

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣٠

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً  
بما يعادل ٦٠٤٦٥٦.٩ م<sup>٢</sup> الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد  
والمضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧  
المخصصة للسادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية  
لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

والسابق اعتماداً بالقرار الوزارى رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

### 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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر 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 الصادر برقم (٣١٠١٩)  
بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ إلى جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد المتضمن الموافقة الفنية على  
طلب الشركة بتطبيق نظرية الحجوم على قطعة الأرض شريطة عدم تعدى قيود  
الارتفاع المحددة من القوات المسلحة بالمنطقة وكذا الحفاظ على معامل الاستغلال  
الخاص بقطعة الأرض مع العرض على لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة  
على تطبيق هذه النظرية ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المؤرخ ٢٠٢٢/٧/٤ بمساحة فعلية مقدارها  
٢م٥٤٩١٠٣,٩٠ مؤشراً عليه بتعديل المساحة طبقاً للخطاب الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٦٩٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ لتصبح ٢م٦٠٤٦٥٦,٩ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٥ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة وشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية على بيع قطعة الأرض  
بمساحة ٢م٥٤٩١٠٣,٩٠ بما يعادل ١٣٠,٧ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة  
نشاط عمرانى متكامل ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٢٢/٩/٥ المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٧  
بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية وذلك  
بإضافة مساحة ٢م٥٥٥٣ وبالتالى أصبحت المساحة المتعامل عليها ٢م٦٠٤٦٥٦,٩ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٥ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٦٤) الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ باعتماد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً بما يعادل ٢٦٠٤٦٥٦,٩٥ الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة لشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى طلب المفوض من شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤١٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٦ لاستصدار القرار الوزارى المائل بناءً على قرار منح حوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة ؛

وعلى كتاب المفوض من شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٥٤٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١١ المرفق به لوحات المشروع المعدلة لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل الواردة برقم (٤٢٠٤٨٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٩ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٠٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٨ المرفق به لوحات المشروع المعدلة بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة أرض المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من مفوضى الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من المفوض من السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية باعتماد تعديل وتخطيط وتنقسم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً بما يعادل ٢٦٠٤٦٥٦,٩٥ الكائنة بتوسعت مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة للسدة / شركة

الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصلر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

#### قسرر:

**مادة ١ -** تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً بما يعادل ٢٦٠٤٦٥٦,٩ (ستماتة وأربعة آلاف وستماتة وستة وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/٩٠ من المتر المربع) الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة للسادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٥ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٧ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع 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 ٣ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها بأن 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 المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ووفقاً للوحة المخطط وتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء خارج منطقة قيد الارتفاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ، كما تتعهد بسداد أى رسوم تطلب لهذا الغرض .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع من المفوض منها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى وحدات المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 ١٠ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١١** - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للائسراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٢** - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٣** - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٤** - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٥** - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٦** - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر في ٢٠٢٣/١٠/٣٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد للمخطط التفصيلى المعدل للمشروع المقدم من شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية على قطعة الأرض المخصصة للشركة قطعة رقم (١) منطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بمساحة ٢٦٠٤٦٥٦,٩٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٤٤,٠٠ فداناً والواقعة بمنطقة توسعت مدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٤ بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٦٠٤٦٥٦,٩٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٤٤ فداناً .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣٠٢٢٨١,٩ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٧١,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٠٣٢٠٦,٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٦٣٣٢٦,٠٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٥,٠٨ فدان وتمثل نسبة (١٠,٤٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء ومرات المشاة والمساحات المائية بمساحة ١٢٢٨٣٨,٣٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٩,٢٦ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٣٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٧٠٦٥٠,٠٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٦,٨٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٤٥٥٦٠,٦٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٠,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٧,٥٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣٠٢٢٨١,٩ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٧١,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٠٣٢٠٦,٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى :

A- أراضي الفيلات والنماذج السكنية بمساحة ٢١٢١٣٧٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٨,٩٠ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول الآتى :

