

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣٠

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ٣٨,٤٦ فدان بما يعادل ٢م١٦١٥٣٧,٠٤

جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر

المخصصة لشركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة مشروع سكنى (فيلات - عمارات)

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٢٠٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (١٥٦) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

و على قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

و على قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

و على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

و على قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

و على قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

و المرافق و المجتمعات العمرانية ؛

و على القرار الوزارى رقم ٢٣٢ الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن و المجتمعات

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

و على محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣١ لقطعة الأرض بمساحة

إجمالية ٣٨,٤٣ فدان ؛

و على عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٩ (أراضى مزيدة بالمطاريق

المغلقة) بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الزهراء للتعمير والاستثمار

العقارى والسياحى لقطعة الأرض الفضاء رقم (٨) بمساحة ٣٩ فدان بمنطقة الفيوم -

الواحات بما يعادل ٢م١٦٣٨٣٢,٣٧ لإقامة مشروع سكنى (فيلات - عمارات) ؛

وعلى ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٩ المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الزهراء للتعمير والاستثمار العقارى والسياحى وشركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية بشأن التنازل عن قطعة الأرض محل العقد إلى شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١ باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م بمنطقة الفيوم - الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (١٥٦) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٤ باعتماد تعديل تخطيط ونقسيم قطعة الأرض رقم (٨) المخصصة لشركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م بمساحة ٣٨,٤٦ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) ؛
وعلى خطاب الشركة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٩٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢٥ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد استيفاء كافة الملاحظات الفنية المطلوبة ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٥٨٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٩ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع والإفادة بموقف قطعة الأرض ؛
وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائثل السواردة برقم (٤١٦٧٨٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٤ ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة 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 تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية باعتماد تعديل تخطيط ونقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٨,٤٦ فدان بما يعادل ٢م٦١٥٣٧,٠٤ جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر والمخصصة لإقامة مشروع سكنى (فيلات - عمارات)

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٢٠٥ بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١٥٦ بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٤ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٨,٤٦ فدان بما يعادل ٢١٦١٥٣٧,٠٤ جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة مشروع سكنى (فيلات - عمارات) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٠٥ بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١٥٦ بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٤ ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٩ ، وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع 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 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 بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ووفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة للمشروع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ووفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة للمشروع .

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

مادة ١٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى 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 المصرى 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 فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنقيده كل فيما يخصه .

وزير

الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري باعتماد تعديل التخطيط وتنقسم لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٨,٤٦ فدان بما يعادل ١٦٦١٥٣٧,٠٤ م^٢ جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر والمخصصة للسادة / شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية ، لإقامة مشروع سكنى (فيلات - عمارات) والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٢٠٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٨,٤٦ فدان أى ما يعادل ١٦٦١٥٣٧,٠٤ م^٢

مكونات المشروع (ميزانية استعمالات الأراضى) :-

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات و عمارات) ١٤,٠٥ فدان بما يعادل ٢٥٩٠٢٢,١٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣٦,٥٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للفيلات المتصلة ٤,٧٧ فدان بما يعادل ٢٠٠٤٣,٩٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للفيلات المنفصلة ٢,٤ فدان بما يعادل ١٠٠٦٨,١٧ م^٢ وتمثل نسبة (٦,٢٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للعمارات ٦,٨٨ فدان بما يعادل ٢٢٨٩١٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤,٦٢ فدان بما يعادل ١٩٣٨٣,٨٣ م^٢ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٨,٤٢ فدان بما يعادل ٣٥٣٥٥,٨٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢١,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢,٤٤ فدان بما يعادل ١٠٢٥٨,٣٦ م^٢ وتمثل نسبة (٦,٣٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٨,٩٣ فدان بما يعادل ٣٧٥١٦,٢ م^٢ وتمثل نسبة (٢٣,٢٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات و عمارات) ١٤,٠٥ فدان بما يعادل ٢٥٩٠٢٢,١٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣٦,٥٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للفيلات المتصلة ٤,٧٧ فدان بما يعادل ٢٠٠٤٣,٩٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٤١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للفيلات المنفصلة ٢,٤ فدان بما يعادل ١٠٠٦٨,١٧ م^٢ وتمثل نسبة (٦,٢٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للعمارات ٦,٨٨ فدان بما يعادل ٢٢٨٩١٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٧,٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالية :

جدول الفيلات السكنية :

النوع	تكرار	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي F.P	الارتفاع	الإجمالي
فيلا متصلة (A)	٤٤	١٤	١١١	أرضي + اول	٤٤
فيلا متصلة (B)	١٩	١٥	١٢٠	أرضي + اول	١٩
فيلات متصلة (E)	١٥	٢٩	١٥٥	أرضي + اول	١٥
الإجمالي	٧٨		--		٧٨

جدول العمارات السكنية:

النوع	تكرار	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي F.P	مساحة البناء	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي المتكورة - المتكورة ٢ -	إجمالي مساحة الدور الأرضي
عمارات سكنية ()	١	٢٠	٢٠	٧١٥	أرضي + متكرر	٣٥٧٥	٣٥٧٥
عمارات سكنية ()	١	٢٤	٢٤	٧١٥	أرضي + متكرر	٣٥٧٥	٣٥٧٥
عمارات سكنية (I)	٢	٢٠	٦٠	٧١٥	أرضي + متكرر	٣٥٧٥	٧١٥٠
عمارات سكنية (H)	٢	٤٨	٤٨	١٠٥٠	أرضي + متكرر	٥٢٥٠	٥٢٥٠
عمارات سكنية (H)	١	٤٣	٤٣	١٠٥٠	أرضي + متكرر	٥٢٥٠	٥٢٥٠
عمارات سكنية (H)	١	٤٣	٤٣	١٠٥٠	أرضي + متكرر	٥٢٥٠	٥٢٥٠
عمارات سكنية ()	١	٢٠	٢٠	٧١٥	أرضي + متكرر دون غرف مطبخ	٣٥٧٥	٣٥٧٥
عمارات سكنية ()	٥	٤٨	٢٤٠	١٠٥٠	أرضي + متكرر دون غرف مطبخ	٥٢٥٠	٢٦٢٥٠
عمارات سكنية ()	٢	٢٠	٦٠	٧١٥	أرضي + متكرر دون غرف مطبخ	٤٢٩٠	٨٥٨٠
عمارات سكنية ()	١	٤٨	٤٨	١٠٥٠	أرضي + متكرر دون غرف مطبخ	٦٣٠٠	٦٣٠٠
الإجمالي	١٦	--	٦٦٦	--		٢٥٨٩٠	٧٤٧٥٥

جدول المقتن المالي للمشروع:

نوع الإسكان	مساحة الأرض	معدل الاستغلال	إجمالي مساحات الوحدات المستغلة BUA	المساحة المقتن مالي	المساحة المقتن مالي
عمارات منفصلة الكتلة الأرضية + متكرر	٢٠٠٧٧,٤ م ^٢	١	٢٠٠٧٧,٤	٥,٧٧/٥,٣٩	٥,٧٧/٥,٣٩

التزامات المطور العقاري :

- يتم الالتزام بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .
- يتم الالتزام بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .
- يتم الالتزام بأن كمية مياه الصرف طبقاً للكوود المصرى .
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى بالمشروع .
- عدد الوحدات المحدد بالمشروع (المحدد على مسؤولية المالك والاستشاري) .
- تتعهد الشركة واستشاري المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ووفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أية تبعات وفقاً لذلك في ضوء النوتة الحسابية المعتمدة للمشروع .

الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمناطق السكنية بالمشروع :

- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- لا يزيد طول البلوك السكنى قطع الأراضي على ٢٥٠م وفى حالة الزيادة يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م كل ١٥٠م من محور الممر لنهاية البلوك السكنى .
- يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار السيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مناطق العمارات :

- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان (العمارات) .

