

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٣٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/٩/٢٠٢٣

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٩,٤١ فدان الواقعة بين المنطقتين (٢٣-٢٥) بجوار ميدان الهدى بمدينة السادات والمخصصة لشركة الخليج للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البنان رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض عاليه بمساحة ٢٠ فدان بين المنطقتين

(٢٣-٢٥) بجوار ميدان الهدى بمدينة السادات للسادة شركة الخليج للاستثمار العقارى

"إقامة نشاط عمرانى متكامل" ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة السادات الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٦٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٦ بشأن قطعة الأرض عاليه والمرفق به صورة محضر الاستلام لقطعة الأرض بمساحة ٢٠,٦ فدان المؤرخ فى ٢٠١٩/١٢/٢٢ وصورة ملحق محضر الاستلام بمساحة ١٩,٤١ فدان وصورة من كارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض بالمساحة من محاور الطرق والمساحة الصافية والمساحة التى تم عليها المحاسبة المالية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الخليج للاستثمار العقارى على قطعة الأرض بين المنطقتين (٢٣-٢٥) بجوار ميدان الهدى بمدينة السادات بمساحة ١٩,٤١ فدان والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٤٩) المؤرخ ٢٠٢١/٤/١٣ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل شركة الخليج للاستثمار العقارى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٠٧٣) المؤرخ ٢٠٢٢/٨/٣ والمرفق به اللوحات الخاصة باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ، وكذا التعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٤٠٧٥) المؤرخ ٢٠٢٢/١١/٢ والمتضمن الموافقة الفنية على تطبيق قاعدة الحجم بقطعة الأرض عاليه عن طريق زيادة عدد الأدوار لبعض العمارات السكنية لتصبح (أرضى + ٤ دور متكرر) بدلاً من (أرضى + ٣ أدوار متكرر) وطبقاً لما ورد تفصيلاً بالكتاب ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه الواردة برقم (٤٢٦٦٦) المؤرخة ٢٠٢٢/١٢/١٨ ؛

وعلى كتاب شركة الخليج للاستثمار العقارى السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤١٥٤) المؤرخ ٢٥/٢/٢٠٢٣ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة السادات الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٣٨٤) بتاريخ ١١/٤/٢٠٢٣ والمرفق به عدد (٧) لوحات النهائية بعد المراجعة والاعتماد متضمناً الإفادة أن قطعة الأرض عاليه مستحق عليها مبلغ وقدره ١٩٤٦٩٠٣٣٠١ جنيهاً باقى القسط الثانى والثالث بخلاف الفائدة وغرامات التأخير حتى تاريخ تحرير الكتاب ؛

وعلى التعهدات الموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛
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 الخليج للاستثمار العقارى بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواقعة بين المنطقتين (٢٣-٢٥) بجوار ميدان الهدى بمدينة السادات بمساحة ١٩,٤١ فدان بما يعادل ٢٨١٥٢٢م^٢ والمخصصة لإقامة مشروع (صرانى متكامل) والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٢٤٩) بتاريخ ١٣/٤/٢٠٢١ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٠/٧/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٥١٧٢) بتاريخ ٧/٩/٢٠٢٣ للمستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المتضمن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

قـسـر :

مادة ١- يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواقعة بسين المنطقتين (٢٣-٢٥) بجوار ميدان الهدى بمدينة السادات بمساحة ١٩,٤١ فدان بما يعادل ٢م٨١٥٢٢ والمخصصة لشركة الخليج للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٣ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بان منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥- تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

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 القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للائشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بسداد كافة العلاوات المستحقة نظير تعديل الائشتراطات البنائية للمشروع من استصدار تراخيص البناء طبقاً للقواعد المعمول بها ، وفى حالة عدم الالتزام بالسداد يتم الرجوع للائشتراطات البنائية المعتمدة للمشروع .

مادة ١١- تلتزم الشركة بسداد العلاوات المستحقة نظير تطبيق نظام الحجم وتطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة وفقاً لما ورد بشروطها .

مادة ١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات للمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات ، وتعديلاته .

مادة ١٥- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٦- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواقعة بين المنطقتين (٢٣-٢٥)
 بجوار ميدان الهدى بمدينة السادات بمساحة ١٩,٤١ فدان بما يعادل ٢م٨١٥٢٢
 والمخصصة لشركة الخليج للاستثمار العقارى
 لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٣

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ١٩,٤١ فدان
 أى ما يعادل ٢م ٨١٥٢٢ .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) ٢م٣٦٩٩٩,٥٨ بما يعادل
 ٨,٨١ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢م٩٧٨٢,٦٤ بما يعادل ٢,٣٣ فدان
 وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ٢م٤٩٣٠,٤١ بما يعادل
 ١,١٧ فدان وتمثل نسبة (٦,٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق :

بالنسبة للطرق الداخلية تبلغ مساحتها حوالى ٢م١٣٤٩٢,٨ بما يعادل ٣,٢١ فدان
 وتمثل نسبة (١٦,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

بالنسبة للطرق الخارجية تبلغ مساحتها حوالى ٢م١٦٣١٦,٥٧ بما يعادل ٣,٨٩
 فدان وتمثل نسبة (٢٠,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٢م^٣٦٩٩٩,٥٨ بما يعادل ٨,٨١ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج الآتي :

النموذج	الارتفاع	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P.) ٢م	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (F.P.) ٢م	إجمالي مسطح المباني بالمشروع ٢م BUA
A	يدروم (جراج) أرض + ٤ ادوار متكررة	٣	٢٠	٦٠	٦٠٩,٣٨	١٨٢٨,١٤	٩١٤,٧
B		١	٢٠	٢٠	٦٧٥,٩١	٦٧٥,٩١	٣٣٧٩,٥٥
B/		١	٢٠	٢٠	٦٧٥,٩١	٦٧٥,٩١	٣٣٧٩,٥٥
BB		١	٢٠	٢٠	٥١٦,٨٥	٥١٦,٨٥	٢٥٨٤,٢٥
C	أرض + ٣ ادوار متكررة	١	١٦	١٦	٥٠٩,٨٥	٥٠٩,٨٥	٢٠٣٩,٤
CA		١	١٦	١٦	٥٠٧,١	٥٠٧,١	٢٠٢٨,٤
CB	أرض + ٣ ادوار متكررة	٣	١٦	٤٨	٥٠٩,٧٦	١٥٢٩,٢٨	٦١١٧,١٢
CA/		٢	٢٠	٤٠	٥٠٦,١	١٠١٢,٢	٥٠٦١
D	أرض + ٣ ادوار متكررة	١	١٦	١٦	٥١٦,٨٥	٥١٦,٨٥	٢٠٦٧,٤
D/		٢	١٦	٣٢	٥١٦,٨٥	١٠٣٣,٧	٤١٣٤,٨
DA	يدروم (جراج) + أرض + ٣ ادوار متكررة	١	١٦	١٦	٥١٦,٨٥	٥١٦,٨٥	٢٠٦٧,٤
E		١	١٦	١٦	٥١٨,٣	٥١٨,٣	٢٢٧٣,٢
E/	أرض + ٣ ادوار متكررة	١	١٦	١٦	٥١٨,٣	٥١٨,٣	٢٢٧٣,٢
F		١	١٦	١٦	٦٠٦,٤	٦٠٦,٤	٢٤٢٥,٦
F/	أرض + ٤ ادوار متكررة	١	٢٠	٢٠	٦٠٥,٥٦	٦٠٥,٥٦	٣٠٢٧,٨
CC		٢	١٦	٣٢	٥٠٩,٩	١٠١٩,٨	٤٠٧٩,٢
EB	يدروم (جراج) + أرض + ٤ ادوار متكررة	١	٢٠	٢٠	٥٧٥,٠٨	٥٧٥,٠٨	٢٨٧٥,٤
DB		١	٢٠	٢٠	٥١٦,٨٥	٥١٦,٨٥	٢٥٨٤,٢٥
FA	أرض + ٣ ادوار متكررة	١	١٦	١٦	٦٩٠,٩	٦٩٠,٩	٢٧٦٣,٦
FA/		٢	١٦	٣٢	٦٩٠,٩	١٣٨١,٨	٥٥٢٧,٢
FAA	أرض + ٤ ادوار متكررة	١	٢٠	٢٠	٦٠٥,٥٦	٦٠٥,٥٦	٣٠٢٧,٨
CAA		١	٢٠	٢٠	٥٠٨,٩	٥٠٨,٩	٢٥٤٤,٥٠
CF	أرض + ٣ ادوار متكررة	٣	١٦	٤٨	٥٠٩,٩	١٥٢٩,٧	٦١١٨,٨
الإجمالي		٣٣		٥٨٠		١٨٤٩٩,٧٩	٢٨١٥٢٠,١٢

ثانياً- الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للعمارات .
- الارتفاع المسموح به أرضي + ٣ أدوار متكررة ويسمح بإقامة غرف سطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضي وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .
- بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٠ صدر برقم (٥٤٠٧٥) كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بالموافقة الفنية على تطبيق قاعدة الحجم بزيادة عدد الأدوار لبعض العمارات السكنية وتقليل النسبة البنائية بشرط سداد العلاوة المستحقة نظير ذلك .
- يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) أو مخازن غير تجارية .
- يتم ترك رواد ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلية على الطرق المحيطة وحدود الجار .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م للواجهات الجانبية و٦م للواجهات الجانبية بوجود فتحات .
- المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والردود يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .
- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الحجم وذلك قبل استصدار التراخيص اللازمة .

