جمهورية مصر العربية

رئاسة الجمهورية

الوقائع المصرية

مُلحق للجريدة الرسمية

الثمن ١٥ جنيهًا

العدد ٢٤٤ **(تابع)**	الصادر فى يوم السبت ١٠ جمادى الأولى سنة ١٤٤٧ الموافق (أول نوفمبر سنة ٢٠٢٥)	**السنة ١٩٩هـ**

محتويات العدد

رقم الصفحة

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية — قرارات وزارية أرقام ٤١ و٨٤ و١٠٧ و١١٦ و١١٧ و٤٧٧ و٤٧٨ لسنة ٢٠٢٥ — ٣-٦٢

قـــــرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقـم ٤١ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١١

باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ١٢٧٢٢٣,٣٥م٢ بما يعادل ٣٠,٢٩ فدان

الواقعة بمنطقة الحى السكنى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة

المخصصة للسادة / شركة ايه ايه ام ان للاستثمار العقارى (ش.ذ.م.م)

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنه 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) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات 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 والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٦ بالموافقة على تخصيص قطعة ارض بمساحة ٣٠ فدان الواقعة بمنطقة الحى السكنى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة لشركة ايه ايه ام ان للاستثمار العقارى لإقامة نشاط (عمراني متكامل) وبالشروط الواردة بالموافقة ،

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٣ لقطعة الأرض بمساحة ١٢٧٢٢٣,٣٥ م٢ بمنطقة الحى السكنى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة المخصصة للسادة / شركة ايه ايه ام ان للاستثمار العقارى (ش.ذ.م.م)،

وعلى الطلب المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٥٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢١ المرفق به المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ،

وعلى خطاب جهاز مدينة برج العرب الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٠٢٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٩ المرفق به محضر الاستلام وكارت الوصف من التعاقد و كامل موقف قطعة الأرض و بعض المستندات اللازمة لاستكمال الدراسة ،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة ايه ايه ام ان للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) لقطعة الأرض بمنطقة الحى السكنى الرابع بمساحة ١٢٧٢٢٣,٣٥م٢ بمدينة برج العرب الجديدة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السادة / لإقامة مشروع (عمراني متكامل)

وعلى الطلب المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٩ المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ،

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة برج العرب الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع من المختصين بجهاز المدينة والمتضمن الكتافة السكانية المعتمدة للمنطقة وكذا تعهد الشركة بتدعيم شبكة المرافق المحيطة بقطعة الأرض على نفقة الشركة ،

على الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٦٩٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١١ ،

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد من القطاع المختص بالهيئة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٤ ،

وعلى النوتة الحسابية لاعمال مياه الشرب (المغنى المائي) للمشروع المعتمدة من جهة الاختصاص بالهيئة ،

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض ،

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة ،

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة برج العرب الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / شركة ايه ايه ام ان للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ١٢٧٢٢٣.٣٥ م٢ بمايعادل ٣٠.٢٩ فدان الواقعة بمنطقة الحى السكنى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة المخصصة لإقامة مشروع (عمراني متكامل) ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قـــــرر"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ١٢٧٢٢٣.٣٥ م٢ بما يعادل ٣٠.٢٩ فدان الواقعة بمنطقة الحى السكنى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة المخصصة للسادة / شركة ايه ايه ام ان للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع (عمراني متكامل) ، وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او البيع او الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام 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 في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام قطعة الأرض محل القرار الماثل في الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من اجله قطعة الأرض او الإشتراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقوانين والنظم المتبعة .

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

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

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال مدة (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبند الثامن من عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٢٤/٤/٣٠ .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى 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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الاجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بالموافقة على تدعيم شبكة المرافق المحيطة بقطعة الأرض محل القرار الوزارى (صرف - مياه - كهرباء) على نفقة الشركة الخاصة ودون مطالبة جهاز مدينة برج العرب الجديدة بأية نفقات تخص تدعيم المرافق المشار اليها .

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 ولايتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت مايخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام انظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : 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 الشربينى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٢٧٢٢٣,٣٥ م٢ بما يعادل ٣٠,٢٩ فدان بمنطقة الحى السكنى الرابع بمدينة برج العرب الجديدة والمخصصة للسادة / شركة أيه أيه إم للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع (عمراني متكامل)

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢٧٢٢٣,٣٥ م٢ بما يعادل ٣٠,٢٩ فدان

أولا : النشاط العمراني المتكامل

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل ١٢٧٢٢٣,٣٥م٢ بما يعادل ٣٠,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١٠٠ % من مساحة ارض المشروع ؛ وتشمل علي الاتي :-

- الاراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٥٩٥٠١,٠٨ م٢ بما يعادل ١٤,١٧فدان وتمثل نسبة ٤٦,٧٧٪ من اجمالي مساحة المشروع؛ وتشمل علي الاتي :-
  - تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ٤٢٧٣٦,٤م٢ بما يعادل ١٠,١٧ فدان وتمثل نسبة ٣٣,٥٩ % من اجمالي مساحة المشروع .
  - تبلغ المساحة المخصصة للفيلات ١٦٧٦٤,٦٨م٢ بما يعادل ٣,٩٩ فدان وتمثل نسبة ١٣,١٧٪ من اجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٣٨١٨,٥٢ م٢ أي ما يعادل ٣,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١٠,٨٦٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الاراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٥٢٨ م٢ أى ما يعادل ١,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٣,٥٦٪ من اجمالى مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية و الفراغات بمساحة ١٨٦٢٥,٠١ م٢ أي ما يعادل ٤,٤٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٦٤ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الاراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٠٧٥٠,٧٤ م٢ بما يعادل ٧,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٢٤,١٧٪ من إجمالي مساحة المشروع.

اولا : الاراضي المخصصة للاسكان:-

- الاراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٥٩٥٠١,٠٨ م٢ بما يعادل ١٤,١٧فدان وتمثل نسبة ٤٦,٧٧٪ من اجمالي مساحة المشروع؛ وتشمل علي الاتي :-
  - تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ٤٢٧٣٦,٤م٢ بما يعادل ١٠,١٧ فدان وتمثل نسبة ٣٣,٥٩ % من اجمالي مساحة المشروع بمساحة (f.p) ٢١٣٦٨,٢٠ م٢ .
  - تبلغ المساحة المخصصة للفيلات ١٦٧٦٤,٦٨م٢ بما يعادل ٣,٩٩ فدان وتمثل نسبة ١٣,١٧٪ من اجمالي مساحة المشروع بمساحة (f.p) ٥١٠٠م٢ .

أولا العمارات طبقا للجدول التالي :-

رقم النموذج	النشاط	عدد الوحدات	عدد العمارات	مساحة f.pللعمارة	اجمالى مساحة f.p	نسبة بنائية لارض المشروع	عدد الوحدات لكل نموذج
A١	عمارات سكنية	٢٥	٦	٦٥٦,٥٠	٣٩٣٩,٠٠	٣,١٠٪	١٥٠
٢	عمارات سكنية	٥٠	٥	١٢٣٣,٠٠	٦١٦٥,٠٠	٤,٨٥٪	٢٥٠
B١	عمارات سكنية	٤٠	٤	١٠٩١,٤٠	٤٣٦٥,٦٠	٣,٤٣٪	١٦٠
A٣	عمارات سكنية	٤٠	٥	٦٥٩,٢٠	٣٢٩٦,٠٠	٢,٥٩٪	٢٠٠
B٣	عمارات سكنية	٦٠	١	١٠١٤,٨٠	١٠١٤,٨٠	٠,٨٠٪	٦٠
٤	عمارات سكنية	٥٠	١	٦٥٩,٢٠	٦٥٩,٢٠	٠,٥٢٪	٥٠
٥	سكنى خدمى	٥٠	١	١٩٢٨,٦٠	١٩٢٨,٦٠	١,٥٢٪	٥٠
الاجمالى		٣١٥	٢٣		٢١٣٦٨,٢٠	١٦,٨٠٪	٩٢٠

ثانيا الفيلات طبقا للجدول التالي :

رقم النموذج	نوع الفيلات	تكرار نموذج	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة قطعة الارض م٢	مساحة F.P للنموذج	اجمالى مساحة f.p	نسبة بنائية لارض المشروع	اجمالي عدد الوحدات لكل نموذج
V١	فيلات متصلة	١	١٠	٤٩٤٩,٣٩٩	١٥٠٠	١٥٠٠	٪١,١٨	١٠
V٢	فيلات متصلة	٢	٦	٦٠٨٧,٤	١٠٠٠	٢٠٠٠	٪١,٥٧	١٢
V٣	فيلات متصلة	٢	٤	٢٩٣٧,٣٩	٥٠٠	١٠٠٠	٪٠,٧٩	٨
V٤	فيلات متصلة	١	٤	١٧٩٠,٤٩١	٦٠٠	٦٠٠	٪٠,٤٧	٤
الاجمالى				١٦٧٦٤,٦٨		٥١٠٠	٪٤,٠١	٣٤
اجمالى الإسكان (فيلات+عمارات)						٢٦٤٦٨,٢٠	٪٢٠,٨٠	١٥٤

ثانيا : الاراضى المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٣٨١٨,٥٢ م٢ أي ما يعادل ٣,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١٠,٨٦٪ من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

رقم القطعة	النشاط	مساحة قطعة الارض م٢	مساحة f.p م٢	الاشتراطات البنائية		
				النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
S١	تجارى خدمى	٨٩٦٤,٩٠	٢٦٨٩,٤٧	٣٠,٠٠٪	ارضي + دورين	٦م من جميع الجهات
S٢	خدمات تجارية	٤٨٢٦,٦٢	١٤٤٧,٩٩	٣٠,٠٠٪	بما لا يتجاوز قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة	
S٣	غرف امن	٢٧,٠٠	٢٧,٠٠	١٠٠٪	دور واحد	ارض فقط و لاتزيد مساحة
الاجمالى		١٣٨١٨,٥٢	٤١٦٤,٤٦			

الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :-

- يتم تطبيق الأشتراطات طبقاً لقانون البناء المصري و القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و الأشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية.
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للمشروع .
- يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من حدود قطعة الأرض (الطرق المحيطة أو حدود الجار) حتى حد المباني.
- يسمح بتنفيذ ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لايشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها بالإضافة إلي القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩.
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن إنتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يسمح باستخدام مناطق الردود داخل قطع الاراضى السكنية في انتظار السيارات.
- الالتزام بترك ردود عام-٦م من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية.

- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقاسة على طول محور البلوك وفي حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦ م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م والمسافة بين القطع لا تقل عن ٦م.
- ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود الارض / المبني السكني وحتى حدود ارض الخدمات.

أراضي الفيلات :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥٪ من مساحتها للتاون هاوس والتوين هاوس .
- الإرتدادت داخل حدود قطع الأراضي الخاصة كحد ادنى هي: الأمامي ٤ م – الجانبي ٣ م – الخلفي ٦ م.
- عدد الأدوار : أرضي + دور
- في حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل ردود جانبي ٢,٥ متر بدلاً من ٣ متر ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى.

اراضى العمارات:

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠٪ من مساحة كل قطعة ارض.
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٤أدوار.
- فى حالة طول واجهة القطعة السكنية يقل عن (٢٠ م) يتم عمل ردود جانبى (٢,٥ م) فقط وبما يحقق النسبة البنائية المسموح بها بالقطعة كحد أقصى.
- يسمح بعمل دور بدروم أسفل المبانى السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدر ومات والجاري العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.

إشتراطات مناطق الخدمات:-

- نسبة اراضى الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة المشروع .
- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - إرتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لأشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده و التى سوف يتم تحديد عناصرها في حينه, علما بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط و إعتماد و تنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيتات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمراني المتكامل.
- يتم توفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم ترك ردود (٦ م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات , وطبقا لاشتراطات كل نشاط)
- تتعهد الشركة بان منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع وفى حالة التخديم الخارجي يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .
- فيما يخص نشاط الفندق فيسمح بتخديمه خارجيا طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨١ بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائي للمشروع:-

معامل الاستغلال المسموح به وفقا لنوعية الاسكان	اقصي مسطحات بنائية مسموح بها BUA م٢	اقصي مقنن مائي (ل /م٢/يوم)	اقصي مقنن مائي مسموح به للمشروع (ل /يوم)
١	١٣٧٥٦٨,١٧٧	٤١٥٧	٥٧٠٦٩٩٠١

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:-

عدد الوحدات المحقق بالمشروع	اقصي عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقا للنوتة الحسابية
٩٥٤	٢٦٢٤

- تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات لذلك.

الاشتراطات العامة

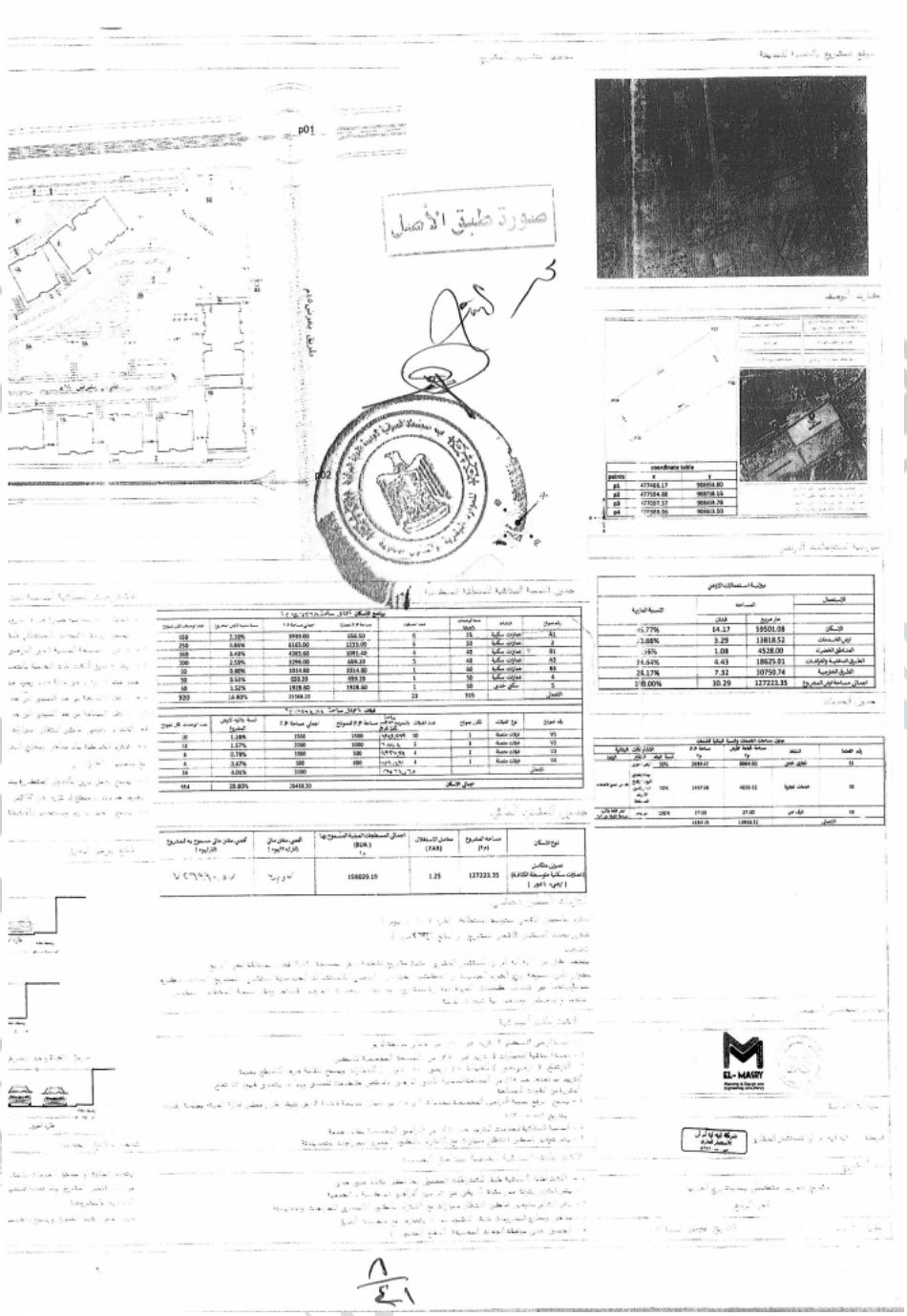
١- يبلغ أقصى إرتفاع "للمباني السكنية" (ارضي + ٤ أدوار متكررة) .وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
٢- تتعهد شركة أيه أيه إم للاستثمار العقارى (ش.ذ.م.م) واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات لذلك .
٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات – اعمال الكهرو ميكانيكال – مخازن غير تجارية).
٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخدمات (ردود – ارتفاع – نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط علي حده.
٥- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت اعلي أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لاتزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الأرضي للمبانى السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الارضي للمبانى الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
٧- تلتزم شركة أيه أيه إم للاستثمار العقارى (ش.ذ.م.م) بالقيام بالاتى :-

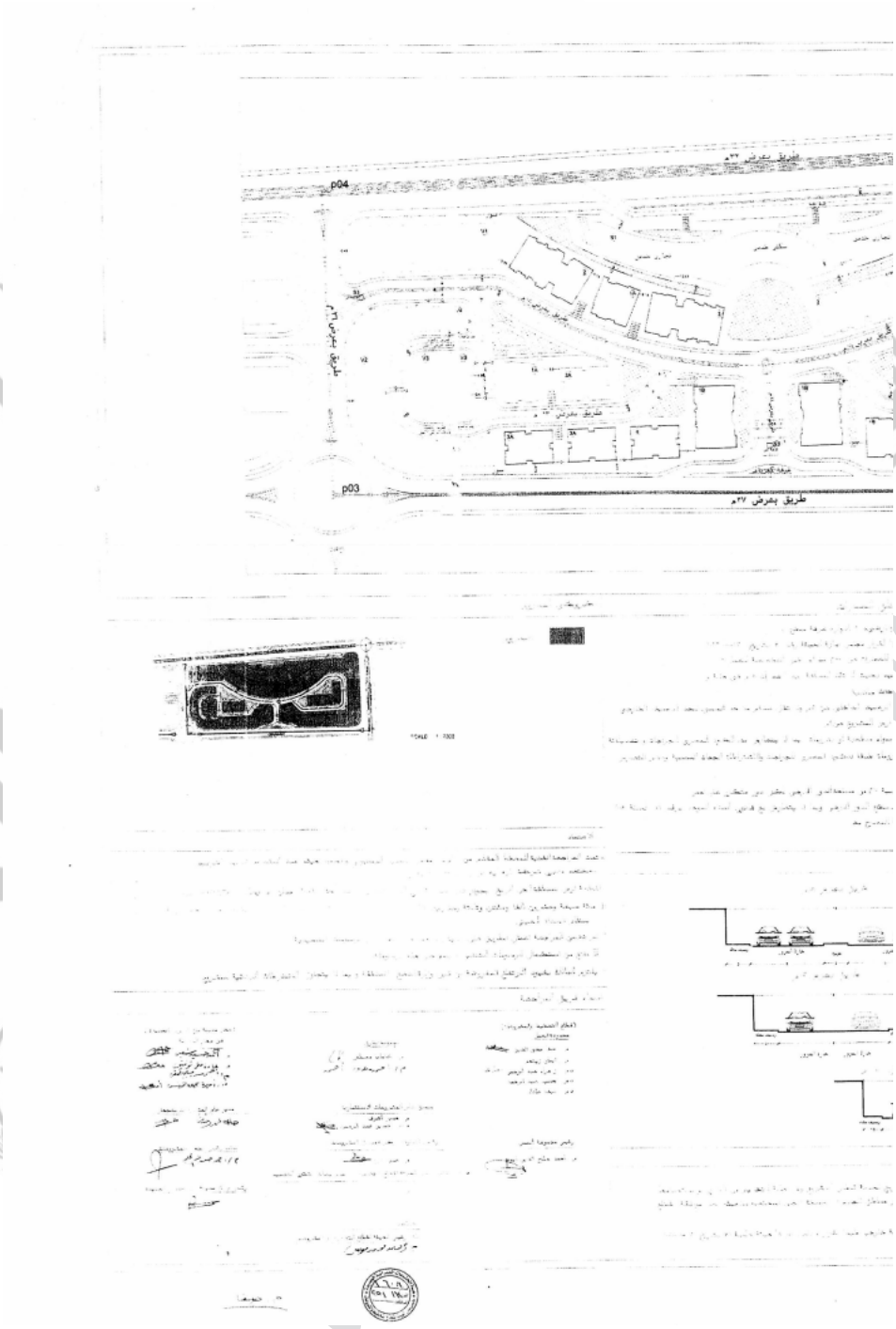
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
- تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
- اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مـأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك اقصي كميات يمكن توفيرها وطبقا 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 وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
- تنفيذ شبكات منفصلة الري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم إستخدام مياه الشرب فى اعمال الري .
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لايؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
٩- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
١١- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف أول
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
م / أحمد محمد موسى

طرف ثانٍ
بالتوكيل عن الشركة
الاسم : م/ مصطفى أحمد أحمد صميدة


صورة طبق الأصل
p01
p02
EL-MASRY


p04
p03
طريق بشرش ٣٧م

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقم ٨٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٥

باعتماد المخطط التفصيلى للمساحات الشاغرة بالمرحلة الأولى بمساحة ١٤,٦ فدان

والمساحات الشاغرة بالمرحلة الثانية بمساحة ١٧٣,٦ فدان

ضمن مساحة إجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (١١٧٧٦٣٧,٣١م٢)

بحرى الطريق الساحلى – مركز الضبعة بالساحل الشمالى الغربى

المخصصة للسادة شركة / الدار جلوبل

لإقامة مشروع متكامل مكون من (٥٠% منشآت عقارية – ٥٠% منشآت سياحية فندقية)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنه 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) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الاراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ،

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠،

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته (رقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و(١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و(١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و(١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإعتماد آليات التعامل والتصرف فى الاراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ،

وعلى الطلب المقدم من السادة / شركة الدار جلوبال الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٢٢٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٤ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض سالفة الذكر المخصصة للشركة لإقامة مشروع متكامل مكون من (منشات عقارية ٥٠٪ ، منشات سياحية فندقية ٥٠ ٪) ،

وعلى كتاب قطاع التخطيط و المشروعات الصادر إلى جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالي الغربي برقم (٢٩٥٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٣١ المرفق به موافقة الامانة العامة لوزارة الدفاع رقم ١٤/٣٩٩٨٢ بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ بشان استكمال مكونات المشروعات المخططة داخل حرم شاطئ البحر بعد زيادته (٢٠٠م) لشركة الدار جلوبال و المتضمن التالي :

- الموافقة على قيام الشركة باستكمال الاعمال المطلوبة داخل مسافة حرم الشاطئ ٢٠٠م طبقا للرسومات و المخططات المعتمدة ببصمه بنائية ٦٣٣٤,٣٣ م٢ شقق فندقية .
- التنسيق مع قيادات (قوات حرس الحدود – قيادة المنطقة الشمالية المركزية) لتحديد الاعمال المطلوبة على الطبيعة .

وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٣٠٠٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٧ المرفق به المخطط العام للمشروع و كذا محضر لجنة الحصر و التفاوض و كذا كارت وصف نهائي للمشروع بمساحة اجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (١١٧٧٦٣٧,٣١ م٢) ،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة الدار جلوبال لتخصيص قطعة ارض بمساحة ١١٩٤٣٢١ م٢ بحرى الطريق الساحلى – مركز الضبعة – بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية – ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) ،

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٦٨٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٤ ،

وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٤٤٢) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٦ المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد تمهيدا لاستصدار القرار المائل ،

- وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالي الغربي الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٥٩٠) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٠ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ، وكذا كامل موقف قطعة الأرض والمتضمن انه لا يوجد مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه كما تضمن الكتاب أن الشركة تلتزم بتقديم ملف رقمى بقاعدة البيانات الجغرافية (GIS) للمخطط التفصيلى موضوع الاعتماد طبقا للقرار الوزاري رقم (١٨٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٤ ،
- وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٧ ،
- وعلى التعهد المقدم والموقع من الشركة المخصص لها قطعة الأرض والخاص بمنطقة الخدمات ،
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة ،
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية القطاع الثانى للساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة الدار جلوبال باعتماد المخطط التفصيلي للمساحات الشاغرة بالمرحلة الأولى بمساحة ١٤,٦ فدان والمساحات الشاغرة بالمرحلة الثانية بمساحة ١٧٣,٦ فدان ضمن مساحة إجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (١١٧٧٦٣٧,٣١ م٢) بحري الطريق الساحلي - مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي المخصصة لإقامة مشروع (٥٠٪ منشآت عقارية -٥٠٪ منشآت سياحية فندقية)، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٠) لسنة ٢٠٢٢ ،
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري الماثل ،

" قـــــــرر "

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي للمساحات الشاغرة بالمرحلة الأولى بمساحة ١٤,٦ فدان والمساحات الشاغرة بالمرحلة الثانية بمساحة ١٧٣,٦فدان ضمن مساحة إجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (١١٧٧٦٣٧,٣١ م٢) بحري الطريق الساحلي - مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي المخصصة للسادة شركة / الدار جلوبال لإقامة مشروع متكامل مكون من (٥٠٪ منشآت عقارية - ٥٠٪ منشآت سياحية فندقية) ، وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او البيع او الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تخديم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخديم من الخارج او إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد اخذ الموافقات الفنية اللازمة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتحمل أية مبالغ او تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد او اى إشغالات بالأرض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية اى ملكيات او عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلا ودون أدنى مسئولية على الهيئة او أجهزتها .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع وفقا للبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع ، على ان يكون تنفيذ المشروع خلال (اربع سنوات) تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبند السادس عشر من عقد التخصيص المؤرخ فى ٢٠٢٤/٧/١ .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادنى مسئولية على الهيئة .

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

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من تاريخ هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ، ووفقا للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى ، ولايتم إستخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ مراحل المشروع الواردة بالقرار ولايتم الإنتقال بالتراخيص من مرحلة إلى اخرى إلا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية لمناطق المرحلة السابقة وفقا للضوابط المعمول بها .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام انظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : 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 الشربينى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي للمساحات الشاغرة بالمرحلة الأولى بمساحة ١٤,٦ فدان و المساحات الشاغرة بالمرحلة الثانية بمساحة ١٧٣,٦ فدان بمشروع السادة شركة / الدار جلوبال بمساحة اجمالية ٢٨٠,٤ فدان بما يعادل (١١٧٧٦٣٧,٣١ م٢) بحرى الطريق الساحلي -مركز الضبعة بالساحل الشمالي الغربي لاقامة مشروع متكامل من (منشات عقارية ٥٠٪ ، منشات سياحية فندقية ٥٠ %)

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ١١٧٧٦٣٧,٣١ م ٢ بما يعادل ٢٨٠,٤ فدان .

