

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً
الكاننة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى

رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

والمخصصة لشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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

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) الصادر 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 بجلسته رقم (١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٨ بالموافقة

على تخصيص قطعة الأرض رقم (١) بمساحة (١٣٢) فداناً الواقعة بمنطقة القرار

الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة نشاط عمرانى

متكامل لصالح السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية بالضوابط الواردة

بقرار مجلس الإدارة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٠١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ متضمنا الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم وذلك على المنطقة السكنية بالمشروع بناء على الطلب المقدم من الشركة ؛ بما لا يتعدى معامل الاستغلال الخاص بقطعة الأرض ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفولاذ وتاج مصر للتنمية العقارية على بيع قطعة الأرض بمساحة (١٣٠,٧) فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة نشاط عمراني متكامل ؛ وعلى خطاب مكتب سبيس للاستشارات الهندسية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤٢٥٥٠٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣ مفوضا عن الشركة المشار إليها متضمنا طلب استصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ومرفق به التفويضات والتعهدات والبرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع ؛

وعلى الإقادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع الواردة إلى القطاع المشار إليه بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٧ ، وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٥٥٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ متضمنا الإشارة إلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٢٠٢٣/٤٢٢) بخصوص التعديلات الواردة من المكتب الاستشاري (ECG) المسند إليه أعمال المخطط الاستراتيجي والتفصيلي للمنطقة التي تمت على شبكة الطرق بمنطقة القرار الجمهوري رقم (٧٧ لسنة ٢٠١٧) والتي أثرت على قطعة الأرض عاليه وأصبحت بمساحة ١٤٤ فدانا طبقا لكارت الوصف المعتمد الصادر من المكتب الاستشاي المذكور ، والمنتهى باستكمال الإجراءات واستيلاء حق الهيئة نحو المساحة الناتجة عن تعديل الطرق ؛

بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣ وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد برقم (٤٦٨٦٦) متضمنا موقف قطعة الأرض ومرفقا به لوحات المخطط العام بعد المراجعة والتوقيع عليها من المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٧٩٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١ بالموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم على مناطق الخدمات بالمشروع بإضافة نور خصمًا من رصيد الخدمات وذلك بالضوابط الواردة تفصيلا بالخطاب ؛ وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي المعتمدة من القطاع المختص ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الإقادة المؤرخة ٢٠٢٣/٤/٣ الواردة إلى القطاع المشار إليه المتضمنة استكمال لقيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع عاليه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فدانا الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهوري رقم (٧٧ لسنة ٢٠١٧) والمخصصة لإقامة مشروع (عمراني متكامل) ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

وعلى كتاب السيد الأستاذ المستشار القانوني للهيئة رقم (١٧١٢٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٧ إلى قطاع التخطيط والمشروعات والمتضمن طلب استيفاء بعض المستندات بالملف ومنها ما يفيد قيام الشركة بسداد القسط الأول المستحق في ٢٠٢٢/١٢/١٦ ومقابل فرق المساحة والعلوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجوم مع إبرام ملحق للتعاقد يتضمن زيادة مساحة قطعة الأرض ؛ وعلى ملحق التعاقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ والمتضمن شراء مساحة (٢٥٥٥٥٣م^٢) وضمها لمساحة قطعة الأرض المباعة للشركة بموجب العقد المبرم في ٢٠٢٢/٩/٥ ليكون إجمالي مساحة قطعة الأرض محل هذا القرار (١٤٤) فدناً ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد رقم (١٢٧٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ إلى قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة والمتضمن ما يفيد تحرير ملحق للتعاقد وعدم وجود أية مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٤٥٨) في ٢٠٢٣/٥/٢١ إلى السيد الأستاذ المستشار القانوني للهيئة والمرفق به ملف اعتماد قرار التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض المشار إليها بعاليه وصورة من ملحق التعاقد وكتاب جهاز المدينة المؤرخ في ٢٠٢٣/٥/١٨ ؛

قرار :

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فدناً بما يعادل ٢٠٤٦٥٦,٩٥م^٢ (ستمئة وأربعة آلاف وستمئة وستة وخمسون متراً مربعاً و ٩٥ ÷ ١٠٠ من المتر المربع) الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة للسادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع (عمراني متكامل) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٥ وملحقه المبرم في ٢٠٢٣/٥/١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاه المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط وتتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

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 بالتعهد المقدم منها بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجوم على المشروع قبل استصدار تراخيص البناء وحال عدم السداد طبقاً للقواعد يتم الرجوع للاشتراطات الأصلية للمشروع .

مادة ٧- تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ولا يوجد لها تخديم من الخارج وحال استغلالها من غير قاطنى المشروع أو تخديمها من الخارج يتم سداد العلاوة المقررة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

مادة ٨- 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 .

مادة ٩- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي خلال ست سنوات من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لما ورد بالبند الثامن من ملحق التعاقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥

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

مادة ١٢- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليًا .

مادة ١٥- ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل 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 الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتقاد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً
الكاننة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهوري
رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة
للسادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية
لإقامة مشروع (عمراني متكامل)

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٠٤٦٥٦,٩٥ م^٢ أي ما يعادل
١٤٤,٠٠ فداناً .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٦١,٠١ فدان بما يعادل
٢٥٦٢٤٠ م^٢ وتمثل نسبة (٤٢,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع
وتشمل الآتي :

مساحة الأراضي المخصصة للعمارات ٤٢,٦٠ فدان بما يعادل
١٧٨٩١٠,٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٢٩,٦٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مساحة الأراضي المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ١٨,٤١ فدان بما يعادل
٧٧٣٣٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٥,٨٩ فدان أي ما يعادل
٦٦٧٥٨,٩٤ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١٦,٨٢ فدان بما يعادل ٧٠٦٥٠,٠٥ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٧٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة والمسطحات المائية ٣٩,٣٩ فدان بما يعادل ١٦٥٤٤٧,٣ م^٢ وتمثل نسبة ٢٧,٤٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٠,٨٥ فدان بما يعادل ٤٥٥٦٠,٦٤ م^٢ وتمثل نسبة (٧,٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي لإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٦١,٠١ فدان بما يعادل ٢٥٦٢٤٠ م^٢ وتمثل نسبة (٤٢,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتشمل الآتي :

١ - مساحة الأراضي المخصصة للعمارات ٤٢,٦٠ فدان بما يعادل ١٧٨٩١٠,٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ٢٩,٦٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول النماذج التالي :

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي المسطحات البنية (م ^٢) B.U.A	إجمالي مسطح الدور الأرضي (م ^٢) F.P	مسطح الدور الأرضي (م ^٢)	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات للنموذج	التكرار	النموذج
الواجهة الجانبية بها فتحت	بدرج + أرض ٣ + أدوار + غرف سطح	١٥٢٩٦	٣٨٢٤	٤٧٨	١٢٨	١٦	٨	G
الواجهة الجانبية بها فتحت		١٥٢٩٦	٣٨٢٤	٤٧٨	١٢٨	١٦	٨	GM
الواجهة الجانبية مصمتة		٣٨٢٤	٩٥٦	٤٧٨	٣٢	١٦	٢	G'
الواجهة الجانبية مصمتة		٣٨٢٤	٩٥٦	٤٧٨	٣٢	١٦	٢	G'M
الواجهة الجانبية بها فتحت		٢٤٨٥٦	٦٢١٤	٤٧٨	١٨٢	١٤	١٣	Q