ثالثاً- المسطحات البنائية والمقنن المائى للمشروع وعدد الوحدات :

معامل الاستغلال المسموح به	عدد الوحدات بالمشروع	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA	المسطحات البنائية المحققة بالمشروع BUA	المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/م/يوم)	إجمالى المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/يوم)
١	٥٧٦	٨١٥٢٢	٨١٠٢٧,٢٢	٥,٧١	٤٦٥٤٩٠,٦٢

تلتزم الشركة بالآتى طبقاً لأعمال النوتة الحسابية المعتمدة :

المعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل يوم) .

تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢٣٢٧ فرد) .

تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

رابعاً- المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢م٩٧٨٢,٦٤ بما يعادل ٢,٣٣ فدان

وتتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الآتى :

مناطق الخدمات		المساحة		الاشتراطات البنائية	
المنطقة	التشطاط	م	الفدان	النسبة البنائية	الارتفاع
١	تجارى	٩٧٨٢,٦٤	٢,٣٣	٣٠%	بدروم + أرضى + دورين متكررين
					٦م من جميع الجهات

خامساً- الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

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

مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بتحقيق إرتدادات تبلغ ٦متر 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) أو مخازن غير تجارية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢م٢٥ مبانى مغلقة وفى حالة

الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن لانتظار سيارات طبقاً للمعدلات

التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى

للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع المباني السكنية (العمارات) (أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ؛ بتاريخ ٢٠/١١/٢٠٢٢ صدر برقم (٥٤٠٧٥) كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بالموافقة الفنية على تطبيق قاعدة الحجوم بزيادة عدد الأدوار دور واحد وتقليل النسبة البنائية ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- النسبة البنائية (F.P) للإسكان (عمارات) لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حده وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبه (١٠٪) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٧- تتولى شركة الخليج للاستثمار العقاري على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري 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 صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- 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 .
- ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٥- يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة/ وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٦- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات والمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٧- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٨- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثان

وكيلاً عن الشركة

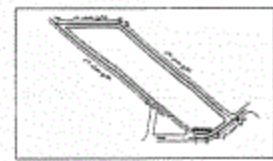
أحمد مجدى محمد الشامى

طرف أول

(إمضاء)

إحداثيات النقطتين المتطابقتين

COORDINATES		
	X	Y
1	379762.8284	853277.7234
2	379790.8862	853277.7262
3	379811.4842	853287.4286
4	470678.8823	853467.2445
5	379758.8883	853048.3382
6	379478.2287	853282.7399
7	379629.7410	853083.1142



المساحة الإجمالية لقطعة الأرض = 20000 م² بحسب دوائر هكتار

الاشتراطات البنائية للمشروع

أولاً - مناطق السكن / المباني

- 1- يجب المحافظة على المساحة المرسومة في المخطط 1 من 4 من المخطط مساحته أرض السكنى.
- 2- المساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 3- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 4- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 5- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 6- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 7- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 8- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 9- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 10- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

ثانياً - اشتراطات البناء لمنطقة الضمات

- 1- يجب المحافظة على المساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 2- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 3- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 4- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 5- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 6- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 7- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 8- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 9- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.
- 10- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

محافظة الإسماعيلية لقطعة الأرض - 20000 م²

مزاياة اشتراطات الأراضي

رقم	وصف	ملاحظات
1	مساحة الأرض	20000 م ²
2	مساحة المبنى	10000 م ²
3	مساحة الحدائق	5000 م ²
4	مساحة الطرق	2000 م ²
5	مساحة الخدمات	1000 م ²
6	مساحة المرافق	1000 م ²
7	مساحة البنية التحتية	1000 م ²
8	مساحة الخدمات العامة	1000 م ²
9	مساحة المرافق العامة	1000 م ²
10	مساحة البنية التحتية العامة	1000 م ²

رقم	وصف	ملاحظات
1	مساحة الأرض	20000 م ²
2	مساحة المبنى	10000 م ²
3	مساحة الحدائق	5000 م ²
4	مساحة الطرق	2000 م ²
5	مساحة الخدمات	1000 م ²
6	مساحة المرافق	1000 م ²
7	مساحة البنية التحتية	1000 م ²
8	مساحة الخدمات العامة	1000 م ²
9	مساحة المرافق العامة	1000 م ²
10	مساحة البنية التحتية العامة	1000 م ²

إحداثيات النقطتين المتطابقتين

F/ & CAA & CA/ & FAA

B & B/ & A

FA & CC & FA/ & B & B/ & A

A & B & B' & B & B' & DR & E' & CA' & CAA & FAA

التعليقات

1- يجب المحافظة على المساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

2- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

3- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

4- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

5- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

6- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

7- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

8- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

9- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

10- الحد الأدنى للمساحة المرسومة بالمخطط رقم 1 من 4 من حضانة المساحة المقصود بها إقامة المبنى السكنى.

شركة الخليج للاستثمار العقاري

360 ARCHITECTS

مهندسين معماريين ومهندسين مدنيين

م.ع. 11511 - القاهرة - مصر

ت. 115111111 - ف. 115111111

www.360architects.com

