

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٥٠ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٢٥,٨٩ فدان

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية (الأيقونة)

بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة/ أكوٲى للاستثمار السياحى والعقارى (aquity) ش.ذ.م.م

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

### 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) 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 رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢ بالموافقة على

تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٢٥,٨٩ فدان بمنطقة الامتداد الشرقى

للمستثمرين الشمالية - بمدينة القاهرة الجديدة - لصالح شركة السيد محمد سعيد سيد أحمد

وسمها التجارية (مقاولات عمومية وتوريدات) لإقامة مشروع (عمرانى متكامل فيلات) ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون التجارية والعقارية بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٦ - ومفاده أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٨) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٤ قررت اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٠ فيما يخص تعديل اسم شركة السيد محمد سعيد سيد أحمد (مقاولات عمومية وتوريدات) ليصبح شركة أكوتي للاستثمار السياحي والعقارى (aquity) ش.ذ.م.م ، وذلك فى ضوء اعتماد الهيئة العامة للاستثمار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٤/١ لقطعة الأرض المذكورة البالغ مساحتها الفعلية المقيسة من الطبيعة ٢٥,٨٩٢ فدان بما يعادل ٢١٠,٨٧٤٧,٦٧ م<sup>٢</sup> ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٦ بين كلا من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، والسادة/ شركة أكوتي للاستثمار السياحي والعقارى (aquity) ش.ذ.م.م لقطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٢٥,٨٩ فدان بما يعادل ٢١٠,٨٧٤٧,٦٧ م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يحدد من إدارة المساحة (بجهاز مدينة القاهرة الجديدة) - لإقامة مشروع (عمرانى متكامل فيلات) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٨٩٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٩ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة بالموافقة على تطبيق نظام الحجوم بالمنطقة السكنية بمشروع شركتى أكوتي للاستثمار السياحي والعقارى بقطعة الأرض المخصصة لها رقم (٢٥) بمساحة ٢٥,٨٩ فدان بزيادة دور ليصبح الارتفاع (أرضى + دورين) بدلاً من (أرضى + دور) على أن يتم الالتزام بمعامل الاستغلال المعتمد لقطعة الأرض والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المقررة نظير زيادة (٢٪) تميز زيادة دور ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤١٦٣٩٦) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ للإفادة بموقف الشركة عاليه المالى والعقارى حتى تاريخه ؛ وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٦ ؛

وعلى النوتة الحسابية (لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى) والمعتمدة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ طبقاً للبيان المقدم من شركة أكوٲى للاستثمار السياحى والعقارى بالتزام الشركة أو المطور العقارى ببئودها وإدراجه بمذكرة العرض لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب شركة أكوٲى للاستثمار السياحى والعقارى السوارء برقم (٤١٩٤٤٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٥ والمرفق به قيمة المصاريف الإءارىة المطلوبة بشيك بنك عودة مقبول الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى خطاب جهاز مءىة القاهرة الجديدة السوارء برقم (٤٢٠٤٤٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ والمرفق به عدد ٧ نسخ من لواحء المخطط العام لمشروع شركة أكوٲى للاستثمار السياحى والعقارى بقطعة الأرض رقم (٢٥) بمنطقة الامتءاء الشرقى للمستثمرين الشمالية (الأيقونة) بالمءىة بعد المراجعة والتوقيع عليها من قبل مسئولى الجهاز وكذا الموقف المالى والعقارى لها ؛

وعء جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإءارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مءىة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المسءءاء والرسومات المقدمة من شركة أكوٲى للاستثمار السياحى والعقارى (aquity) ش.ذ.م.م باعءماء تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٢٥,٨٩ فءان بما يعادل ٢١٠٨٧٤٧,٦٧م<sup>٢</sup> بمنطقة الامتءاء الشرقى للمستثمرين الشمالية (الأيقونة) بمءىة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصاءر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزىر المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٧ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

**قـرـر :**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٢٥,٨٩ فدان وبما يعادل ١٠٨٧٤٧,٦٧م<sup>٢</sup> (مائة وثمانية آلاف وسبعمائة وسبعة وأربعون متراً مربعاً و٦٧/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة الامتداد الشرقي للمستثمرين الشمالية (الأيقونة) بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة أكو تي للاستثمار السياحي والعقارى (aquity) ش.ذ.م.م لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٦ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بسداد علاوة تطبيق الحجوم التى يتم تحديدها من اللجان المختصة بالهيئة قبل استصدار تراخيص البناء ووفقاً للقواعد .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة 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 -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .



