

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٥٩ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٥

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٦٠٠٠٠م^٢ الواقعة شمال المنطقة السكنية رقم (٣٥) وجنوب جامعة السادات بالمحور المركزى بمدينة السادات والمخصصة لشركة/ حسام أحمد حسنين سلامة وشركاه (بنيان للتعمير والاستثمار) لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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

المجتمعات 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 الصادر بجلسته رقم (١٥٧) بتاريخ ١٠/٨/٢٠٢١
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٢٦٠٠٠٠ م^٢ الواقعة شمال المنطقة
السكنية (٣٥) وجنوب جامعة السادات بالمحور المركزى بمدينة السادات لصالح شركة
حسام أحمد حسنين سلامة وشركاه وسمتها التجارية (شركة بنيان للتعمير والاستثمار)
لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقا للشروط الواردة تفصيلا بالموافقة ؛
- وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٨/١٠/٢٠٢١ لقطعة الأرض بمساحة
٢٦٠٠٠٠ م^٢ شمال المنطقة (٣٥) وجنوب جامعة السادات بنشاط عمرانى متكامل
بمدينة السادات ؛
- وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٧/٣/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة و شركة حسام أحمد حسنين سلامة وشركاه (بنيان للتعمير
والاستثمار) على قطعة الأرض بمساحة ٢٦٠٠٠٠ م^٢ شمال المنطقة السكنية (٣٥)
وجنوب جامعة السادات بالمحور المركزى بمدينة السادات لإقامة مشروع
عمرانى متكامل ؛
- وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة الوارد برقم (٤٩٧٦٢) بتاريخ ١٠/٥/٢٠٢٢
بشأن استصدار القرار الوزارى الخاص بقطعة الأرض عاليه ؛
- وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة الوارد برقم (٤١٥٣١٤) بتاريخ ٢٤/٧/٢٠٢٢
والمرفق به عدد (٧) لوحات الخاصة بقطعة الأرض عاليه ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة السادات الوارد برقم (٤١٧٤٠٤) بتاريخ ٢٢/٨/٢٠٢٢
والمرفق به اللوحات الخاصة بقطعة الأرض عاليه بعد المراجعة والاعتماد ؛
- وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار
القرار الوزارى الواردة بتاريخ ٢٢/٨/٢٠٢٢ ؛
- وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢٢ ؛
- وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى والمعتمدة من قبيل
القطاع المختص ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة السادات بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة
حسام أحمد حسنين سلامة وشركاه (بنيان للتعمير والاستثمار) باعتماد تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢م٦٠٠٠٠ الواقعة شمال المنطقة السكنية رقم (٣٥)
وجنوب جامعة السادات بالمحور المركزى بمدينة السادات والمخصصة لإقامة مشروع
(عمرانى متكامل) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس
إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٤,٢٩ فدان بما
يعادل ٢م٦٠٠٠٠ (ستون ألفاً مترًا مربعًا) الواقعة شمال المنطقة السكنية رقم (٣٥)
وجنوب جامعة السادات بالمحور المركزى بمدينة السادات والمخصصة لشركة
حسام أحمد حسنين سلامة وشركاه (بنيان للتعمير والاستثمار) لإقامة مشروع
(عمرانى متكامل) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار
والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
مادة ٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة
المحددة لانتهاج المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله
الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى 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 فى 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 ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بتناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها وبحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وفى خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

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

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى 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 حالياً .

مادة ١٥ - يُنشر 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 الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض

شمال المنطقة السكنية رقم (٣٥) وجنوب جامعة السادات

بالمحور المركزى بمدينة السادات بمساحة ١٤,٢٩ فدان بما يعادل ٢٦٠٠٠٠م

والمخصصة لشركة حسام أحمد حسنين سلامة وشركاه

بنيان للتعمير والاستثمار لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٤,٢٩ فدان أى ما يعادل

٢٦٠٠٠٠م .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٢٩٨٤٦,٧م بما يعادل

٧,١١ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٧٢٠٠م بما يعادل ١,٧١ فدان

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة

٢١٠٠٢٨,٤٤م بما يعادل ٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٧١%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات

٢٧٧٥٤,٧٧م بما يعادل ١,٨٥ فدان وتمثل نسبة (١٢,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض

المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢٥١٧٠,٠٩م بما يعادل

١,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٦٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٢٩٨٤٦,٧ م^٢ بما يعادل ٧,١١ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج التالى :

اسم النموذج	عدد الأتوار	تكرار العمارة بالموقع العام	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضى بالمتر المربع للنموذج F.P	إجمالى مساحة مبانى الدور الأرضى بالمتر المربع للنموذج F.P	إجمالى مسطح المبانى بالموقع العام B1/A بالمتر المربع
A	٢٧	٣	١٢	٣٦	٤٩٥,٩٣	١٤٨٧,٧٩	٥٩٥١,١٦
A'		٤	١٢	٤٨	٤٩٥,٩٣	١٩٨٣,٧٢	٧٩٣٤,٨٨
B		٣	١٦	٤٨	٥٦٨,٧٩	١٧٠٦,٣٧	٦٨٢٥,٤٨
B'		٤	١٦	٦٤	٥٦٨,٧٩	٢٢٧٥,١٦	٩١٠٠,٦٤
C		٣	١٢	٣٦	٦٢٣,١٤	١٨٦٩,٤٢	٧٤٧٧,٦٨
C'		٢	١٢	٢٤	٦٢٣,١٤	١٢٤٦,٢٨	٤٩٨٥,١٢
D		٢	١٦	٣٢	٦٩٢,١٤	١٣٨٤,٢٨	٥٥٣٧,١٢
E		١	١٦	١٦	٥١٨,٣١	٥١٨,٣١	٢٠٧٣,٢٤
F		١	١٦	١٦	٧٩٤,١٥	٧٩٤,١٥	٣١٧٦,٦٠
G		١	١٦	١٦	٤٠٠,٠٥	٤٠٠,٠٥	١٦٠٠,٠٢
H		١	١٦	١٦	٣٨٦,٤٤	٣٨٦,٤٤	١٥٤٥,٧٦
I		١	١٦	١٦	٤٠١,٨٤	٤٠١,٨٤	١٦٠٧,٣٦
J	١	١٢	١٢	٤٦٩,٥٤	٤٦٩,٥٤	١٨٧٨,١٦	
الإجمالى		٢٧	١٨٨	٣٨٠	٧٠٣٨,١٩	١٤٩٢٣,٣٥	٥٩٦٩٣,٢٢

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان (عمارات) :

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- يتم ترك رددود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلية على الطرق المحيطة وحدود الجار .
- المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق الارتدادات .
- يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .
- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥%) من سطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً لأحكام المادة (١٠٤) من قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م للواجهات الجانبية و٦م للواجهات الجانبية المصمتة .

ثانياً - المسطحات المبنية المسموح بها والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA	المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/م/٢ /يوم)	إجمالى المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/يوم)
١	٦٠٠٠٠	٥,٧١	٣٤٢٦٠٠

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

ثالثاً - جدول عدد الوحدات بالمشروع :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
٣٨٠ وحدة	١٧١٣ فرد

رابعاً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٧٢٠٠م^٢ بما يعادل ١,٧١ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول الآتى :

رقم منطقة الخدمات	إجمالى المساحة		النشاط	الاشتراطات البنائية		
	بالمتر المربع	بالفدان		النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
١	٧٠٥٠	١,٦٨	تجارى	٣٠%	بدروم + أرضى + ٢ دور متكرر	٦م من جميع الجهات
بوابات وغرف أمن	١٥٠	٠,٠٣			أرضى فقط	مساحة الغرفة لا تزيد عن ٢م ^٩
	٧٢٠٠	١,٧١				

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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 .

يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح) ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و بنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٦- تلتزم شركة حسام أحمد حسنين سلامة وشركاه ببيان للتعمير والاستثمار بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى 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 في 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 عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ 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 .