عدد الفيلات	عدد الوحدات	إجمالي المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> )	المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> )	المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> )	عدد الفيلات	عدد الوحدات
١	١	١٢٦٠	١٢٦٠	١٢٦٠	١	١
2	2	2520	2520	2520	2	2
3	3	3780	3780	3780	3	3
4	4	5040	5040	5040	4	4
5	5	6300	6300	6300	5	5
6	6	7560	7560	7560	6	6
7	7	8820	8820	8820	7	7
8	8	10080	10080	10080	8	8
9	9	11340	11340	11340	9	9
10	10	12600	12600	12600	10	10
11	11	13860	13860	13860	11	11
12	12	15120	15120	15120	12	12
13	13	16380	16380	16380	13	13
14	14	17640	17640	17640	14	14
15	15	18900	18900	18900	15	15
16	16	20160	20160	20160	16	16
17	17	21420	21420	21420	17	17
18	18	22680	22680	22680	18	18
19	19	23940	23940	23940	19	19
20	20	25200	25200	25200	20	20
21	21	26460	26460	26460	21	21
22	22	27720	27720	27720	22	22
23	23	28980	28980	28980	23	23
24	24	30240	30240	30240	24	24
25	25	31500	31500	31500	25	25
26	26	32760	32760	32760	26	26
27	27	34020	34020	34020	27	27
28	28	35280	35280	35280	28	28
29	29	36540	36540	36540	29	29
30	30	37800	37800	37800	30	30
31	31	39060	39060	39060	31	31
32	32	40320	40320	40320	32	32
33	33	41580	41580	41580	33	33
34	34	42840	42840	42840	34	34
35	35	44100	44100	44100	35	35
36	36	45360	45360	45360	36	36
37	37	46620	46620	46620	37	37
38	38	47880	47880	47880	38	38
39	39	49140	49140	49140	39	39
40	40	50400	50400	50400	40	40
41	41	51660	51660	51660	41	41
42	42	52920	52920	52920	42	42
43	43	54180	54180	54180	43	43
44	44	55440	55440	55440	44	44
45	45	56700	56700	56700	45	45
46	46	57960	57960	57960	46	46
47	47	59220	59220	59220	47	47
48	48	60480	60480	60480	48	48
49	49	61740	61740	61740	49	49
50	50	63000	63000	63000	50	50
51	51	64260	64260	64260	51	51
52	52	65520	65520	65520	52	52
53	53	66780	66780	66780	53	53
54	54	68040	68040	68040	54	54
55	55	69300	69300	69300	55	55
56	56	70560	70560	70560	56	56
57	57	71820	71820	71820	57	57
58	58	73080	73080	73080	58	58
59	59	74340	74340	74340	59	59
60	60	75600	75600	75600	60	60
61	61	76860	76860	76860	61	61
62	62	78120	78120	78120	62	62
63	63	79380	79380	79380	63	63
64	64	80640	80640	80640	64	64
65	65	81900	81900	81900	65	65
66	66	83160	83160	83160	66	66
67	67	84420	84420	84420	67	67
68	68	85680	85680	85680	68	68
69	69	86940	86940	86940	69	69
70	70	88200	88200	88200	70	70
71	71	89460	89460	89460	71	71
72	72	90720	90720	90720	72	72
73	73	91980	91980	91980	73	73
74	74	93240	93240	93240	74	74
75	75	94500	94500	94500	75	75
76	76	95760	95760	95760	76	76
77	77	97020	97020	97020	77	77
78	78	98280	98280	98280	78	78
79	79	99540	99540	99540	79	79
80	80	100800	100800	100800	80	80
81	81	102060	102060	102060	81	81
82	82	103320	103320	103320	82	82
83	83	104580	104580	104580	83	83
84	84	105840	105840	105840	84	84
85	85	107100	107100	107100	85	85
86	86	108360	108360	108360	86	86
87	87	109620	109620	109620	87	87
88	88	110880	110880	110880	88	88
89	89	112140	112140	112140	89	89
90	90	113400	113400	113400	90	90
91	91	114660	114660	114660	91	91
92	92	115920	115920	115920	92	92
93	93	117180	117180	117180	93	93
94	94	118440	118440	118440	94	94
95	95	119700	119700	119700	95	95
96	96	120960	120960	120960	96	96
97	97	122220	122220	122220	97	97
98	98	123480	123480	123480	98	98
99	99	124740	124740	124740	99	99
100	100	126000	126000	126000	100	100
101	101	127260	127260	127260	101	101
102	102	128520	128520	128520	102	102
103	103	129780	129780	129780	103	103
104	104	131040	131040	131040	104	104
105	105	132300	132300	132300	105	105
106	106	133560	133560	133560	106	106
107	107	134820	134820	134820	107	107
108	108	136080	136080	136080	108	108
109	109	137340	137340	137340	109	109
110	110	138600	138600	138600	110	110
111	111	139860	139860	139860	111	111
112	112	141120	141120	141120	112	112
113	113	142380	142380	142380	113	113
114	114	143640	143640	143640	114	114
115	115	144900	144900	144900	115	115
116	116	146160	146160	146160	116	116
117	117	147420	147420	147420	117	117
118	118	148680	148680	148680	118	118
119	119	149940	149940	149940	119	119
120	120	151200	151200	151200	120	120

B- أراضي العمارات بمساحة ٢١٧٨٩١٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤٢,٦٠ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٥٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول الآتى :

عدد الوحدات	عدد الوحدات	إجمالي المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> )	المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> )	المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات	عدد الوحدات
1	1	1260	1260	1260	1	1
2	2	2520	2520	2520	2	2
3	3	3780	3780	3780	3	3
4	4	5040	5040	5040	4	4
5	5	6300	6300	6300	5	5
6	6	7560	7560	7560	6	6
7	7	8820	8820	8820	7	7
8	8	10080	10080	10080	8	8
9	9	11340	11340	11340	9	9
10	10	12600	12600	12600	10	10
11	11	13860	13860	13860	11	11
12	12	15120	15120	15120	12	12
13	13	16380	16380	16380	13	13
14	14	17640	17640	17640	14	14
15	15	18900	18900	18900	15	15
16	16	20160	20160	20160	16	16
17	17	21420	21420	21420	17	17
18	18	22680	22680	22680	18	18
19	19	23940	23940	23940	19	19
20	20	25200	25200	25200	20	20
21	21	26460	26460	26460	21	21
22	22	27720	27720	27720	22	22
23	23	28980	28980	28980	23	23
24	24	30240	30240	30240	24	24
25	25	31500	31500	31500	25	25
26	26	32760	32760	32760	26	26
27	27	34020	34020	34020	27	27
28	28	35280	35280	35280	28	28
29	29	36540	36540	36540	29	29
30	30	37800	37800	37800	30	30
31	31	39060	39060	39060	31	31
32	32	40320	40320	40320	32	32
33	33	41580	41580	41580	33	33
34	34	42840	42840	42840	34	34
35	35	44100	44100	44100	35	35
36	36	45360	45360	45360	36	36
37	37	46620	46620	46620	37	37
38	38	47880	47880	47880	38	38
39	39	49140	49140	49140	39	39



### الاشتراطات البنائية لأراضى الإسكان :

- ( أ ) نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالى مساحة الأرض .
- (ب) النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- (ج) لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- (د) يتم احتساب النسبة البنائية بأراضى الفيلات على المساحة التى تحقق نسبة الواجهة للعمق (٢:١) وباقى المساحة منطقة خضراء .
- (هـ) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته ، ويسمح باستخدام مناطق الردود بقطع أراضى الفيلات فى انتظار السيارات .
- (و) تم الموافقة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ برقم (٣١٠١٩٠) على تطبيق نظام الحجم على المشروع عن طريق زيادة عدد الأدوار لمباني العمارات لتصل إلى (أرضى + ٣ أدوار متكررة وأرضى + ٤ أدوار) بما لا يخالف قيد الارتفاع المقرر للمنطقة .
- (ز) معامل الاستغلال الأسمى للمشروع لا يزيد عن ٠,٦ وتم زيادة معامل الاستغلال إلى ٠,٦٦ للمشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ مع الالتزام بجميع الضوابط والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
- (ح) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بسطح ٢٥% من مسطح الدور الأرضى بحد أقصى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

- (ط) المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفي حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية يمكن أن تقل عن المسافة إلى ٦م .
- (ي) الردود داخل قطع الأراضي السكنية : ٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي وفي حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م من جانب واحد فقط .
- (ك) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط والمعمول بها بالهيئة .
- (ل) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحد المباني داخل أرض المشروع .
- (م) تتعهد الشركة بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء خارج منطقة قيد الارتقاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوت المسلحة ، كما تتعهد بسداد أى رسوم تطلب لهذا الغرض .
- جدول يوضح الأرصدة المسموح بها والمستخدمة إسكان + خدمات :

لا يجوز به بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم 180 لسنة 2023 (م)	المستخدم من الرصيد السكني	المستخدم من الرصيد للخدمات	لا يمكن (م)
471037.8	405732.0	65299	6.8

تم احتساب إجمالي المسطحات البنائية للإسكان بإضافة جزء من المسطحات البنائية الإضافية المسموحة للمنطقة الخدمية بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (١٠٪ المسموحة للمنطقة السكنية والخدمية) .

### ثانياً- المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٦١٣٣٢٦,٠٢م أي ما يعادل ١٥,٠٨ فدان

وتمثل نسبة (١٠,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالي :

رقم المنطقة	الغرض	مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )	مساحة الأرض من		نسبة البناء	ملاحظات	إجمالي المسطحات للغرض (م <sup>2</sup> )
			مبان	مساحة الطرق			
S1	تجاري إلكتروني	3400.0	1.90	التجاري الإلكتروني	30%	مستطحات	9600.0
	تجاري أو تعليمي	240.0	0.19	تجاري	30%	مستطحات	720.0
S2	تجاري إلكتروني	7850.00	4.72	التجاري الإلكتروني	30%	مستطحات	59250.0
	تجاري أو تعليمي	508.00	0.40	تجاري	30%	مستطحات	1500.0
S3	تعليمي	5856	4.63	التعليمي أو الصحي الإلكتروني	30%	مستطحات	29280.4
	مسجد	324.00	0.26	تجاري	30%	مستطحات	486.0
S4	أرض لمن	54.00	0.04	دور أرضي	-	أرض لمن	54.0
	بوابن	150.00	0.04	-	-	بوابن	150.0
	خدمات إدارة الكومبيوتر والكهرباء	2450	0.56	-	-	-	2450
	الإجمالي	19924.89	15.88	-	-	-	81046.4

### الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات :

نسبة أراضى الخدمات تتراوح من (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .  
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمنطقة .

الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات لكل نشاط طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تم زيادة أراضى الخدمات إلى (١٥٪) وكذا تم تطبيق نظام الحجوم على مناطق الخدمات بالمشروع فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ، مع الالتزام بجميع الشروط والضوابط الواردة بالقرار .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أراضى الإسكان وحتى حدود أراضى الخدمات .  
تعهد الشركة أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، بعد أخذ الموافقات اللازمة وطبقاً للمتبوع فى حينه والقرارات الصادرة فى هذا الشأن .

جدول يوضح الأرصدة المسموح بها بالمناطق الخدمية :

لا يتخطى (م <sup>٢</sup> )	لا يتخطى (م <sup>٢</sup> )	لا يتخطى به بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (م <sup>٢</sup> )	
588.2	81080.4	81628.7	B.U.A

تم نقل جزء من المسطحات البنائية الإضافية المسموحة للخدمات بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (١٠٪ المسموحة للمنطقة الخدمية) لإجمالى المسطحات البنائية للإسكان .

## المقنن المائى المسموح به للمشروع :

نوع الاسكان	العدد من منظومات بنائية مسموح بها BUA	العدد من مقنن مائى ( لأم 2 يوم)	العدد من مقنن مائى مسموح به للمشروع لايوم
عمارات وفيلات	362794.2	4.76	1726900.2429

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

تلتزم الشركة بتوفير المياه المعالجة اللازمة لحمام السباحة بمعرفتها بدون المطالبة بأى مقننات مائية إضافية .

تتعهد الشركة بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء خارج منطقة قيد الارتفاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ، كما تتعهد بسداد أى رسوم تطلب لهذا الغرض .

### الاشتراطات العامة

- ١- النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠%) من المساحة المخصصة للإسكان ونسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وتتعهد الشركة بعدم التقدم لاستصدار تراخيص البناء خارج منطقة قيد الارتفاع المسموح به إلا بعد الحصول على موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ، كما تتعهد بسداد أى رسوم تطلب لهذا الغرض .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح 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 عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥- تتولى شركة / الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة والقيام بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٦- تتولى الشركة المشروع على نفقتها الخاصة بتسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التقطيش الفنى للاشترطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التقطيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تتولى الشركة اعماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١١- يتم الائترام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية والخدمية بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .
- ١٢- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقاً لمهل المشروع والبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (خملية مندية - .... - الخ) .
- ١٤- يتم الائترام 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 بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
مفوضًا عن الشركة  
**د. أيمن عبد الحميد أمين**

طرف أول  
معاون السيد الوزير  
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوي**

١٥٦٥  
٧٠

محكمة  
القضاء  
الاستئناف  
بمصر

محكمة  
القضاء  
الاستئناف  
بمصر

إحداثيات موقع المشروع

المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>

المساحة المبنية: ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>

رقم	الوصف	المساحة	الارتفاع	الحجم
١	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٢	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٣	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٤	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٥	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٦	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٧	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٨	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٩	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
١٠	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠

كروكي البيرومات

مخطط تقسيم المخطط

رقم	الوصف	المساحة	الارتفاع	الحجم
١	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٢	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٣	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٤	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٥	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٦	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٧	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٨	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
٩	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠
١٠	البنية التحتية	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠



