

## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

**قرار وزارى رقم ٤١٦ لسنة ٢٠٢٣**

بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم ٧١ ب بمساحة ١٨,٩٨ فدان

بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة الراعى للإنشاء والتعمير (ش.م.م)

لإقامة نشاط مجمع سكنى

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٢٩٢) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٥

### **وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

بعد الإطلاع على القنون 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 موافقة الشئون الفنية على حجز قطعة الأرض رقم ٧١ ب بمنطقة

المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٨,٩٨ فدان بما يعادل

٣٦,٣٦٩٧٣٢م<sup>٢</sup> لصالح السادة شركة الراعى للإنشاء والتعمير ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠/١١/٢٠٠٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الراعى للإنشاء والتعمير لقطعة الأرض رقم ٧١ ب بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٨,٩ فدان بما يعادل ٧٩٣٨٠م<sup>٢</sup> لإقامة مشروع مجتمع عمراني متكامل ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المحرر بتاريخ ١٢/١١/٢٠٠٦ بمساحة ١٨,٩٨ فدان بما يعادل ٧٩٧٣٢,٣٦م<sup>٢</sup> ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٩٢) بتاريخ ١٥/١١/٢٠٠٦ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧١ ب) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٨,٩٨ فدان بما يعادل ٧٩٧٣٢,٣٦م<sup>٢</sup> لصالح شركة الراعى للإنشاء والتعمير لإقامة مشروع تجمع سكني ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٤٧٥٣) بتاريخ ٢٧/٢/٢٠٢٢ المتضمن أنه وفقا لكتاب جهاز المدينة يتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١ على قطعة الأرض وذلك لوصول نسبة الإنجاز إلى (٩٥,٢٪) وكذلك إجمالى (B.U.A) المنفذ على الطبيعة لمنطقة الخدمات أكبر من الحد الأدنى المسموح للتنفيذ ؛

وعلى الطلب المقدم من مكتب الفتح للاستشارات الهندسية وإدارة المشروعات المفوض من الشركة المخصصة لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٧٥١) بتاريخ ١٥/٦/٢٠٢٢ لاستصدار قرار باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض مرفقا به المخطط المقترح ؛

وعلى كتاب المفوض من الشركة المخصصة لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٠٥١) بتاريخ ١٦/١/٢٠٢٣ المرفق به عدد ٧ نسخ من المخطط المعدل لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد برقم (٤٤٧٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٥ المرفق به لوحات تعديل المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل لقطعة الأرض الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٢ ؛ وعلى التعهدات المقدمة من الشركة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من المفوض من السادة شركة الراعي للإنشاء والتعمير باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٧١ب بمساحة ١٨,٩٨ فدان بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة نشاط مجمع سكني والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٢٩٢) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٥ ، وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٨ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

#### قـسـر:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧١ب) بمساحة (١٨,٩٨ فدان) بما يعادل ٧٩٧٣٢,٣٦م<sup>٢</sup> (تسعة وسبعون ألفا وسبعمئة واثان وثلاثون مترًا مربعًا و٣٦/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة الراعي للإنشاء والتعمير لإقامة نشاط مجمع سكني والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٢٩٢) بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكي / قاطني المشروع ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك أو تضرر القاطنين / المالكين يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .



**مادة ٩** - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقا للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

**مادة ١٠** - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١** - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢** - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣** - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤** - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٧١ب)  
بمنطقة المستثمرين الجنوبية المخصصة لشركة الراعى للإنشاء والتعمير  
لإقامة مشروع مجمع سكنى بإجمالى مساحة ١٨,٩٨ فدان  
بما يعادل ٢م٧٩٧٣٢,٣٦ بمدينة القاهرة الجديدة والسابق اعتماده  
بالقرار الوزارى رقم ٢٩٢ بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٥

#### مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٨,٩٨ فدان بما يعادل  
٢م٧٩٧٣٢,٣٦ .

#### مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٧,٧٨ فدان بما يعادل  
٢م٣٢٦٨٢,٥٤ وتمثل نسبة ٤٠,٩٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢,٢٥ فدان أى ما يعادل  
٢م٩٤٥٨,٥٨ وتمثل نسبة (١١,٨٦٪) من إجمالى أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة ٣,١٥ فدان  
بما يعادل ٢م١٣٨٩٧,٩٧ وتمثل نسبة (١٦,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٣,١٥ فدان بما يعادل  
٢م١٣٢٢٨,٩٥ وتمثل نسبة (١٦,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ٢,٦٥ فدان بما يعادل  
٢م١٠٤٦٤,٣٢ وتمثل نسبة (١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع (فيلات سكنية) :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٧,٧٨ فدان بما يعادل ٣٢٦٨٢,٥٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٠,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالية :

رقم الفيلد	مساحة الفيلد	نسبة المساحة	عدد الفيلات	نوع التوزيع	عدد الوحدات	رقم الفيلد	مساحة الفيلد	نسبة المساحة	عدد الفيلات	نوع التوزيع	عدد الوحدات
١	٨١٣,٠٩	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٠	٢	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٠
٢	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤١	٣	٧٧٦,١٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٢
٣	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٢	٤	٦٤٩,٧٢	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٣
٤	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٣	٥	٥٦٢,٨٩	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٤
٥	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٤	٦	٦٤٧,٢٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٥
٦	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٥	٧	٧٥٠,٢٦	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٦
٧	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٦	٨	٦٦٢,٥٧	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٧
٨	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٧	٩	٦٠٨,٧٨	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٨
٩	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٨	١٠	٦٠٨,٧٨	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٩
١٠	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٤٩	١١	٦٦٢,٥٧	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٠
١١	٥٥١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٠	١٢	٦٧٢,١٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٥١
١٢	٥٥١,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٥١	١٣	٥٩٢,١٣	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٢
١٣	٤٢٠,٨١	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٢	١٤	٥٤٨,٢٥	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٣
١٥	٦٥١,٤١	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٣	١٥	٥٤٨,٢٥	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٤
١٦	٥٣٠,٥٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٤	١٦	٧٥٢,٦٨	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٥
١٧	٥٢١,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٥	١٧	٥٩٩,٤١	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٦
١٨	٥١٢,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٦	١٨	٥١٠,٢٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٧
١٩	٥١٢,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٧	١٩	٥١٠,٠١	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٨
٢٠	٥١٢,٠٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٨	٢٠	٥٠٥,١٧	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٩
٢١	٥١٦,٠٦	٪ ٤٠	١	متفصل	٥٩	٢١	٥٥٢,٤٧	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٠
٢٢	٥٢٥,٢٩	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٠	٢٢	٥١٠,٠١	٪ ٤٠	١	متفصل	٦١
٢٣	٧٨٨,٢٧	٪ ٤٠	١	متفصل	٦١	٢٣	٥٦٠,٠١	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٢
٢٤	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٢	٢٤	٥١٠,٠١	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٣
٢٥	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٣	٢٥	٥١٠,٠١	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٤
٢٦	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٤	٢٦	٥١٠,٠١	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٢٧	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٢٧	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٢٨	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٢٨	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٢٩	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٢٩	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣٠	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣٠	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣١	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣١	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣٢	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣٢	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣٣	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣٣	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣٤	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣٤	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣٥	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣٥	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣٦	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣٦	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣٧	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣٧	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣٨	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣٨	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٣٩	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٣٩	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤٠	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤٠	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤١	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤١	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤٢	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤٢	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤٣	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤٣	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤٤	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤٤	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤٥	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤٥	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤٦	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤٦	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤٧	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤٧	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤٨	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤٨	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٤٩	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٤٩	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥٠	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥٠	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥١	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥١	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥٢	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥٢	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥٣	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥٣	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥٤	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥٤	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥٥	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥٥	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥٦	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥٦	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥٧	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥٧	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥٨	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥٨	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٥٩	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٥٩	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٦٠	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٦٠	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٦١	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٦١	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٦٢	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٦٢	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٦٣	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٦٣	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٦٤	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٦٤	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٦٥	٧٨٧,٥٠	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٦٥	٥٠٤,١٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥
٦٥	٣٢٦٨٢,٥٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥	٦٥	٣٢٦٨٢,٥٤	٪ ٤٠	١	متفصل	٦٥

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١- لا تزيد مساحة أراضى الإسكان عن (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى لا تزيد عن (٤٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣- الارتفاع (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة.
- ٤- أقصى كثافة سكانية للفيلات ٤٥ ش / فدان والكثافة المحققة بالمشروع ١٥ ش / فدان.
- ٥- يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والمعمول بها بالهيئة .
- ٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٧- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين المباني السكنية وأراضى الخدمات.
- ٨- يتم تحديد مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات والكود المصرى للجراجات .
- ٩- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨



**ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :**

يبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢,٢٥ فدان أي ما يعادل ٩٤٥٨,٥٨ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (١١,٨٦%) من إجمالي أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

البنشاط	مساحة الأرض	النسبة المئوية	الارتفاع	ملاحظات
١- مبنى متعدد الأغراض	٢٦٦,٢٦	٢,٨٠%	دور أرضي - ٢ دور	موافقة بزم ٧٧٥٥ بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٦
٢- مول تجاري	٤٢٤٧,٥٢	٤٤,٤٠%	دور أرضي - ٢ دور	
٣- مول تجاري	٢٥٣٦,٩٨	٢٦,٦٠%	دور أرضي - ٢ دور	
٤- غرف الأس	١٢,٧٢	٠,١٣%	دور أرضي	حدد أقصى أمتار للغرف
إجمالي مساحة الخدمات	٩٤٥٨,٥٨	١٠٠%		

**الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :**

إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بسين (٨%)

إلى (١٢%) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم الالتزام بتحقيق ارتفاعات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً

لاشتراطات الهيئة المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع تخدم قاطنى المشروع

ولا يكون لها تخدم مباشر من الطرق الخارجية وفي حالة تخدمها من الخارج

أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير وبعد الحصول على

الموافقات اللازمة.

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة للمنطقة ويسمح بإقامة دور البديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط بدور البديوم والمعمول بها بالهيئة بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية-ارتفاع-رود) لكل نشاط على حده طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلية المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .
- ٦- تتولى شركة الراعى للإنشاء والتعمير على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عالىه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم إنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- 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 .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف لتتظار سيارات بمنطقة الإسكان ومنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- يقصر التعديل على المنطقة الموضحة باللوحات المرفقة بالقرار الوزارى فقط .
- ١٤- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرارات والضوابط المعمول بها بالهيئة .

طرف ثان

( إمضاء )

طرف أول

( إمضاء )



**أحداثيات مواقع المقترحة**

رقم	مختلطة	مختلطة
P1	١٥٧٧٧٧٧	١٥٧٧٧٧٧
P2	١٥٧٧٧٧٧	١٥٧٧٧٧٧
P3	١٥٧٧٧٧٧	١٥٧٧٧٧٧
P4	١٥٧٧٧٧٧	١٥٧٧٧٧٧
P5	١٥٧٧٧٧٧	١٥٧٧٧٧٧

**كروكي للموقع**



**كروكي لمنطقة التطوير**



مساحة التطوير ١٤٩٣٣,٣٨ م<sup>٢</sup>

**ملاحظات**




**معلومات أساسية**

البلد	مصر
الولاية	الجيزة
المنطقة	المنطقة الحضرية
الحي	الحي ١
الشارع	شارع ١
الرقم	١

**جدول مساحات قطع الأراضي**

رقم	مساحة	رقم	مساحة
1	1000	11	1000
2	1000	12	1000
3	1000	13	1000
4	1000	14	1000
5	1000	15	1000
6	1000	16	1000
7	1000	17	1000
8	1000	18	1000
9	1000	19	1000
10	1000	20	1000

**ملاحظات إضافية**

١- المساحة الكلية للموقع هي ١٤٩٣٣,٣٨ متر مربع.

٢- المساحة المخصصة للمباني هي ١٠٠٠٠ متر مربع.

٣- المساحة المخصصة للمساحات الخضراء هي ٤٩٣٣,٣٨ متر مربع.

٤- المساحة المخصصة للمواقف هي ١٠٠٠ متر مربع.

٥- المساحة المخصصة للمساحات المائية هي ١٠٠ متر مربع.

٦- المساحة المخصصة للمساحات الثقافية هي ١٠٠ متر مربع.

٧- المساحة المخصصة للمساحات الرياضية هي ١٠٠ متر مربع.

٨- المساحة المخصصة للمساحات الترفيهية هي ١٠٠ متر مربع.

٩- المساحة المخصصة للمساحات التعليمية هي ١٠٠ متر مربع.

١٠- المساحة المخصصة للمساحات الصحية هي ١٠٠ متر مربع.

**معلومات إضافية**

١- المساحة الكلية للموقع هي ١٤٩٣٣,٣٨ متر مربع.

٢- المساحة المخصصة للمباني هي ١٠٠٠٠ متر مربع.

٣- المساحة المخصصة للمساحات الخضراء هي ٤٩٣٣,٣٨ متر مربع.

٤- المساحة المخصصة للمواقف هي ١٠٠٠ متر مربع.

٥- المساحة المخصصة للمساحات المائية هي ١٠٠ متر مربع.

٦- المساحة المخصصة للمساحات الثقافية هي ١٠٠ متر مربع.

٧- المساحة المخصصة للمساحات الرياضية هي ١٠٠ متر مربع.

٨- المساحة المخصصة للمساحات الترفيهية هي ١٠٠ متر مربع.

٩- المساحة المخصصة للمساحات التعليمية هي ١٠٠ متر مربع.

١٠- المساحة المخصصة للمساحات الصحية هي ١٠٠ متر مربع.

٧٩