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

- ٨- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٩- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١١- 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

طرف أول

(**إمضاء**)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

الاسم/ أحمد مجدى محمد الشامي

08	89277.8885
09	89427.0239
80	89274.3919



المساحة الاجمالية لقطعة الارض - ٢ م ٦٠٠ - ٦٠٠٠٠ م٢ بمساحة ٣٨,٨٠٠ م٢

الإشراطات البنائية للمشروع

أولاً - مناطق الإسكان العمارات

- في هذه المساحة المخصصة للإسكان ٢ عمارة ٤ من ٤-٢٠ من أصغر مساحة أرض للمشروع
- المساحة الممنوحة بالمقدار ٣٥٠٠ م² من المساحة المخصصة للخدمات السكنية والسكنية منها
- كل طابق من ٢-٤ من المساحات الممنوحة بإقامة طابقه بأقصى ارتفاعه ٣.٠٠ متر مع إبقاء مسافة ١.٠٠ متر
- مساحات المساحات الممنوحة من عتق طرق الممر العمومي طوبو أن يمتثل للشبكة العمرانية
- بما في ذلك الممر والمصعد بما لا يقل عن ٣.٠٠ متر
- كل طابق من ٢-٤ من المساحات الممنوحة من عتق طرق الممر العمومي طوبو أن يمتثل للشبكة العمرانية
- المساحة بين العمارة والممر من عتق طرق الممر العمومي طوبو أن يمتثل للشبكة العمرانية
- المساحة بين العمارة والممر من عتق طرق الممر العمومي طوبو أن يمتثل للشبكة العمرانية
- المساحة بين العمارة والممر من عتق طرق الممر العمومي طوبو أن يمتثل للشبكة العمرانية
- المساحة بين العمارة والممر من عتق طرق الممر العمومي طوبو أن يمتثل للشبكة العمرانية
- المساحة بين العمارة والممر من عتق طرق الممر العمومي طوبو أن يمتثل للشبكة العمرانية

ثانياً - الإشراطات الخاصة بقطعة المساحة

- نسبة المساحة المخصصة للخدمات السكنية لا تقل عن ٤-٢٠ من مساحة المبانى
- يتم إنشاء مناطق الخدمات طبق ٦ متر من سطح التلال
- يتم إنشاء مناطق الخدمات طبق ٦ متر من سطح التلال
- يتم إنشاء مناطق الخدمات طبق ٦ متر من سطح التلال
- يتم إنشاء مناطق الخدمات طبق ٦ متر من سطح التلال
- يتم إنشاء مناطق الخدمات طبق ٦ متر من سطح التلال
- يتم إنشاء مناطق الخدمات طبق ٦ متر من سطح التلال

بيان بقاعد الوحدات بالمشروع

عدد الوحدات السكنية المقامة بالمساحة	عدد م ² المساحة المخصصة
38	15,840.00

أماكن الاظفار المصارف

عدد مكائن الاظفار المصارف	عدد م ² المساحة المخصصة
1	1,200.00

جدول مناطق الخدمات

تقسيم الخدمات	عدد الوحدات	مساحة م ²	نوع الخدمة
الخدمات السكنية	38	15,840.00	سكنية
الخدمات التجارية	1	1,200.00	تجارية
الخدمات العامة	1	1,200.00	تجارية

تقسيم الخدمات	عدد الوحدات	مساحة م ²	نوع الخدمة
الخدمات السكنية	38	15,840.00	سكنية
الخدمات التجارية	1	1,200.00	تجارية
الخدمات العامة	1	1,200.00	تجارية

تتمتع شركة هساف احمد حسين بملكية و شركة بيان للتصميم والاسكان بان تكون مناطق الخدمات العامة لقطعة الارض المخصصة من قبل وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، مساحه ارض المساحة مخصصة من مرفقة بالمشروع

يتم الاعتراف بان تكون مناطق الخدمات العامة لقطعة الارض المخصصة من قبل وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، مساحه ارض المساحة مخصصة من مرفقة بالمشروع

يتم الاعتراف بان تكون مناطق الخدمات العامة لقطعة الارض المخصصة من قبل وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، مساحه ارض المساحة مخصصة من مرفقة بالمشروع

يتم الاعتراف بان تكون مناطق الخدمات العامة لقطعة الارض المخصصة من قبل وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، مساحه ارض المساحة مخصصة من مرفقة بالمشروع