جدول الفيلات المتصلة :

رقم الفيلا	المساحة الم	عدد الوحدات	موقع وحدات فيلات متصلة
١٧	١٧٧٠,٠٠	١	1
١٨	١٧٤٠,٠٠	٢	2 (ش) + 1 (ش)
١٩	١٧٥٠,٠٠	٣	3 (ش) + 1 (ش)
٢٠	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش)
٢١	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش)
٢٢	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش)
٢٣	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش)
٢٤	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش)
٢٥	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش)
٢٦	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٢٧	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٢٨	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٢٩	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣٠	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣١	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣٢	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣٣	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣٤	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣٥	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣٦	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣٧	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣٨	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٣٩	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤٠	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤١	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤٢	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤٣	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤٤	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤٥	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤٦	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤٧	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤٨	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٤٩	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥٠	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥١	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥٢	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥٣	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥٤	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥٥	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥٦	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥٧	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥٨	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٥٩	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦٠	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦١	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦٢	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦٣	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦٤	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦٥	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦٦	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦٧	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦٨	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٦٩	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧٠	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧١	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧٢	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧٣	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧٤	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧٥	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧٦	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧٧	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧٨	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٧٩	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨٠	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨١	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨٢	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨٣	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨٤	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨٥	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨٦	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨٧	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨٨	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٨٩	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩٠	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩١	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩٢	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩٣	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩٤	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩٥	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩٦	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩٧	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩٨	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
٩٩	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)
١٠٠	١٧٣٠,٠٠	٢	2 (ش) + 2 (ش)

جدول الفيئات المنفصلة :

رقم الفيئة	المساحة م ^٢	عدد الوحدات	نوع الوحدة
١٨	٨٧٠, ٧٢	١	فيلا منفصلة
١٩	٧٨١, ٤٥	١	فيلا منفصلة
٢٠	٨٤٣, ٥٢	١	فيلا منفصلة
٢١	٥١٥, ٧٢	١	فيلا منفصلة
٢٢	٤٤٥, ٧٠	١	فيلا منفصلة
٢٣	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٢٤	٤٣٦, ٣٢	١	فيلا منفصلة
٢٥	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٢٦	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٢٧	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٢٨	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٢٩	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣٠	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣١	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣٢	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣٣	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣٤	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣٥	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣٦	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣٧	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣٨	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٣٩	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤٠	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤١	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤٢	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤٣	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤٤	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤٥	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤٦	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤٧	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤٨	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٤٩	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥٠	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥١	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥٢	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥٣	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥٤	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥٥	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥٦	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥٧	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥٨	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٥٩	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦٠	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦١	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦٢	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦٣	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦٤	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦٥	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦٦	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦٧	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦٨	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٦٩	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧٠	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧١	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧٢	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧٣	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧٤	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧٥	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧٦	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧٧	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧٨	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٧٩	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨٠	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨١	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨٢	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨٣	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨٤	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨٥	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨٦	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨٧	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨٨	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٨٩	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩٠	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩١	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩٢	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩٣	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩٤	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩٥	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩٦	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩٧	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩٨	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
٩٩	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة
١٠٠	٤٣٦, ١٩	١	فيلا منفصلة

يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني السكنية (أرضي + ٣ أدوار) وتم الموافقة على زيادة الارتفاع وذلك بتطبيق مبدأ الحجم على قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع (ما بين أرضي + ٤ أدوار أرضي + ٥ أدوار متكررة) لبعض مناطق المخطط .

يسمح بعمل مرافق خدمات بغرف السطح بنسبة لا تزيد مسطحها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموحة وطبقاً للموضح بالجدول المدرجة باللوحة .

الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ متر بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ متر، وفي حال عدم وجود فتحات تكون المسافات بين العمارات لا تقل عن ٦م وذلك طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٧ لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥

مناطق الفيئات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

الارتفاع المسموح به : بدروم + أرضي + أول .