**مادة ٨ -** تلتزم الشركة 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 خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

**مادة ١١ -** 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

**أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥)

بمساحة ٢٥,٨٩٢ فدان بما يعادل ٢١٠٨٧٤٧,٦٧ م<sup>٢</sup>

بمنطقة الامتداد الشرقى للمستثمرين الشمالية (الأيقونة) بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة أكوتى للاستثمار السياحى والعقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات)

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ٢٥,٨٩٢ فدان

أى ما يعادل ٢١٠٨٧٤٧,٦٧ م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات) ٢م<sup>٢</sup>٤٧٩٥٣,٥٧

بما يعادل ١١,٤١٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,١٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢م<sup>٢</sup>١١٥٥٥,٤٧ بما يعادل ٢,٧٥١ فدان

وتمثل نسبة (١٠,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة

٢م<sup>٢</sup>١٨٥٥٠,٠٢ بما يعادل ٤,٤١٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,٠٦%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

#### تبلغ مساحة الطرق :

بالنسبة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات - تبلغ مساحتها ٢م<sup>٢</sup>١٥٨٤٥,٥٧

بما يعادل ٣,٧٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

بالنسبة للطرق الخارجية - تبلغ مساحتها حوالى ٢م<sup>٢</sup>١٤٨٤٣,٠٤ بما يعادل

٣,٥٣٤ فدان وتمثل نسبة (١٣,٦٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## أولاً : المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات) ٢٤٧٩٥٣,٥٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١١.٤١٨ فدان وتمثل نسبة (٤٤,١٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الآتى :

رقم القطعة	المساحة بالمتر المربع	نوع المخطط السكنى	النسبة المئوية	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور (م <sup>٢</sup> )	إجمالي المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٦١٢,٥٥	فلا مخصصة B	٣٣,٢٩%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١	
٢	٧٨٧,٥٦	فون فون	٣٤,٥٧%	٢٧٢,٢٧	١٩٨,٣٥	١٦٤,٠٠	٦٣٤,٦٢	٢	
٣	٧٩٧,٠١	فون فون	٣٤,١٦%	٢٧٢,٢٧	١٩٨,٣٥	١٦٤,٠٠	٦٣٤,٦٢	٢	
٤	٧٩٧,٤٧	فون فون	٣٤,١٤%	٢٧٢,٢٧	١٩٨,٣٥	١٦٤,٠٠	٦٣٤,٦٢	٢	
٥	٨٠٠,١٨	فون فون	٣٤,٠٣%	٢٧٢,٢٧	١٩٨,٣٥	١٦٤,٠٠	٦٣٤,٦٢	٢	
٦	٨٠٦,١٥	فون فون	٣٣,٧٧%	٢٧٢,٢٧	١٩٨,٣٥	١٦٤,٠٠	٦٣٤,٦٢	٢	
٧	٨٣٤,٣٧	فون فون	٣٣,٦٣%	٢٧٢,٢٧	١٩٨,٣٥	١٦٤,٠٠	٦٣٤,٦٢	٢	
٨	٨٤١,١٦	فون فون	٣٣,٣٧%	٢٧٢,٢٧	١٩٨,٣٥	١٦٤,٠٠	٦٣٤,٦٢	٢	
٩	١٠٦٢,٥٥	فون فون	٣٠,٢١%	٣٢١,٠٠	٣١٦,١٥	١٩١,٠٠	٨٢٨,١٥	٣	
١٠	٨٧٢,١٤	فون فون	٣١,٢٢%	٢٧٢,٢٧	١٩٨,٣٥	١٦٤,٠٠	٦٣٤,٦٢	٢	
١١	٦١٢,٨٠	فلا مخصصة C	٢٧,٥٠%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١	
١٢	٦١٣,٧٣	فلا مخصصة C	٢٧,٤٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١	
١٣	٦١٣,٧٦	فلا مخصصة C	٢٧,٤٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١	
١٤	٦١٢,٨٧	فلا مخصصة C	٢٧,٥٠%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١	
١٥	٦١٢,٨٠	فلا مخصصة C	٢٧,٥٠%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١	
١٦	٦١٦,٣٧	فلا مخصصة C	٢٧,٣٥%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١	
١٧	٨٧٧,٥٠	فلا مخصصة A	٣٤,٠٦%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١	
١٨	٧٢٠,٠٠	فلا مخصصة A	٢٩,٣٢%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١	
١٩	٩٨٥,٤٩	فلا مخصصة A	٢١,٤٢%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١	
٢٠	٧١٧,٣٦	فلا مخصصة A	٢٨,٢٤%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١	
٢١	٦١٠,٠٩	فلا مخصصة B	٣٣,٤٠%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١	