يتم الاعتراف بان تكون مناطق الخدمات العامة لقطعة الارض المخصصة من قبل وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، مساحه ارض المساحة مخصصة من مرفقة بالمشروع

يتم الاعتراف بان تكون مناطق الخدمات العامة لقطعة الارض المخصصة من قبل وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية، مساحه ارض المساحة مخصصة من مرفقة بالمشروع

معلومات الاتصال

مدير المشروع: محمد هادي
مدير التسويق: احمد هادي
مدير العمليات: احمد هادي
مدير العلاقات العامة: احمد هادي
مدير المالية: احمد هادي
مدير القانون: احمد هادي
مدير السلامة: احمد هادي
مدير البيئة: احمد هادي
مدير الصحة: احمد هادي
مدير المجتمع: احمد هادي
مدير الثقافة: احمد هادي
مدير الرياضة: احمد هادي
مدير الترفيه: احمد هادي
مدير الفن: احمد هادي
مدير الموسيقى: احمد هادي
مدير المسرح: احمد هادي
مدير السينما: احمد هادي
مدير التلفزيون: احمد هادي
مدير الراديو: احمد هادي
مدير الصحافة: احمد هادي
مدير النشر: احمد هادي
مدير التعليم: احمد هادي
مدير البحث العلمي: احمد هادي
مدير التكنولوجيا: احمد هادي
مدير الفضاء: احمد هادي
مدير الزراعة: احمد هادي
مدير الثروة الحيوانية: احمد هادي
مدير الثروة السمكية: احمد هادي
مدير الحدائق: احمد هادي
مدير البساتين: احمد هادي
مدير الحدائق المائية: احمد هادي
مدير الحدائق الجبلية: احمد هادي
مدير الحدائق الوادئة: احمد هادي
مدير الحدائق العشبية: احمد هادي
مدير الحدائق الصخرية: احمد هادي
مدير الحدائق المائية: احمد هادي
مدير الحدائق الجبلية: احمد هادي
مدير الحدائق الوادئة: احمد هادي
مدير الحدائق العشبية: احمد هادي
مدير الحدائق الصخرية: احمد هادي



المساحة الاجمالية لقطعة الارض = ٣٨,٨٠٠ م²
بما يضاف ٣,٤٠٠ م² حدائق

نوع الاستخدام	المساحة المخصصة	عدد الوحدات	مساحة م ²
إسكان	38	15,840.00	
خدمات تجارية	1	1,200.00	
خدمات عامة	1	1,200.00	
حدائق			3,400.00
إجمالي	40	18,240.00	19,240.00

جدول معالم المصارف

نوع المصارف	العدد	المساحة المخصصة	مساحة م ²	نوع الخدمة
مصارف سكنية	38	15,840.00		سكنية
مصارف تجارية	1	1,200.00		تجارية
مصارف عامة	1	1,200.00		تجارية
مصارف حدائق			3,400.00	حدائق
إجمالي	40	18,240.00	19,240.00	

بيان المساحات السكنية والخدمية العامة للمشروع وعدد الوحدات

نوع الاستخدام	المساحة المخصصة	عدد الوحدات	مساحة م ²
إسكان	38	15,840.00	
خدمات تجارية	1	1,200.00	
خدمات عامة	1	1,200.00	
حدائق			3,400.00
إجمالي	40	18,240.00	19,240.00

Client: شركة هساف احمد حسين سلامة و شركة بيان للتصميم والاستثمار

ARCHITECT: 360 ARCHITECTS
 للتصميمات والإشراف الهندسية

مشروع إسكان بمدينة السادات
 قطعة 1 بمساحة 3,400 م² بمساحة مخصصة ١٧ و ١٨
 المرحلة الأولى

Client: شركة هساف احمد حسين سلامة و شركة بيان للتصميم والاستثمار

ARCHITECT: 360 ARCHITECTS
 للتصميمات والإشراف الهندسية

مشروع إسكان بمدينة السادات
 قطعة 1 بمساحة 3,400 م² بمساحة مخصصة ١٧ و ١٨
 المرحلة الأولى

Client: شركة هساف احمد حسين سلامة و شركة بيان للتصميم والاستثمار

١٠٥٩/٢٢٨٢٤٤٢
 هادي هادي هادي