مراحل تنمية المشروع:-

جدول مراحل المشروع	المسطح بالمتر المربع	المسطح بالفدان
مرحلة منفذة (خارج الاعتماد)	٣٨٧١٢١,٠٢	٩٢,٢
اجمالى مساحه المرحله الاولى	٦١٥٢٦,٤٣	١٤,٦
اجمالى مساحه المرحله الثانيه	٧٢٨٩٨٩,٨٦	١٧٣,٦
اجمالى مساحه المشروع	١١٧٧٦٣٧,٣١	٢٨٠,٤

ميزانية استعمالات الأراضي لكامل المشروع :-

١- إجمالي المساحة المخصصة للمبانى(السكنية والخدمية و الفندقية) (F.P) ١٧١٦٨٢,٤٣١م٢ أي ما يعادل ٤٠,٨٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٥٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلي: -

أ- إجمالي مساحة المبانى السكنية (F.P) خارج الاعتماد ١٣٠٩١,٢٩ م٢ أي ما يعادل ٣,١٢ فدان وتمثل نسبة ١,١١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

ب- إجمالي مساحة المبانى السكنية (F.P) محل الاعتماد ٣١٧٦٤,٠٣ م٢ أي ما يعادل ٧,٥٦ فدان وتمثل نسبة ٢,٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

ت- إجمالي مساحة المبانى الفندقية خارج الاعتماد (F.P) ٣٧٥٧٤,٦٦ م٢ أي ما يعادل ٨,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٣,١٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

ث- إجمالي مساحة المبانى الفندقية محل الاعتماد (F.P) ٧١٢٤١,٤ م٢ أي ما يعادل ١٦,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٦,٠٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

ج- إجمالي مساحة المبانى الخدمية محل الاعتماد (F.P) ١٨٠١١,٠٥ م٢ أي ما يعادل ٤,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١,٥٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

٢- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمرافق العامة ١٢٨٩٧,٥ م٢ أى ما يعادل ٣,٠٧ فدان وتمثل نسبة ١,١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

٣- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق و مناطق الانتظار ٢٨٠٤٨٨,٧٨١م٢ أي ما يعادل ٦٦,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٨٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

٤- إجمالي مساحة اراضي المناطق المفتوحة و المسطحات الخضراء و المائية ٧١٢٥٦٨,٥٩٨ م٢ أي ما يعادل ١٦٩,٦٦ فدان وتمثل نسبة ٦٠,٥١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

اولاً: مساحة المباني السكنية: -

أ- إجمالي مساحة المبانى السكنية (F.P) خارج الاعتماد ١٣٠٩١,٢٩ م٢ أي ما يعادل ٣,١٢ فدان وتمثل نسبة ١,١١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجداول الموضحة على اللوحة المعتمدة ..

ب- إجمالي مساحة المبانى السكنية (F.P) محل الاعتماد ٣١٧٦٤,٠٣ م٢ أي ما يعادل ٧,٥٦ فدان وتمثل نسبة ٢,٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجداول الموضحة على اللوحة المعتمدة ..

الاشتراطات البنائية للإسكان: -

- يجب ألا تزيد نسبة إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي عن ٥٠% من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع، وعلى مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب الا تزيد مساحة الدور الأرضي عن ٥٠٪ من مساحة القطعة.

- خط البناء والارتدادات (داخل حدود قطعة الأرض): ٣م امامي , ٢ م من كل جانب , ٤ م خلفي، وبما لا يزيد عن نسبة البناء المقررة ٥٠٪ من مساحة الارض، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- في حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤م.
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضي ولا تشكل فى مجموعها وحده سكنية.
- الالتزام بالردود لا يقل عن ١٠ م بين حدود المبانى بالمشروع وحدود ارض الجار
- المسافة بين الوحدات الشاطئية التى بارتفاع (ارضى + اول) لا تقل عن ٤م
- في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات
  - الردود الأمامي ٣ م للفيلات و ٤ م للعمارات.
  - الردود الجانبي ٢م للفيلات و ٣ م للعمارات.
  - الردود الخلفي ٤ م للفيلات والعمارات.
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يسمح باقامة دور بدروم اسفل المبانى السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالانشطة المصرح بها بدور البدروم وبأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا لاشتراطات الكود المصري والجهات المعنية.

ثانيا : مساحة الفندقي :

- إجمالي مساحة المبانى الفندقية خارج الاعتماد (F.P) ٣٧٥٧٤,٦٦ م٢ أي ما يعادل ٨,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٣,١٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجداول الموضحة على اللوحة المعتمدة ..
- إجمالي مساحة المبانى الفندقية محل الاعتماد (F.P) ٧١٢٤١,٤ م٢ أي ما يعادل ١٦,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٦,٠٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجداول الموضحة على اللوحة المعتمدة ..

ثالثا: مساحة الخدمات :

إجمالي مساحة المبانى الخدمية محل الاعتماد (F.P) ١٨٠١١,٠٥ م٢ أي ما يعادل ٤,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١,٥٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقا للجدول التالي: -

الخدمات	المساحة بالمتر مربع	بالفدان
منطقة خدمات رقم 1	17187.13	4.09
منطقة خدمات رقم 2	7498.08	1.79
منطقة خدمات رقم 3	4391.26	1.05
منطقة خدمات رقم 4	22503.89	5.36
منطقة خدمات رقم 5	3989.73	0.95
منطقة خدمات رقم 6	1813.10	0.43
منطقة خدمات رقم 7	2407.64	0.57
غرف و بوابات الامن	246.00	0.06
اجمالي مناطق الخدمات	60036.84	8.42
النسبة من إجمالي الموقع	5.1%	

الاشتراطات البنائية للخدمات: -

- الحد الاقصى للبناء داخل قطعة ارض الخدمات ٤٠٪ من اجمالى المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك (نادى اجتماعى ٢٠٪- الخدمات الترفيهية ١٠٪- نادى رياضى ٥٪)
- يتم الالتزام بالارتداد ٦ م من جميع الجهات داخل قطعة ارض الخدمات و ٦ م بين ارض الخدمات وارض السكنى
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل قطع اراضى الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

- تتعهد شركة الدار جلوبال بان مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة التخديم من الخارج او استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات

ثالثا: جدول الأرصدة المسوح بها والأرصدة المستغلة على مستوى المشروع:

	اجمالي الوحدات السكنية			اجمالي الوحدات الفندقية			مناطق الخدمات		
	اجمالي مساحات الدور الارضي F.P	اجمالي المساحة المبنية B.U.A	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي مساحات الدور الارضي F.P	اجمالي المساحة المبنية B.U.A	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي مساحات الدور الارضي F.P	اجمالي المساحة المبنية B.U.A	اجمالي المساحة م2
خارج الاعتماد	13,091.29	32,578.46	151	37,574.66	117,211.91	925	0.00	0.00	0.00
داخل الاعتماد	31,764.03	72,829.63	376	71,241.40	191,672.77	2167	59,790.84	119,581.67	57629.19
الاجمالي	44,855.32	105,408.09	527	108,816.06	308,884.68	3092	59,790.84	119,581.67	57629.19

رابعا: الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحي وفقا للقرار الوزاري ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ م:

١ :- الاشتراطات البيئية :-

اشتراطات عامة :-

- يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية وعدم المساس بالشواطئ اوتغيير مسارها الطبيعى ويحظر تنفيذ اى عمل يحتما ان يؤثر على مسار هذا الشاطئ الطبيعى او يدخل عليه تعديلات سواء خروجا فى اتجاه البحر او انحسارا عنه وكذا عدم استحداث اى تغيرات فى خط الشاطئ باقامة اى منشات من شأنها التأثير على البيئة مثل مصدات الامواج او مارينا او مرسى قوارب الا بعد موافقة جهاز شئون البيئة والهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ والقوات المسلحة
- يجب اجراء تقييم الاثر البيئى للمشروع السياحي والتى يحددها قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤
- يجب الحفاظ على مناسيب الارض الطبيعية قدر الامكان حفاظا على معالم البيئة الطبيعية
- عدم اقامة اى منشات على مخرات السيول

خط حرم الشاطئ :-

- الالتزام بحرم الشاطئ المحدد بقانون البئة بعمق لا يقل عن ٢٠٠ م ويحظر اقامة اى منشأ من اى نوع فيه
- تترك اخر شريحة من حرم الشاطئ بعرض لا يقل عن ٢٥ م تستخدم كممر عام (ممشى ساحلى وممر طوارئ ومسار للدرجات) ويسمح فى هذه المنطقة بعض الانشطة الخفيفة مثل (اكشاك صغيرة- ادشاش – مناطق خضراء - .....)

المراسى البحرية :-

- يمكن انشاء عدد من المراسى المركزية (المارينات العامة) على امتداد خط الشاطئ لتفى بالاحتياجات اللازمة للمناطق الساحلية مع الالتزام بالاشتراطات التى تحددها الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ وجهاز شئون البيئة بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة لاقامة هيئة المراسى البحرية

٢ :- الاشتراطات التخطيطية والبنائية :-

- **المساحة والابعاد :-** يجب الا يقل نسبة الواجهة عن العمق لقطع الاراضى بالمشروعات السياحية المطلة على البحر عن نسبة (١:٢) ويستثنى من ذلك قطع الاراضى المتخللة وقطع الاراضى البيئية
- **الكثافة البنائية ونسبة الاشغال:** يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪) من إجمالي مساحة الموقع (نسبة مجموع مسطحات الادوار الارضية للمباني الى إجمالي مساحة موقع المشروع).

الارتفاع وكثافة البناء: يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل إجمالي مسطحات الادوار المبنية بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع)، وفى جميع الاحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبنى الحد الاقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.

خط البناء والارتداد: يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع أرضي المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء، وتستغل في إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى الى الشاطئ.

الاستغلال السياحي: يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية (فندق – شاليهات فندقية – شقق وغرف فندقية وما في حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) من إجمالي عدد الوحدات بالمشروع. وعلى ان تلتزم الشركة بتوفير تلك النسبة عند استكمال اعمال المخطط العام

الطابع المعماري: تكون المباني ذات طابع معماري موحد على أن يكون التشطيب الخارجي فى مجملة باللون الابيض الناصع – او الاحجار المحلية ذات دراجات اللون البيج، وجميع الاعمال الخشبية (أبواب – شبابيك – بلكونات – أسوار – حواجز خشبية – برجولات) يمكن دهانها باللونين اللبني أو الازرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الاعمال الخشبية الخارجية في المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعي مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانة بالورنيش الخاص بالأخشاب.

الأسوار: لا يزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحي على ١,٨م، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠سم، وبحيث يكون باقي الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خشبية بينها فراغات – حديد مشغول – سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يتراءى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع.

أماكن انتظار السيارات: يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الانشطة طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

شبكة الطرق والمشاه الرئيسية: - يجب ترك مسافة على الحد الجنوبى للارض المطلة على الطريق الدولى الساحلى بعمق لا يقل عن ٥٠ م من حد الطريق (مقاسة من طبان الطريق) بما يتوافق مع اشتراطات الهيئة العامة للطرق والكبارى ولا يسمح بأى نوع من انواع المبانى داخل هذا الحرم على الاطلاق ويسمح فيه بعمل طريق فرعى للخدمة وحزام اخضر يفصل الارض عن الطريق

يجب الا تمتد حركة السيارات حتى الشاطئ وتتوقف على حدود المبانى المنشأة

يجب وجود مسارات واضحة للمشاه تتيح الوصول الى الشاطئ

تلتزم السادة / شركة الدار جلوبال بالاتي:

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي عدد الوحدات الكلية بالمشروع في جميع مراحله.

العمل بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة الى أخرى الا بعد تنفيذ كافة الهياكل الخرسانية لمناطق المرحلة السابقة.

قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع.

موافقة الأمانة العاة لوزارة الدفاع رقم ١٤/٣٩٩٨٢ بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ بشان استكمال مكونات المشروعات المخططة داخل حرم شاطئ البحر بعد زيادة الي ٢٠٠م لشركة الدار جلوبال و المتضمن التالي :

- الموافقة على قيام الشركة باستكمال الاعمال المطلوبة داخل مسافة حرم الشاطى ٢٠٠م طبقا للرسومات و المخططات المعتمدة ببصمة ٦٣٣٤,٣٣ م٢ شقق فندقية .
- التنسيق مع قيادات (قوات حرس الحدود – قيادة المنطقة الشمالية المركزية) لتحديد الاعمال المطلوبة على الطبيعة .

الإشتراطات العامـــة

١. لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ ، ولا يزيد معامل الاستغلال قطعة الارض عن (٠,٦) وذلك من من إجمالى مساحة أرض المشروع، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الاقصى للإرتفاع الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.

٢. لايجوز اقامة ايه منشآت فى مناطق الردود.

٣. يسمح بإقامة دور البدروم علي أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم.

٤. مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى للمبانى السكنية، وفقا للماده ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما، و ١٠٪ للمبانى الخدمية من مسطح الدور الارضى وفقاً لإشتراطات الهيئة.

٥. **يلتزم السادة / الشركة الدار جلوبال** بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات و القمامة فى مياه البحر.

٦. **يتولى السادة / الشركة الدار جلوبال** وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي، مياه الشرب، محطات التحلية، الكهرباء، و الاتصالات) على نفقتها الخاصة، وذلك بعد إعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية و تحت اشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم و التنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم و اشتراطات التنفيذ و على مسئولية المالك و إستشارى المشروع.

٧. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكيسات وخلافه.

٨. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.

٩. تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة أو الجهات المعنية.

١٠. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ وصيانة الاعمال الموضحة في الفقرة (٥، ٦ ،٧، ٨).

١١. تلتزم الشركة بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة قبل البدء فى تنفيذ المشروع (وزارة الدفاع – هيئة عمليات القوات المسلحة- هيئة الاثار المصرية- جهاز شئون البيئة- الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ - ...)

١٢. تلتزم الشركة بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

١٣. تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات

١٤. تلتزم **الشركة** بتقسيم تراخيص المشروع الى مرحلتين وبما يتفق مع قيد الارتفاع الحالي لأرض المشروع.

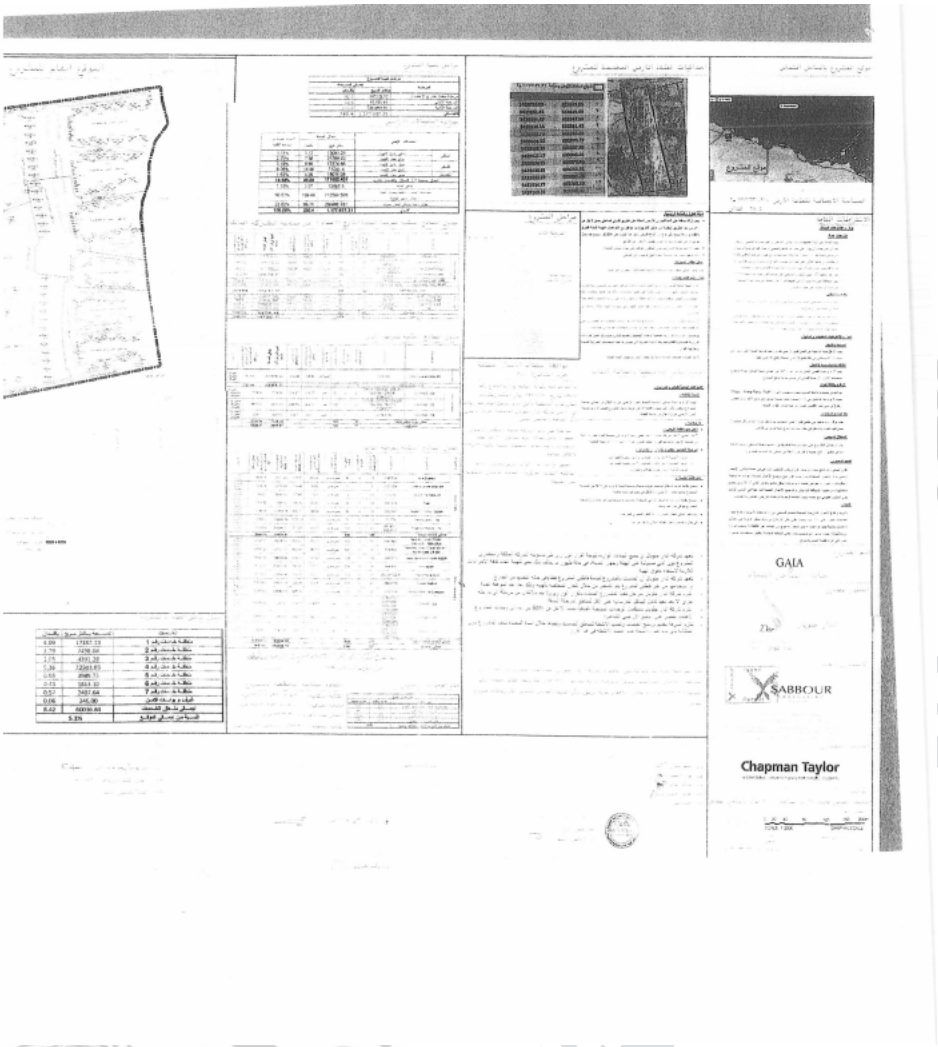
١٥. تلتزم **الشركة** بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقا للتعاقد المبرم والبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع.

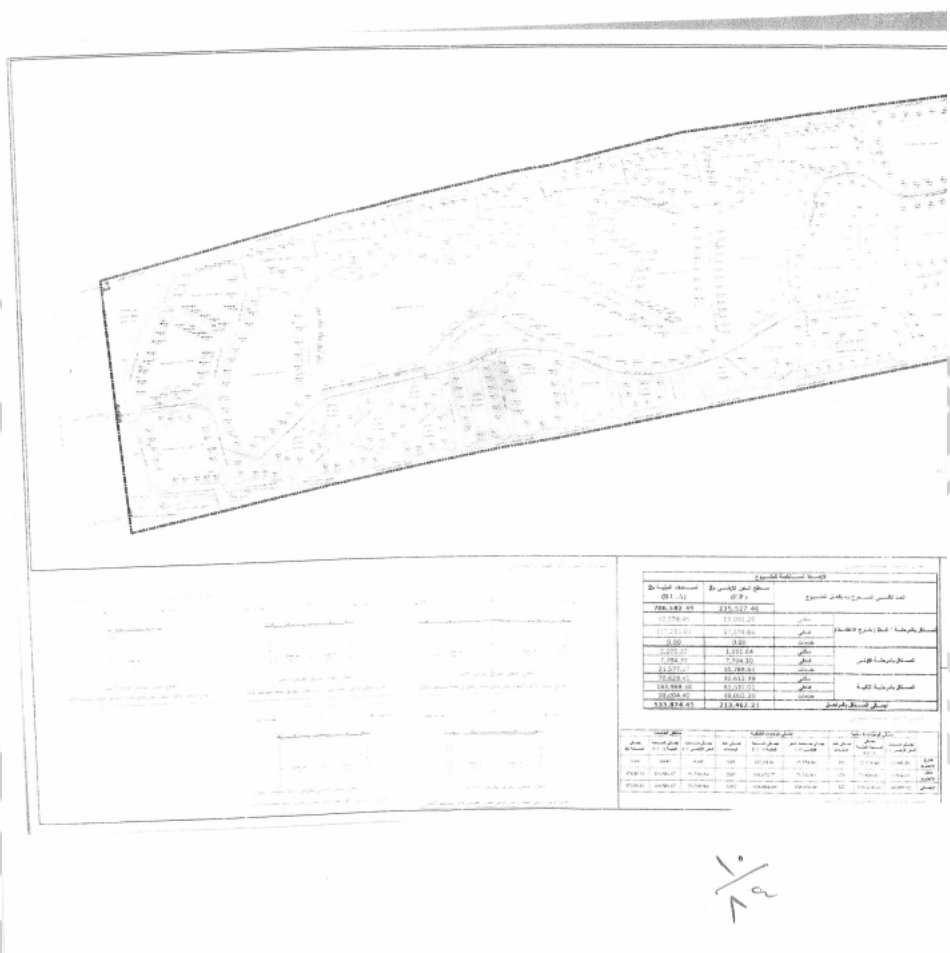
١٦. تلتزم **الشركة** بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

١٧. يتولى جهاز المدينة متابعة تنفيذ موافقة الأمانة العاة لوزارة الدفاع رقم ١٤٣٩٩٨٢ بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٣ طبقا للشروط و الضوابط الواردة بها و التحقق من عدم زيادة المسطحات البنائية عن المصرح به الموافقة و متابعة التنفيذ .

١٨. يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ م.

طرف أول	طرف ثان
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات	المالك / شركة الدار جلوبال
مهندس / أحمد محمد موسى	**الموقع / محمد إبراهيم كيلانى**


GAIA
SABBOUR
Chapman Taylor



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقـم ١٠٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٩

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ١٣ ألف م٢
بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين – ناحية الساحل الشمالى الغربى
المخصصة لشركة / ستورم للتطوير العقارى STORM DEVELOPMENT
لإقامة مشروع سكنى فندقى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنه 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) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الاراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ،

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته المنعقد برقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ بالموافقة علي تخصيص قطعة الارض (٩) بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية الساحل الشمالي الغربي بمساحة ١١ الف م٢ المخصصة لشركة ستورم للتطوير العقاري (STORM DEVELOPMENT) لاقامة مشروع سكني فندقي وفقا للشروط الواردة بالمذكرة ،

وعلى كتاب رئاسة الجمهورية رقم (١٢٧٣٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٣٠ متضمنا الموافقة علي قيام الهيئة بالتصرف بالبيع لقطعة الارض الشاطئية بمساحة ١١الف م٢ وذلك بواقع ٧٠٠ دولار /م٢ نتيجة لاعمال التطوير ،

وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٢ بالموافقة علي اعتبار معامل الاستغلال بقطعة الارض رقم (٩) منطقة رقم (٢٣) بمساحة ١١ الف م٢ بنشاط سكني فندقي بمركز مارينا العلمين السياحي المخصصة للشركة (٠,٦) والسماح بتطبيق قاعدة الحجوم وذلك شريطه استيعاب المرافق القائمة للتعديل المطلوب علي ان يتم الالتزام بباقي الشروط التي تضمنها قرار مجلس ادارة الهيئة رقم ١٩٣ بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ بتخصيص قطعة الارض محل الطلب ،

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢ لقطعة الارض رقم (٩) بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية الساحل الشمالي الغربي بمساحة ١٣ الف م٢،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز القري السياحية) والسادة/ شركة ستورم للتطوير العقاري (STORM DEVELOPMENT) لقطعة الارض رقم (٩) بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية الساحل الشمالي الغربي بمساحة ١٣ الف م٢ لاقامة مشروع سكني فندقي ،

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الادارية المقررة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٢ ،

وعلى كتاب السادة/ شركة ستورم للتطوير العقاري STORM DEVELOPMENT الوارد إلي قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٢٢) بتاريخ ١/١٦/ ٢٠٢٥ مرفقا به الـ٧ لوحات و التعهدات الخاصة بالمشروع و كذا البرنامج الزمني ،

- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز القرى السياحية بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة لإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (٩) بمساحة ١٣ الف م٢ بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية الساحل الشمالي الغربي المخصصة لشركة / ستورم للتطوير العقاري STORM DEVELOPMENT لاقامة مشروع سكني فندقي ، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) وقرارات مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ ورقم (١٩٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٢ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٦ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري الماثل .

"قـــــــــرر"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (٩) بمساحة ١٣ الف م٢ بالمنطقة رقم (٢٣) مركز مارينا العلمين - ناحية الساحل الشمالي الغربي المخصصة لشركة / ستورم للتطوير العقاري STORM DEVELOPMENT لاقامة مشروع سكني فندقي ، وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١/٦ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والإلتزام 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 في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن اوضاعها بقطعة الأرض (إن وجدت) قبل البدء في إستصدار تراخيص البناء .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الإرتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على ان تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية.

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقا للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص الا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (٩) : تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١١) : تلتزم الشركة باستخدام انظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٢) : 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 الشربينى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد التخطيط و التقسيم لقطعة الأرض رقم ٩ بالمنطقة ٢٣ بمركز مارينا العلمين السياحي ناحية الساحل الشمالي الغربي بمساحة ١٣٠٠٠ م٢ بما يعادل ٣,٠٩٥٢ فدان لاقامة مشروع (سكني - فندقي) المخصصة للسادة شركة ستورم للتطوير العقاري والمبرم بشأنها العقد المؤرخ في ٢٠٢٥/١/٩

مساحة المشروع :

- اجمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع ١٣٠٠٠ م٢ بما يعادل ٣,٠٩٥٢ فدان

مكونات المشروع:-

١- اجمالي المساحة المخصصة للمباني F.P ٢٨٢٣,١١ م٢ بما يعادل ٠,٦٧٢٢ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧٢٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع مقسمة كالتالي :

أ. اجمالي المساحة المخصصة للفندقي f.p ٥١١,٣٤ م٢ بما يعادل ٠,١٢١٧ فدان وتمثل نسبة ٣,٩٣٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع

ب. اجمالي المساحة المخصصة للسكني f.p ٢٣١٠,٣٣ م٢ بما يعادل ٠,٥٥٠٦ فدان وتمثل نسبة ١٧,٧٧٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع

ج. اجمالي المساحة المخصصة للخدمات f.p ١,٤٤ م٢ بما يعادل ٠,٠٠٠٣ فدان وتمثل نسبة ٠,٠١٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع

٢- اجمالي المساحة المخصصة للطرق ٣١٨٤,٧٢ م٢ بما يعادل ٠,٧٥٨٣ فدان و تمثل نسبة ٢٤,٥٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع

٣- اجمالي المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٦٩٩٢,١٧ م٢ بما يعادل ١,٦٦٤٨ فدان وتمثل نسبة ٥٣,٧٩٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع

اولاً: الاراضي المخصصة للمباني (FP):-

- اجمالي المساحة المخصصة للمباني F.P (فندقي + سكني) ٢٨٢١,٦٧م٢ بما يعادل ٠,٦٧١٨ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧١٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع وفقا لجدول النماذج :

رمز النموذج	التكرار	عدد الادوار	استعمالات المباني	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الارضي (F.P) م٢	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي مسطح الدور الارضي بالمشروع العام (F.P) م٢	اجمالي المساحات البنائية (B.U.A)
أ	١	ارضي + اول + جزء من الدور العلوي	وحدات فندقية	٢	٢٥٥,٦٧	٤	٢٥٥,٦٧	٥٨٨,٠٤١
ب	١	ارضي + دوبلكس	وحدات فندقية	٢	٢٥٥,٦٧	٦	٢٥٥,٦٧	٧٦٧,٠١
ج	٢	ارضي + دوبلكس	سكني	٦	٣٧٠,٧٣	١٢	٧٤١,٤٦	٢٢٢٤,٣٨
د	١	ارضي + دوبلكس	سكني	٦	٤١٠,١٢	٦	٤١٠,١٢	١٢٣٠,٣٦
هـ	١	ارضي + دوبلكس	سكني	٧	٤٧٨,٦٣	٧	٤٧٨,٦٣	١٤٣٥,٨٩
و	٢	ارضي + اول + جزء من الدور العلوي	سكني	٢	٢٢٦,١٧	٤	٤٥٢,٣٤	١٠٤٠,٣٨٠
ز	٢	ارضي + اول + جزء من الدور العلوي	سكني	٢	١١٣,٨٩	٢	٢٢٧,٧٨	٥١٢,٥٠٥
الاجمالي	١٠	—	—	—	١٨٥٥,٣	٤١	٢٨٢١,٦٧	٧٧٩٨,٥٦٦

الاشتراطات البنائية والتخطيطية المشروع :-

- معامل الاشغال (٠,٦)
- بارتفاع (ارضى + اول) و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة.
- يتم الالتزام بالطابع المعماري والعمراني بشكل مطابق للواجهات المعمارية المنفذة بالمنطقة المجاورة.
- يتم الالتزام بالنسيج العمراني للمنطقة .
- الحفاظ على حرم البحر بعمق ١٢٠ م
- تمت موافقه مجلس اداره الهيئة بجلسه رقم (١٩٩) بتاريخ ١٢-١٢-٢٠٢٤ على زياده معامل الاستغلال الى (٢,٦) والسماح بتطبيق نظريه الحجوم

للإطلاع التطوير العقاري
ستورم ٢٤٩٥٦

الإشتراطات العامة

١- يجب ألا تزيد أقصي معامل اشغال للأرض عن (٠,٦) من إجمالى مساحة المشروع (اجمالي المسطحات المبنية)

٢- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (معامل مسطحات الادوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل عن (٠,٦) محسوبا لكامل مساحة الموقع وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع اى مبني الحد الأقصي الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة طبقا لموافقة مجلس اداره الهيئة بجلسه رقم (١٩٩) بتاريخ ١٢-١٢-٢٠٢٤.

٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .

٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود

٥- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلي أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لاتزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية، طبقا لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٦- تلتزم شركة ستورم للتطوير العقاري بتصميم وتنفيذ وانشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي – مياه الشرب – محطات التحلية - كهرباء الاتصالات – محطات المعالجة) علي نفقتها الخاصة وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت اشراف استشاري المشروع علي ان يتم التصميم و التنفيذ طبقا لأحكام الكود المصري لأسس التصميم و اشتراطات التنفيذ و علي مسئولية الجهة المالكة واستشاري المشروع

٧- تتولى الشركة علي نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.

٨- تتولى الشركة علي نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من جهة الاختصاص .

١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .

١١- تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦-٧-٨) .

١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضه من قبل هيئة عمليات القوات المسلحه للمنطقة وبما لايتجاوز الإشتراطات البنائيه لقطعة الارض .

١٣- تلتزم الشركة بالحصول علي كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ (هيئة عمليات القوات المسلحة – الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطيء – جهاز شئون البيئة – الآثار .....الخ)

١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات لكافة عناصر المشروع طبقا للكود المصرى للجراجات.

١٥- تلتزم الشركة بالتنفيذ وفقا للبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١٦- تلتزم الشركة بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه او المخلفات والقمامة في مياه البحر

١٧- لا يتم احتساب حمامات السباحة ومظلات انتظار السيارات ضمن النسبة البنائية.

١٨- تلتزم الشركة بكافة الاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٩٩) لسنة ٢٠٢٤ ، و كذا القرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩

١٩- يتم الالتزام باحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

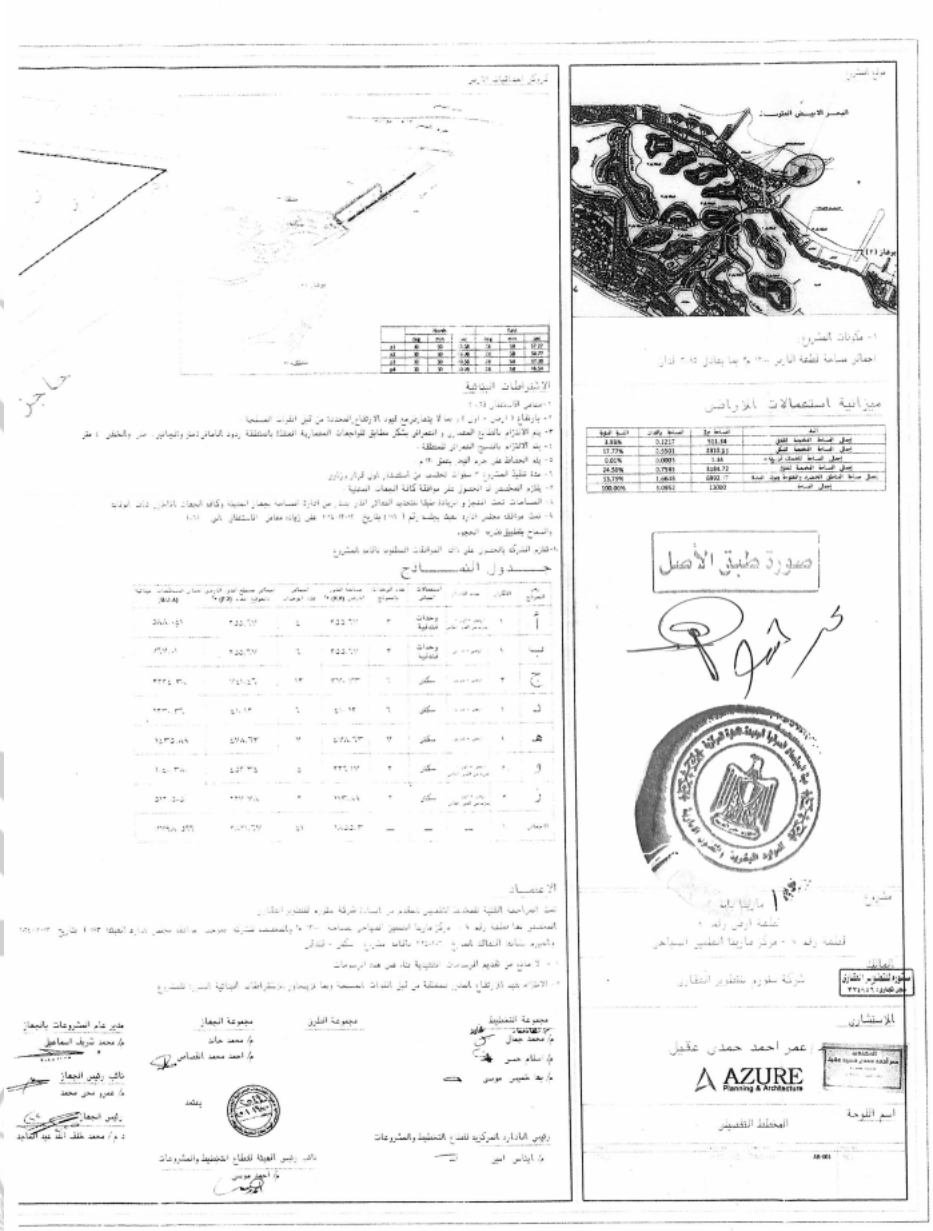
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

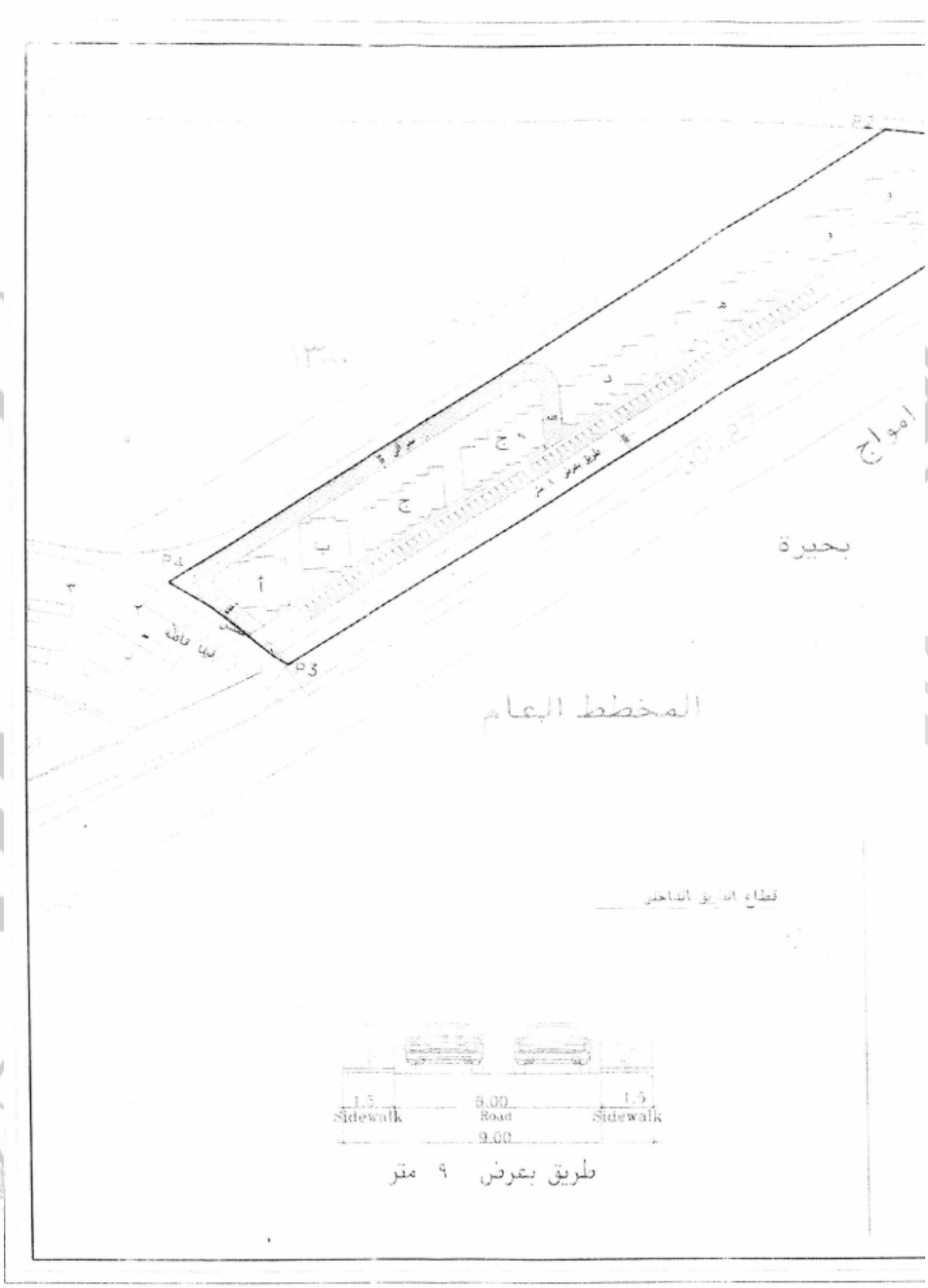
م / أحمد محمد موسى

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

الاسم / أحمد عبد النبى عبد الجيد إبراهيم


صورة طبق الأصل
AZURE
Planning & Architecture



طريق بعرض ٩ متر

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقـم ١١٦ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٩

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ)

بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠م٢)

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / محمد أيمن مدحت أبو النصر الفار

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠%)

والسابق له صدور القرار الوزارى رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنه ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ،

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات 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 والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن إقتراح التعامل مع الأراضي التي تم الغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع الساده المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من استصلاح زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ،

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بإسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / محمد ايمن مدحت ابو النصر الفار لقطعة الأرض رقم (١/١) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ،

وعلى القرار الوزاري برقم (٤٦٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ باعتماد تخليط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / محمد ايمن مدحت ابو النصر الفار لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ،

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٨٨٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ لإستصدار هذا القرار ،

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٣٥٨) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٦ المرفق به لوحات المشروع المعدلة بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ،

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الماثل الواردة إلي قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٣٧١٣) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٦ ،

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ،

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة ،

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ اكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد ايمن مدحت ابو النصر الفار باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ أ) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ اكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) والسابق لها صدور القرار الوزاري رقم (٤٦٥) لسنة ٢٠٢٣ ، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

" قـــــرر "

مادة (١) : يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ أ) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ اكتوبر المخصصة للسيد / محمد ايمن مدحت ابو النصر الفار لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) والسابق لها صدور القرار الوزاري رقم (٤٦٥) لسنة ٢٠٢٣ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى ارقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات إسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزء لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة.

مادة (٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام 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 في هذا الشأن .

مادة (٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن اوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في إستصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل الإعتماد مع العقود المبرمة بينه وبين المالكين / القاطنين لوحدات المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار الماثل كأن لم يكن .

مادة (٦) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بأنه لم يتم البيع أو التصرف في اى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٧) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٩) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ المشروع واعتماده من جهاز المدينة قبل البدء في استصدار التراخيص وطبقا للمدة المحددة لتنفيذ المشروع الواردة بالعقد المؤرخ في ٢٠١٩/١١/٢٤ .

مادة (١٠) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة (١١) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ومراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام انظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : 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 الشربينى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم المعدل للمشروع بقطعة الأرض رقم (١ / أ) بمساحة (٢١٠٠٠م٢) بما يعادل ٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة للسيد / محمد ايمن مدحت ابو النصر الفار والصادر له القرار الوزارى رقم (٤٦٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى، وفقاً لعقد تخصيص قطعه الارض المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤

مساحه المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م٢ أى ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحه ١٠٠٠٨,٠٢ م٢ أى ما يعادل ٢,٣٨٣ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٦٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي للمشروع F.P ٣١٤٤,٤ م٢ بما يعادل ٠,٧٤٨ فدان و تمثل نسبة ١٤,٩٧٪ من اجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة للبوابات و غرف الامن F.P بمساحة ٥,٦ م٢ أي ما يعادل ٠,٠٠١ فدان و تمثل نسبة ٠,٠٣٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤١٠٨,٥٧ م٢ أى ما يعادل ٠,٩٧٨ فدان وتمثل نسبة ١٩,٥٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥م٢ أى ما يعادل ٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة ٨,٩٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٥٠٠٢,٨١ م٢ أى ما يعادل ١,١٩٢ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٨٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولا: المساحة المخصصة للاسكان:-

الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحه ١٠٠٠٨,٠٢ م٢ أى ما يعادل ٢,٣٨٣ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٦٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي للمشروع F.P ٣١٤٤,٤ م٢ بما يعادل ٠,٧٤٨ فدان و تمثل نسبة ١٤,٩٧٪ من اجمالي مساحة أرض المشروع و طبقا لجدول قطع الأراضي التالي:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	مساحة الدور الأرضي F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٧٦,٨٧	١٤٠	%٣٧,١٥	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٢	٤٣١,٦٤	١٤٠	%٣٢,٤٣	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٣	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٤	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٥	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٦	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٧	٤٦٢,٤٤	١٤٠	%٣٠,٧٧	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٨	٤١١,٨٤	١٤٠	%٣٣,٩٩	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٩	٤٣١,٦٤	١٤٠	%٣٢,٤٣	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١٠	٤٣١,٦٤	١٤٠	%٣٢,٤٣	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١١	٤٣١,٦٤	١٤٠	%٣٢,٤٣	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١٢	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١٣	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١٤	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١٥	٤٣١,٦٤	١٤٠	%٣٢,٤٣	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١٦	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١٧	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١٨	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
١٩	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٢٠	٤٣١,٦٤	١٤٠	%٣٢,٤٣	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح

٢١	٤١١,٤٠	١٤٠	%٣٤,٠٣	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٢٢	٢٨٥,٦٤	٨٤,٦	%٢٩,٦٢	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٢٣	٤٢٦,٣٦	١٤٠	%٣٢,٨٤	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٢٤	٤٢٣,٧١	١٤٠	%٣٣,٠٤	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٢٥	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٢٦	٢٨٩,٠٨	٨٤,٦	%٢٩,٢٧	فيلا منفصلة	١	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٢٧	٤٣٠,٩٤	١٤٠	%٣٢,٤٩	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
٢٨	٤٣٠,٩٤	١٤٠	%٣٢,٤٩	فيلا شبه متصله	٢	بدروم+ ارضى+ اول+ غرف سطح
الإجمالي	١٠٠٠٨,٠٢	٣١٤٤,٤	----------	----------	٤٢	----------

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم باراضى الحزام الاخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :-

صورة طبق الأصل

أ. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالى مساحة المشروع (إسكان).

ب. الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

ج. يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور الارضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

د. الا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) و طبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .

ه. النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠ % من مساحة قطعة الارض و بما لا يتجاوز في الاجمالي نسبة الـ ١٥ % المسموح بها للمشروع .

و. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد ادنى.

ز. الارتدادات امامى ٤ م و جانبى ٣ م و خلفى ٦ م داخل حدود قطعة الارض السكنية و بالنسبة للفيلات المنفصلة يسمح بعمل الردود الجانبي لقطع الاراضي التي نقل واجهاتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٣ م طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزاري ٢٣٣ لسنة٢٠٠٩ وبالنسبة للفيلات المتصلة و الشبه متصلة والرباعي يسمح بعمل الردود الجانبي لقطع الاراضى التى نقل واجهاتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٣ م و ذلك من جانب واحد فقط وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم او توفير اماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الاعداد المطلوبة لاماكن انتظار السيارات وبالنسبة للنماذج السكنية يسمح بعمل الردود الجانبي لقطع الاراضى التى نقل واجهتها عن ٢٠ م لتصبح ٢,٥ م بدلا من ٤ م و ذلك من جانب واحد فقط وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم او توفير اماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الاعداد

ح. يسمح باقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات).

ط. يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.

ي. يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) و بما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

ك. يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع أرضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .

ل. الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان – و الكثافة السكانية المحققة ٣٧ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

البيـــان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	٣١٤٤,٤	٪١٤,٩٧
البوابات و غرف الامن F.P	٥,٦	٪٠,٠٣
الإجمالي	٣١٥٠	٪١٥,٠٠

الإشتراطات العامـة

١. يبلغ أقصى أرتفاع للفيلات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .

٢. يلتزم السيد/محمد ايمن مدحت ابو النصر الفار بقيود الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .

٣. النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع.

٤. لايجوز اقامة ايه منشأت فى مناطق الردود .

٥. غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لاتكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لاتزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المسطح المسموح ببنائه بالدور الارضي ووفقا لإشتراطات الهيئة .

٦. يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .

٧. يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.

٨. يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .

٩. يتولى المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠.يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .

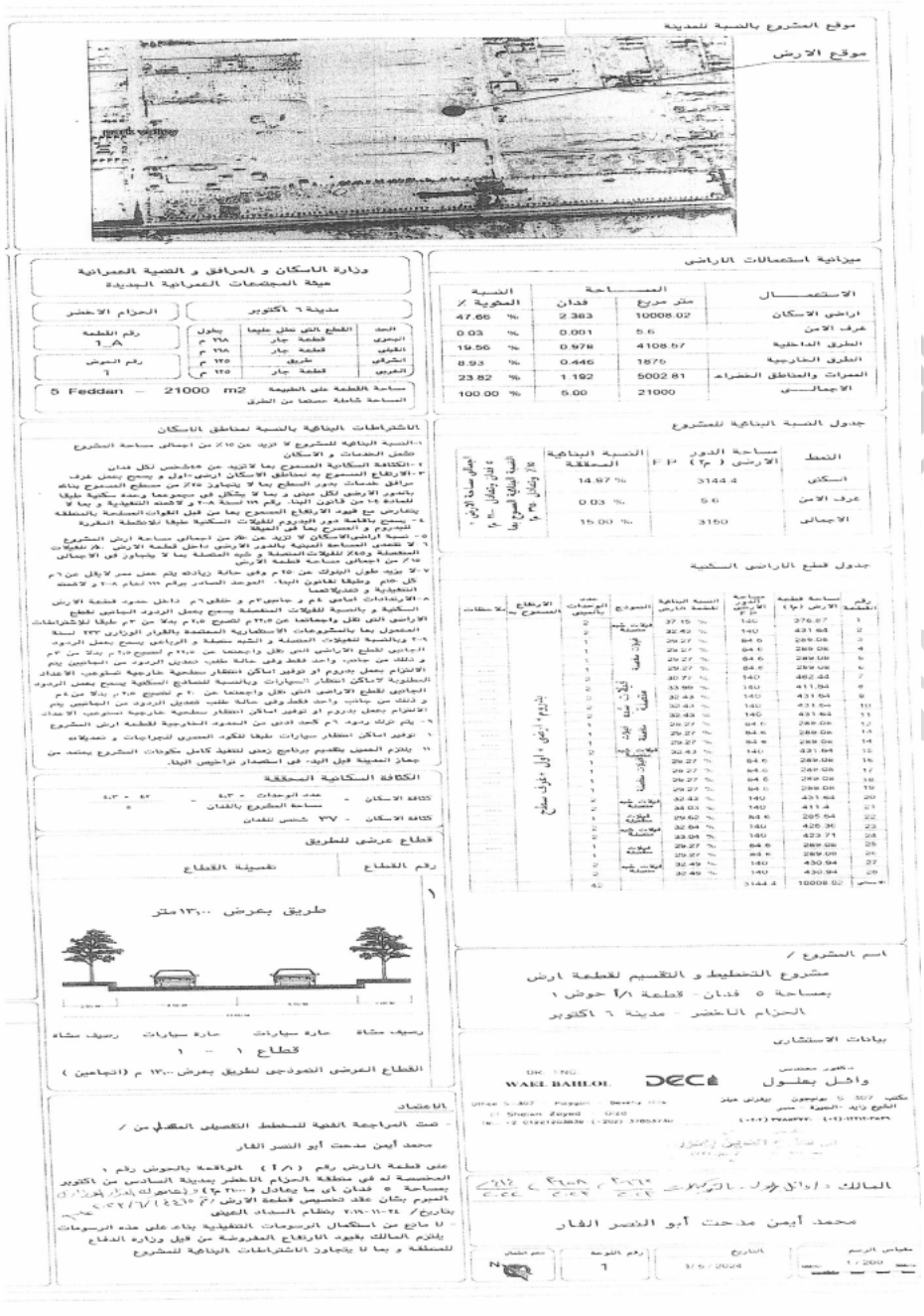
١١.يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .

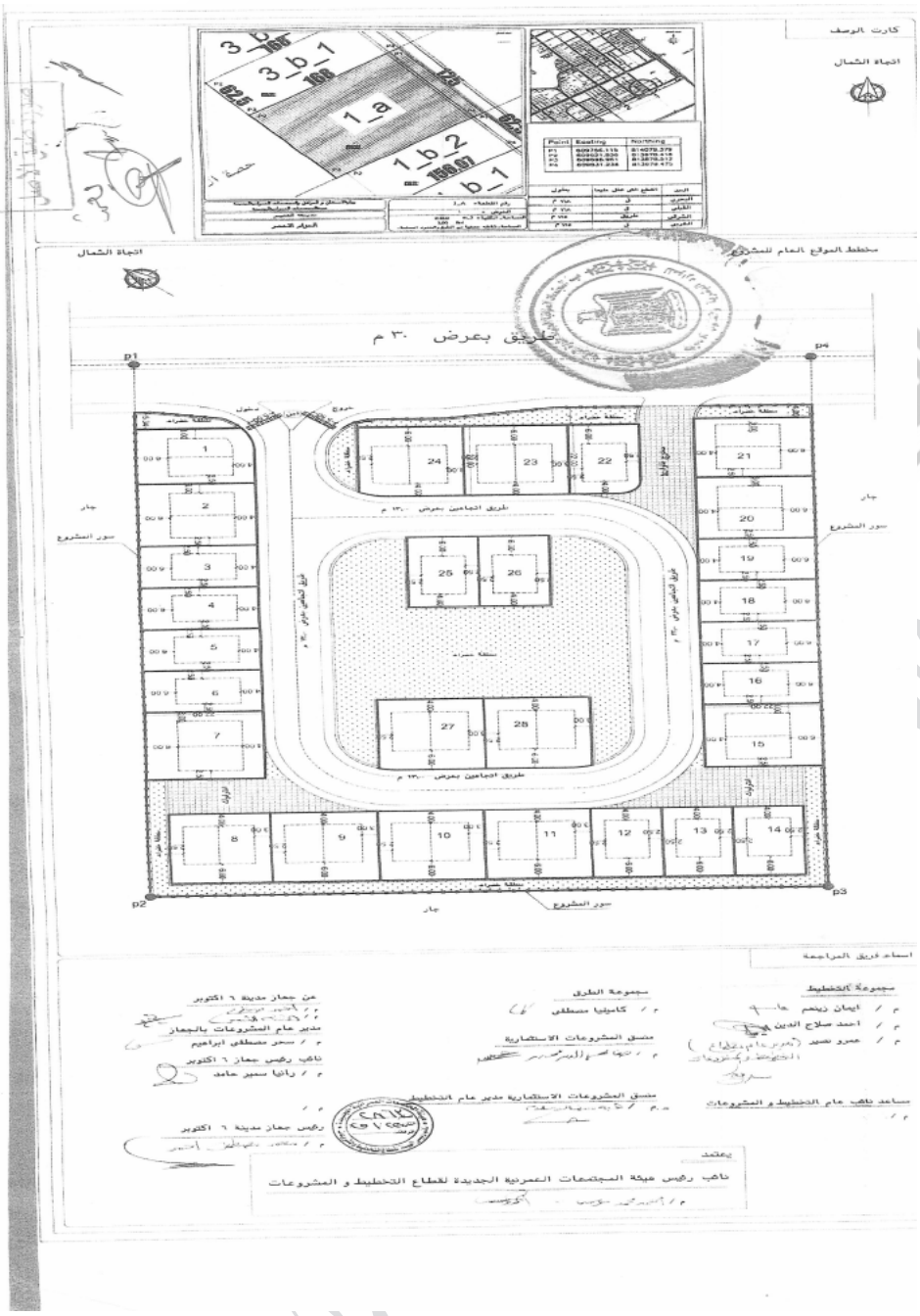
١٢.يلتزم المالك بالبرنامج الزمني المقدم منهم و المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣.يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات و تعديلاته.

١٤.يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الوارده بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسة رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .

طرف أول	طرف ثانٍ
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات	المفوض عن المالك
م / أحمد محمد موسى	**السيد / د. وائل صلاح الدين بهلول**


موقع المشروع بالنسبة للمدينة
موقع الارض
ميزانية استعمالات الاراضى
الاستعمال
المساحة
فدان
متر مربع
النسبة المئوية ٪
اراضى الاسكان
2.383
10008.02
47.66 %
غرف الامن
0.001
5.6
0.03 %
الطرق الداخلية
0.978
4108.57
19.56 %
الطرق الخارجية
0.446
1875
8.93 %
الممرات والمناطق الخضراء
1.192
5002.81
23.82 %
الاجمالى
5.00
21000
100.00 %
وزارة الاسكان و المرافق و التنمية العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
مدينة ٦ أكتوبر
الحزام الاخضر
رقم القطعة
1_A
رقم الحوض
1
الحد
يطول
القطع التى تطل عليها
البحرى
قطعة جار
٢٦٨ م
القبلى
قطعة جار
٢٦٨ م
الشرقى
طريق
١٢٥ م
الغربى
قطعة جار
١٢٥ م
مساحة القطعة على الطبيعة 5 Feddan – 21000 m2
المساحة كاملة صافيا من الطرق
الاشتراطات البنائية بالنسبة لمناطق الاسكان
جدول النسبة البنائية للمشروع
النمط
مساحة الدور الارضى (م٢)
F.P
النسبة البنائية المسموحة
٪ لاجمالى مساحة الارض
النسبة البنائية لكل نمط ٪ لاجمالى مساحة الارض
اسكنى
3144.4
14.97 %
غرف الامن
5.6
0.03 %
الاجمالى
3150
15.00 %
جدول قطع الاراضى السكنية
رقم القطعة
مساحة قطعة الارض (م٢)
مساحة الدور الارضى م٢
النسبة البنائية لقطعة الارض
عدد الوحدات بالمبنى
النموذج
الارتفاع المسموح به
ملاحظات
اسم المشروع /
مشروع التخطيط و التقسيم لقطعة ارض
بمساحة ٥ فدان - قطعة أ/١ حوض ١
الحزام الاخضر - مدينة ٦ أكتوبر
بيانات الاستشارى
واصل بهلول
WAEL BAHLOL
المالك / أروى مدحت أبو النصر الفار
محمد أيمن مدحت أبو النصر الفار
التاريخ
رقم اللوحة
مقياس الرسم
1 / 200
3/5/2024
٦
كثافة السكان - ٣٧ شخص للفدان
قطاع عرضى للطريق
رقم القطاع
تفصيلة القطاع
طريق بعرض ١٣,٠٠ متر
رصيف مشاة
عارة سيارات
عارة سيارات
رصيف مشاة
قطاع ١ – ١
القطاع العرضى النموذجى لطريق بعرض ١٣,٠٠ م (اتجاهين)
الاعتماد
محمد أيمن مدحت أبو النصر الفار


كارت الوصف
اتجاة الشمال
1_a
1_b_1
1_b_2
b_1
مخطط الموقع العام للمشروع
طريق بعرض ٣٠ م
p1
p2
p3
p4
مجموعة التخطيط
مجموعة الطرق
منسق المشروعات الاستثمارية
منسق المشروعات الاستثمارية مدير عام التخطيط
مساعد نائب عام التخطيط و المشروعات
يعتمد
نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطاع التخطيط و المشروعات
رئيس جهاز مدينة ٦ اكتوبر

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقـم ١١٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٩

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ ب/٢)

بمساحة (٢,٥) فدان بما يعادل (١٠٥٠٠م٢)

الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة ورثة المرحوم / زايد سلمى سلام سالم

طبقًا للانصبة الشرعية بالاعلام الشرعى فى الدعوى رقم ٤٠٤٦ لسنة ٢٠٢١

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠%)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنه ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ،

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات 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 والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن إقتراح التعامل مع الاراضي التي تم الغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ اكتوبر الزراعية لإستصلاح الاراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة ورثة المرحوم / زايد سلمي سلام سالم - طبقا للانصبة الشرعية بالاعلام الشرعي في الدعوي رقم ٤٠٤٦ لسنة ٢٠٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ لقطعة الارض رقم (١٢ب/٢) بمساحة ١٠٥٠٠م٢ بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الاخضر - بمدينة ٦ اكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي الى نشاط سكنى بمقابل عيني ،

وعلي الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد الي قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٨١٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٣ لاستصدار القرار الماثل مرفقا به بعض المستندات اللازمة ،

وعلي الطلب المقدم من وكيل وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد الي قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٢١١) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٠ المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد ،

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ اكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٢٠١) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٧ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ،

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلي قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٣٤٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٣ ،

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل وكيل المخصص لهم قطعة الأرض ،

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة ،

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ اكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة ورثة المرحوم / زايد سلمي سلام سالم - طبقا للانصبة الشرعية بالاعلام الشرعي في الدعوي رقم ٤٠٤٦ لسنة ٢٠٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ب/٢) بمساحة (١٠٥٠٠م٢) بما يعادل ٢,٥٠ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ اكتوبر المخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) ، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ،

وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قـــــرر"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (١٠٥٠٠م٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦أكتوبر المخصصة للسادة ورثة المرحوم / زايد سلمي سلام سالم - طبقا للأنصبة الشرعية بالأعلام الشرعي في الدعوي رقم ٤٠٤٦ لسنة ٢٠٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ - لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) ، وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٦ . والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى ارقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات إسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزء لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة.

مادة (٣) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او البيع او الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام 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 في هذا الشأن .

مادة (٤) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقننن (وضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في إستصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه انشائى - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المبرم فى ٢٠٢٣/١/١٦.

مادة (٦) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٨) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولايتم إستخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها.

مادة (٩) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض ومراعاة البرنامج الزمنى . وفى حالة ثبوت مايخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١٠) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١١) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٢) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٣) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستخدام انظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٤) : 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 الشربينى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع قطعة الأرض رقم (١٢ب/٢) بمساحة ١٠٥٠٠م٢ بما يعادل ٢,٥٠ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسادة ورثة المرحوم/ زايد سلمي سلام سالم ، طبقا للأنصبة الشرعية بالاعلام الشرعي في الدعوي رقم ٤٠٤٦ لسنة ٢٠٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٩ لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتها - بتاريخ ٢٠٢٣/٠١/١٦

مساحه المشروع :

- إجمالى مساحة أرض المشروع ١٠٥٠٠ م٢ أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحه ٥٢٤١,٠٠م٢ أى ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩١% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٦٦م٢ بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩١% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة للبوابات وغرف الامن F.P بمساحة ٩,٠٠ م٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان و تمثل نسبة ٠,٠٨٥% من اجمالي مساحة ارض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف إنتظار السيارات بمساحة ٣٨٤٦,٧٠م٢ أى ما يعادل ٠,٩١٦ فدان وتمثل نسبة ٣٦,٦٤% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٤٢,٣٠م٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٩٨% من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٤٦١,٠٠م٢ أى ما يعادل ٠,١١٠ فدان وتمثل نسبة ٤,٣٩% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولا: المساحة المخصصة للاسكان:-

الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحه ٥٢٤١,٠٠م٢ أى ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٩١% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٦٦م٢ بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩١% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقا لجدول قطع الأراضي التالى :-

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	مساحة الدور الأرضي F.P (م٢)	النسبه البنائيه (٪)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٤٢,٥٣	٧١,٠٠	٢٠,٧٣	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضي + اول + غرف السطح
٢	٢٥٩,٣٥	٧٢,٠٠	٢٧,٧٦	فيلا منفصلة	١	
٣	٢٥٩,٣٥	٧٢,٠٠	٢٧,٧٦	فيلا منفصلة	١	
٤	٤٣٩,٣٥	١٤٢,٠٠	٣٢,٣٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٤٥٣,٩٦	١٤٢,٠٠	٣١,٢٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٦	٤١٢,٠٠	١٤٢,٠٠	٣٤,٤٧	فيلات شبه متصلة	٢	
٧	٤٥٣,٩٦	١٤٢,٠٠	٣١,٢٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٨	٤٥٣,٩٦	١٤٢,٠٠	٣١,٢٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٤١٢,٠٠	١٤٢,٠٠	٣٤,٤٧	فيلات شبه متصلة	٢	
١٠	٤٥٣,٩٦	١٤٢,٠٠	٣١,٢٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١١	٤٣٩,٣٥	١٤٢,٠٠	٣٢,٣٢	فيلات شبه متصلة	٢	
١٢	٢٥٩,٣٥	٧٢,٠٠	٢٧,٧٦	فيلا منفصلة	١	
١٣	٢٥٩,٣٥	٧٢,٠٠	٢٧,٧٦	فيلا منفصلة	١	
١٤	٣٤٢,٥٣	٧١,٠٠	٢٠,٧٣	فيلا منفصلة	١	
الأجمالي	٥٢٤١,٠٠	١٥٦٦,٠٠			٢٢	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الاخضر وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسة رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

١. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥% من إجمالى مساحة المشروع .
٢. الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
٣. النسبة البنائية لاتزيد عن ٤٠% للفيلات المنفصلة ، ٤٥% للفيلات المتصلة والشبه متصله من مساحة قطعة الأرض الواحدة وبما لا يتجاوز في الإجمالي العام النسبة البنائية المسموح بها للمشروع والمقدرة بـ ١٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
٤. يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الارضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لايتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
٥. لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) و طبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
٦. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد ادنى .
٧. الردود : ٤ م امامي – ٣ م جانبي – ٦ م خلفي ، وفي حالة كون واجهة قطعة الارض بعرض أقل من (٢٢,٥م) فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥م فقط .
٨. يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها للبدرومات والمعمول بها بالهيئة .
٩. يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
١٠. يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
١١. يسمح بإقامة غرف امن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م٢ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .
١٢. الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان ـ والكثافة السكانية المحققة بالمشروع تقدر بـ ٣٨ شخص / فدان .

- **جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوي المشروع :-**

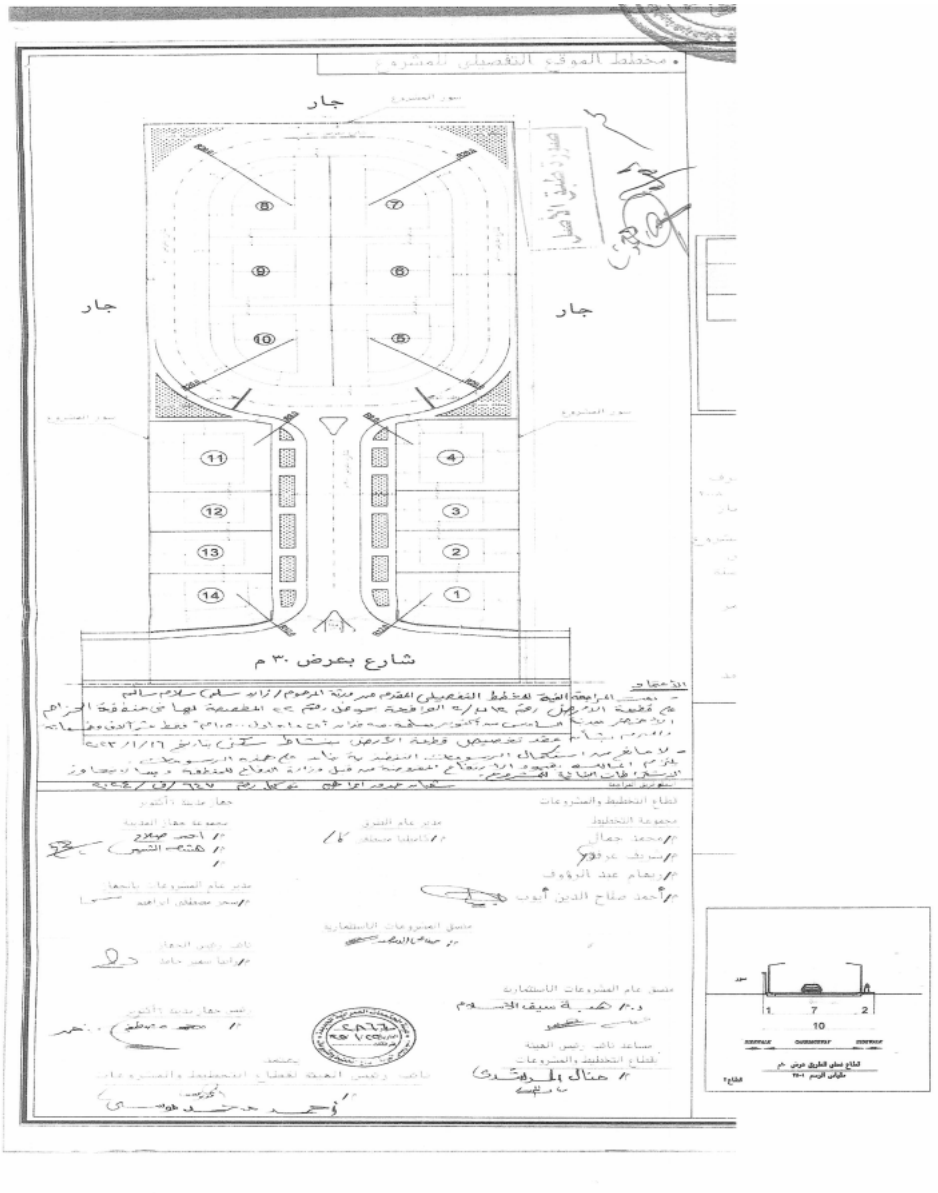
البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٦٦,٠٠	%١٤,٩١
البوابات و غرف الامن F.P	٩,٠٠	%٠,٠٩
الإجمالي	١٥٧٥,٠٠	%١٥,٠٠

الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى أرتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
٢. يلتزم المالك بقيود الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
٣. النسبة البنائية المسموح بها لكامل أرض المشروع لا تزيد عن ١٥% بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
٤. لايجوز إقامة ايه منشأت فى مناطق الردود .
٥. مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لاتكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى إستعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لاتزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
٦. يتولى **السادة ورثة المرحوم/ زايد سلمي سلام سالم** ، طبقا للأنصبة الشرعية بالاعلام الشرعي في الدعوي رقم ٤٠٤٦ لسنة ٢٠٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٩ على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم الملاك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
٧. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
٨. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
٩. يتولى الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادره للمبانى وكذا التفتيش الفنى وإعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
١٠. يتولى الملاك إعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
١١. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .
١٢. يلتزم الملاك بالبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من جهاز المدينة تنفيذ مكونات المشروع
١٣. يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
١٤. يلتزم الملاك بإعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
١٥. يلتزم الملاك بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة علي إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
١٦. يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الوارده بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلستة رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .

طرف أول	طرف ثانٍ
نائب رئيس الهيئة	بالتوكيل عن السادة ورثة المرحوم / زايد سلمى سلام سالم
لقطاع التخطيط والمشروعات	**السيدة / سنيورة فارس سلام سالم**
م / أحمد محمد موسى	




جار
جار
جار
شارع بعرض ٣٠ م

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقـم ٤٧٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٦

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة رقم (١) بمساحة ٩٤٩١٤,٧١٢م٢ والمنطقة رقم (٥) بمساحة ٤٣٥٥٢,٦٥٣م٢ والمنطقة رقم (٧) بمساحة ٢٩٥١٩,٧٠٧م٢ والمنطقة رقم (٩) بمساحة ٣١٦٦١,٣١٣م٢ والمنطقة رقم (١٠) بمساحة ٥١٧٦٤,٦٥٩م٢ والمنطقة رقم (١٣) بمساحة ١٣٨٨٤٠,١٣٥م٢ والمنطقة رقم (١٨) بمساحة ١٨٤٢٤,٨٤٩م٢ والمنطقة رقم (١٩) بمساحة٢٨٢٨٨,٠٩٦م٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (١١-أ) بمساحة ٣٨٨٣٩,٣٧٤م٢ والمنطقة رقم (١١-ب) بمساحة ٢٤٧٩٠,٤٨٠م٢ والمنطقة رقم (١٥) بمساحة ١٠٤١٠,١١١م٢ والمنطقة رقم (١٦) بمساحة ٢٤٨٥٥,٠٥٧م٢ من مشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة أركان بالم للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (سكنى – تجارى – إدارى – فندقى – ترفيهى – طبى – مبانى خدمات) على إجمالى مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م٢ الكائن بمحور كريزى واتر بمدينة الشيخ زايد والسابق صدور القرار الوزارى له رقم ٨٥٢ بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ و٥٨٣ بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ و ١٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ و٨٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤ و ٥٢٧ بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنه 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) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥ بالموافقة على إصدار أوامر إسناد وتعاقد لقطع الأراضي لبعض الشركات ومنها قطعة ارض بمساحة ٢٠٥ فدان بمدينة الشيخ زايد لصالح شركة بالم العلمين للتطوير العقارى .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالموافقة على تعديل اسم شركة بالم العلمين للتطوير العقاري ش.م.م لتصبح باسم شركة اركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة (اركان بالم للاستثمار العقاري ش.م.م بنظام الشراكة على قطعة أرض بمساحة ٢٠٥ فدان بمنطقة محور كريزي ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (سكني- تجاري - إداري- فندقي - ترفيهي- طبي- مباني خدمات) .

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٤ لقطعة الأرض بمساحة ٨٦١٢٢٨,٣١ م٢ بما يعادل ٢٠٥,٠١ فدان على محور كريزي ووتر بمدينة الشيخ زايد .

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٥٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٧ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة اركان بالم للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (سكني - تجاري - اداري - فندقي - ترفيهي - طبي - مباني خدمات) على مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (٢) بنشاط خدمات تعليمية (مدارس) بمساحة ٤١١٦٩,٢٩٩م٢ والمنطقة رقم (١٤) بنشاط سكني ترفيهي بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨ م٢ من اراضي المشروع بمنطقة محور كريزي ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد .

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ باعتماد تعديل المخطط العام لمساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م٢ بمنطقة محور كريزي ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد ، و تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (١٤) بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨ م٢ من اراضي المشروع والسابق إعتمادهما بالقرار الوزاري رقم (٨٥٢) بتاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠٢٠ . وكذا اعتماد المخطط التفصيلية للمناطق ارقام (١) بمساحة ٩٤٩١٤,٧١٢م٢ . ورقم (٨) بمساحة ١٠٢٤٢٥,٢٨٤م٢ ورقم (١٩) بمساحة ٢٨٢٨٨,٠٩٦م٢ من اراضى المشروع.

وعلى القرار الوزاري رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ بإعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المنطقة (١٣) بمساحة ٥٣٤٦٢,٧٧٥م٢ وجزء من المنطقة رقم (٩) بمساحة ٥٣٥٩,٠١٧م٢ من مشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة اركان بالم للاستثمار العقاري لاقامة مشروع (سكني - تجاري - اداري - فندقي - ترفيهي - طبي - مباني خدمات) على اجمالي مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م٢ والسابق اعتمادها بالقرار الوزاري رقم (٨٥٢) تاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠٢٠ ورقم (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ .

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤ بإعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (١٠) بمساحة ٤٩٠٩١,٢٢٢ م٢ والمنطقة رقم (٤) بمساحة ٦٣٦٨٦,٦١١م٢ من مشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة اركان بالم للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (سكني - تجاري - اداري - فندقي - ترفيهي - طبي - مباني خدمات) على اجمالي مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١ م٢ الكائن بمحور كريزي ووتر بمدينة الشيخ زايد .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٩٥٦٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ إلى جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد المرفق به لوحة المخطط التفصيلي المعتمد لمنطقة الخدمات رقم (١٧) بمساحة ٢٣٠٠٨,٩٦م٢ للعمل بموجبها .

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٢٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٤ بإعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (٥) بمساحة ٤٣٥٢٢,٦٥٣ م٢ والمنطقة رقم (٦) بمساحة ١٧٧٩٨,٩٩٤م٢ والمنطقة رقم (٧) بمساحة ٢٩٥١٩,٧٠٧ م٢ وباقي المنطقة رقم (٩) بمساحة ٢٦٣٠٢,٣م٢ وجزء من المنطقة رقم (١٣) بمساحة ٤٥٨٢,٣ م٢ والمنطقة رقم (١٨) بمساحة ١٨٤٢٤,٨٤٩م٢ وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١) بمساحة ٩٤٩١٤,٧١٢ م٢ والمنطقة رقم (٤) بمساحة ٦٣٦٨٦,٦١١م٢ والمنطقة رقم (١٣) بمساحة ١٣٨٠٦٢,٣٨٨ م٢ والمنطقة رقم (١٤) بمساحة ٣٠٤٣٧,٧١٨ م٢ والمنطقة رقم (١٧) بمساحة ٢٣٠٠٨,٩٦٠ م٢ والمنطقة رقم (١٩) بمساحة ٢٨٢٨٨,٠٩٦ م٢ من مشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة اركان بالم للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (سكني - تجاري - اداري - فندقي - ترفيهي - طبي - مباني خدمات) على قطعة الارض البالغ مساحتها ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١ م٢ الكائنة بمحور كريزي ووتر على محور ٢٦ يوليو بمدينة الشيخ زايد السابق اعتماده بالقرارات الوزارية (رقام (٨٥٢) بتاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠٢٠ و (٥٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ و (١٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ و (٨٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤.

وعلى كتاب الشركة المخصص لها الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٩٢٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧ بشان طلب استصدار القرار الوزاري معدل لقطعة الارض بمساحة ٢٠٥,١ فدان ، .

وعلى كتاب الشركة المخصص لها الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٦٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٦ المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٩١٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢ المرفق به لوحات تعديل المشروع بعد المراجعة والتوقيع وموقف قطعة الارض .

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الادارية نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٨٩٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٣ .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة اركان بالم للاستثمار العقاري باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المنطقة رقم (١) بمساحة ٩٤٩١٤,٧١٢ م٢ والمنطقة رقم (٥) بمساحة ٤٣٥٥٢,٦٥٣ م٢ والمنطقة رقم (٧) بمساحة ٢٩٥١٩,٧٠٧ م٢ والمنطقة رقم (٩) بمساحة ٣١٦٦١,٣١٣ م٢ والمنطقة رقم (١٠) بمساحة ٥١٧٦٤,٦٥٩ م٢ والمنطقة رقم (١٣) بمساحة ١٣٨٨١٠,١٣٥م٢ والمنطقة رقم (١٨) بمساحة ١٨٤٢٤,٨٤٩ م٢ والمنطقة رقم (١٩) بمساحة ٢٨٢٨٨,٠٩٦م٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١١- أ) بمساحة ٣٨٨٣٩,٣٧٤ م٢ و المنطقة رقم (١١- ب) بمساحة ٢٤٧٩٠,٤٨٠ م٢ والمنطقة رقم (١٥) بمساحة ١٠٤١٠,١١١ م٢ والمنطقة رقم (١٦) بمساحة ٢٤٨٥٥,٠٥٧ م٢ من مشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة اركان بالم للاستثمار العقاري لاقامة مشروع (سكني - تجاري - اداري - فندقي - ترفيهي - طبي - مباني خدمات) على اجمالي مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م٢ الكائن بمحور كريزي واتر بمدينة الشيخ زايد و السابق صدور القرار الوزاري رقم ٨٥٢ تاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠٢٠ و ٥٨٣ بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ و ١٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧و ٨٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤ و ٥٢٧ بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٤. ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .

وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قـــــــرر"

مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المنطقة رقم (١) بمساحة ٩٤٩١٤.٧١٢ م٢ والمنطقة رقم (٥) بمساحة ٤٣٥٥٢.٦٥٣ م٢ والمنطقة رقم (٧) بمساحة ٢٩٥١٩.٧٠٧ م٢ والمنطقة رقم (٩) بمساحة ٣١٦٦١.٣١٣ م٢ والمنطقة رقم (١٠) بمساحة ٥١٧٦٤.٦٥٩ م٢ والمنطقة رقم (١٣) بمساحة ١٣٨٨٤٠.١٣٥م٢ والمنطقة رقم (١٨) بمساحة ١٨٤٢٤.٨٤٩ م٢ والمنطقة رقم (١٩) بمساحة ٢٨٢٨٨.٠٩٦م٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١١- أ) بمساحة ٣٨٨٣٩.٣٧٤ م٢ و المنطقة رقم (١١- ب) بمساحة ٢٤٧٩٠.٤٨٠ م٢ والمنطقة رقم (١٥) بمساحة ١٠٤١٠.١١١ م٢ والمنطقة رقم (١٦) بمساحة ٢٤٨٥٥.٠٥٧ م٢ من مشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السادة / شركة اركان بالم للاستثمار العقاري لاقامة مشروع (سكني – تجاري – اداري – فندقي – ترفيهي – طبي – مباني خدمات) على اجمالي مساحة ٢٠٥.١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨.٣١م٢ الكائن بمحور كريزي واتر بمدينة الشيخ زايد و السابق صدور القرار الوزاري رقم ٨٥٢ تاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠٢٠ و ٥٨٣ بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ و ١٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧و ٨٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤ و ٥٢٧ بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٤ ، وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ ، وكراسة الشروط ومحضر الرد على الإستفسارات والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او 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 في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بينها وبين عملائها ، وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأنه لم يتم البيع او التصرف في اى وحدة من وحدات مناطق التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن مع عدم الإخلال بحق الهيئة في إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٦) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المعتمد والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٧) : تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية مع مراعاة عدم إستصدار ترخيص للبناء الخاص بالبرج بإرتفاع ١٥٠ م إلا بعد الحصول على موافقة سلطة الطيران المدنى ، وعلى الا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الارض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية على نفقتها في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١١) : تلتزم الشركة بتوفير اماكن انتظار للسيارات على نفقتها طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة باستخدام انظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٣) : 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 الشربينى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر بإعتماد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من (المنطقة رقم (١) بمساحة ٩٤٩١٤,٧١٢ م٢ والمنطقة رقم (٥) بمساحة ٤٣٥٥٢,٩٥٣ م٢ والمنطقة رقم (٧) بمساحة ٢٩٥١٩,٧٠٧ م٢ والمنطقة رقم (٩) بمساحة ٣١٦٦١,٣١٣ م٢ والمنطقة رقم (١٠) بمساحة ٥١٧٦٤,٦٥٩ م٢ والمنطقة رقم (١٣) بمساحة ١٣٨٨٤٠,١٣٥م٢ والمنطقة رقم (١٨) بمساحة ١٨٤٢٤,٨٤٩ م٢ والمنطقة رقم (١٩) بمساحة ٢٨٢٨٨,٠٩٦م٢) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (١١-أ) بمساحة ٣٨٨٣٩,٣٧٤ م٢ و المنطقة رقم (١١-ب) بمساحة ٢٤٧٩٠,٤٨٠ م٢ والمنطقة رقم (١٥) بمساحة ١٠٤١٠,١١١ م٢ والمنطقة رقم (١٦) بمساحة ٢٤٨٥٥,٠٥٧ م٢ من مشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السادة / شركة اركان بالم للاستثمار العقارى لاقامة مشروع (سكنى – تجارى – ادارى – فندقى – ترفيهى – طبى – مبانى خدمات) على اجمالى مساحة ٢٠٥,١ فدان بما يعادل ٨٦١٢٢٨,٣١م٢ الكائن بمحور كريزى واتر بمدينة الشيخ زايد و السابق صدور القرار الوزارى ٨٥٢ تاريخ ١٧ / ١٠ / ٢٠٢٠ وبرقم ٥٨٣ بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ وبرقم ١٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧وبرقم ٨٢١ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤ وبرقم ٥٢٧ بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٤.

مساحة المشروع :

- إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨٦١٢٢٨,٣١ م٢ أي ما يعادل ٢٠٥,١ فدان .

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :-

١- البصمة البنائية لمبانى المشروع بمساحة ٢٥٨٣٦٨,٤٩ م٢ بما يعادل ٦١,٥٢ فدان وتمثل نسبة ٣٠٪ من اجمالى مساحة أرض المشروع

٢- الاراضى المخصصة للمناطقة المفتوحة وفراغات وامكان انتظار السيارات بمساحة ٣٩٦١٣٤,٩٩ م٢ أى ما يعادل ٩٤,٣٠ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٩٩٧ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٥٤٦٥٨,١٥ م٢ أي ما يعادل ٣٦,٨٢ فدان وتمثل نسبة ١٧,٩٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع

٤- الاراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٢٠٦٦,٦٧ م٢ بما يعادل ١٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة ٦,٠٤٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مراحل المشروع والحصة العينية :-

مراحل التنفيذ	رقم المنطقة	المساحة م٢	الاستخدام	الحصة العينية للهيئة م٢ المساحة الكلية للمبانى (BUA)			ملاحظات
				سكنى	اداري / تجاري	مالم اعتماده من حصة الهيئة	
مرحلة أولى	منطقة (1)	94,914.712	متعدد الاستخدام / سكنى	-	15,000	15,000 / 15,000	جاري تعديل اعتمادها
مرحلة أولى	منطقة (2)	41,169.299	خدمات تعليمية	-	-	-	تم اعتمادها
مرحلة ثالثة	منطقة (3)	30,874.547	متعدد الاستخدام / سكنى	-	-	-	لم يتم اعتمادها
مرحلة ثانية	منطقة (4)	63,686.611	متعدد الاستخدام / سكنى	20,000	3,000	23,000 / 23,000	تم اعتمادها
مرحلة ثانية	منطقة (5)	43,352.653	متعدد الاستخدام / سكنى	-	7,860	7,860 / 7,860	جاري تعديل اعتمادها
مرحلة رابعة	منطقة (6)	17,798.994	متعدد الاستخدام معادا سكنى	-	7,140	7,140 / 7,140	تم اعتمادها
مرحلة ثانية	منطقة (7)	29,519.707	متعدد الاستخدام معادا سكنى	-	5,000	5,000 / 5,000	جاري تعديل اعتمادها
مرحلة ثالثة	منطقة (8)	102,425.284	متعدد الاستخدام / سكنى (يوجد بها برج بارتفاع 150م)	-	-	-	تم اعتمادها
مرحلة رابعة	منطقة (9)	31,661.313	متعدد الاستخدام معادا سكنى	-	-	-	جاري تعديل اعتمادها
مرحلة ثانية	منطقة (10)	51,764.659	متعدد الاستخدام	-	15,000	15,000 / 15,000	جاري تعديل اعتمادها
مرحلة ثالثة	منطقة (11-أ)	38,839.374	متعدد الاستخدام / سكنى	-	5,000	5,000 / 5,000	جاري اعتمادها
مرحلة ثالثة	منطقة (11-ب)	24,790.480	متعدد الاستخدام / سكنى	-	-	-	جاري اعتمادها
مرحلة رابعة	منطقة (12)	15,965.751	متعدد الاستخدام / سكنى	-	-	-	لم يتم اعتمادها
مرحلة ثالثة	منطقة (13)	138,840.135	متعدد الاستخدام / سكنى	-	-	-	جاري تعديل اعتمادها
مرحلة أولى	منطقة (14)	30,437.718	ترفيهي / سكنى	-	-	-	تم اعتمادها
مرحلة رابعة	منطقة (15)	10,410.111	متعدد الاستخدام / سكنى	-	-	-	جاري اعتمادها
مرحلة ثانية	منطقة (16)	24,855.057	متعدد الاستخدام / سكنى	-	2,500	2,500 / 2,500	جاري اعتمادها
مرحلة ثالثة	منطقة (17)	23,008.96	متعدد الاستخدام / سكنى	-	-	-	تم اعتمادها
مرحلة ثالثة	منطقة (18)	18,424.849	متعدد الاستخدام / سكنى	-	-	-	جاري تعديل اعتمادها
مرحلة ثانية	منطقة (19)	28,288.096	متعدد الاستخدام / سكنى	13,000	2,000	15,000 / 15,000	جاري تعديل اعتمادها
المجموع		861,228.31		33,000	62,500	95,500 / 95,500	

المخطط التفصيلى للمنطقة (١) : (محل التعديل)

- تبلغ مساحة المنطقة ٩٤٩١٤,٧١٢ م٢ بما يعادل ٢٢,٦٠ فدان

جدول يوضح المبانى المتواجدة بالمنطقة رقم (١)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الارتفاع	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	A06	تجاري / اداري	أرضي + أول	1,197.70	1,569.16	
2	A07	تجاري / مطاعم / اداري	أرضي + 2 دور	910.00	2,938.00	يوجد بدروم تجاري بمسطح 320 م2 تم التعديل
3	A08	تجاري / اداري	أرضي	2,025.53	6,588.38	يوجد بدروم تجاري بمسطح 4,562.85 م2
4	A09-a	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	1,097.53	10,622.43	
5	A09-b	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	1,097.53	10,622.43	
6	A09-c	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	1,097.53	10,622.43	
7	A10-a	تجاري / اداري	أرضي + أول	4,005.46	6,336.21	
8	A10-b	تجاري / اداري	أرضي	619.15	619.15	
9	A10-c	تجاري / اداري	أرضي	207.21	207.21	
10	A11-a	تجاري / اداري	أرضي	747.41	747.41	
11	A11-b	تجاري / اداري	أرضي	754.91	754.91	
12	A11-c	تجاري / اداري	أرضي	803.03	803.03	
13	A12-a	تجاري / اداري	أرضي + 4 أدوار	641.20	3,117.43	
14	A12-b	تجاري / اداري	أرضي + 4 أدوار	305.33	1,253.74	
15	A12-c	تجاري / اداري	أرضي + 4 أدوار	736.00	3,780.00	
16	A12-d	تجاري / اداري	أرضي + 4 أدوار	736.01	3,780.01	
17	B01	تجاري / اداري	أرضي	778.48	1,725.68	يوجد بدروم تجاري بمسطح 947.20 م2 تم التعديل
18	B02	تجاري / اداري	أرضي + 6 أدوار	3,461.50	11,324.50	تم التعديل
19	B03	فندق / تجاري / اداري	أرضي + 6 أدوار	4,806.00	20,528.00	تم التعديل
20	B04	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	1,415.00	9,845.00	تم التعديل
	المجموع			27,442.51	107,785.11	

جدول يوضح حصة الهيئة بالمنطقة رقم (١)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية 2م (FP)	المساحة الكلية 2م (BUA)	ملاحظات
1	A08	تجاري / اداري	أرضي	2,025.53	2,025.53	
2	A09-a	تجاري / اداري	أرضي	816.00	816.00	
3	A09-b	تجاري / اداري	أرضي	729.00	729.00	
4	A10-a	تجاري / اداري	أرضي + أول	4,005.46	6,336.21	
5	A10-c	تجاري / اداري	أرضي	207.21	207.21	
6	A11-a	تجاري / اداري	أرضي	747.41	747.41	
7	A11-b	تجاري / اداري	أرضي	754.91	754.91	
8	A11-c	تجاري / اداري	أرضي	803.03	803.03	
9	A12-c	تجاري / اداري	أرضي	333.56	333.56	
10	A12-d	تجاري / اداري	أرضي	333.55	333.55	
11	B04	تجاري / اداري	أرضي + جزء من الاول	1,415.00	1,913.59	
	المجموع				15,000.00	

المخطط التفصيلي للمنطقة (٥) :- (محل التعديل)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة ٤٣٥٥٢,٦٥٣ م٢ بما يعادل ١٠,٣٧ فدان

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة رقم (٥)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية 2م (FP)	المساحة الكلية 2م (BUA)	ملاحظات
1	مبنى 1	تجاري / اداري	أرضي + 4 أدوار	3,101.00	12,673.00	
2	مبنى 2	تجاري / اداري	أرضي + 4 أدوار	3,195.00	12,750.00	
3	مبنى 3	تجاري / اداري	أرضي + 6 أدوار	3,118.00	16,373.00	تم التعديل
4	مبنى 4	تجاري / اداري	أرضي + 3 أدوار	481.00	2,080.00	يوجد عدد 2 بدروم ويوجد بها جزء تجاري بمسطح 478.00 م2 لكل دور باجمالي مسطح 956.00 م2
5	مبنى 5	تجاري / اداري	أرضي + 3 أدوار	490.00	2,119.00	
6	مبنى 6	تجاري / اداري	أرضي + 3 أدوار	481.00	2,080.00	
7	مبنى 7	تجاري / اداري	أرضي + 3 أدوار	490.00	2,119.00	
8	مبنى 8	تجاري / اداري	أرضي + 3 أدوار	481.00	2,080.00	
9	مبنى 9	تجاري / اداري	أرضي + 3 أدوار	490.00	2,119.00	
10	مبنى 10	تجاري / اداري	أرضي + 3 أدوار	481.00	2,080.00	
11	مبنى 11	تجاري / اداري	أرضي + 3 أدوار	457.00	2,017.00	
	المجموع			13,265.00	59,446.00	

جدول يوضح حصة الهيئة بالمنطقة رقم (٥)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية 2م (FP)	المساحة الكلية 2م (BUA)	ملاحظات
1	مبنى 1	تجاري / اداري	الأرضي + الأول	2,215.00	2,670.00	
2	مبنى 2	تجاري / اداري	الأرضي	2,360.00	2,360.00	
3	مبنى 3	تجاري / اداري	الأرضي + الأول	2,220.00	2,830.00	
		المجموع			7,860.00	

المخطط التفصيلي للمنطقة (٧ و٩) :- (محل التعديل)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة رقم (٧) ٢٩٥١٩,٧٠٧ م٢ بما يعادل ٧,٠٣ فدان والمنطقة رقم (٩) ٣١٦٦١,٣١٣ م٢ بما يعادل ٧,٥٤ فدان

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقتين

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية 2م (FP)	المساحة الكلية 2م (BUA)	ملاحظات
1	A1	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/وما عدا سكني	أرضي + 5 أدوار	1,125.00	7,125.00	
2	A2	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + 4 أدوار	1,125.00	5,925.00	
3	A3	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + 4 أدوار	1,125.00	5,925.00	
4	A4	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + 5 أدوار	1,125.00	7,125.00	
5	B1/2	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + 5 أدوار	2,130.00	11,130.00	
6	B3	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + 3 أدوار	950.00	3,950.00	
7	B4	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + 3 أدوار	950.00	3,950.00	
8	B5/6	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + 5 أدوار	2,130.00	11,130.00	
9	C1	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + 5 أدوار	2,148.50	11,735.00	
10	D1	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + دورين	500.00	1,500.00	تم التعديل
11	مبني JP-012-AC	متعدد الاستخدام/ تجاري / اداري/ما عدا سكني	أرضي + 3 أدوار	1,440.00	5,760.00	
		المجموع		14,748.50	75,255.00	

جدول يوضح حصة الهيئة بالمنطقة رقم (٧)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	B5/6	تجاري / اداري	جزء من الدور الارضي والى الدور الخامس	430.58	5,000.00	تم التعديل
المجموع					5,000.00	

المخطط التفصيلي للمنطقة (١٠) :- (محل التعديل)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة ٥١٧٦٤,٦٥٩ م٢ بما يعادل ١٢,٣٣ فدان

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة

رقم	اسم المبنى	النشاط	الارتفاع	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	مبنى (1/3)	تجاري / اداري	أرضي + 8 أدوار	2,262.06	11,199.48	
2	مبنى (2/4)	تجاري / اداري	أرضي + 8 أدوار	1,774.00	10,739.53	يوجد بدروم تجاري بمسطح 1,848.85 م2
3	مبنى (5)	تجاري / اداري	أرضي + 5 أدوار	1,951.11	8,097.93	
4	مبنى (6)	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	1,030.87	7,231.21	يوجد بدروم تجاري بمسطح 2,299.50 م2
5	مبنى (7)	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	737.53	5,550.80	
6	مبنى (8)	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	1,157.82	11,556.17	يوجد بدروم تجاري بمسطح 1,263.84 م2 تم التعديل
7	مبنى (9)	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	598.29	5,411.56	
8	مبنى (10)	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	832.87	5,669.66	
9	مبنى (11)	تجاري / اداري	أرضي + 4 أدوار	1,035.70	5,325.60	
10	مبنى (12)	تجاري	أرضي	879.95	879.95	
المجموع				12,260.20	71,661.89	

جدول يوضح حصة الهيئة بالمنطقة رقم ١٠

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	مبنى (3/5)	تجاري / اداري	جزء من الدور الأرضي + جزء من الدور الأول	1,161.69	1,827.99	
2	مبنى (2/4)	تجاري / اداري	جزء من الدور الأرضي + جزء من البدروم التجاري	1,191.64	2,861.36	بدروم تجاري بمسطح 1,647.90 م2
3	مبنى (6)	تجاري / اداري	جزء من الدور الأرضي + جزء من البدروم التجاري	903.52	2,714.14	بدروم تجاري بمسطح 2,238.71 م2
4	مبنى (7)	تجاري / اداري	من الدور الأرضي الى الدور الثاني + جزء من الدور الثالث	737.53	2,255.64	
5	مبنى (8)	تجاري / اداري	جزء من الدور الأرضي + جزء من البدروم التجاري	892.72	1,891.44	بدروم تجاري بمسطح 998.72 م2
6	مبنى (9)	تجاري / اداري	جزء من الدور الأرضي	477.28	477.28	
7	مبنى (10)	تجاري / اداري	جزء من الدور الأرضي + جزء من الدور الأول	728.91	1,056.50	
8	مبنى (11)	تجاري / اداري	الدور الأرضي	1,035.70	1,035.70	
9	مبنى (12)	تجاري / اداري	الدور الأرضي	879.95	879.95	
	المجموع				15,000.00	

المخطط التفصيلي للمنطقة (١٣) :- (محل التعديل)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة ١٣٨٨٤٠,١٣٥ م٢ بما يعادل ٣٣,٠٦ فدان

جدول المباني بالمنطقة ذات الجدول الوارد بالقرار الوزاري السابق اعتماده رقم ٥٢٧ بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٤

المخطط التفصيلي للمنطقة (١٨) :- (محل التعديل)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة ١٨٤٢٤,٨٤٩ م٢ بما يعادل ٤,٣٩ فدان

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة رقم (١٨)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	A1	تجاري / اداري	أرضي	365.00	860.00	يوجد به بدروم تجاري بمسطح 495.00 م2
2	A2	تجاري / اداري	أرضي	250.00	698.00	يوجد به بدروم تجاري بمسطح 448.00 م2
3	A3	تجاري / اداري	أرضي	460.00	780.00	يوجد به بدروم تجاري بمسطح 320.00 م2
4	A4	تجاري / اداري	أرضي	250.00	698.00	يوجد به بدروم تجاري بمسطح 448.00 م2
5	A5	تجاري / اداري	أرضي	365.00	830.00	يوجد به بدروم تجاري بمسطح 465.00 م2
6	A6	تجاري / اداري	أرضي + أول	1,960.00	3,164.00	
7	A7	تجاري / اداري	أرضي + 2 دور	1,960.00	3,164.00	تم التعديل
	المجموع			5,610.00	10,194.00	

المخطط التفصيلي للمنطقة (١٩) :- (محل التعديل)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة ٢٨٢٨٨,٠٩٦ م٢ بما يعادل ٦,٧٤ فدان

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	A15-c	تجاري / سكني	أرضي + 7 أدوار	690.00	5,600.78	
2	A15-d	تجاري / سكني	أرضي + 7 أدوار	761.50	5,672.28	
3	A15-e	تجاري / سكني	أرضي + 7 أدوار	658.50	4,784.23	
4	A15-f	تجاري / سكني	أرضي + 7 أدوار	669.00	5,388.19	
5	A15	تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار	718.60	6,986.06	
6	R-02	تجاري / اداري	أرضي	1,650.00	1,650.00	تم التعديل
المجموع				5,147.60	30,081.54	

جدول يوضح حصة الهيئة بالمنطقة رقم ١٩

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	المساحة الكلية م2 (BUA) تجاري / اداري	المساحة الكلية م2 (BUA) سكني	ملاحظات
1	A15-c	تجاري / سكني	من الأرضي إلى الرابع + جزء من الخامس	347.00	3,581.49	
2	A15-d	تجاري / سكني	أرضي + 7 أدوار	567.50	5,110.78	
3	A15-e	تجاري / سكني	أرضي + 7 أدوار	476.50	4,307.73	
4	A15-f	تجاري / سكني	أرضي	472.00		
5	A15	تجاري / اداري	أرضي	137.00		
المجموع				2,000	13,000	

المخطط التفصيلي للمنطقة (١١-أ) :- (محل الاعتماد)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة ٣٨٨٣٩,٣٧٤ م٢ بما يعادل ٩,٢٥ فدان

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	C1	تجاري / اداري	أرضي + 6 أدوار	4,461.22	32,414.22	يوجد بدروم تجاري بمسطح 593.00 م2
المجموع				4,461.22	32,414.22	

جدول يوضح حصة الهيئة بالمنطقة رقم (١١-أ)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	C1	تجاري / اداري	جزء من كل من الدور الأرضي والأول والثاني والرابع	3,444.00	5,000.00	
المجموع					5,000.00	

المخطط التفصيلي للمنطقة (١١-ب) :- (محل الاعتماد)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة ٢٤٧٩٠,٤٨٠ م٢ بما يعادل ٥,٩٠ فدان

جدول يوضح المباني المتواجدة (١١ – ب)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	B1	تجاري / اداري	أرضي + أول	384.00	768.00	
2	B2	تجاري / اداري	أرضي + أول	540.00	1080.00	
3	B3	تجاري / اداري	أرضي + أول	482.00	964.00	
4	B4	تجاري / اداري	أرضي + أول	540.00	1,080.00	
5	B5	تجاري / اداري	أرضي + أول	384.00	768.00	
6	B6	تجاري / اداري	أرضي + أول	1,970.31	3,940.62	
7	B7	تجاري / اداري	أرضي + أول	1,970.31	3,940.62	
8	B8	تجاري / اداري	أرضي + أول	1,347.00	2,694.00	
9	B9	تجاري / اداري	أرضي + أول	572.00	1,144.00	
المجموع				8,189.62	16,379.24	

المخطط التفصيلي للمنطقة (١٥) :- (محل الاعتماد)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة ١٠٤١٠,١١١ م٢ بما يعادل ٢,٤٨ فدان

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة رقم ١٥

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	H1	فندق/تجاري / اداري	أرضي + 9 أدوار + دور ميكانيكال	2,052.53	10,571.75	يوجد دور ميكانيكال بمسطح 855.53 م2 وبه جزء اداري بمسطح 563.85 م2 ويوجد بدروم تجاري بمسطح 412.50 م2
2	R1	تجاري / اداري	أرضي	132.90	132.90	
المجموع				2,185.43	10,704.65	

المخطط التفصيلي للمنطقة (١٦) :- (محل الاعتماد)

- تبلغ مساحة اراضي المنطقة ٢٤٨٥٥,٠٥٧ م٢ بما يعادل ٥,٩٢ فدان

جدول يوضح المباني المتواجدة بالمنطقة رقم (١٦)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية م2 (FP)	المساحة الكلية م2 (BUA)	ملاحظات
1	B1	تجاري / اداري	أرضي + أول	747.25	1,494.50	
2	B2	تجاري / اداري	أرضي	312.13	765.38	بدروم تجاري بمسطح 453.25 م2
3	B3	تجاري / اداري	أرضي	327.25	654.50	بدروم تجاري بمسطح 327.25 م2
4	B4	تجاري / اداري	أرضي	306.25	612.50	بدروم تجاري بمسطح 306.25 م2
5	B5	تجاري / اداري	أرضي	533.68	1,090.91	بدروم تجاري بمسطح 557.23 م2
6	B6	تجاري / اداري	أرضي	306.25	534.62	بدروم تجاري بمسطح 228.37 م2
7	B7	تجاري / اداري	أرضي	352.18	827.94	بدروم تجاري بمسطح 475.76 م2
8	B8	تجاري / اداري	أرضي	747.25	975.62	بدروم تجاري بمسطح 228.37 م2
9	B9	تجاري / اداري	أرضي + أول	1,053.50	2,107.00	
10	B10	تجاري / اداري	أرضي	327.25	654.50	بدروم تجاري بمسطح 327.25 م2
المجموع				5,012.99	9,717.47	

جدول يوضح حصة الهيئة بالمنطقة رقم (١٦)

رقم	اسم المبنى	النشاط	الدور	البصمة البنائية 2م (FP)	المساحة الكلية 2م (BUA)	ملاحظات
1	B3	تجاري / اداري	أرضي + بدروم تجاري	327.25	654.50	
2	B5	تجاري / اداري	جزء من الدور الارضي	179.50	179.50	
3	B8	تجاري / اداري	جزء من كلا من الدور الأرضي ودور البدروم تجاري	297.06	411.25	
4	B9	تجاري / اداري	جزء من كلا من الدور الأرضي ودور البدروم تجاري	300.13	600.25	
5	B10	تجاري / اداري	أرضي + بدروم تجاري	327.25	654.50	
	المجموع				2,500.00	

جدول الرصيد الخاص بالمشروع

المناطق		البصمة البنائية (f.p)	المساحة الكلية (BUA)
الرصيد المسموح		258,368.493	1,085,147.700
منطقة (1)	الجاري تعديل اعتمادها	27,442.510	107,785.110
منطقة (2)	المعتمدة	9,569.720	16,915.880
منطقة (4)	المعتمدة	15,331.800	86,975.000
منطقة (5)	الجاري تعديل اعتمادها	13,265.000	59,446.000
منطقة (6)	المعتمدة	5,460.000	29,569.000
منطقة (8)	المعتمدة	49,000.000	290,350.000
منطقة (7) و منطقة (9)	الجاري تعديل اعتمادها	14,748.500	75,255.000
منطقة (10)	الجاري تعديل اعتمادها	12,260.200	71,661.890
منطقة (11-أ)	الجاري اعتمادها	4,461.220	32,414.220
منطقة (11-ب)	الجاري اعتمادها	8,189.620	16,379.240
جزء من منطقة (13)	الجاري تعديل اعتمادها	8,924.040	87,524.890
منطقة (14)	المعتمدة	5,466.180	40,178.220
منطقة (15)	الجاري اعتمادها	2,185.430	10,704.650
منطقة (16)	الجاري اعتمادها	5,012.990	9,717.470
منطقة (17)	المعتمدة	4,137.200	7,999.940
منطقة (18)	الجاري تعديل اعتمادها	5,610.000	10,194.000
منطقة (19)	الجاري تعديل اعتمادها	5,147.600	30,081.540
اجمالي المستخدم		196,212.010	983,152.050
الرصيد المتبقي		62,156.483	101,995.650

- تعتبر المسطحات المبنية بالدور الارضي F.P و اجمالي المسطحات المبنية بالادوار B.U.A هي الحد الاقصى المسموح به ، و يعتبر رصيد و تتم التسوية في المراحل اللاحقة و يتم اعتماد المساحات و الاعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة و طبقا لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون ان يعد هذا تعديلاً في القرار الوزاري لهذه المرحلة بشرط عدم عمل اي تعديلات اخرى بالمخطط) .

الاشتراطات البنائية الخاصة بالمشروع :-

- النسبة البنائية لكامل قطعة الارض ٣٠٪ ويسمح بتطبيق قاعدة الحجوم بما لا يجاوز نسبة بنائية ٤٠٪ للدور الارضي
- الارتفاع (ارضي + ٣ ادوار علوية) بحيث لا يتعدى قيود ارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة ٣٦م لكامل قطعة الارض ويسمح بعمل برج بارتفاع ١٥٠ متر
- يمكن ان تصل مساحة النشاط السكني حتى ٥٠٪ (بالمنطقة الخلفية لقطعة الارض طبقا للتعاقد) و ٥٠٪ أنشطة خدمية طبقا للكراسة وذلك من اجمالي النسبة المخصصة للبناء بكامل قطعة الارض وكما تم ذكره بجلسه الرد على الاستفسارات
- في حالة تطبيق قاعدة الحجوم وتكون كالتالي :-

ان يكون معامل التغطية ١,٢ ولا تزيد النسبة البنائية عن ٤٠٪ وفي حالة زيادة المسطحات المبنية عن ١,٢ كحد اقصى ٢,٤ يتم تسعيرها بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

- ردود عام لقطعة ارض المشروع يتم ترك ١٠ م كحد ادنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلة على الطريق المحيط او حدود الجار
- ما لم يرد نص بشأنه خاص يخضع للاشتراطات والقواعد المعمول بها بالهيئة واحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية
- يتم توفير اماكن انتظار السيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية بحد ادنى بما لا يتعارض بالكود المصري للجراجات
- يتم توفير اماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته
- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ بشأن الحوافز المقترحة للمشروعات الاستثمارية ومنها زيادة معامل الاستغلال الخدمي بواقع ٥٪

الإشتراطات العامـة

١- الارتفاع المسموح به لكامل المشروع ارضي + ٣ ادوار ادوار متكررة بحيث لا يتعدى قيود ارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة ٣٦م لكامل قطعة الارض ويسمح بعمل برج بارتفاع ١٥٠ متر و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة

٢- يسمح باقامة ٢ دور للبدروم كحد اقصى يستخدم بالانشطة المصرح بها (انتظار سيارات – مخازن غير تجارية – اعمال كهروميكانيكال) و يمكن ان تكون متصلة و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .

٣- يتم الألتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود – ارتفاع – نسبة بنائية) طبقا للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة ٠

٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود ٠

٥- يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على الا تكون فى مجموعها وحده سكنيه والا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الارضي للعمارات السكنية طبقا المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨و لائحته التنفيذية و تعديلاتهما ، و ١٠ % للمباني الخدمية وفقا لإشتراطات الهيئة.

٦- تتولى شركة اركان بالم للاستثمار العقاري على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية ٠

٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه٠

٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية ٠

٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة ٠

١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء.

١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ،٧ ، ٨) ٠

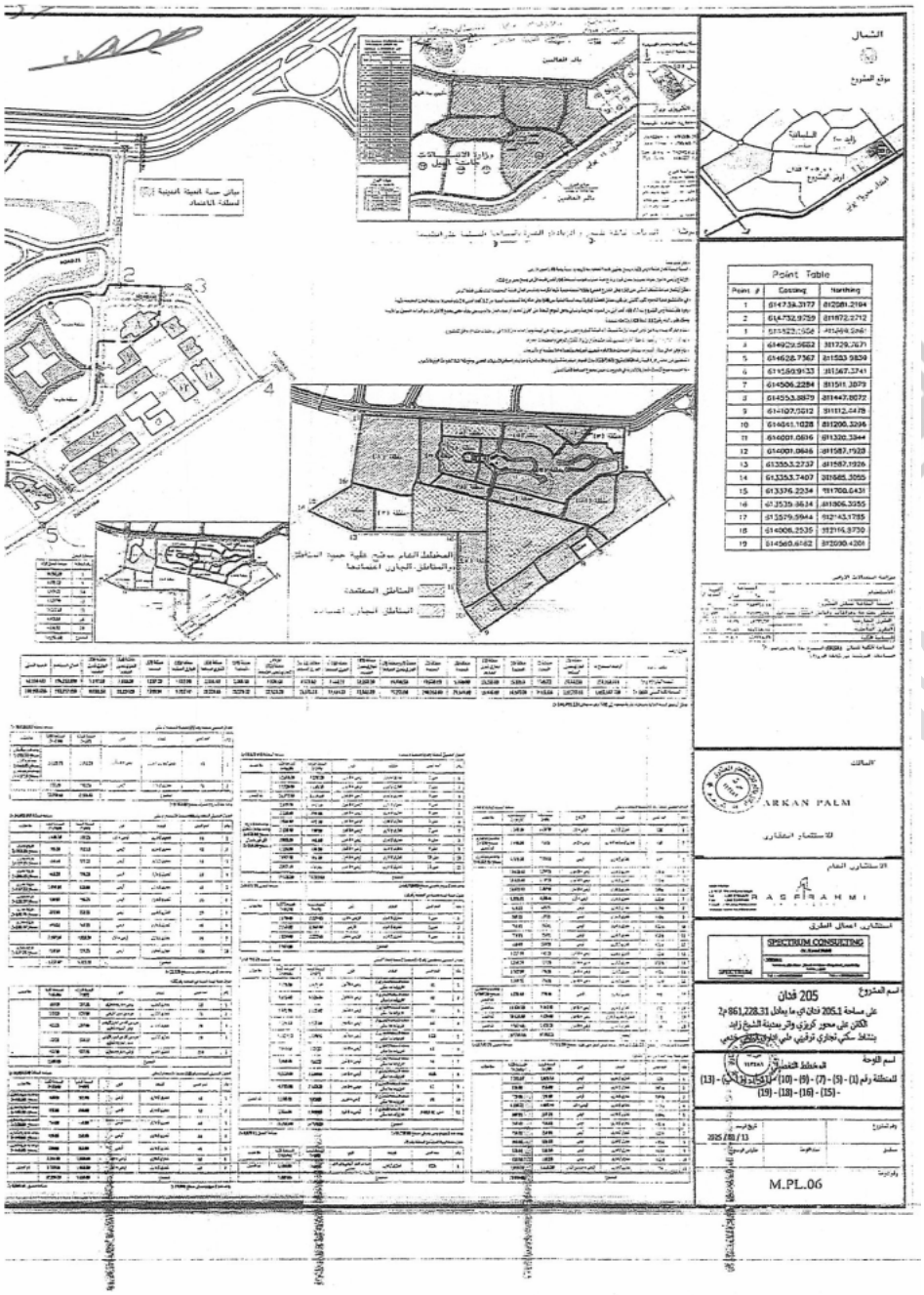
١٢- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

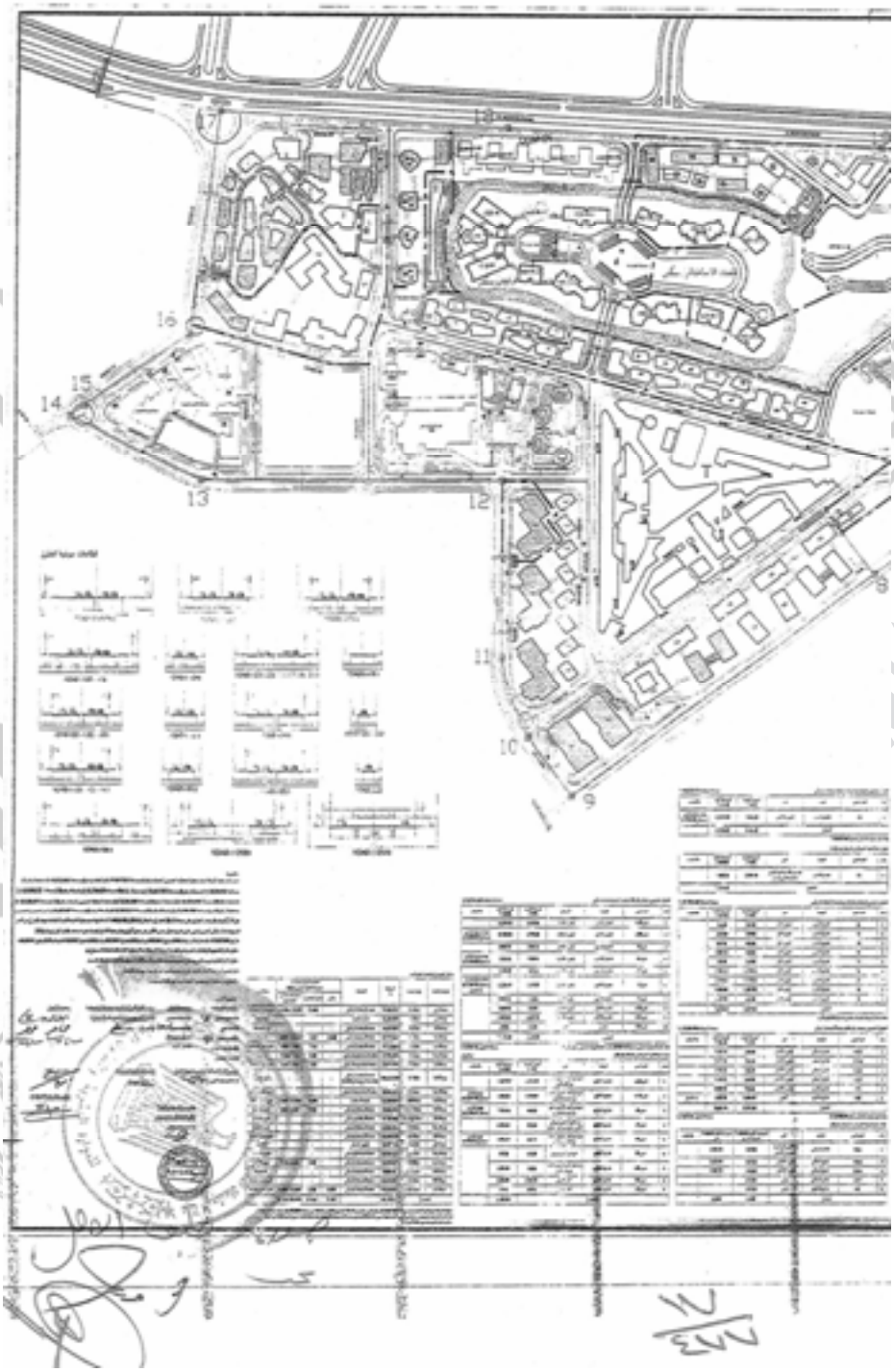
١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

١٤- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة٠

١٥- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقا لمراحل المشروع المعتمد من الهيئة .
١٦- يتم الإلتزام بتوفير مواقف انتظار طبقا للكود المصري للجراجات.
١٧- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية و تعديلاتهما و العقد المؤرخ في ٢٠١٩/٥/٥ المبرم بين الهيئة و الشركة و شتراطات المزايدة و الرد على الاستفسارات .

طرف أول	طرف ثان
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات	العضو المنتدب للشركة
م / أحمد محمد موسى	**السيد / تامر أشرف بدر الدين**


الشمال
موقع المشروع
Point Table
Point #
Easting
Northing
ARKAN PALM
SPECTRUM CONSULTING
205 فدان
M.PL..06



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـــرار وزارى رقـم ٤٧٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٦

باعتماد المخطط التفصيلى المقدم من السادة / شركة الأهلى للتنمية العقارية – صبور (مطور فرعى) وشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (مالك ومطور رئيسى) لقطعة الأرض رقم (ARF) بمساحة ١٨١,١٧ فدان بما يعادل ٧٦٠٩١٨,٤٧٥م٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل الواقعة بقطعة الأرض بمساحة (١٠٩١١,٤٧ فدان) بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقًا) والسابق لها صدور القرار الوزارى رقم ٦٥ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقرارات أرقام ١١٧ لسنة ٢٠٠٨ و٤٧٥ لسنة ٢٠١٥ و٥٠٢ لسنة ٢٠١٥ و٢٢١ لسنة ٢٠١٧ و١٠٩٤ لسنة ٢٠١٧ و٨٦٢ لسنة ٢٠١٩

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنه ١٩٧٩ في 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 (٢٢٧) لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الأراضي المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واللازمة للامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ المتضمن بمادته الأولى استنزال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الأراضي المخصصة للامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧لسنة ٢٠٠٢ وتخصص لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة الأرض بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقاسة من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان لشركة المقاولون العرب .

وعلى عقد البيع النهائي المسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض عاليه بمساحة (٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م٢) لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة .

وعلى عقد البيع النهائي المسجل برقم (٤١٠٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ مكتب توثيق مدينة نصر لقطعة الأرض بمساحة (٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م٢) من السادة / شركة المقاولون العرب عثمان احمد عثمان وشركاه "طرف اول بائع " الي السادة / شركة المستقبل للتنمية العمرانية "طرف ثاني مشتري" .

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالي مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان .

وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٧ باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الاولى من مراحل تنمية مشروع مستقبل سيتى الذي نص في مادته الأولى "مع مراعاة احكام القرار الوزاري رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ بشأن إعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل)، يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (لإقامة تجمع عمراني متكامل) بمساحة ١٤٨٩.٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة .

وعلى خطاب السيد المهندس / رئيس الادارة المركزية للمرافق الصادر برقم (٣٨٥) بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المتضمن الإفادة بالموافقة من حيث المبدأ على امداد المشروع بالمرافق المطلوبة (مياه شرب - صرف صحى - رى) ... مع تحمل شركة المستقبل للتنمية العمرانية قيمة تكاليف توصيل هذه المرافق بواقع ١١٤ ج/م٢ باجمالى قيمة ٥٢٠٤ مليون جنية .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٣٣٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٣ لجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة المرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرفقة بالموافقة للتنبيه نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتنسيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاعات .

وعلى كتاب رئيس الادارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن" إلتزام شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بين مدينتى وارض الشركة وكذلك تحمل مدينتى تكلفة التنفيذ في ارض مدينة نصر حتى الحد مع المستقبل للتنمية العمرانية مع تحملها تكلفة العمل الصناعى على طريق السويس عند نقطة (ل) وكذلك المستقبل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بالأرض المخصصة لها .

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٧٥ بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٩ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع .

وعلى القرار الوزاري رقم ٥٠٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان .

وعلى كتاب السيد اللواء (ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٥٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ بشأن الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/٤١٧٨) بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١متر) من مستوي سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيليا بالموافقة .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٧٢ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ بالموافقة على جدولة المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل مرفق المياه لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان وعلى النحو الوارد بقرار اللجنة .

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ٦٨ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١١ باحتساب بدء الاستحقاق لدفع الأعباء المالية لتكلفة توصيل مرفق المياه للمشروع وذلك على الأعمال الرئيسية وهى الخطوط الناقلة للمياه التي تم طرحها للاستفادة منها في تغذية المشروع بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه اعتبارا من تاريخ الإسناد ٢٠١٤/١١/١٩ مع الالتزام بقرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع بإعادة تخطيط بعض المناطق بالمرحلة الأولى والثالثة والرابعة.

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والادارية الصادر برقم (١٥٧٣٥) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٩ متضمنا ان شركة المستقبل للتنمية العمرانية قامت بسداد كامل المديونية بالاضافة لعائد الاستثمار المحتسب على الشركة.

وعلى القرار الوزارى رقم ١٠٩٤ بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وكذا تطبيق نظرية الحجوم على مشروع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتى) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان .

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع بإعادة تخطيط المراحل الثانية والرابعة والخامسة وبعض مناطق المرحلتين الاولى والثالثة وكذا تطبيق نظرية الحجوم على قطعة الأرض المخصصة لإقامة المشروع عاليه .

وعلى عقد تطوير وتنمية مشروع عمراني سكني متكامل بنظام اقتسام الإيرادات الإجمالية المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٨ بين السادة/ شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (مالك ومطور رئيسي) والسادة/ شركة الاهلي للتنمية العقارية – صبور (مطور فرعي) لقطعة الأرض رقم (ARF) بمساحة ١٨١,١٧فدان لاقامة مشروع سكني عمراني متكامل .

وعلى كتاب السادة / شركة الاهلي للتنمية العقارية – صبور الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٢٨٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٢ لمراجعة المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (ARF) بمساحة ١٨١,١٧ فدان لاقامة مشروع سكني عمراني متكامل .

- وعلى كتاب السادة/ شركة الأهلي للتنمية العقارية – صبور الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٣٨٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢ مرفقاً به (عدد ٧ نسخ) للمخطط المقدم للمشروع والتعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع .
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٦٩٤١) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٥ المرفق به موقف قطعة الارض عاليه واللوحات النهائية للمخطط المعدل بعد المراجعة والتوقيع عليها من قبل المختصين .
- وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل الماثل والواردة برقم (٤٦٥٠٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٤ .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة الأهلى للتنمية العقارية – صبور (مطور فرعى) وشركة ميدار للإستثمار والتنمية العمرانية (مالك ومطور رئيسى) باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (ARF) بمساحة ١٨١,١٧ فدان بما يعادل ٧٦٠٩١٨,٤٧٥ م٢ لإقامة مشروع عمراني متكامل الواقعة بقطعة الأرض بمساحة (١٠٩١١,٤٧ فدان) بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقا) والسابق لها صدور القرار الوزاري رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقرارات ارقام (١١٧) لسنة ٢٠٠٨ و (٤٧٥) لسنة ٢٠١٥ و (٥٠٢) لسنة ٢٠١٥ و (٢٢١) لسنة ٢٠١٧ و(١٠٩٤) لسنة ٢٠١٧ و (٨٦٢) لسنة ٢٠١٩ . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.
- وعلى كتاب المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٣٥٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٧ .
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤١٤١) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٥ .

"قـــــــرر"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي المقدم من السادة / شركة الأهلى للتنمية العقارية – صبور (مطور فرعى) وشركة ميدار للإستثمار والتنمية العمرانية (مالك ومطور رئيسى) لقطعة الأرض رقم (ARF) بمساحة ١٨١,١٧ فدان بما يعادل ٧٦٠٩١٨,٤٧٥ م٢ لإقامة مشروع عمراني متكامل الواقعة بقطعة الأرض بمساحة (١٠٩١١,٤٧ فدان) بالامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة المملوكة لشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية (المستقبل للتنمية العمرانية سابقا) والسابق لها صدور القرار الوزاري رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقرارات ارقام (١١٧) لسنة ٢٠٠٨ و (٤٧٥) لسنة ٢٠١٥ و (٥٠٢) لسنة ٢٠١٥ و (٢٢١) لسنة ٢٠١٧ و(١٠٩٤) لسنة ٢٠١٧ و (٨٦٢) لسنة ٢٠١٩ . وذلك طبقا للإشتراطات وللمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او البيع إلا بعد موافقة الهيئة . والإلتزام 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 في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بأن المخطط المقدم منها لا يمس بحقوق الغير او يتعارض مع المخططات السابق اعتمادها او يتداخل بها ، وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر هذا القرار كأن لم يكن مع احقية الهيئة في إتخاذ ما تراه مناسبا في هذا الشأن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٦) : تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا للأحكام التي تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة (٧) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقا للشروط المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض .

مادة (٨) : تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (٩) : تلتزم الشركة بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١١) : تلتزم الشركة باستخدام انظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٢) : 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 الشربينى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد المخطط التفصيلي المقدم من السادة/ شركة الأهلي للتنمية العقارية – صبور (مطور فرعي) وشركة ميدارللاستثمار والتنمية العقارية (مالك ومطور رئيسي) (طبقاً للتعاقد المبرم بينهما بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٨) لقطعة الأرض رقم (ARF) بمساحة ١٨١,١٧ فدان بما يعادل ٧٦٠٩١٨,٤٧٥ م٢ والكائنة في الامتداد الشرقي للمستثمرين – ضمن مدينة المستقبل سيتي لإقامة مشروع عمراني متكامل.

مساحة أرض المشروع :-

- إجمالى مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (١٨١,١٧) فدان أى ما يعادل ٧٦٠٩١٨,٤٧٥ م٢ .

مكونات المشروع:-

١- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاسكان ٧٥,١٣ فدان بما يعادل ٣١٥٥٤٤,٧٠ م٢ وتمثل نسبة ٤١,٤٥٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع .
٢- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ١٤,٦١ فدان اى مايعادل ٦١٣٧٥,٢٥ م٢ وتمثل نسبة ٨,٠٦٪ من اجمالى مساحة ارض المشروع.
٣- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للمناطق الخضراء والطرق الداخلية وممرات المشاه وأماكن إنتظار السيارات ٦٦,٧١ فدان بما يعادل ٢٨٠١٦٦,٤٩٥ م٢ وتمثل نسبة ٣٦,٨٢٪ من اجمالي ارض المشروع
٤- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢٤,٧٧ فدان بما يعادل ١٠٤٠١٦,٤٨ م٢ وتمثل نسبة ١٣,٦٧٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع .

اولاً : المساحة المخصصة لأراضي الاسكان:-

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاسكان ٧٥,١٣ فدان بما يعادل ٣١٥٥٤٤,٧٠ م٢ وتمثل نسبة ٤١,٤٥٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع، وهي مقسمة كالتالي:-

- **المساحة المخصصة لأراضي الاسكان - عمارات:-**

تبلغ المساحة المخصصة لاراضي الاسكان - عمارات ١٨,٧١ فدان بما يعادل ٧٨٥٨٢,٧٨ م٢ وتمثل نسبة ١٠,٣٢٪ من اجمالى مساحة ارض المشروع، وطبقا لجدول نماذج العمارات التالى :-

نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	المسطح المبني بالدور الارضي للنموذج .F.P	المسطح المبني بالادوار للنموذج.B.U.A	تكرار النموذج	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي المسطح المبني بالدور الارضي للنموذج F.P. م2	اجمالي المسطح المبني بالادوار للنموذج.B.U.A م2	ملاحظات
DP2	أرضي + 4 أدوار متكررة	24	609.69	3048.47	7	168	4267.86	21339.29	لا يوجد فتحات بالواجهات الجانبية للنماذج (مصمتة)
DP3		36	914.54	4572.71	22	792	20119.90	100599.51	
DP4		48	1219.39	6096.94	9	432	10974.49	54872.46	
الاجمالي						1392	35362.25	176811.26	

- **المساحة المخصصة لأراضي الاسكان - فيلات:-**

تبلغ المساحة المخصصة لاراضي الاسكان - فيلات ٢٧,١١ فدان بما يعادل ١١٣٨٦٢,٦٠ م٢ وتمثل نسبة ١٤,٩٦٪ من اجمالى مساحة ارض المشروع، وطبقا لجدول نماذج الفيلات التالى :-

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي F.P%	المسطح المبني بالدور الارضي F.P. م٢	المسطح المبني بالادوار B.U.A. م٢
A-V-٠١	٤٢٣,٣٨	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٩,٣٥	٣٣٨,٧٠
A-V-٠٢	٣٤٩,٧٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٩,٩٠	٢٧٩,٨١
A-V-٠٣	٣٤٩,٧٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٩,٩٠	٢٧٩,٨١
A-V-٠٤	٤٤٨,٨٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٩,٥٢	٣٥٩,٠٤
A-V-٠٥	٤٩٦,٧٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٨,٦٨	٣٩٧,٣٦
A-V-٠٦	٣٩٧,٤٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٩٦	٣١٧,٩٢
A-V-٠٧	٣٣٩,٩٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٥,٩٨	٢٧١,٩٧
A-V-٠٨	٣٣٤,٦٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٣,٨٦	٢٦٧,٧١
A-V-٠٩	٣٦٤,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٥,٨١	٢٩١,٦٣
A-V-١٠	٣٦٩,٣١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٧,٧٢	٢٩٥,٤٥
A-V-١١	٣٦٩,٣١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٧,٧٢	٢٩٥,٤٥
A-V-٧٢	٣٦٩,٣١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٧,٧٢	٢٩٥,٤٥

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢.F.P	المسطح المبني بالادوار م٢.B.U.A
A-V-١٣	٣٦٩,٣١	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٧,٧٢	٢٩٥,٤٥
A-V-١٤	٣٦٩,٣١	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٧,٧٢	٢٩٥,٤٥
A-V-١٥	٣٥٦,٣٨	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,٥٥	٢٨٥,١٠
A-V-١٦	٣٣٦,٤٢	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٤,٥٧	٢٦٩,١٤
A-V-١٧	٣٣٦,٤٢	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٤,٥٧	٢٦٩,١٤
A-V-١٨	٣٣٧,٨٤	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٥,١٤	٢٧٠,٢٧
A-V-١٩	٣٨٧,٢١	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٤,٨٨	٣٠٩,٧٦
A-V-٢٠	٢٥٩,٧٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٣,٩١	٢٠٧,٨١
A-V-٢١	٢٦٥,١٣	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٦,٠٥	٢١٢,١٠
A-V-٢٢	٢٦٥,١٤	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٦,٠٦	٢١٢,١١
A-V-٢٣	٢٨٢,١٢	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٢,٨٥	٢٢٥,٧٠
A-V-٢٤	٢٨٦,٦٣	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٤,٦٥	٢٢٩,٣٠
A-V-٢٥	٢٨٦,٧٠	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٤,٦٨	٢٢٩,٣٦
A-V-٢٦	٣٥٤,٤٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤١,٧٨	٢٨٣,٥٧
A-V-٢٧	٣٣٨,٥٩	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٥,٤٤	٢٧٠,٨٧
A-V-٢٨	٢٩٢,٨٩	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٧,١٥	٢٣٤,٣١
A-V-٢٩	٣٢٧,٦٠	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣١,٠٤	٢٦٢,٠٨
A-V-٣٠	٣١٩,٢٢	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٢٧,٦٩	٢٥٥,٣٨
A-V-٣١	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
A-V-٣٢	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
A-V-٣٣	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
A-V-٣٤	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
A-V-٣٥	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
A-V-٣٦	٢٩٥,٢٢	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٨,٠٩	٢٣٦,١٨
A-V-٣٧	٣١٤,٩٥	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٢٥,٩٨	٢٥١,٩٦
B-V-٠١	٣٣٦,٥٢	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٤,٦١	٢٦٩,٢١
B-V-٠٢	٢٩٣,٣٣	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٧,٣٣	٢٣٤,٦٦
B-V-٠٣	٣٤٢,٦٠	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٧,٠٤	٢٧٤,٠٨
B-V-٠٤	٣٥٣,٥٠	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤١,٤٠	٢٨٢,٨٠
B-V-٠٥	٣٩٦,٩٧	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٧٩	٣١٧,٥٧
B-V-٠٦	٣٤٢,٦١	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٧,٠٤	٢٧٤,٠٩

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢F.P.	المسطح المبني بالادوار م٢B.U.A.
B-V-٠٧	٢٨٤,٤٧	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٣,٧٩	٢٢٧,٥٨
B-V-٠٨	٢٨٤,٤٧	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٣,٧٩	٢٢٧,٥٨
B-V-٠٩	٢٨١,٧١	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٢,٦٨	٢٢٥,٣٧
B-V-١٠	٢٦٨,٨٥	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٧,٥٤	٢١٥,٠٨
B-V-١١	٢٦٨,٨٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٧,٥٤	٢١٥,٠٩
B-V-١٢	٢٦٣,٥٠	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٥,٤٠	٢١٠,٨٠
B-V-١٣	٣٥٥,١٧	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,٠٧	٢٨٤,١٣
B-V-١٤	٣٥١,٨٠	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٧٢	٢٨١,٤٤
B-V-١٥	٣٥١,٨٠	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٧٢	٢٨١,٤٤
B-V-١٦	٣٥١,٨٠	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٧٢	٢٨١,٤٤
B-V-١٧	٣٥١,٨٠	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٧٢	٢٨١,٤٤
B-V-١٨	٣٥١,٨٠	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٧٢	٢٨١,٤٤
B-V-١٩	٣٥١,٨٠	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٧٢	٢٨١,٤٤
B-V-٢٠	٣٥١,٨٠	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٧٢	٢٨١,٤٤
B-V-٢١	٣٥١,٨٠	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٧٢	٢٨١,٤٤
B-V-٢٢	٣٤٥,٦٨	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٨,٢٧	٢٧٦,٥٤
B-V-٢٣	٣٠٣,١٥	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٢١,٢٦	٢٤٢,٥٢
B-V-٢٤	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
B-V-٢٥	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
B-V-٢٦	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
B-V-٢٧	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
B-V-٢٨	٣٥٠,٦٤	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٢٦	٢٨٠,٥١
B-V-٢٩	٣١٨,٨١	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٢٧,٥٢	٢٥٥,٠٥
B-V-٣٠	٣٤٤,٩١	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٧,٩٦	٢٧٥,٩٣
B-V-٣١	٢٦٩,٢٨	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٧,٧١	٢١٥,٤٣
B-V-٣٢	٢٩١,٨٦	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١١٦,٧٤	٢٣٣,٤٩
B-V-٣٣	٣٢٣,٨٨	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٢٩,٥٥	٢٥٩,١٠
B-V-٣٤	٢٦٣,٥١	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٥,٤٠	٢١٠,٨٠
B-V-٣٥	٢٦٨,٨٧	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٧,٥٥	٢١٥,١٠
B-V-٣٦	٢٦٨,٨٧	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٧,٥٥	٢١٥,١٠
B-V-٣٧	٢٦٨,٨٨	فيلا جانبية (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٧,٥٥	٢١٥,١٠

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢F.P.	المسطح المبني بالادوار م٢B.U.A.
B-V-٣٨	٢٧٧,٧٨	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١١١,١١	٢٢٢,٢٢
B-V-٣٩	٢٧٧,٧٨	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١١١,١١	٢٢٢,٢٢
B-V-٤٠	٢٧٢,٣٢	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٠٨,٩٣	٢١٧,٨٦
B-V-٤١	٣٤٤,٧٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٧,٩١	٢٧٥,٨٢
B-V-٤٢	٣٥٠,٣٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,١٤	٢٨٠,٢٧
B-V-٤٣	٣٥٠,٣٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,١٤	٢٨٠,٢٧
B-V-٤٤	٣٥٠,٣٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,١٤	٢٨٠,٢٧
B-V-٤٥	٣٥٠,٤١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,١٧	٢٨٠,٣٣
B-V-٤٦	٣٦٧,٠٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٦,٨١	٢٩٣,٦٣
B-V-٤٧	٣٦٧,٣٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٦,٩٣	٢٩٣,٨٧
B-V-٤٨	٣١٨,٨٠	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٢٧,٥٢	٢٥٥,٠٤
B-V-٤٩	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
B-V-٥٠	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
B-V-٥١	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
B-V-٥٢	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
B-V-٥٣	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
B-V-٥٤	٣٥٤,٥٢	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤١,٨١	٢٨٣,٦١
B-V-٥٥	٣٦٠,٦٥	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٤,٢٦	٢٨٨,٥٢
C-V-٠١	٥٥٠,٣١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٢٠,١٣	٤٤٠,٢٥
C-V-٠٢	٤٨٦,٠٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٤,٤١	٣٨٨,٨١
C-V-٠٣	٥٧٥,٦٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٠,٢٥	٤٦٠,٥٠
C-V-٠٤	٥٧٥,٦٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٠,٢٥	٤٦٠,٥٠
C-V-٠٥	٥٧٥,٦٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٠,٢٥	٤٦٠,٥٠
C-V-٠٦	٥٧٥,٦٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٠,٢٥	٤٦٠,٥٠
C-V-٠٧	٦٢٢,٣٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٤٨,٩٤	٤٩٧,٨٧
C-V-٠٨	٣٥١,٥٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٦٠	٢٨١,٢٠
C-V-٠٩	٣٥٧,١٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,٨٥	٢٨٥,٦٩
C-V-١٠	٣٥٧,١٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,٨٥	٢٨٥,٦٩
C-V-١١	٣٥٧,١٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,٨٥	٢٨٥,٦٩
C-V-١٢	٤٣٥,٧٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٤,٣٠	٣٤٨,٦٠
C-V-١٣	٤٤٠,٦٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٦,٢٨	٣٥٢,٥٦

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢.F.P	المسطح المبني بالادوار م٢.B.U.A
C-V-١٤	٤٤٠,٦٩	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٦,٢٨	٣٥٢,٥٦
C-V-١٥	٤٤٠,٦٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٦,٢٨	٣٥٢,٥٦
C-V-١٦	٣٩٦,٩٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٧٨	٣١٧,٥٦
C-V-١٧	٣٦٧,١١	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٦,٨٤	٢٩٣,٦٩
C-V-١٨	٣٦٤,٤٠	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٥,٧٦	٢٩١,٥٢
C-V-١٩	٣٥٥,٣٨	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,١٥	٢٨٤,٣٠
C-V-٢٠	٣٤٩,٧٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٩,٩١	٢٧٩,٨٣
G-V-٠٣	٤٨٨,٧٣	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٥,٤٩	٣٩٠,٩٩
G-V-٠٤	٦١٨,٣٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٤٧,٣٤	٤٩٤,٦٩
G-V-٠٥	٦١٧,٧٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٤٧,١٠	٤٩٤,٢١
G-V-٠٦	٤٩٢,٣١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٦,٩٢	٣٩٣,٨٥
G-V-٠٧	٤١٣,٣٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٥,٣٤	٣٣٠,٦٨
G-V-٠٨	٣٩٥,٩٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٣٧	٣١٦,٧٤
G-V-٠٩	٣٩٥,٩٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٣٧	٣١٦,٧٤
G-V-١٠	٣٩٥,٩٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٣٧	٣١٦,٧٤
G-V-١١	٣٩٠,٩٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٦,٣٩	٣١٢,٧٧
G-V-١٢	٣٩٢,٦٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٧,٠٨	٣١٤,١٥
G-V-١٣	٤٠٢,٣٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٩٦	٣٢١,٩٢
G-V-١٤	٤٠٢,٣٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٩٦	٣٢١,٩٢
G-V-١٥	٤٠٢,٥٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦١,٠١	٣٢٢,٠٢
G-V-١٦	٤٣٧,٣٩	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٤,٩٦	٣٤٩,٩١
G-V-١٧	٥٩٢,٥٨	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٧,٠٣	٤٧٤,٠٧
G-V-١٨	٥٩٣,٢٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٧,٢٩	٤٧٤,٥٨
G-V-١٩	٥٩٠,٧٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٦,٢٨	٤٧٢,٥٦
G-V-٢٠	٤٥٧,٧٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٨٣,١٠	٣٦٦,٢٠
G-V-٢١	٤٥٠,٥٢	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٨٠,٢١	٣٦٠,٤٢
G-V-٢٢	٤٤٤,٧٩	فيلا منفصلة (V)	ارضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٧,٩٢	٣٥٥,٨٣
G-V-٢٣	٥٩٠,٩٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٣٦,٣٧	٢٣٦,٣٧
G-V-٢٤	٥٩٦,٦٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٣٨,٦٥	٢٣٨,٦٥
G-V-٢٥	٥٩٦,٦٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٣٨,٦٥	٢٣٨,٦٥
G-V-٢٦	٥٩٦,٦٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٣٨,٦٥	٢٣٨,٦٥

مبنى بإحدى المشروع السكني

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢.F.P	المسطح المبني بالادوار م٢.B.U.A
G-V-٢٧	٥٧٥,٨٢	فيلا منفصلة (V)	ارضي	١	٤٠٪	٢٣٠,٣٣	٢٣٠,٣٣
G-V-٢٨	٣٧٢,٩٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٩,١٧	٢٩٨,٣٤
G-V-٢٩	٣٥٢,٧١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤١,٠٨	٢٨٢,١٧
G-V-٣٠	٣٥٠,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٢٢	٢٨٠,٤٣
G-V-٣١	٣٥٠,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٢٢	٢٨٠,٤٣
G-V-٣٢	٣٥٠,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٢٢	٢٨٠,٤٣
G-V-٣٣	٣٥٠,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٢٢	٢٨٠,٤٣
G-V-٣٤	٣٥٠,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٢٢	٢٨٠,٤٣
G-V-٣٥	٣٨٥,٩٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٤,٣٦	٣٠٨,٧٢
G-V-٣٦	٣٥٥,٣٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,١٤	٢٨٤,٢٨
G-V-٣٧	٣٥١,٧٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٧٠	٢٨١,٤١
G-V-٣٨	٣٤٩,٤٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٩,٧٧	٢٧٩,٥٤
G-V-٣٩	٣٤٩,٤٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٩,٧٧	٢٧٩,٥٤
G-V-٤٠	٣٤٩,٤٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٩,٧٧	٢٧٩,٥٤
G-V-٤١	٣٤٩,٤٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٩,٧٧	٢٧٩,٥٤
G-V-٤٢	٣٤٩,٤٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٩,٧٧	٢٧٩,٥٤
G-V-٤٣	٣٤٩,١٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٩,٦٤	٢٧٩,٢٨
G-V-٤٤	٣٥٥,٣٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,١٦	٢٨٤,٣١
G-V-٤٥	٣٥٥,٣٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,١٦	٢٨٤,٣١
G-V-٤٦	٣٥٥,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,٢٢	٢٨٤,٤٣
G-V-٤٧	٣٥٥,٣٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,١٦	٢٨٤,٣١
G-V-٤٨	٣٥٥,٣٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,١٦	٢٨٤,٣١
G-V-٤٩	٣٥٥,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,٢٢	٢٨٤,٤٣
G-V-٥٠	٣٥٥,٣٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,١٦	٢٨٤,٣١
G-V-٥١	٣٥٥,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,٢٢	٢٨٤,٤٣
G-V-٥٢	٣٥٥,٣٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,١٦	٢٨٤,٣١
G-V-٥٣	٣٥٠,٣٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,١٦	٢٨٠,٣٢
G-V-٥٤	٣٩٠,٠٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٦,٠٣	٣١٢,٠٥
G-V-٥٥	٣٩٥,٠٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٠٢	٣١٦,٠٥
G-V-٥٦	٤٠٢,٥٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦١,٠٢	٣٢٢,٠٥
G-V-٥٧	٤٢٥,٩٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٠,٣٧	٣٤٠,٧٥

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢.F.P	المسطح المبني بالادوار م٢.B.U.A
G-V-٥٨	٤٤٦,٤٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٨,٥٧	٣٥٧,١٤
G-V-٥٩	٥٠٢,٤١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٠٠,٩٦	٤٠١,٩٢
G-V-٦٠	٥٠٥,٩٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٠٢,٤٠	٤٠٤,٧٩
G-V-٦١	٤٧٦,٨٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٠,٧٢	٣٨١,٤٤
G-V-٦٢	٤٦٠,١٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٨٤,٠٨	٣٦٨,١٥
G-V-٦٣	٤٦٠,١٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٨٤,٠٥	٣٦٨,١٠
G-V-٦٤	٤٨٩,١٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٥,٦٥	٣٩١,٣٠
G-V-٦٥	٤٩٢,٦٨	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٧,٠٧	٣٩٤,١٥
G-V-٦٦	٤٩١,٤٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٦,٥٩	٣٩٣,١٧
G-V-٦٧	٤٢٧,٥٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧١,٠٢	٣٤٢,٠٤
G-V-٦٨	٣٩٥,٥١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٢١	٣١٦,٤١
G-V-٦٩	٣٥٦,٠٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٢,٤٤	٢٨٤,٨٧
G-V-٧٠	٣٨٥,٨١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٤,٣٢	٣٠٨,٦٥
G-V-٧١	٤٠٠,٧٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٢٩	٣٢٠,٥٨
G-V-٧٢	٤٣٣,٨٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٣,٥٣	٣٤٧,٠٦
G-V-٧٣	٥٧٣,٥٨	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٢٩,٤٣	٢٢٩,٤٣
G-V-٧٤	٥٧٤,٥٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٢٩,٨٢	٢٢٩,٨٢
G-V-٧٥	٥٦٩,٤٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٢٧,٧٦	٢٢٧,٧٦
G-V-٧٦	٥٦٩,٤٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٢٧,٧٦	٢٢٧,٧٦
G-V-٧٧	٥٦٣,٤٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٢٥,٣٩	٢٢٥,٣٩
G-V-٧٨	٥٣٨,٥١	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢١٥,٤٠	٢١٥,٤٠
G-V-٧٩	٥٣٨,٤٨	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢١٥,٣٩	٢١٥,٣٩
G-V-٨٠	٥٤٢,٦٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢١٧,٠٥	٢١٧,٠٥
G-V-٨١	٦١٨,٤٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٤٧,٤٠	٢٤٧,٤٠
G-V-١٠٣	٦٣٦,٥٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٥٤,٦١	٥٠٩,٢٢
G-V-١٠٤	٦٤١,٠٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٥٦,٤٣	٥١٢,٨٦
G-V-١٠٥	٦٤١,٠٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٥٦,٤٣	٥١٢,٨٦
G-V-١٠٦	٦٤٤,٨٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٥٧,٩٦	٥١٥,٩١
G-V-١٠٧	٤٧٤,٤٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٨٩,٧٧	٣٧٩,٥٥
G-V-١٠٨	٤٣٢,٦٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٣,٠٦	٣٤٦,١٣
G-V-١٠٩	٤٣١,٧١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٢,٦٨	٣٤٥,٣٦

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢F.P.	المسطح المبني بالادوار م٢B.U.A.
G-V-١١٠	٤٣١,٧١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٢,٦٨	٣٤٥,٣٦
G-V-١١١	٤٠٥,٠٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٢,٠٣	٣٢٤,٠٦
G-V-١١٤	٤٠١,٨٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٧٥	٣٢١,٥١
G-V-١١٥	٣٩٧,٣٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٩٣	٣١٧,٨٦
G-V-١١٦	٣٩٧,٣٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٩٣	٣١٧,٨٦
G-V-١١٧	٤٠٢,٣٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٩٥	٣٢١,٨٩
G-V-١١٨	٤٣٣,٢٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٧٣,٢٩	٣٤٦,٥٨
G-V-١١٩	٥٨٦,٥٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٤,٦٢	٤٦٩,٢٤
G-V-١٢٠	٥٨٩,٦٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٥,٨٦	٤٧١,٧٢
G-V-١٢١	٥٨٩,٦٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٥,٨٦	٤٧١,٧٢
G-V-١٢٢	٥٨٩,٦٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٥,٨٦	٤٧١,٧٢
G-V-١٢٣	٥٨٤,٥٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٣٣,٨٢	٢٣٣,٨٢
G-V-١٢٤	٥٨٤,٥٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٣٣,٨٢	٢٣٣,٨٢
G-V-١٢٥	٥٧٨,٩١	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٣١,٥٦	٢٣١,٥٦
G-V-١٢٦	٥٧٨,٩١	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٣١,٥٦	٢٣١,٥٦
G-V-١٢٧	٥٨٤,٥٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٣٣,٨٢	٢٣٣,٨٢
G-V-١٢٨	٦٠٨,٨٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي	١	٤٠٪	٢٤٣,٥٦	٢٤٣,٥٦
G-V-١٢٩	٦٣٦,٤٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٥٤,٥٧	٥٠٩,١٣
G-V-١٣٠	٦٣٦,٧٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٥٤,٦٩	٥٠٩,٣٧
G-V-١٣١	٦٣٥,٢٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٥٤,٠٩	٥٠٨,١٩
G-V-١٣٢	٦٣٠,٧٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٥٢,٣٠	٥٠٤,٦٠
G-V-١٣٣	٥٠٩,٩٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٠٣,٩٧	٤٠٧,٩٥
G-V-١٣٤	٤٩٠,٦٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٦,٢٧	٣٩٢,٥٤
G-V-١٤٠	٣٦٨,٧٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٧,٤٩	٢٩٤,٩٨
G-V-١٤١	٣٧٤,٦٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٩,٨٦	٢٩٩,٧١
G-V-١٤٢	٣٧٣,١٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٩,٢٧	٢٩٨,٥٣
G-V-١٤٣	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٤٤	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٤٥	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٤٦	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٤٧	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢.F.P	المسطح المبني بالادوار م٢.B.U.A
G-V-١٤٨	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٤٩	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٥٠	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٥١	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٥٢	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٥٣	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٥٤	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٥٥	٣٧٦,٢٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٠,٥٢	٣٠١,٠٣
G-V-١٥٦	٣٧٠,١١	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٨,٠٤	٢٩٦,٠٩
G-V-١٥٧	٣٦٧,٩٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٧,١٦	٢٩٤,٣٢
G-V-١٥٨	٤٧٤,٦٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٨٩,٨٦	٣٧٩,٧٢
G-V-١٥٩	٤٩٧,٥٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٩,٠٢	٣٩٨,٠٣
G-V-١٦٠	٣٩٨,٢٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٩,٣١	٣١٨,٦١
G-V-١٦١	٣٩٨,٨٦	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٩,٥٤	٣١٩,٠٩
G-V-١٦٢	٤٠٢,٨٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦١,١٤	٣٢٢,٢٨
G-V-١٦٣	٣٩٦,٧٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٧٠	٣١٧,٤٠
G-V-١٦٤	٤٠٢,٢٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٨٩	٣٢١,٧٩
G-V-١٦٥	٤٠٢,٢٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٨٩	٣٢١,٧٩
G-V-١٦٦	٤٠٢,٢٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٨٩	٣٢١,٧٩
G-V-١٦٧	٤٠٢,٢٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٨٩	٣٢١,٧٩
G-V-١٦٨	٤٠٢,٢٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٠,٨٩	٣٢١,٧٩
G-V-١٦٩	٣٩٦,٥٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٨,٦١	٣١٧,٢٢
G-V-١٧٠	٥٨٣,٨٨	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٣,٥٥	٤٦٧,١٠
G-V-١٧١	٦٠٠,٦٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٤٠,٢٧	٤٨٠,٥٤
G-V-١٧٢	٦٠٢,٨٩	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٤١,١٥	٤٨٢,٣١
G-V-١٨٥	٦١٦,٠٤	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٤٦,٤١	٤٩٢,٨٣
G-V-١٨٦	٦١٤,٩٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٤٥,٩٨	٤٩١,٩٦
H-V-١٧	٣٠٣,١٣	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٢١,٢٥	٢٤٢,٥٠
H-V-١٨	٣٥٠,٢٠	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٠٨	٢٨٠,١٦
H-V-١٩	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
H-V-٢٠	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢.F.P	المسطح المبني بالادوار م٢.B.U.A
H-V-٢١	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
H-V-٢٢	٣١٥,٦٧	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٢٦,٢٧	٢٥٢,٥٤
I-V-١٣	٣٥٠,٠٣	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٠١	٢٨٠,٠٢
I-V-١٤	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
I-V-١٥	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
I-V-١٦	٣٥٠,٠٣	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٠١	٢٨٠,٠٢
I-V-١٧	٣٨٦,٤٢	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٥٤,٥٧	٣٠٩,١٤
I-V-١٨	٤١١,٢٥	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٦٤,٥٠	٣٢٩,٠٠
I-V-١٩	٤٧٧,٣٠	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٩٠,٩٢	٣٨١,٨٤
I-V-٢٠	٥٣٨,٩٧	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢١٥,٥٩	٤٣١,١٧
I-V-٢١	٥٨٥,٠٣	فيلا منفصلة (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	٢٣٤,٠١	٤٦٨,٠٢
I-V-٢٨	٣٠٢,٦٢	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٢١,٠٥	٢٤٢,٠٩
I-V-٢٩	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
I-V-٣٠	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
I-V-٣١	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
I-V-٣٢	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٩	٢٨٠,٧٧
I-V-٣٣	٣٥٠,٩٦	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٤٠,٣٨	٢٨٠,٧٧
I-V-٣٤	٣٤٦,٦٩	فيلا جانبية (V)	أرضي + دور أول	١	٤٠٪	١٣٨,٦٨	٢٧٧,٣٥
الاجمالي	١١٣٨٦٢,٦٠	-	-	٢٧٨,٠٠	-	٤٥٥٤٥,٠٤	٨٦٤٦٣,٨٨

• **المساحة المخصصة لأراضي الاسكان – النماذج السكنية:-**

تبلغ المساحة المخصصة لاراضي الاسكان – النماذج السكنية ٢٩,٣١ فدان بما يعادل ١٢٣٠٩٩,٣٢ م٢ وتمثل نسبة ١٦,١٧٪ من اجمالى مساحة ارض المشروع، وطبقا لجدول النماذج السكنية التالى :-

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي F.P%	المسطح المبني بالدور الارضي م٢ F.P.	المسطح المبني بالادوار م٢ B.U.A.
D-TH٦-٠١	٩٣٨,٥٥	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٢٢,٣٥	١٢٦٧,٠٤
D-TH٦-٠٢	٩٥٩,٣١	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٣١,٦٩	١٢٩٥,٠٧
D-TH٨-٠٣	١٣٩١,٩٢	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٢٦,٣٦	١٨٧٩,٠٩
D-TH٨-٠٤	١٣٥٤,٨٩	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٠٩,٧٠	١٨٢٩,١٠
D-TH٨-٠٥	١٣٥٤,٩١	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٠٩,٧١	١٨٢٩,١٣
D-TH٨-٠٦	١٣٥٤,٩٢	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٠٩,٧١	١٨٢٩,١٤

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢F.P.	المسطح المبني بالادوار B.U.A م٢
D-TH٦-٠٧	١١١٤,٠٩	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٠١,٣٤	١٥٠٤,٠٢
D-TH٤-٠٨	٦٧٣,٥٩	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣٠٣,١٢	٩٠٩,٣٥
D-TH٦-٠٩	٩٤٦,٧٦	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٢٦,٠٤	١٢٧٨,١٣
D-TH٦-١٠	٩٤٢,١٨	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٢٣,٩٨	١٢٧١,٩٤
D-TH٤-١١	٦٨٦,٥١	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣٠٨,٩٣	٩٢٦,٧٨
D-TH٦-١٢	٩٦٦,٨٧	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٣٥,٠٩	١٣٠٥,٢٧
D-TH٨-١٣	١٢٣٤,٨٦	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٥٥,٦٩	١٦٦٧,٠٧
D-TH٦-١٤	٩٦١,٤٦	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٣٢,٦٦	١٢٩٧,٩٧
D-TH٨-١٥	١٢٨٠,٨١	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٧٦,٣٧	١٧٢٩,١٠
D-TH٨-١٦	١٢٥٧,٨٢	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٦٦,٠٢	١٦٩٨,٠٦
D-TH٨-١٧	١٢٢٨,٣٥	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٥٢,٧٦	١٦٥٨,٢٨
D-TH٤-١٨	٦٨٥,٦١	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣٠٨,٥٢	٩٢٥,٥٧
D-TH٨-١٩	١٢٣٨,٩٧	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٥٧,٥٤	١٦٧٢,٦١
D-TH٦-٢٠	٩٧٣,٨٠	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٣٨,٢١	١٣١٤,٦٣
E-TH٦-٠١	١٠٦٧,١٥	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٨٠,٢٢	١٤٤٠,٦٥
E-TH٨-٠٢	١٣٥٤,٧٨	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٠٩,٦٥	١٨٢٨,٩٥
E-TH٨-٠٣	١٣٧٢,٠٦	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦١٧,٤٣	١٨٥٢,٢٨
E-TH٨-٠٤	١٤٢٠,٣٣	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٣٩,١٥	١٩١٧,٤٤
E-TH٨-٠٥	١٤٤٢,٤١	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٤٩,٠٨	١٩٤٧,٢٥
E-TH٨-٠٦	١٤٤١,٠١	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٤٨,٤٥	١٩٤٥,٣٦
E-TH٦-٠٧	١٢٣٣,٤٦	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٥٥,٠٦	١٦٦٥,١٨
E-TH٦-٠٨	١١٩٣,٨٩	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٣٧,٢٥	١٦١١,٧٥
F-TH٨-٠١	١٣٦٢,٨٣	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦١٣,٢٧	١٨٣٩,٨٢
F-TH٨-٠٢	١٣٤٩,١٣	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٠٧,١١	١٨٢١,٣٢
F-TH٤-٠٣	٧٩٩,٢٢	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣٥٩,٦٥	١٠٧٨,٩٥

سيتي لإقامه مشروع عمراني متكامل.

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض'	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للأراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢F.P.	المسطح المبني بالادوار B.U.A م٢
F-TH٦-٠٤	١٢٥٥,٣٧	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٦٤,٩٢	١٦٩٤,٧٥
F-TH٦-٠٥	١٣٠٨,٦٧	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٨٨,٩٠	١٧٦٦,٧١
F-TH٦-٠٦	١١٦٩,٦٩	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٢٦,٣٦	١٥٧٩,٠٩
F-TH٨-٠٧	١٤١٢,٣٨	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٣٥,٥٧	١٩٠٦,٧٢
G-TH٨-٠١	١٢٤٩,٠٦	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٦٢,٠٨	١٦٨٦,٢٣
G-TH٦-٠٢	١٠٤٨,٤٧	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٧١,٨١	١٤١٥,٤٤
G-TW-٨٢	٥٠٨,٥١	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٢٨,٨٣	٦٨٦,٤٩
G-TW-٨٣	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٨٤	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٨٥	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٨٦	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٨٧	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٨٨	٥١٢,٢٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٠,٥٠	٦٩١,٥٠
G-TW-٨٩	٥١٢,٢٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٠,٥٠	٦٩١,٥٠
G-TW-٩٠	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٩١	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٩٢	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٩٣	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٩٤	٥١٧,٦٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٩٣	٦٩٨,٧٩
G-TW-٩٥	٥١٧,٣٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٨٢	٦٩٨,٤٥
G-TW-٩٦	٥١٢,٣٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٠,٥٦	٦٩١,٦٨
G-TW-٩٧	٥١٥,٠٤	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣١,٧٧	٦٩٥,٣٠
G-TW-٩٨	٥٢٠,٤٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٤,٢١	٧٠٢,٦٢
G-TH٨-٩٩	١٣٧٧,٦٤	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦١٩,٩٤	١٨٥٩,٨٢
G-TH٨-١٠٠	١٣٧٥,٥٨	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦١٩,٠١	١٨٥٧,٠٤

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢.F.P	المسطح المبني بالادوار B.U.A. م٢
G-TH٨-١٠١	١٤٢٧,٣٣	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٤٢,٣٠	١٩٢٦,٩٠
G-TH٦-١٠٢	١٢٠٠,٤٩	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٤٠,٢٢	١٦٢٠,٦٦
G-TW-١١٢	٥٥٧,٠٠	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٠,٦٥	٧٥١,٩٥
G-TW-١١٣	٥٤٥,٣٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٥,٤١	٧٣٦,٢٣
G-TH٦-١٣٥	١١٢٦,٤٥	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٠٦,٩٠	١٥٢٠,٧٠
G-TH٦-١٣٦	١٠٥١,٦٨	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٧٣,٢٦	١٤١٩,٧٧
G-TH٨-١٣٧	١٤٠٤,٠٠	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٣١,٨٠	١٨٩٥,٤٠
G-TH٨-١٣٨	١٣٧٩,٤٥	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٢٠,٧٥	١٨٦٢,٢٥
G-TH٨-١٣٩	١٤١٥,٨٥	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٣٧,١٣	١٩١١,٤٠
G-TW-١٧٣	٦٢٨,٥٩	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٨٢,٨٧	٨٤٨,٦٠
G-TW-١٧٤	٥٨٥,٠٩	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٦٣,٢٩	٧٨٩,٨٧
G-TW-١٧٥	٥٢٨,٣٣	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٧,٧٥	٧١٣,٢٥
G-TW-١٧٦	٥٣٠,٩٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٨,٩٣	٧١٦,٨٠
G-TW-١٧٧	٥٣٠,٩٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٨,٩٣	٧١٦,٨٠
G-TW-١٧٨	٥٣٠,٩٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٨,٩٣	٧١٦,٨٠
G-TW-١٧٩	٥٣٠,٩٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٨,٩٣	٧١٦,٨٠
G-TW-١٨٠	٥٢٥,٨٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٦,٦٤	٧٠٩,٩١
G-TW-١٨١	٥٢٥,٨٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٦,٦٤	٧٠٩,٩١
G-TW-١٨٢	٥٣٠,٩٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٨,٩٣	٧١٦,٨٠
G-TW-١٨٣	٥٤٢,٧٠	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٤,٢١	٧٣٢,٦٤
G-TW-١٨٤	٦٢٥,٢٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٨١,٣٧	٨٤٤,١١
G-TH٨-١٨٧	١٢٨٥,٨٨	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٧٨,٦٥	١٧٣٥,٩٤
G-TH٨-١٨٨	١٢٣١,٩٦	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٥٤,٣٨	١٦٦٣,١٥
H-TW-٠١	٥٠٤,٠٣	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٢٦,٨١	٦٨٠,٤٣
H-TW-٠٢	٥٢٦,٩٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٧,١١	٧١١,٣٤

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢.F.P	المسطح المبني بالادوار B.U.A. م٢
H-TW-٠٣	٥٢٧,٥٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٧,٤٠	٧١٢,٢١
H-TW-٠٤	٥٠٩,٠٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٢٩,٠٦	٦٨٧,١٨
H-TW-٠٥	٥٢٩,٣٩	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٨,٢٢	٧١٤,٦٧
H-TW-٠٦	٥٦٠,٤٩	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٢,٢٢	٧٥٦,٦٦
H-TW-٠٧	٥٦٢,٠٠	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٢,٩٠	٧٥٨,٧٠
H-TW-٠٨	٥٦٣,٧٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٣,٦٩	٧٦١,٠٨
H-TW-٠٩	٥٦٥,٦٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٤,٥٥	٧٦٣,٦٥
H-TW-١٠	٥٦٧,٥٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٥,٤٠	٧٦٦,٢٠
H-TW-١١	٥٦٩,٢٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٦,١٧	٧٦٨,٥١
H-TW-١٢	٥٧٠,٦٤	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٦,٧٩	٧٧٠,٣٧
H-TW-١٣	٥٠٣,٩٩	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٢٦,٧٩	٦٨٠,٣٨
H-TW-١٤	٥٢١,٧٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٤,٧٩	٧٠٤,٣٧
H-TW-١٥	٥٢٦,٩٢	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٧,١١	٧١١,٣٤
H-TW-١٦	٥٠٧,٠٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٢٨,١٨	٦٨٤,٥٤
I-TW-٠١	٥٦٨,٠٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٥,٦٢	٧٦٦,٨٦
I-TW-٠٢	٥٧٧,٣٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٩,٨١	٧٧٩,٤٣
I-TW-٠٣	٦٣٢,٩٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٨٤,٨٣	٨٥٤,٤٩
I-TW-٠٤	٥٤٥,٦٣	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٥,٥٣	٧٣٦,٦٠
I-TW-٠٥	٥٤٧,٤٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٦,٣٥	٧٣٩,٠٦
I-TW-٠٦	٥٤٧,٤٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٦,٣٥	٧٣٩,٠٦
I-TW-٠٧	٥٤٧,٤٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٦,٣٥	٧٣٩,٠٦
I-TW-٠٨	٥٤٧,٤٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٦,٣٥	٧٣٩,٠٦
I-TW-٠٩	٥٤٧,٤٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٦,٣٥	٧٣٩,٠٦
I-TW-١٠	٥٤٧,٤٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٦,٣٥	٧٣٩,٠٦
I-TW-١١	٥٤٧,٤٥	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٦,٣٥	٧٣٩,٠٦

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢.F.P	المسطح المبني بالادوار B.U.A م٢
I-TW-١٢	٥٤٢,٥٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٤,١٥	٧٣٢,٤٥
I-TW-٢٢	٥٣٩,٢٦	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٤٢,٦٦	٧٢٧,٩٩
I-TW-٢٣	٥١٦,٧٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٥٤	٦٩٧,٦٣
I-TW-٢٤	٥١٦,٧٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٥٤	٦٩٧,٦٣
I-TW-٢٥	٥١٦,٧٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٥٤	٦٩٧,٦٣
I-TW-٢٦	٥١٦,٧٧	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٣٢,٥٤	٦٩٧,٦٣
I-TW-٢٧	٥٦٧,٣٨	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٢	٤٥٪	٢٥٥,٣٢	٧٦٥,٩٦
K-TH٦-٠١	١٠٤٨,٨٣	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٧١,٩٧	١٤١٥,٩٢
K-TH٨-٠٢	١٣٥٢,٦٨	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٠٨,٧١	١٨٢٦,١٢
K-TH٨-٠٣	١٣٥٢,٦٨	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٠٨,٧١	١٨٢٦,١٢
K-TH٨-٠٤	١٣٦٣,٣٨	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦١٣,٥٢	١٨٤٠,٥٧
K-TH٨-٠٥	١٣٧٨,٧٠	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٢٠,٤٢	١٨٦١,٢٥
K-TH٤-٠٦	٧٣٢,٦٣	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣٢٩,٦٨	٩٨٩,٠٤
K-TH٤-٠٧	٧٤٢,٩٩	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣٣٤,٣٥	١٠٠٣,٠٤
K-TH٨-٠٨	١٢٥٨,٢١	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٦٦,١٩	١٦٩٨,٥٨
K-TH٤-٠٩	٨٩١,٦٨	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٤٠١,٢٦	١٢٠٣,٧٧
K-TH٦-١٠	١١١٧,٣٥	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٠١,٠١	١٥٠٣,٠٢
K-TH٨-١١	١٤٥١,٩٦	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٥٣,٣٨	١٩٦٠,١٥
K-TH٨-١٢	١٤٥١,٩٦	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٥٣,٣٨	١٩٦٠,١٥
K-TH٨-١٣	١٤٤٦,٤١	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٥٠,٨٨	١٩٥٢,٦٥
K-TH٤-١٤	٨٥١,٧١	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣٨٣,٢٧	١١٤٩,٨١
K-TH٤-١٥	٨٥٤,٩٣	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣٨٤,٧٢	١١٥٤,١٥
K-TH٤-١٦	٧٩٤,٧١	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣٥٧,٦٢	١٠٧٢,٨٦
K-TH٦-١٧	١٠٥٨,٠٣	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٧٦,١١	١٤٢٨,٣٤
L-TH٤-٠٨	٦٩٣,٢٢	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٣١١,٩٥	٩٣٥,٨٤

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة البنائية للاراضي %F.P	المسطح المبني بالدور الارضي م٢F.P.	المسطح المبني بالادوار B.U.A. م٢
L-TH٤-٠٩	٦٦٥,٢٢	نموذج سكني (٤TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٤	٤٥٪	٢٩٩,٣٥	٨٩٨,٠٥
L-TH٦-١٠	١٠٨٠,٩٥	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٤٨٦,٤٣	١٤٥٩,٢٨
L-TH٦-١١	١٢٠٣,٣٨	نموذج سكني (٦TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٦	٤٥٪	٥٤١,٥٢	١٦٢٤,٥٧
L-TH٨-١٢	١٥٢٨,٢٥	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٨٧,٧١	٢٠٦٣,١٤
L-TH٨-١٣	١٢١٦,٤٢	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٤٧,٣٩	١٦٤٢,١٦
L-TH٨-١٤	١٢١٦,٤٢	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٥٤٧,٣٩	١٦٤٢,١٦
L-TH٨-١٥	١٣٥٣,٤١	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٠٩,٠٣	١٨٢٧,١٠
L-TH٨-١٦	١٣٥٩,٢٥	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦١١,٦٦	١٨٣٤,٩٩
L-TH٨-١٧	١٣٥٣,٩٠	نموذج سكني (٨TH)	أرضي + دور أول + دور ثاني	٨	٤٥٪	٦٠٩,٢٥	١٨٢٧,٧٦
الاجمالي	١٢٣٠٩٩,٣٢	-	-	٦٣٦,٠٠	-	٥٥٣٩٤,٦٩	١٦٦١٨٤,٠٨

ثانياً : المساحة المخصصة لأراضي الخدمات:-

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ١٤,٦١ فدان اى مايعادل ٦١٣٧٥,٢٥ م٢ وتمثل نسبة ٨,٠٦٪ من اجمالى مساحة ارض المشروع، وطبقا للجدول التالي:-

رقم الخدمات	الاستعمال	المساحة م2	المساحة فدان	النسبة البنائية	عدد الادوار	المسطح المبني بالدور الأرضي (F.P.) م2	المسطح المبني بالادوار (B.U.A.) م2
ارض خدمات 01	مختلط	22457.11	5.35	30%	أرضي+ دورين	6737.13	20211.40
ارض خدمات 02	مختلط	23210.99	5.53	30%	أرضي+ دورين	6963.30	20889.89
أرض خدمات 03	مختلط	11500.73	2.74	30%	أرضي+ دورين	3450.22	10350.65
أرض خدمات 04	مختلط	2738.80	0.65	30%	أرضي+ دورين	821.64	2464.92
بوابات (عدد 9 بوابة لعدد 4 مدخل - على الا تزيد مساحة البوابة عن 9 م2) (FP)	خدمي	81.00	0.02	-	فقط أرضي	81.00	81.00
عدد 2 مبني خدمي	خدمي	1000.00	0.24	30%	أرضي+ دورين	300.00	900.00
موزع كهرباء قائم	خدمي	333.41	0.08	-	فقط أرضي	333.41	333.41
مولد كهرباء قائم	خدمي	53.21	0.01	-	فقط أرضي	53.21	53.21
الاجمالي		61375.25	14.61			18739.91	55284.48

ثالثاً : الاشتراطات الخاصة بالمشروع :-

- **اشتراطات عامة:**

١- الاستعمال السكني لا يزيد عن ٥٠٪ من اجمالي مساحة المشروع.
٢- الاستعمال الخدمي بحد أدني ٨٪ وحد أقصي ١٢٪ من اجمالي مساحة النشاط العمراني المتكامل.
٣- يسمح بتنفيذ ٢٥٪ من المسطح المبني للدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.
٤- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
٥- الالتزام بترك ردود لاتقل عن ٦متر من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية.
٦- يسمح باستخدام مناطق الردود داخل قطع الأراضي السكنية في انتظار السيارات.
٧- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
٨- الحد الأقصي المسموح به للكثافة السكانية ١٠٠ فرد/فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية وبما لا يتعدى عدد السكان الإجمالي ١٠٩١١٤٧ نسمة طبقاً للقرر الوزاري رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣.

- **الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :-**

١- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقاسة على طول محور البلوك وفي حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦ م، على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م .
٢- ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود أرض الاسكان وحدود أرض الخدمات.
٣- الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الاسكان طبقا للمخطط العام المعتمد رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣.

- **اشتراطات العمارات :-**

- لاتزيد المساحة المبنية بالدور الارضى (FP) عن ٤٥٪ من المساحة المخصصة للعمارات.
- الارتفاع المسموح به للعمارات هو بدروم + ارضى + ٦ أدوار علوية وبما لايتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بعمل بدرومات على أن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته وطبقاً لاشتراطات الجهات المعنية.
- يتم الالتزام بالاشتراطات المصرح بها بدور البدروم.
- المسافة بين العمارات في حالة ارتفاع (أرضي + ٦ متكرر) لا تقل عن ١٢م ، وفي حالة عدم وجود فتحات في هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة حتى ١٠م . وفي حالة ارتفاع (أرضي + ٤ متكرر) لا تقل عن ٨م ، وفي حالة عدم وجود فتحات في هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ وذلك وفقاً لما يتم الموافقة عليه من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني وفي جميع الحالات لا يقل الردود الجانبي عن ٢٥٪ من ارتفاع المبنى.
- ترك مسافة ارتداد ٢م كحد أدنى من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلي.

- **اشتراطات الفيلات :-**

- لاتزيد المساحة المبنية بالدور الارضى (FP) على قطعة الأرض الواحدة عن النحو التالي :-
  أ- ٤٠٪ من مساحة قطعة الارض فى حالة الفيلات المنفصلة.
  ب- ٤٥٪ من مساحة قطعة الارض فى حالة الفيلات المتصلة والشبه متصلة.
- أقصي ارتفاع للفيلات (بدروم + ارضى + دور أول علوي) بما لايتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة.
- الالتزام بترك ردود لقطع أراضي الفيلات لا تقل عن: أمامي ٤ متر و جانبى ٣متر و خلفى ٦متر .
- الالتزام بترك ردود لقطع الاراضي ذات ردود جانبي واحد لا تقل عن: أمامي ٤ متر و جانبى ٤متر و خلفى ٦متر .

- **اشتراطات النماذج السكنية:-**

- لاتزيد المساحة المبنية بالدور الارضى (FP) عن ٤٥٪ من مساحة قطعة الارض.
- أقصي ارتفاع (ارضى + دورين) وبما لايتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة.
- الالتزام بترك ردود لقطع اراضي النماذج السكنية لا تقل عن: أمامي ٤ متر و جانبى ٣متر و خلفى ٦متر .

- **الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :-**

١- يتم الالتزام بالانشطة الموضحة بجدول مناطق الخدمات المرفق بالقرار الوزاري رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام للمشروع والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٥٠٢) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٥ والقرار الوزاري رقم (٢٢١) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١١ بتعديل المخطط العام لكامل المشروع بالسماح للمطورين العقاريين المتقدمين لاعتماد المخططات التفصيلية من ادراج نوعية الخدمات التي تخدم كل مشروع بالإسترشاد بالخدمات الواردة بالقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ للمشروعات الاستثمارية وبما لا يتعدى اجمالي مساحة الخدمات المسموح بها على مستوى المشروع .
٢- الالتزام بتقديم المخططات التفصيلية لمناطق الخدمات وتحديد نشاطها واعتمادها واصدار التراخيص والتشغيل خلال المدة المخصصة لتنفيذ المشروع طبقا للتعاقد المبرم مع شركة المستقبل للتنمية العمارنية (ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية) حاليا .

٣- اجمالى مساحة اراضى الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين ٨٪ الى ١٢٪ من اجمالى مساحة النشاط العمراني المتكامل .
٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود – ارتفاع – نسبة بنائية) طبقا لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده والتى سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ، علما بان الشركة ملتزمة بتحديد نشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقا للتوقيتات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعقد المبرم بين الشركة وشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية فيما يخص المجتمع العمراني المتكامل.
٥- الارتفاع المسموح به (أرضي + ٢ دور متكرر) لجميع الانشطة عدا الحضانة (أرضي للحضانة ودور أول لادارة الحضانة فقط) ، والترفيهي والاندية الاجتماعية (أرضي _ دور أول) .
٦- يسمح بعمل بدرومات دون ادنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة عن توصيل مرافق لدور البدروم وعلى ان يتم استخدامه بالانشطه المصرح بها بالهيئة .
٧- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار للسيارات لكل قطعة أرض للخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
٨- يتم الالتزام بترك ارتدادات من جميع الجهات (أمامي – جانبي – خلفي) لكل قطعة أرض طبقاً لاشتراطات كل نشاط بما لا يقل عن ٦ متر.
٩- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) من المسطح المبني للدور الارضي كغرف خدمات بدور السطح طبقا للقرار الوزاري رقم (٢٢٣) لسنة ٢٠١٩ والقواعد المعمول بها بالهيئة .
١٠- مساحة غرف الأمن لا تتعدي ٩م٢ وبارتفاع دور أرضي فقط.

رابعاً : جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية للمشروع :-

	المسطحات المسموح بها طبقا للاشتراطات الاصلية	المسطحات المستخدمة بالمشروع (م2)	المسطحات المتبقية (م2)
مساحة المشروع (عمراني متكامل) م2	760918.475		
اولا : المنطقة السكنية			
F.P	171206.66	136301.98	34904.67
BUA	1198446.60	429459.22	768987.38
ثانيا : المنطقة الخدمية			
F.P	27393.07	18739.91	8653.16
BUA	82179.20	55284.48	26894.72

خامساً : جدول الكثافة السكانية بالمشروع :-

إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	٢٣٠٦
متوسط حجم الأسرة	٤,٣
إجمالي عدد السكان	٩٩١٦
إجمالي مساحة الأرض بالفدان	١٨١,١٧
الكثافة السكانية بالمشروع	٥٥ شخص / فدان

الإشتراطات العامـة

١- يبلغ اقصى ارتفاع للمبانى السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم+ ارضـي + ٦ ادوار متكررة)، وللفيلات (بدروم + أرضـي + دور أول علوي) ويسمح باقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقا للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع.

٢- النسبة البنائية للمناطق السكنية :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) للعمارات عن ٤٥٪ من مساحة الأرض السكنية (عمارات).
- لا تزيد المساحات المبنية بالدور الأرضي (F.P) للنماذج السكنية عن ٤٥٪ من مساحة قطعة الأرض (نماذج سكنية)
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) للفيلات عن ٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض السكنية (فيلات) .

٣- الكثافة المتوسطة علي مستوي مشروع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية ١٠٠ فرد / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقا للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع (١٠٠ فرد / فدان) ، والكثافة السكانية لقطعة الأرض موضوع القرار رقم (ARF) ١٠٠ فرد / فدان طبقا للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية.

٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية – ارتفاع – ردود) لكل نشاط على حده طبقا للاشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .

٥- لا يسمح بإستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.

٦- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.

٧- مرافق الخدمات بدور المسطح : هى الملحقات التى بنيت بأسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لاتزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات السكنية، ووفقا لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩لسنة ٢٠٠٨؛ و١٠٪ من المساحة المبنية بالدورالأرضي لمباني الخدمات .

٨- تتولى شركة الأهلي للتنمية العقارية – صبور (مطور فرعي) وشركة ميدارللاستثمار والتنمية العقارية (مالك ومطور رئيسي) (طبقاً للتعاقد المبرم بينهما بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٨) على نفقتهم الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عاليه، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية.

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.

١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.

١١- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء.

١٣- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٩ ، ١٠ ، ١١) .

١٤- فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلي بقطعة الأرض عاليه فانه يلزم اولا اعتماد وموافقة شركة شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة.

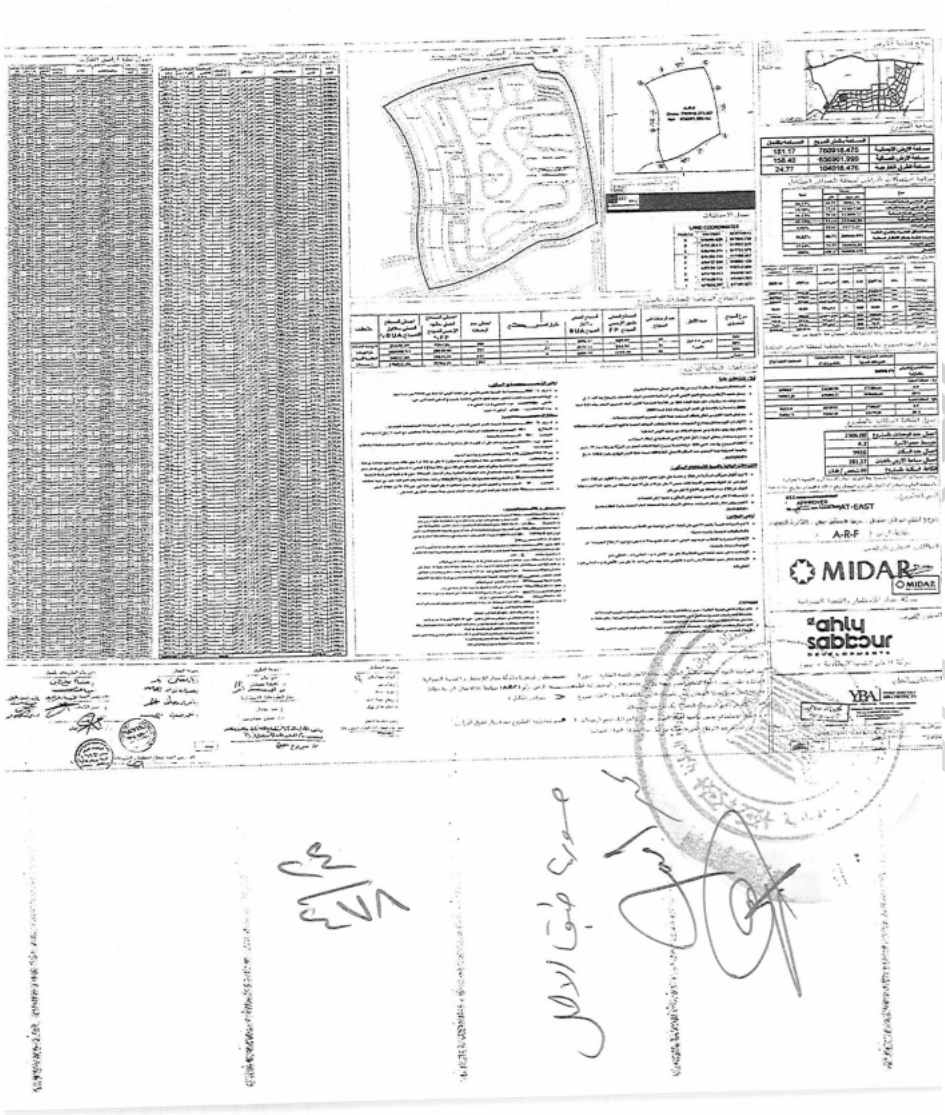
١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

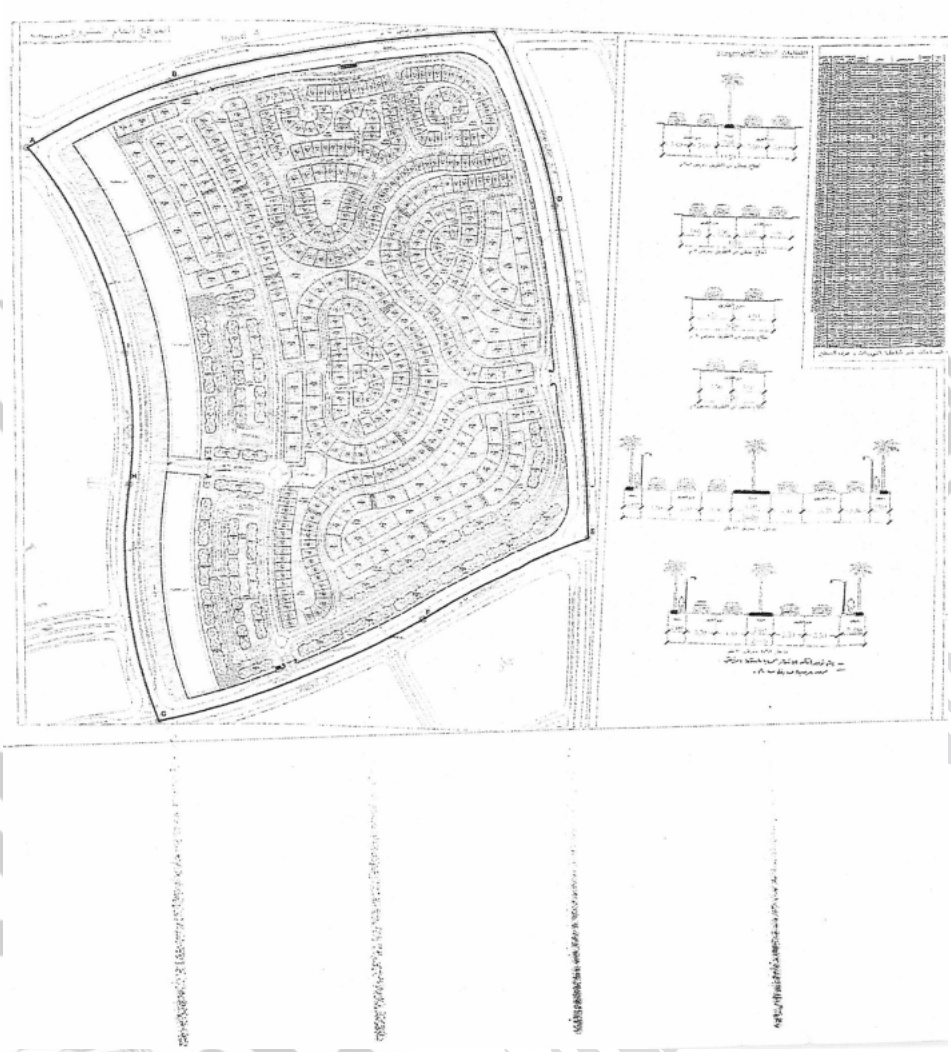
١٦- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

١٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات بالمشروع طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

١٨- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول	طرف ثانٍ
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات	شركة الأهلى للتنمية العقارية –صبور
م / أحمد محمد موسى	شركة ميدار للاستثمار والتنمية العقارية
	المفوض / عمرو أحمد على عبد المجيد


MIDAR
ahly sabbour



طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب/ أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٥

٢٥٣٧٣/ ٢٠٢٥ - ٢٠٢٥/١١/١ - ٥٧٩