

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٠ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٦

باعتقاد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (٤)
بمساحة ٢م٩٠٠٠٠٠ بالمحور المركزى بمدينة السادات
المخصصة لشركة/ محمد صبحى وسامح سيد ومحمد أنور
(معمار للتطوير العقارى وإدارة المشروعات)

لإقامة مشروع سكنى مختلط

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 الصادر بجلسته رقم (١٧٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢م٩٠٠٠٠٠ بالمحور

المركزى بمدينة السادات لإقامة مشروع (سكنى مختلط) لصالح شركة/ محمد صبحى

وسامح سيد ومحمد أنور (معمار للتطوير العقارى وإدارة المشروعات) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٢ لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢٩٠٠٠٠ م بالمحور المركزى بمدينة السادات بنشاط سكنى مختلط ؛
وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة الوارد برقم (٤١٣٦٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٠ لاستصدار القرار الوزارى المائل مرفقاً به لوائح المشروع ؛
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة/ محمد صبحى وسامح سيد ومحمد أنور (معمار للتطوير العقارى وإدارة المشروعات) لقطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة المحور المركزى بمساحة ٢٩٠٠٠٠ م بمدينة السادات لإقامة مشروع (سكنى مختلط) ؛
وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة الوارد برقم (٤٢٢٦٦٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١١ مرفقاً به اللوائح الخاصة بالمشروع عالىة والمنتهى إلى طلب الاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٣ ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة السادات الصادر برقم (٣٢٤٥٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٨ مرفقاً به اللوائح النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع وكذا الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛
وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١ ؛
وعلى النوته الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المقدمة من الشركة والمعتمدة من القطاع المختص بالهيئة ؛
وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المقدمة 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 تنمية مدينة السادات بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة/ محمد صبحى وسامح سيد ومحمد أنور (معمار للتطوير العقارى وإدارة المشروعات) باعتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢١,٤٢ فدان بما يعادل ٢م٩٠٠٠٠ بالمحور المركزى بمدينة السادات لإقامة مشروع سكنى مختلط ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وشروط الطرح التى تم التخصيص على أساسها ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢١,٤٢ فدان بما يعادل ٢م٩٠٠٠٠ بالمحور المركزى بمدينة السادات لإقامة مشروع سكنى مختلط والمخصصة للسادة شركة/ محمد صبحى وسامح سيد ومحمد أنور (معمار للتطوير العقارى وإدارة المشروعات) لإقامة مشروع سكنى مختلط ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٦ ،
والتي تعتبر جميعها مكمله 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 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 بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط وتتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٤- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع بالجزء العمرانى المتكامل لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٥- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائىة المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧- 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 ٨- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمنى ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة ٩ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١١ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٢ -** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .
- مادة ١٣ -** ينشر 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 المخطط التفصيلى للمشروع المقدم
من السادة شركة/ محمد صبحى وسامح سيد ومحمد أنور
(معمار للتطوير العقارى وإدارة المشروعات)
على قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢م٩٠٠٠٠ بما يعادل ٢١,٤٢ فدان
بمدينة السادات لإقامة مشروع سكنى مختلط

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١,٤٢ فدان أى ما يعادل
٢م٩٠٠٠٠ .

أولاً - الميزانية العامة للمشروع :

- ١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ١٠,٧١ فدان
أى ما يعادل ٢م٤٥٠٠٠ وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة الأنشطة الاستثمارية ١٠,٧١ فدان
أى ما يعادل ٢م٤٥٠٠٠ وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - الجزء العمرانى المتكامل (٥٠%)

- ١ - ميزانية استعمالات الأراضى للجزء العمرانى المتكامل :
 - ١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للإسكان ٤,٣ فدان أى ما يعادل
٢م١٨٠٠٠ وتمثل نسبة (٤٠%) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .
 - ٢ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للخدمات ١,٦١ فدان أى ما يعادل
٢م٦٧٥٠ وتمثل نسبة (١٥%) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .
 - ٣ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة
٢,٥١ فدان أى ما يعادل ٢م١٠٦٠٠ وتمثل نسبة (٢٣,٦%) من إجمالى مساحة الجزء
العمرانى المتكامل .

