦٠٠	مساكن	و
٧	٧٠٠	مساكن	ز
٨	٨٠٠	مساكن	ح
٩	٩٠٠	مساكن	ط
١٠	١٠٠٠	مساكن	ي

تكرار ترميمية لمناطق المشروع

كودوك حدود عيون الجدران لمناطق المعماريات

ملاحظات:

١- يجب الالتزام بالخطط والبيانات الواردة في هذا المرفق.

٢- أي تغيير في الخطط أو البيانات يجب أن يكون بموافقة الجهات المختصة.

٣- المساحة الكلية للمشروع هي ١٠٠٠٠٠ م^٢.

٤- الغرض من المشروع هو إقامة مساكن.

٥- التصنيف هو أ.

الإشهاد:

أنا المهندس/..... أقر بأن هذه الخطط والبيانات هي الأصلية والمطابقة للبيانات الواردة في المرفق.

تاريخ الإصدار: ٢٠٢٠/٠١/٠٢

الموقع:

معلومات:

اسم المشروع:

المساحة الكلية: ١٠٠٠٠٠ م^٢

الغرض: مساكن

التصنيف: أ

رقم الأرض: ٠١-LS-GL-01

معلومات إضافية:

اسم المصمم:

اسم المهندس:

اسم المهندس المعماري:

اسم المهندس المدني:

اسم المهندس الكهربائي:

اسم المهندس الميكانيكي:

اسم المهندس البيئي:

اسم المهندس الجيولوجي:

اسم المهندس الجيوتقني:

اسم المهندس الهيدروليكي:

اسم المهندس الهيكلي:

اسم المهندس الإنشائي:

اسم المهندس الاستشاري:

اسم المهندس القانوني:

اسم المهندس الاقتصادي:

اسم المهندس الاجتماعي:

اسم المهندس الثقافي:

اسم المهندس الفني:

اسم المهندس الإداري:

اسم المهندس التعليمي:

اسم المهندس الصحي:

اسم المهندس البيئي:

اسم المهندس الجيولوجي:

اسم المهندس الجيوتقني:

اسم المهندس الهيدروليكي:

اسم المهندس الهيكلي:

اسم المهندس الإنشائي:

اسم المهندس الاستشاري:

اسم المهندس القانوني:

اسم المهندس الاقتصادي:

اسم المهندس الاجتماعي:

اسم المهندس الثقافي:

اسم المهندس الفني:

اسم المهندس الإداري:

اسم المهندس التعليمي:

اسم المهندس الصحي:

