

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥٢٥ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٥

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٢٩٦٣٣٥,٦٨ م٢ بما يعادل ٢٢,٩٣٧ فدان بالمنطقة المحصورة بين خط سوميد ووصلة دهشور الجنوبية بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة أركان للتنمية والاستثمار العقارى (محمد جمال) ش.م.م لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات فقط)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء،

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملزمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٢٨,٨٨٨ فدان العبرة

بالتسليم على الطبيعة) على طريق الولحات بجوار محطة تنقية المياه بمدينة ٦ أكتوبر (حدائق أكتوبر حاليا) للسادة / محمد جمال سيد عبد السميع وآخرون

"شركة أركان للتنمية العقارية" (شركة تحت التأسيس) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات أو عمارات أو كليهما) كتعويض عيني عن طريق التفاوض بدلا

من الأرض السابق تخصيصها للشركة المذكورة، وطبقا لما تضمنه القرار،

وعلى محضر الإستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥ لقطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٩٦٣٣٥,٦٨ م٢ بما يعادل ٢٢,٩٣٧ فدان بالمنطقة المحصورة بين خط

سوميد ووصلة دهشور الجنوبية بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل المخصصة لشركة أركان للتنمية والاستثمار العقارى (محمد جمال)،

وعلى الطلب المقدم من شركة (أركان للتنمية والاستثمار العقارى (محمد جمال) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٧٤٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٦

متضمنا طلب تطبيق التيسيرات واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٧ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة (أركان للتنمية والاستثمار العقارى (محمد جمال)

ش.م.م لقطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٩٦٣٣٥,٦٨ م٢ بما يعادل ٢٢,٩٣٧ فدان بالمنطقة المحصورة بين خط سوميد ووصلة دهشور الجنوبية بمدينة حدائق

أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات فقط)،

وعلى خطاب شركة (أركان للتنمية والاستثمار العقارى (محمد جمال) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٩٩٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٩ متضمنا طلب

استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه مرفقا به النسخ النهائية من المخطط التفصيلي للمشروع،

على الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالمصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الوارد إلى قطاع التخطيط

والمشروعات برقم (٤٢٤٤٦٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢،

وعلى البرنامج الزمني المقدم لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من القطاع المختص بالهيئة في ٢٠٢٤/٩/١٨،

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٧٧٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٢ المرفق به لوائح المشروع بعد

المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض والمتضمن كتاب نائب رئيس الجهاز للشئون العقارية في ٢٠٢٤/٩/٨ بأنه لا توجد مستحقات على الشركة حتى

تاريخه،

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقتن للمالي) للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن،

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض،

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 المقدم من السادة / شركة أركان للتنمية والاستثمار العقاري (محمد جمال) ش.م.م بإعتناء المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٩٦٣٢٥,٦٨ م^٢ بما يعادل ٢٢,٩٣٧ فدان بالمنطقة المحصورة بين خط سوميد ووصلة دهشور الجنوبية بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل (فيلات فقط) ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.

- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١١ بالتنمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

قـــــــــــــــــرر

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٩٦٣٢٥,٦٨ م^٢ بما يعادل ٢٢,٩٣٧ فدان بالمنطقة المحصورة بين خط سوميد ووصلة دهشور الجنوبية بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة أركان للتنمية والاستثمار العقاري (محمد جمال) ش.م.م لإقامة مشروع عمراني متكامل (فيلات فقط)، وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام قطعة الأرض محل القرار المثل في الغرض المخصص له ، وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجل قطعة الأرض أو الإشرطات البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقوانين والتظلم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة التخلي عن الخراج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما إية تبعيات لذلك .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال أربع سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبنود الثامن من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٤/٣/١٧ .

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 بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المكنة المختصة بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمزاواة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به ببيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق يعتمد للمخطط التفصيلي للمشروع المقدم من شركة أركان للتنمية والاستثمار العقاري (محمد جمال) ش.م.م على قطعة الأرض المخصصة للشركة رقم (٢٧) بمساحة ٩٦٢٣٥,٦٨ م^٢ بما يعادل ٢٢,٩٣٧ فدان المحصورة بين خط سوميد ووصلة دهشور الجنوبية بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل (فيلات فقط)

مساحة المشروع: إجمالي مساحة المشروع ٩٦٢٣٥,٦٨ م^٢ أي ما يعادل ٢٢,٩٣٧ فدان.

مكونات المشروع:-

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٤٥٤١٩,٣٨٦ م^٢ أي ما يعادل ١٠,٨١ فدان وتمثل نسبة ٤٧,١٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالنور الأرضي (R.P) ٢١٩٣٦٢,٣٥ و تمثل نسبة ٢٠,٠٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٢٥٨٢ م^٢ أي ما يعادل ٣ فدان و تمثل نسبة ١٣,٠٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء و مرعات المشاة بمساحة ٧٨٦٠,٨١ م^٢ أي ما يعادل ١,٨٧ فدان و تمثل نسبة ٨,١٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٣١٠,٥ م^٢ أي ما يعادل ٥,٠٧ فدان وتمثل نسبة ٢٢,١٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٦٢٢,٩٨ م^٢ أي ما يعادل ٢,١٨ فدان وتمثل نسبة ٢٢,٥١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

• أولاً المساحة المخصصة للسكان:-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٤٥٤١٩,٣٨٦ م^٢ أي ما يعادل ١٠,٨١ فدان وتمثل نسبة ٤٧,١٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالنور الأرضي (R.P) ٢١٩٣٦٢,٣٥ و تمثل نسبة ٢٠,٠٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً للجدول الآتي :

رقم الفيل	رقم الفيل	مساحة الفيل (م ^٢)	مساحة الفيل (فدان)	رقم الفيل	رقم الفيل	مساحة الفيل (م ^٢)	مساحة الفيل (فدان)
١	١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٠	١٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢	٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١١	١١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣	٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٢	١٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤	٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٣	١٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥	٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٤	١٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦	٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٥	١٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧	٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٦	١٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨	٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٧	١٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٩	٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٨	١٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١٠	١٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٩	١٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١١	١١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢٠	٢٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١٢	١٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢١	٢١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١٣	١٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢٢	٢٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١٤	١٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢٣	٢٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١٥	١٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢٤	٢٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١٦	١٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢٥	٢٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١٧	١٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢٦	٢٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١٨	١٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢٧	٢٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
١٩	١٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢٨	٢٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢٠	٢٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٢٩	٢٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢١	٢١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣٠	٣٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢٢	٢٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣١	٣١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢٣	٢٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣٢	٣٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢٤	٢٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣٣	٣٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢٥	٢٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣٤	٣٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢٦	٢٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣٥	٣٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢٧	٢٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣٦	٣٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢٨	٢٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣٧	٣٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٢٩	٢٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣٨	٣٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣٠	٣٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٣٩	٣٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣١	٣١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤٠	٤٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣٢	٣٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤١	٤١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣٣	٣٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤٢	٤٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣٤	٣٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤٣	٤٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣٥	٣٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤٤	٤٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣٦	٣٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤٥	٤٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣٧	٣٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤٦	٤٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣٨	٣٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤٧	٤٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٣٩	٣٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤٨	٤٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤٠	٤٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٤٩	٤٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤١	٤١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥٠	٥٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤٢	٤٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥١	٥١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤٣	٤٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥٢	٥٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤٤	٤٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥٣	٥٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤٥	٤٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥٤	٥٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤٦	٤٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥٥	٥٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤٧	٤٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥٦	٥٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤٨	٤٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥٧	٥٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٤٩	٤٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥٨	٥٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥٠	٥٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٥٩	٥٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥١	٥١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦٠	٦٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥٢	٥٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦١	٦١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥٣	٥٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦٢	٦٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥٤	٥٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦٣	٦٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥٥	٥٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦٤	٦٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥٦	٥٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦٥	٦٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥٧	٥٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦٦	٦٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥٨	٥٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦٧	٦٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٥٩	٥٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦٨	٦٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦٠	٦٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٦٩	٦٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦١	٦١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧٠	٧٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦٢	٦٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧١	٧١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦٣	٦٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧٢	٧٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦٤	٦٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧٣	٧٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦٥	٦٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧٤	٧٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦٦	٦٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧٥	٧٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦٧	٦٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧٦	٧٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦٨	٦٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧٧	٧٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٦٩	٦٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧٨	٧٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧٠	٧٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٧٩	٧٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧١	٧١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨٠	٨٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧٢	٧٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨١	٨١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧٣	٧٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨٢	٨٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧٤	٧٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨٣	٨٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧٥	٧٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨٤	٨٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧٦	٧٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨٥	٨٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧٧	٧٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨٦	٨٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧٨	٧٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨٧	٨٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٧٩	٧٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨٨	٨٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨٠	٨٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٨٩	٨٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨١	٨١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩٠	٩٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨٢	٨٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩١	٩١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨٣	٨٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩٢	٩٢	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨٤	٨٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩٣	٩٣	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨٥	٨٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩٤	٩٤	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨٦	٨٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩٥	٩٥	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨٧	٨٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩٦	٩٦	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨٨	٨٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩٧	٩٧	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٨٩	٨٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩٨	٩٨	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٩٠	٩٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	٩٩	٩٩	٤٥,٤١٩	١٠,٨١
٩١	٩١	٤٥,٤١٩	١٠,٨١	١٠٠	١٠٠	٤٥,٤١٩	١٠,٨١

• الاشتراطات البنائية لأراضي الاسكان :