- ٤ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٠,٤٤ فدان أى ما يعادل ٢م١٨٦٥ وتمثل نسبة (٤,١%) من إجمالي مساحة الجزء العمرانى المتكامل .
- ٥ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ١,٨٥ فدان أى ما يعادل ٢م٧٧٨٥ وتمثل نسبة (١٧,٣%) من إجمالي مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

٢- المساحة المخصصة للإسكان للجزء العمرانى المتكامل :

- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للإسكان ٤,٣ فدان أى ما يعادل ٢م١٨٠٠٠ وتمثل نسبة (٤٠%) من إجمالي مساحة الجزء العمرانى المتكامل وطبقاً للجدول التالى :

جدول تصادف الصارات

النوع العمرانى للصارات	نسبة (%)	مساحة الدور الأرضى بالمتر المربع	إجمالي سطح مباني الدور الأرضى المصاحبة للموقع	إجمالي سطح مباني الدور الأرضى المصاحبة للموقع	النسبة المئوية للموقع العام بالمتر المربع
١- دورات سكنية	٧١	٢٠	٤٢٢,٦٣	٧١٨١,٧٥	٥٩٥٩,١٢
٢- دورات تجارية	١٣	٤	٨٢,٦٣	١٧٨١,٧٥	٢٨٠٠,٦٣
٣- دورات صناعية	١٦	٤	٨٢,٦٣	١٧٨١,٧٥	٢٨٠٠,٦٣
٤- دورات تعليمية	١٠	٤	٨٢,٦٣	١٧٨١,٧٥	٢٨٠٠,٦٣
٥- دورات طبية	١٠	٤	٨٢,٦٣	١٧٨١,٧٥	٢٨٠٠,٦٣
٦- دورات ترفيهية	١٠	٤	٨٢,٦٣	١٧٨١,٧٥	٢٨٠٠,٦٣
٧- دورات أخرى	١٠	٤	٨٢,٦٣	١٧٨١,٧٥	٢٨٠٠,٦٣
الإجمالي	١٠٠	٤٠	٣١٨٨,٩٥٥	٩٩٠٠	٤٩٥٠٠

ملاحظة: مساحة المساحات المخصصة للأرضى بواقع ٢٥% من مساحات المساحات المصاحبة طبقاً لقرار مجلس إدارة الشركة رقم (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٧

٣- الاشتراطات البنائية لمناطق العمران المتكامل (عمارات) :

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٥٠%) من مساحة الأراضي المخصصة للعمرانى المتكامل .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من سطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً لحكم المادة (١٠٤) من قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلية على الطرق المحيطة وحدود الجار .

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 .
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشترطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

تم تطبيق قاعدة الحجم على المساحة المخصصة للإسكان عمارات بزيادة عدد الأدوار ليصبح (أرضى + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح) وتقليل النسبة البنائية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة .

تم زيادة معامل الاستغلال لقطعة الأرض بواقع (١٠٪) من معامل الاستغلال الأصلي طبقاً للتيسيرات المقررة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ والسارية لمدة عام واحد وذلك بعد العرض على مجلس الوزراء .

المسافة بين العمارات في حالة ارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) لا تقل عن ٨م للواجهات الجانبية و ٦م للواجهات الجانبية المصمتة وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات .

٤- المساحات المخصصة للخدمات للجزء العمرانى المتكامل :

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للخدمات ١,٦١ فدان أى ما يعادل ٢٦٧٥٠م^٢ وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل وطبقاً للجدول التالى :

جدول مناطق الخدمات للنشاط العمرانى

مناطق الخدمات	إجمالى المساحة		الاشتراطات البنائية		التقسيم	المساحة	عدد دونه
	بالفدان	بالمتر المربع	النسبة البنائية	الارتفاع			
مناطق الخدمات (١)	١١٥٨	١١٥٨	١٠٠٪	٤-٥	أرضى متكرر	١١٥٨	١١٥٨
مناطق الخدمات (٢)	١٠١	١٠١	١٠٠٪	٤-٥	أرضى متكرر	١٠١	١٠١
واقف و فرد لمن	٥٤	٥٤	١٠٠٪	٥	مساحة الفرقة لا تزيد عن ١٥ متر مربع	٥٤	٥٤
الإجمالى	١٣١٣	١٣١٣	١٠٠٪	٤-٥		١٣١٣	١٣١٣

تم زيادة معامل الاستغلال لقطعة الأرض بواقع ١٥٪ من معامل الاستغلال المصرح طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ السارية لمدة عام واحد ويتم العرض على مجلس الوزراء

٥- الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات بالعمرانى المتكامل :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتم زيادة أراضى الخدمات إلى (١٥%) تطبيقاً للتيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ والسارية لمدة عام واحد وذلك بعد العرض على مجلس الوزراء .

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 لنور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

تم تطبيق قاعدة الحجم على المساحة المخصصة للخدمات للنشاط العمرانى المتكامل

من خلال تقليل عدد الأتوار ببعض المبانى واستغلال مسطح ٢٢٧٢٢,٥ م^٢ بنشاط إدارى بالمنطقة الاستثمارية من رصید الخدمات بالعمرانى المتكامل ، مع تعهد الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير التخدیم من الخارج لتلك المساحة .

تم زيادة معامل الاستغلال لمناطق الخدمات بالعمرانى المتكامل بواقع (١٠%)

من معامل الاستغلال الأصلی طبقاً للتيسيرات المقررة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠)

بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ والسارية لمدة عام واحد وذلك بعد العرض على مجلس الوزراء .

٦- 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	٤٥٠٠٠	٣,٥٧	١٦٠٧٠٠

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 مسنولية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
٣٥٠ وحدة	٨٠٣ فرد

ثانياً - الجزء الاستثمارى (٥٠٪)

- ١- ميزانية استعمالات الأراضى للجزء الاستثمارى :
 - ١ - تبلغ مساحة المياني (F.P) ٣,٢١ فدان أى ما يعادل ٢م١٣٥٠٠ وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى مساحة الجزء الاستثمارى .
 - ٢ - تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة ٥,٠٤ فدان أى ما يعادل ٢م٢١١٥٢ وتمثل نسبة (٤٧٪) من إجمالى مساحة الجزء الاستثمارى .
 - ٣ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢,٠٤ فدان أى ما يعادل ٢م٨٦٠٢ وتمثل نسبة (١٩,١٢٪) من إجمالى مساحة الجزء الاستثمارى .
 - ٤ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٠,٤٢ فدان أى ما يعادل ٢م١٧٤٦ وتمثل نسبة (٣,٨٨٪) من إجمالى مساحة الجزء الاستثمارى .

تبلغ مساحة المباني (F.P) ٣,٢١ فدان أى ما يعادل ٢م١٣٥٠٠ وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالي مساحة الجزء الاستثمارى وطبقاً للجدول التالي :

التصنيف المعماري	رمز التصميم	عدد الدور	عدد طوابق التكرار المتكررة	عدد طوابق التكرار المتكررة بالمساحة المبنية	مساحة الدور الأرضي بالمتر المربع للتصنيف F.P.	إجمالي سطح مباني الطوابق بالموقع العام بالمتر المربع
المعماري	B-01	٢	٣٠	٦٠	٦٤٤,٣٠	٢٥٢٧,٢٠
	B-02	٢	٣٠	٦٠	٩٢,٣٠	٣٦٨١,٢٠
	B-03	٢	٣٠	٦٠	١٠٠,٣٠	٣٠٠٧,٩٠
	B-04	٢	٣٠	٦٠	١٠٠,٣٠	٤٠٠٧,٢٠
	B-05	٢	٣٠	٦٠	١٠٠,٣٠	٣٠٠٧,٩٠
	B-0٦	٢	٣٠	٦٠	١٠٠,٣٠	٤٠٠٧,٢٠
	B-07	٢	٣٠	٦٠	١٠٠,٣٠	٣٠٠٧,٩٠
	B-08	٢	٣٠	٦٠	٩٢,٣٠	٣٦٨١,٢٠
	B-0٩	٢	٣٠	٦٠	٩٦٤,٣٠	٢٨٨٦,٩٠
	B-10	٢	٣٠	٦٠	١٣٨٤,٢٥	٥٥٣٧,٠٠
	B-11	٢	٣٠	٦٠	٣٣٠,٣٠	٩٩١٨,٩٠
الإجمالي			١١	١٣٦٢٩,٢٥	٤٥٢٤٧,٥٠	

٢- الاشتراطات البنائية للأنشطة الاستثمارية متعددة الأغراض :

- تخصص نسبة (٥٠٪) للأنشطة الاستثمارية متعددة الاستخدامات من إجمالي مساحة أرض المشروع ويسمح بإقامة كامل المنطقة الاستثمارية بنشاط تجارى .
- النسبة البنائية لا تزيد على (٣٠٪) من إجمالي مساحة المنطقة الاستثمارية .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٢ دور متكرر + غرف سطح) عدا الترفيهي والنوادي أرضى وأول فقط على أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكود المصرى وتعديلاته
ولشتراطات الجهات المعنية .

تم تطبيق قاعدة الحجوم على المساحة المخصصة للأنشطة الاستثمارية من خلال
زيادة دور فى بعض المباني ليصبح (أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح)
وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة .

تم زيادة معامل الاستغلال للمنطقة الاستثمارية بواقع (٥٪) من معامل الاستغلال
الأصلى طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣
والسارى لمدة عام وذلك بعد العرض على مجلس الوزراء .

تم إضافة مسطح مبانى (BUA) بمساحة ٢٢٧٢٢,٥ م^٢ بنشاط إدارى من منطقة الخدمات
بالعمرانى المتكامل إلى المنطقة الاستثمارية مع سداد العسلاوة المقررة نظير الترخيم
من الخارج لتلك المساحة .

بالتفويض عن الشركة

أحمد مجدى محمد الشامى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمنطقة السكنية (أرضى + ٣ أدوار متكررة + غرف سطح) وللمنطقة الاستثمارية (أرضى + ٢ دور متكرر + غرف سطح) وتم تطبيق الحجم على المنطقة السكنية بزيادة عدد الأدوار ليصبح (أرضى + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح) ، وكذا المنطقة الاستثمارية ليصبح (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 عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (للسنشاط العمرانى المتكامل) (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للمنطقة الاستثمارية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع سكنى مختلط) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

٧- تلتزم شركة/ محمد صبحى وسامح سيد ومحمد أنور (معمار للتطوير العقارى)

بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والنكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 التى 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 واشترطات

الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات 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 عداد أو عدادات 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 للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

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

٩- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٠- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

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

طرف ثانٍ	طرف أول
بالتفويض عن الشركة	معاون وزير الإسكان
أحمد مجدى محمد الشامى	نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
	د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

المطابق لأبواب الأمانة العامة
طوارة الكهرونية للأبواب
طوارة الكهرونية للأبواب

العدد ١٥٥ - ٢٠٢٤

الهيئة العامة للتأمين الصحي

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

الهيئة العامة للتأمين الصحي

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

الهيئة العامة للتأمين الصحي

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

الهيئة العامة للتأمين الصحي

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

الهيئة العامة للتأمين الصحي

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

الهيئة العامة للتأمين الصحي

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

الهيئة العامة للتأمين الصحي

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

الهيئة العامة للتأمين الصحي

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

360 ARCHITECTS

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

الهيئة العامة للتأمين الصحي

مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الصحي

سورة بقره