يسمح بعمل مرافق خدمات بغرف السطح بنسبة لا تزيد مسطحها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الردود : ٤م أمامي - ٤م جانبي + ٦م خلفي .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م .

فانياً- المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٤,٦٢ فدان بما يعادل ٢م١٩٣٨٣,٨٣

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم الموقع	النشاط	مساحة الموقع م ^٢	ملاحظات
١	منطقة خدمات	١٥٩٨٤,١٦	
٢	منطقة خدمات	٣٣١١,٦٧	
٣	غرف أمن	٣٨,٠٠	لا تزيد غرفة الأمن الواحدة عن ٩م
	اجمالي مسطحات اراضى الخدمات	١٩٣٨٣,٨٣	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات للمشروع ما بين (٨-١٢%)

من مساحة المشروع .

يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد على ٢,٨م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية) وتتضمن هذه المساحة بئر السلم .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكمود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات . بالتقويض عن الشركة

حاتم حسين محمود الشريف

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني السكنية (أرضى + ٣ أدوار) وتم الموافقة على زيادة الارتفاع وذلك بتطبيق مبدأ الحجم على قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع (ما بين أرضى + ٤ أدوار & أرضى + ٥ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون أدنى مسئولية لجهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف الأسطح بالمباني السكنية هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 على (٢٥%) من المسموح ببنائها بالدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٦- تتولى شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى 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 صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

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 للمبانى 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 (٨،٧،٦) .

١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (حماية مدنية - ... - إلخ) .

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

١٦- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٧- تلتزم الجهة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثان

بالتقويض عن الشركة

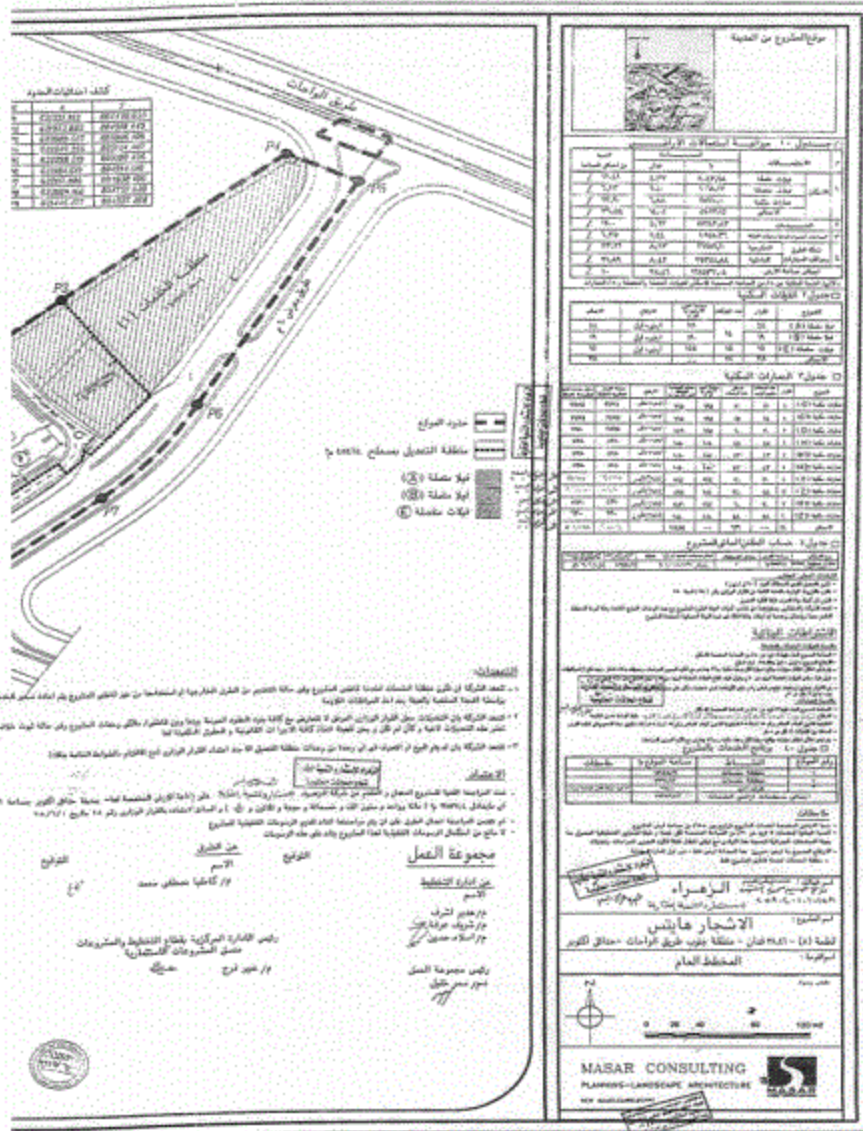
حاتم حسين محمود الشريف

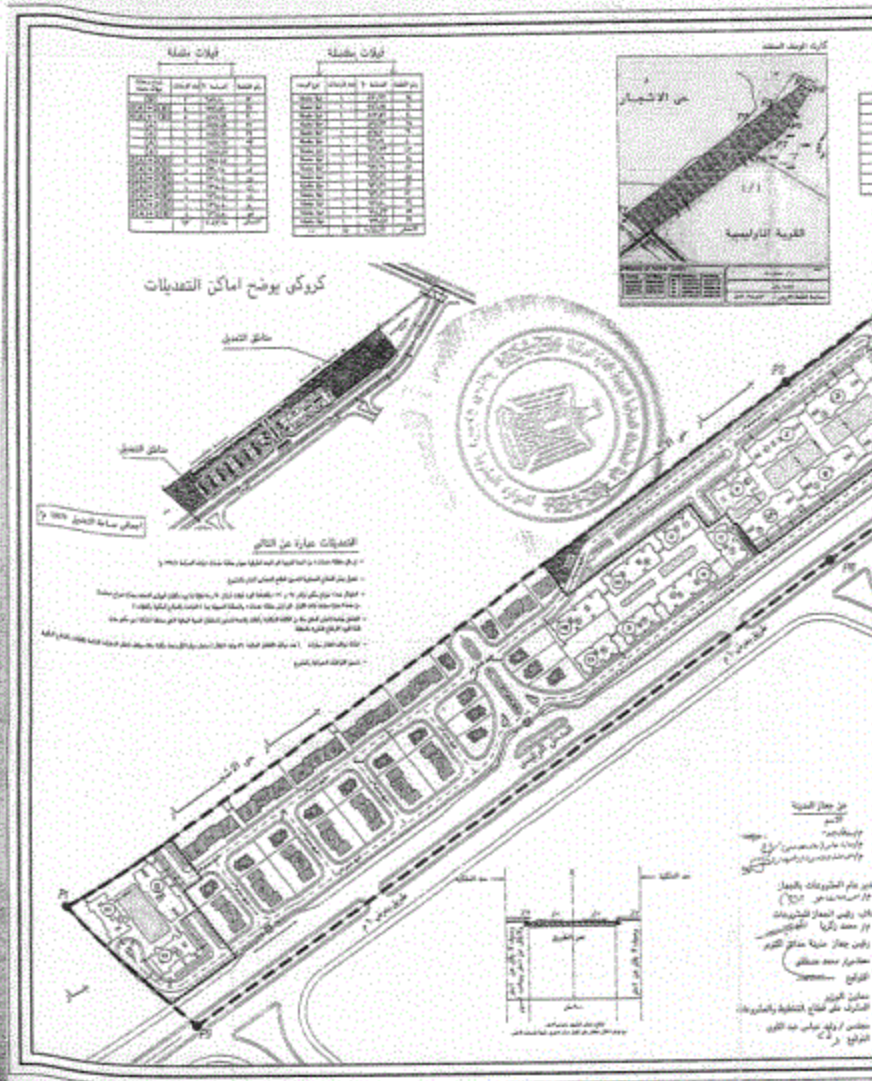
طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى





مهندس سوره طه الخويلدي

١١٦٦
ب