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي المسطحات البنية (م ^٢) B.U.A	إجمالي مسطح الدور الأرضي (م ^٢) F.P	مسطح الدور الأرضي (م ^٢)	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات للتمودج	التكرار	النموذج
الواجهة الجانبية بها فتحات		٣٠٥٩٢	٧٦٤٨	٤٧٨	٢٢٤	١٤	١٦	QM
الواجهة الجانبية مصمتة		١١٤٧٢	٢٨٦٨	٤٧٨	٨٤	١٤	٦	Q'
الواجهة الجانبية مصمتة		٥٧٣٦	١٤٣٤	٤٧٨	٤٢	١٤	٣	Q'M
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٦٤٠٠	٦٦٠٠	٦٠٠	١٧٦	١٦	١١	H
الواجهة الجانبية مصمتة		٢٤٠٠	٦٠٠	٦٠٠	١٦	١٦	١	H'
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٨٨٠٠	٧٢٠٠	٦٠٠	١٩٢	١٦	١٢	HM
الواجهة الجانبية بها فتحات		٣١٤١٦	٧٨٥٤	٥٦١	٢٢٤	١٦	١٤	J
الواجهة الجانبية مصمتة		٤٤٨٨	١١٢٢	٥٦١	٣٢	١٦	٢	J'
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٩١٧٢	٧٢٩٣	٥٦١	٢٠٨	١٦	١٣	JM
الواجهة الجانبية مصمتة		٦٧٣٢	١٦٨٣	٥٦١	٤٨	١٦	٣	JM'
الواجهة الجانبية بها فتحات		٣٣٦٠	٨٤٠	٤٢٠	٣٢	١٦	٢	F
الواجهة الجانبية بها فتحات		١٦٨٠	٤٢٠	٤٢٠	١٦	١٦	١	FM
الواجهة الجانبية مصمتة		١٦٨٠	٤٢٠	٤٢٠	١٦	١٦	١	FM'
الواجهة الجانبية بها فتحات		١٠٠٨٠	٢٥٢٠	٤٢٠	٨٤	١٤	٦	R
الواجهة الجانبية بها فتحات		١٦٨٠٠	٤٢٠٠	٤٢٠	١٤٠	١٤	١٠	RM
الواجهة الجانبية مصمتة		٦٧٢٠	١٦٨٠	٤٢٠	٥٦	١٤	٤	R'
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٨١٦	٧٠٤	٣٥٢	٣٨	١٩	٢	I
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٨١٦	٧٠٤	٣٥٢	٣٨	١٩	٢	IM
		٢٨٦٢٥٦	٧١٥٦٤		٢١٦٨		١٤٢	إجمالي

٢ - مساحة الأراضي المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ١٨,٤١ فدان بما يعادل ٧٧٣٣٠م^٢ وتمثل نسبة ١٢,٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول النماذج التالي :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	إجمالي مسطح الدور الأرضي (م ^٢)	المساحات البنائية (م ^٢) B.U.A	إجمالي المساحات البنائية (م ^٢)	عدد الوحدات	عدد الأدوار
A (twin)	٤٤	٧٦,٣	٣٣٥٧,٢	١٧٥	٧٧٠٠	٤٤	يدروم أرضي «أول» +غرف +سطح
O (twin)	٣٤	٧٦,٣	٢٥٩٤,٢	١٩٩	٦٧٦٦	٣٤	يدروم أرضي «أول» +ثاني +غرف +سطح
A	٢٠	٧٦,٣	١٥٢٦	١٧٥	٣٥٠٠	٢٠	يدروم أرضي «أول» +غرف +سطح
K	٤٢	٧٦,٣	٣٢٠٤,٦	٢٠٠	٨٤٠٠	٤٢	يدروم أرضي «أول» +ثاني +غرف +سطح
B	١٣	٨٣,٧	١٠٨٨,١	١٩٦	٢٥٤٨	١٣	يدروم أرضي «أول» +غرف +سطح
M	٦٦	٨٣,٧	٥٥٤٤,٢	٢٢٠	١٤٥٢٠	٦٦	يدروم أرضي «أول» +ثاني +غرف +سطح
C	١٩	١٠٣,٣	١٩٦٢,٧	٢٣٤	٤٤٤٦	١٩	يدروم أرضي «أول» +غرف +سطح
L	٢٦	١٠٣,٣	٢٦٨٥,٨	٢٥٩	٦٧٣٤	٢٦	يدروم أرضي «أول» +ثاني +غرف +سطح
D	٨	١١٦	٩٢٨	٢٦٦	٢١٢٨	٨	يدروم أرضي «أول» +غرف +سطح
N	٤٦	١١٦	٥٣٣٦	٢٩١	١٣٣٨٦	٤٦	يدروم أرضي «أول» +ثاني +غرف +سطح
E	٨	١٥١,٤	١٢١١,٢	٣٤٢	٢٧٣٦	٨	يدروم أرضي «أول» +غرف +سطح
P	١٠	١٥١,٤	١٥١٤	٣٦٧	٣٦٧٠	١٠	يدروم أرضي «أول» +ثاني +غرف +سطح
إجمالي	٣٣٦		٣٠٩٣٢		٧٦٥٣٤	٣٣٦	