- نسبة الأراضي المخصصة للاسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة الأرض.
- النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠% للفيلات المنفصلة و ٤٥% للفيلات المتصلة وشبة المتصلة من المساحة المخصصة للإسكان.
- الارتفاع المسموح به لا يزيد عن (أرضي + أول + غرف سطح) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة للمنطقة.
- لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهية البلوك عن (١٥٠ م) وطبقاً للقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- يتم احتساب النسبة البنائية بأراضي الفيلات على المساحة التي تحقق نسبة الواجهة للعمق (٢:١) وبما في المساحة منطقة خضراء.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته، ويسمح باستخدام مناطق الردود بقطع أراضي الفيلات في انتظار السيارات.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بمسطح ٢٥% من مسطح الدور الأرضي بحد أقصى) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- الردود داخل قطع الأراضي السكنية: ٤ م أمامي، ٣ م جانبي، ٦ م خلفي وفي حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥ م وبما يحقق النسبة البنائية المسموح بها بالقطعة كحد أقصى.
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط والمعمول بها بالهيئة.
- يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحد المبني داخل أرض المشروع.

• ثانياً المساحة المخصصة للخدمات:-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٢٥٨٢ م أي ما يعادل ٣ فدان وتمثل نسبة ١٣,٠٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي:

الخدمات	المساحة (م ^٢)	نسبة المساحة (%)	المساحة (فدان)	ملاحظات
١	١٢٤٢٧.٠٠	٣٠%	٣٧٢٨.١	٥ غرف من مجموع الخدمات
٢	٧٧.٥٠	٠.٠٢	٧٧.٥	غرفة الأمن + ١ بوابة
٣	٧٧.٥٠	٠.٠٢	٧٧.٥	غرفة الأمن + ٢ بوابة

• الاشتراطات البنائية لأراضي الخدمات :

- نسبة أراضي الخدمات تتراوح من ٨- ١٢ % من مساحة المشروع ويسمح بأن تصل إلى ١٥% من إجمالي مساحة المشروع كحد أقصى بعد تطبيق التيسيرات المسموحة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣، ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤، مع الالتزام بجميع الشروط والضوابط الواردة بالقرارين.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حده طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمنطقة.
- النسبة البنائية للخدمات التجارية لا تزيد عن ٣٠% من المساحة المخصصة.
- الارتفاع المسموح به للنشاط التجاري (أرضي + دورين).
- الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات لكل نشاط طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود أراضي الاسكان وحتى حدود أراضي الخدمات
- تتعهد الشركة أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيص من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسوير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة، بعد أخذ الموافقات اللازمة وطبقاً للمتبّع في حينه والقرارات الصادرة في هذا الشأن.

صادق عليه السيد /

مدير الهيئة العامة للغمرات

مدير الهيئة العامة للغمرات

* المقتن المالى المسموح به للمشروع :

نوع الإسكان	مساحة الأرض	التي-مستغل-استغلال	م2إجمالي المسطحات الأرضية المسموح بها 2٢	التي-مستغل-مبنى (أ-أ-أ)	التي-مستغل-مبنى (أ-أ-أ)
مبنى كتلة - فيلات	96133.68	0.4	38454.272	5.35	206258.3002

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

عدد السكان الأقصى طبقاً للنموذج الصلبة	الوحدات السكنية المحققة بالمشروع
١٠٣٠	٢٠٠



الاسم: طاح احمد طاح
الصفة: مدير اعمال
التوقيع: طاح احمد طاح
الرقم القومي: ٧٢٠٥٤٦٢٥٠٠٤٥١

الإشتراطات العامة

- (١) النسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان.
- (٢) النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠% للفيلا المنفصلة و ٤٥% للفيلا المتصلة وشبة المتصلة من المساحة المخصصة للإسكان.
- (٣) الإرتفاع المسموح به لا يزيد عن (أرضي + أول + غرف سطح) وبما لا يتجاوز قيود الإرتفاع المسموحة من القوات المسلحة للمنطقة.
- (٤) يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة.
- (٥) لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود.
- (٦) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استغلالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الارضى طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ووفقا لإشتراطات الهيئة.
- (٧) تتولى شركة / **أركان للتنمية والاستثمار العقاري (محمد جمال) ش.م.م** على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة والقيام بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها.
- (٨) تتولى الشركة المشروع على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعمدة الإجاره الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٩) تتولى الشركة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- (١٠) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبنى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (١١) تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- (١٢) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩).
- (١٣) يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات للوحدات والأراضي السكنية والخدمية بالمشروع طبقا للكوود المصري لمعدلات إنتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع.
- (١٤) تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقا لمهل المشروع والبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة.
- (١٥) تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (حماية مئنية - ... - الخ)
- (١٦) يتم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (١٧) تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- (١٨) تلتزم الشركة بقتون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

طـ مـ ر ف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس / أحمد محمد موسى



طـ مـ ر ف ثاني

الاسم: طـ مـ ر ف ثاني

الصفة: مهندس

التوقيع: طـ مـ ر ف ثاني

الرقم القومي ٢٧٢٠٥٠٦٥٠٠٤٥١

صحة طـ مـ ر ف ثاني