الأسم : محمد مصطفى محمد  
التوقيع : (محمد مصطفى محمد)

محمد مصطفى محمد

محمد مصطفى محمد



رقم الطلب	المساحة بالتر المتر	نوع صندوق السكن	النسبة المئوية	مساحة الدور المتر <sup>٢</sup>	مساحة الدور المتر <sup>٢</sup>	مساحة الدور المتر <sup>٢</sup>	الحد الأدنى المتر <sup>٢</sup>	عدد الوحدات
٢٢	٦١٢,٠٠	فلا منفصلة B	٢٢,٢٠%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٢٣	٦١٢,٠٠	فلا منفصلة B	٢٢,٢٠%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٢٤	٥٧٦,٠٠	فلا منفصلة C	٢٩,٢٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٢٥	٥٧٦,٠٠	فلا منفصلة C	٢٩,٢٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٢٦	٧١٢,٢٦	فلا منفصلة A	٢٩,٥٩%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٢٧	٦١٢,٠٠	فلا منفصلة C	٢٧,٥٤%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٢٨	٦١٢,٢٣	فلا منفصلة C	٢٧,٥٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٢٩	٦١٢,٤١	فلا منفصلة C	٢٧,٥٢%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٣٠	٧٨٢,١٦	فلا منفصلة A	٢٦,٩٩%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٣١	٥٩١,٧٣	فلا منفصلة C	٢٨,٤٨%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٣٢	٥٧٥,٨١	فلا منفصلة C	٢٩,٢٧%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٣٣	٦١٤,٨٦	فلا منفصلة B	٢٣,١٤%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٣٤	٨٧٧,٩٠	فلا منفصلة A	٢٤,٠٤%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٣٥	٧٠٩,٣٩	فلا منفصلة B	٢٨,٧٢%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٣٦	٥٧٥,٤٣	فلا منفصلة C	٢٩,٢٩%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٣٧	٥٧٧,٩٩	فلا منفصلة C	٢٩,١٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٣٨	٥٨٥,٦٨	فلا منفصلة C	٢٨,٧٨%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٣٩	٥٧٦,٠٠	فلا منفصلة C	٢٩,٢٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٤٠	٦١٥,٤٣	فلا منفصلة B	٢٢,١١%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٤١	٨٧٧,٥٠	فلا منفصلة A	٢٤,٠٦%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٤٢	٧٠٨,٠٠	فلا منفصلة B	٢٨,٧٨%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٤٣	٥٧٦,٦٣	فلا منفصلة C	٢٩,٢١%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٤٤	٥٩٤,٠١	فلا منفصلة C	٢٨,٣٧%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٤٥	٦٣٠,١٢	فلا منفصلة B	٢٢,٣٤%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٤٦	٥٧٦,٠٠	فلا منفصلة C	٢٩,٢٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٤٧	٦١٥,٤٣	فلا منفصلة B	٢٣,١١%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٤٨	٨٧٧,٦٤	فلا منفصلة A	٢٤,٠٥%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٤٩	٧٠٩,٥٠	فلا منفصلة B	٢٨,٧٢%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٥٠	٥٧٤,١٩	فلا منفصلة C	٢٩,٣٥%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٥١	٥٧٦,٤٠	فلا منفصلة C	٢٩,٢٤%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٥٢	٧١١,٣٥	فلا منفصلة B	٢٨,٦٥%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٥٣	٥٧٦,٠٠	فلا منفصلة C	٢٩,٢٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٥٤	٥٧٦,٠٠	فلا منفصلة C	٢٩,٢٦%	١٦٨,٥٥	١٤٦,٤٠	١١١,١٩	٤٢٦,١٤	١
٥٥	٦١٢,٠٠	فلا منفصلة B	٢٣,٢٠%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٥٦	٦١٢,٠٠	فلا منفصلة B	٢٣,٢٠%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٥٧	٦١٢,٠٠	فلا منفصلة B	٢٣,٢٠%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٥٨	٦١٢,٠٠	فلا منفصلة B	٢٣,٢٠%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٥٩	٦١٢,٠٠	فلا منفصلة B	٢٣,٢٠%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٦٠	٦١٢,٠٠	فلا منفصلة B	٢٣,٢٠%	٢٠٣,٧٧	١٥٤,١٠	١١٩,٠١	٤٧٦,٨٨	١
٦١	٧١٢,٢٠	فلا منفصلة A	٢٩,٦٤%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٦٢	٧١٩,٩٨	فلا منفصلة A	٢٩,٢٢%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٦٣	٧٣٦,٩٢	فلا منفصلة A	٢٨,٦٥%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٦٤	٨٧٨,٤٤	فلا منفصلة A	٢٤,٠٣%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٦٥	١٢٢٤,٨٢	فلا منفصلة A	١٧,٠٩%	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١

لرخص + قول + قس

المهندس محمد عبد الحليم  
مدير مكتب التسجيل



محمد عبد الحليم  
مدير مكتب التسجيل

٢٠٢٢  
١٩



رقم القطعة	المساحة بالمتر المربع	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الاول (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الثاني (م <sup>٢</sup> )	إجمالي BUA	عدد الوحدات
٢١	٧٦٩,٥٠	نولا متصلة A	٢٧,٤٣٪	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٦,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٢٢	٧٧٤,٣٨	نولا متصلة A	٢٧,٢٦٪	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٢٣	٧١٧,٨٤	نولا متصلة A	٢٩,٤١٪	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
٢٤	٧١٨,٥٥	نولا متصلة A	٢٩,٣٨٪	٢١١,٠٩	٢٠١,٩٣	١١٩,٩٠	٥٣٢,٩٢	١
الإجمالي	٤٧٥٣,٥٧			١٣,٩٧٦,١٢			٣٤,٢٥٨,٦٠	٧٩

### ثانيا - الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (فيلات) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (f.p) على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض الواحدة للفيلات المنفصلة ، (٤٠٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة (التاون هاوس ، التوين هاوس) .

الارتفاع (أرضي + دور أول) طبقاً لاشتراطات قطعة الأرض ويمكن زيادة الارتفاع إلى (أرضي + دورين) طبقاً لموافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالخطاب رقم (٢٨٩٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٩ بتطبيق نظرية الحجوم ، وذلك للفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة ، بخلاف غرف الأسطح الخدمية بنسبة (٢٥٪ من مسطح المسموح ببنائه الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : (أمامي ٤م - جانبي ٢,٥م - خلفي ٦م) للفيلات المنفصلة والتاون هاوس والتوين هاوس .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م .

الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفي 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 .

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

يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بالهيئة (جراجات - مخازن غير تجارية) .

#### ثالثاً- المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١١٥٥٥,٤٧م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٧٥١ فدان وتمثل نسبة (١٠,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الآتى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية	المساحة		مناطق الخدمات
		٢م	الفدان	
X	يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود ، ارتفاعات ، نسبة بنائية) لكل نشاط على حدة وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة	٨٧٣٦,١٠	٢,٠٨٠	جدول مناطق الخدمات منطقة الخدمات رقم (١)
		٢٦٣٤,٣٧	٠,٦٢٧	منطقة الخدمات رقم (٢)
		١٨٥,٠٠	٠,٠٤٤	غرف الأمن والبوابات
		١١٥٥٥,٤٧	٢,٧٥١	الإجمالى

#### رابعاً - الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ أمتار من جميع الجهات داخل أراضى الخدمات .

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

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة وفى حالة الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .

**خامساً- جدول تحديد ما يخص المتر المربع مبانى من مقننات المياه القصى :**

نوع الإسكان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	معامل الإشغال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات	المسطحات البنائية المحققة بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات	أقصى مقنن مبنى (ل/م <sup>٢</sup> /يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (م <sup>٣</sup> /ل/يوم)
عمرانى متكامل	١٠٨٧٤٧,٦٧	٠,٤	٤٣٤٩٩	٣٤٢٥٨,٦٠	٥,٣٥	٢٣٢٧١٩,٦٥

تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى

رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

تلتزم الشركة بأن كمية الصرف الصحى طبقاً للكود المصرى .

**جدول الحجم لرصيد المسطحات البنائية للمشروع :**

قانون الحجم الملزم به	مساحة الأرض السكنية * ٥٠% * ٤٠% * ٢
المساحة المسموح بها	٢م ٤٣,٤٩٩
المساحة المحققة	٢م ٣٤٢٥٨,٦٠

تمت الموافقة الفنية بخطاب التخطيط والمشروعات رقم (٢٨٩٥٠)

بتاريخ ٢٠٢١/٦/٩ على تطبيق نظرية الحجم بالمنطقة السكنية ليصبح الارتفاع

(أرضى + دورين) وبما لا يتعدى إجمالى المسطحات البنائية (B.U.A) المعتمدة

لقطعة الأرض .

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية "الفيلات" (أرضى + دور أول) طبقاً لاشتراطات قطعة الأرض ويمكن زيادة الارتفاع إلى (أرضى + دورين) طبقاً لموافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالخطاب رقم (٢٨٩٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٩ بتطبيق نظرية الحجوم ، وذلك للفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة ، بخلاف غرف الأسطح الخدمية بنسبة (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 .
- ٢ - وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البديوم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٣ - النسبة البنائية (F.P) للإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حدة .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل فيلات) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 مسطح الدور الأرضى للفيلات 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 لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٨ - تتولى شركة أكوتى للاستثمار السياحى والعقارى على نفقتها 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 .

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

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .

١٤ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٥ - تلتزم الشركة ببنود كراسة الشروط والمواصفات وجلسة الاستفسارات التى تم على أساسها البت والطرح والترسية لقطعة الأرض .

١٦ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة/ وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

(طرف ثانٍ)

وليد مصطفى جمال الدين الشيخ

(طرف أول)

إمضاء

١ العدد ٤٥ - فبراير ٢٠٢٢ - ٩٥٠

**موقع المشروع**

**موقع المشروع**

إحداثيات الموقع الجغرافي

الخطوط	الارتفاع	المساحة
100	100	100
100	100	100
100	100	100

**جدول المواصفات الفنية للمشاريع**

رقم المشروع	الارتفاع	المساحة
100	100	100
100	100	100
100	100	100

إحداثيات الموقع الجغرافي

الخطوط	الارتفاع	المساحة
100	100	100
100	100	100
100	100	100

**جدول استمارات الحدود الخارجية لتقسيم الأرض**

**جدول نماذج وقطع الارض لمنطقة الاعتماد للخدمات**

رقم القطعة	المساحة	الارتفاع
100	100	100
100	100	100
100	100	100

**موقع المشروع**

**موقع المشروع**

إحداثيات الموقع الجغرافي

الخطوط	الارتفاع	المساحة
100	100	100
100	100	100
100	100	100

**ملاحظات:**

- 1- يجب الالتزام بالخطط الهندسية الخاصة بالمشروع في كل التفاصيل التي تظهر في المخطط.
- 2- يجب الالتزام بالخطط الهندسية الخاصة بالمشروع في كل التفاصيل التي تظهر في المخطط.
- 3- يجب الالتزام بالخطط الهندسية الخاصة بالمشروع في كل التفاصيل التي تظهر في المخطط.