الاشتراطات البنائية العامة للمنطقة السكنية بالمشروع :

- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- لا تزيد النسبة البنائية على ٤٥% من المساحة المخصصة للإسكان .
- الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + دورين ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة .

معامل الاستغلال (٠,٦) .

تمت الموافقة على تطبيق نظام الحجوم بالمشروع وذلك بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٠١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ بناءً على الطلب المقدم من الشركة وذلك على المنطقة السكنية والخدمية ، بما لا يتعدى معامل الاستغلال الخاص بقطعة الأرض .

يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد على ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضي ، وطبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .
البيروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضي السكنية وأراضي الخدمات .
الالتزام برودود لا تقل عن ٦م من حدود المشروع الداخلية وحدود المباني .
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البيرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

اشتراطات مناطق الفيلات والنماذج السكنية :

أقصى نسبة بنائية (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيلات الشبه متصلة والمتصلة والنماذج السكنية .
عدد الأدوار بحد أقصى (أرضى + أول) للفيلات المنفصلة والشبه متصلة والمتصلة و (أرضى + دورين) للنماذج السكنية .
الالتزام بترك ارتدادات بحد أدنى (٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي) وفي حالة أن واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢م يسمح بتنفيذ الردود الجانبي ٢,٥ م كحد أدنى .

يسمح باستخدام مناطق الردود داخل الأراضي السكنية فى انتظار السيارات .

يتم احتساب النسبة البنائية داخل قطع أراضي الفيلات على مساحة أرض تحقق نسبة الواجهة للعمق (٢:١) طبقاً للائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبقي مساحة الأرض تكون منطقة خضراء .

لا يزيد طول البلوك السكنى على ٢٥٠م وفى حالة الزيادة يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م كل ١٥٠م من محور الممر لنهاية البلوك السكنى .

اشتراطات مناطق العمارات :

أقصى نسبة بنائية (٤٥%) من مساحة الأرض المخصصة للإسكان .

عدد الأدوار بحد أقصى (أرضى + ٣ أدوار) تطبيقاً لنظام الحجم وبما لا يتعدى

معامل الاستغلال عن (٠,٦) .

الالتزام بترك ردود بين العمارات بما لا يقل عن ٨م ، وفى حال أن الواجهات

الجانبية مصممة يمكن أن تصل إلى ٦م .

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٥,٨٩ فدان أى ما يعادل

٦٦٧٥٨,٩٤م^٢ وتمثل نسبة ١١,٠٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً

للمجدول التالى :

رقم المنطقة	النشاط	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	مساحة الأرض		الاشتراطات الناشئة		ملاحظات	إجمالى المساحات البنائية B.U.A
			فدان	(م ^٢)	نسبة البناء	عدد الأدوار		
S1	تجارى/ادارى	٢٤٠٠,٠٠	١,٩٣	٨١٢٠,٣	٣٠%	٢ يدروم+أرضى-دورين		٧٢٠٠,٠٠
	نادى اجتماعى	٢٤٠,٠٠	٠,٢٩	١٢١١,٩	٢٠%	أرضى+دورين		٧٢٠,٠٠
S2	تجارى/ادارى	٧٨٥,٠٠	٦,٧٢	٢٨٠٠,٣٢	٣٠%	٢ يدروم+أرضى-٣ ادوار		٣١٤٠٠,٠٠
	نادى اجتماعى	٥٠٠,٠٠	٠,٦٠	٢٥٣٩,٠٠	٢٠%	أرضى+دورين		١٥٠٠,٠٠
	تعليمى	٦٠٠٠,٠٠	٤,٩١	٢٠٦٠٢,٦	٣٠%	٢ يدروم+أرضى-٣ ادوار		٢٣٨٥٠,٠٠
S3	مسجد	٣٠٠,٠٠	٠,٧٩	٣٢٩٨,٥١	٣٠%	أرضى+عميرتين		٤٥٠,٠٠
S4	غرف أمن	٥٤,٠٠	٠,٠٤	١٨٠,٠٠	-	دور أرضى	٦ غرف أمن	٥٤,٠٠
	يويايات	١٥٠,٠٠	٠,٠٤	١٥٠٠,٠٠	-	-	٣ يويايات	١٥٠,٠٠
	خدمات (غرف الكهروميكانيكية)	٢٤٥٠	٠,٥٨	٢٤٥٠	-	-		
	الإجمالى	١٩٩٤٤,٠٠	١٥,٨٩	٦٦٧٥٨,٩٤				٦٥٢٩٩,٠٠

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين ٨٪ إلى ١٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .
 يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على ٢٠٪ (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات مفتوحة من الجانبين) وذلك من سطح الدور الأرضى وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .
 تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة استخدامها من خارج قاطنى المشروع ، يتم العرض على اللجنة المختصة بالتصوير لتحديد العلووة المقررة نظير الترخيم الخارجى وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .
 ثالثاً - بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع وعدد الوحدات :

نوع الإسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها بالمشروع (B.U.A) (م ^٢)	المقنن المائى (م ^٣ /ل/يوم)	أقصى مقنن مسموح به للمشروع (ل/يوم)
فيلات متوسطة الكثافة	٣٦٢٧٩٤,١٧	٤,٧٦	١٧٢٦٩٠٠,٢٤٩٢

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وهدما أى تبعات .

الأرصدة المسموح بها والمستخدمة بالمشروع بالمنطقة السكنية :

المسموح به	المستخدم (م ^٣)	المتبقى (م ^٣)	
١٢٠٩٣١,١٤	١٠٢٤٩٦,٠	١٨٤٣٥,٤	F.P
٣٦٢٧٩٤,٢	٣٦٢٧٩٠,٠	٤,٢	B.U.A

الأرصدة المسموح بها والمستخدمة بالمشروع بالمنطقة الخدمية :

المسموح به	المستخدم (م ^٣)	المتبقى (م ^٣)	
١٩٩٥٣,٧	١٩٩٤٤,٠	٩,٧	F.P
٦٥٣٠٣,٠	٦٥٢٩٩,٠٠	٤,٠٠	B.U.A

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية هو (أرضى + دورين) وتصل إلى (أرضى + ٣ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجوم وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة الخاصة بتطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية والخدمية بالمشروع قبل استصدار ترخيص البناء .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - يلتزم السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتممية العقارية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٨ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة

سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٩ - يلتزم السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهما بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

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

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدلات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عدلا أو عدلات قياس تصريف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

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

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

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

١١ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بمناطق الإسكان والخدمات .

١٢ - تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠

١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

١٤ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

الاسم / أيمن عبد الحميد أمين

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

احداثيات موقع المشروع

كروكي البدرومات

رقم	مساحة	حجم	ملاحظات
1	1200	1200	
2	1200	1200	
3	1200	1200	
4	1200	1200	
5	1200	1200	
6	1200	1200	
7	1200	1200	
8	1200	1200	
9	1200	1200	
10	1200	1200	
11	1200	1200	
12	1200	1200	
13	1200	1200	
14	1200	1200	
15	1200	1200	
16	1200	1200	
17	1200	1200	
18	1200	1200	
19	1200	1200	
20	1200	1200	

خرطة التواب وتابع جزر لتجنبه المتكثرة

مخرج ومرافق
DEJOYA RESIDENCE
DEJOYA VILLAS

مخطط الموقع

معلومات المشروع

اسم المشروع: DEJOYA RESIDENCE
موقع المشروع: [Location details]
رقم الترخيص: [License number]

ملاحظات

هذا المخطط يمثل التصميم المعماري للمشروع...
تم التحقق من مطابقتها للمواصفات القياسية...
يجب الالتزام بهذه الخطة عند التنفيذ...

٩-٩
٤٦٤

