

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٨٢ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٣٠,٥٤ فدان بما يعادل ٢١٢٨٢٦٨ م^٢ الكائنة بالمجاورة السادسة الحى الثالث عشر بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريمت بمدينة بنى سويف الجديدة المخصصة للسادة شركة/ أحمد على محمد وشريكه وسمتها التجارية أمجاد إيجيبت للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تضامن) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

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

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء

وعلى القرار الوزاري رقم (١٢٢٢١) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاستراطيات البنائية المرفقة لمنطق المخططات التنفيذية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٢ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٣٠ فدان الكائنة بالمجاورة

السادسة بالحى الثالث عشر بالوصلة الجنوبية لطريق الكريمت بمدينة بنى سويف الجديدة لشركة أحمد على محمد وشريكه وسمتها التجارية أمجاد إيجيبت

للاستثمار والتطوير العقاري لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً للشروط والضوابط الموضحة تفصيلاً بالقرار

وعلى محضر التسليم المحضر بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٧ لقطعة الأرض عالية بمساحة فعلية مقدارها (٣٠.٥١) فدان بما يتطابق (١٢٨٢٦٨) م^٢

وعلى عقد تخصيص المزمع بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة أحمد على محمد وشريكه وسمتها التجارية أمجاد

إيجيبت للاستثمار والتطوير العقاري لقطعة الأرض بمساحة (٣٠.٥١) فدان بما يتطابق (١٢٨٢٦٨) م^٢ الكائنة بالمجاورة السادسة الحى الثالث عشر بالوصلة

العرضية الجنوبية لطريق الكريمت بمدينة بنى سويف الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وعلى الطلب المقدم من المأمور من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦٦٦) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١ لاستصدار

هذا القرار

وعلى البروتوكول رقم المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٧

على الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الملل الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٧١٧٨)

بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٧

وعلى كتابة المأمور من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧١٨٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٧ المرفق به توصيات

المشروع لمراجعتها واعتمادها

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة بنى سويف الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٨٦٨١) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٩ المرفق به توصيات المشروع

بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض

وعلى التوجه التنفيذية لأعمال حياض السرب المائى للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية للمرافق بقطاع التنمية والتطوير المدن

وعلى التوجهات المقدمة والموافقة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض

على صدور عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمدينة

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة بني سويف الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة أحمد علي محمد وشريكه وشركتها التجارية أمجاد ايجيبت للاستثمار والتطوير العقاري الشركة تضامناً باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٣٠٥١ فدان) بما يعادل (١٢٨٢٦٨ م^٢) الكائنة بالجوارزة السادسة التي الثالث عشر بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الخريجات بمدينة بني سويف الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل. ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتنفيذاتها والقرار الوزاري رقم (١٢٢٧) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٣ وشروط الطرح التي تم التخصيص على أساسها.
- وعلى مذكورة السيد / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣٠ المنقبة بخلاف استصدار القرار الوزاري المعمول.

"تقسيم الأرض"

وبناءً على (١) : تلتزم تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٣٠٥١ فدان) بما يعادل (١٢٨٢٦٨ م^٢) الكائنة بالجوارزة السادسة التي الثالث عشر بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الخريجات بمدينة بني سويف الجديدة المخصصة للسادة / شركة أحمد علي محمد وشريكه وشركتها التجارية تضامناً ايجيبت للاستثمار والتطوير العقاري الشركة تضامناً لإقامة مشروع عمراني متكامل. وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ والتي تقدر جميعها مكتملة لهذا القرار.

وبناءً على (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط. وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

وبناءً على (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط. وفي حالة التخلي عن الخارج أو استغلالها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تقييم منطقة الخدمات بواسطة الجبان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

وبناءً على (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها واستشاري المشروع بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً لإمثلة المخطط المعدة منها وتجهيزها وتوصيلها إلى شبكة مياه ذات جودة عالية.

وبناءً على (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشترافات البنائية المتداول بها كعدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

وبناءً على (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال خدمات المرافق في إطار المخطط المقدم والمستند المتعلق عليها والبرامج الزمنية المعتمد لدى إدارتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ. وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

بمادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع طبقاً للبرنامج الزمني للمشروع المتعدد . وذلك خلال مدة (أربع سنوات) تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار عملاً بنص البند الثامن من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٤/٣/٧ . وفى حالة عدم الالتزام بذلك لمسيب لاتقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن

بمادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها

بمادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والقرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المتعدد . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة

بمادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتخطيط الاتصالات

بمادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة تلبية او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

بمادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجزائات وتعديلاته

بمادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على الشقة المخصص له بصفة للجهات الحكومية الجديدة

بمادة (١٤) : يندرج هذا القرار فى الوقائع المصرية . ويسمى به من اليوم التالى تاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرقى بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٠٢٨٢٦٨ م٢) أى ما يعادل (٣٠,٥٤ فدان) المستقطعة بالمجاورة السانسة الحى الثالث عشر بالوصلة العريضة الجنوبية لطريق الكريمت والملاوكة للسادة شركة احمد على محمد وشريكه وسستها التجارية اسجاد ارجيت للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تضامن) طبقا للعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٧ لاقانة مشروع عمرالى متكامل بمدينة بنى سويف الجديدة.

مساحة المشروع:

- إجمالى مساحة المشروع ٢٠٢٨٢٦٨ م٢ أى ما يعادل ٣٠,٥٤ فدان .

مكونات المشروع :

- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٣٨١٧,٦ م٢ أى ما يعادل ١٥,١٩٥ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٧٥ % من إجمالى مساحة المشروع.
 - الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ١٥٧٠٦ م٢ أى ما يعادل ٣,٧٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٢٥ % من إجمالى مساحة المشروع.
 - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٣٦٧٤,٤ م٢ أى ما يعادل ٥,٦٤ فدان وتمثل نسبة ١٨,٤٥ % من إجمالى مساحة المشروع.
 - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة بمساحة ٤٢١٧ م٢ أى ما يعادل ١,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة ٣,٢٩ % من إجمالى مساحة المشروع.
 - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٠٨٥٣ م٢ أى ما يعادل ٤,٩٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٢٦ % من إجمالى مساحة المشروع.
- أولاً: المساحة المخصصة لأراضى الإسكان
- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٣٨١٧,٦ م٢ أى ما يعادل ١٥,١٩٥ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٧٥ % من إجمالى مساحة المشروع طبقا للجدول الآتى :-

الكود	عدد الكتل	مسطح الدور الأرضى للنموذج F.P	إجمالى مسطحات الدور الأرضى فى عدد النموذج F.P	عدد الدور بالنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات فى عدد النموذج	B.U.A فى النموذج الواحد	إجمالى BUA فى عدد التماذج (BUA)
نموذج A	٢٤	٤٠٠	٩٦٠٠	٣ + بدوم + أرضى	٨	١٩٦	١٦٠٠	٣٨٤٠٠
نموذج B	١	٣٨١,٧٥	٧٦٣,٥	٣ + بدوم + أرضى	٨	١٦	١٥٢٧	٣٠٥٤
نموذج C	٦	٣٩٦	٢٣٧٦	٣ + بدوم + أرضى	٨	٤٨	١٥٨٤	٩٥٠٤
نموذج D	٤	٤٣٣,٥	١٧٣٤	٣ + بدوم + أرضى	٨	٣٢	١٧٣٤	٦٩٣٦
نموذج G	٢	٤٨٩	٩٧٨	٣ + بدوم + أرضى	٨	١٦	١٩٥٦	٣٩١٢
نموذج H	١	٩١٣	٩١٣	٣ + بدوم + أرضى	١٢	١٢	٣٦٥٢	٣٦٥٢
نموذج I	١	٥٨٤	٥٨٤	٣ + بدوم + أرضى	٨	٨	٢٢٣٦	٢٢٣٦
نموذج K	٢	٥٢٧,٥	١٠٥٥	٣ + بدوم + أرضى	٨	١٦	٢١١٠	١٢٢٠
نموذج E	٤	١٢٤٤	٥٧٧٦	١ + بدوم + أرضى	٥٠	٢٠٠	٧٢٢٠	٢٨٨٨٠
نموذج F	١٠	٨٠٤	٨٠٤٠	١ + بدوم + أرضى	٣٠	٣٠٠	٤٠٢٠	٤٠٢٠٠
الإجمالى	٥٦	٦٣٧٢,٧٥	٣١٨١٩,٥			٨٤٠	٢٧٧٣٩	١٤٦٠٩٤

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع:-

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان:-

١. نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن ٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع.
٢. المساحة المسووح بالبناء عليها بالدور الأرضى للمباني لا تزيد عن (٥٠ %) من المساحة المخصصة للإسكان.
٣. الإرتفاع : [أرضى + (٣) أدوار متكررة] للمباني ويمكن إستغلال النسبة البنائية طبقاً للنظرية الحجم بزيادة الإرتفاع للمباني وبما لا يتعارض مع قيود الإرتفاع المفروضة من هيئة عمليات القوات المسلحة.

٤. يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كمرافق خدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥ %) من مسطح الدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية، طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم (١٩٩) لسنة ٢٠٠٨م، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
٥. يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من حدود قطعة الأرض (الطرق المحيطة أو حدود الجار) حتى حد المبنى.
٦. تم تطبيق قرار (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والمحدث بالقرار رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ بزيادة معامل الإشتغال بالمشروعات الإستثمارية بنشاط عمراني متكامل نسبة ١٠٪ من مساحة المشروع.
٧. ترك مسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاورة إن وجد لا تقل عن (٥٠ م) شاملة عروض الطرق والارتدادات.
٨. يسمح بعمل دور بدروم أسفل المبنى السكنية يستقل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.
٩. يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للحدود المصرى للجراجات وتديلاته.
١٠. يتم الإلتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للحدود المصرى وإشترطات الجهات المعنية، وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات.
١١. لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع اراضى) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك، وفي حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠ م) يتم عمل معر يعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور العمر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) وطبقاً لقانون البناء الموحد رقم (١٩٩) لسنة ٢٠٠٨م ولائحته التنفيذية وتديلاته.
١٢. المسافة بين البلوكات لا تقل عن (٦ م) كحد أدنى وفي حالة الواجهات المصمتة يمكن أن تقل المسافة حتى ٦ م.
- ثانياً: المساحة المخصصة لمناطق الخدمات:-
- الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ١٥٧٠٦ م أى ما يعادل ٣,٧٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٢٥ % من إجمالى مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي :-

نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض بالفدان	الإشترطات الخاصة
منطقة خدمات (١)	١٤٢٥٥,٥	٣,٣٩	يتم الإلتزام بالإشترطات البنائية (ردود وارتفاعات ونسبة بنائية) طبقاً للإشترطات المعدول بها بالهيئة لكل نشاط.
منطقة خدمات (٢)	١٣٤٣,٥	١,٣٢	يتم الإلتزام بالألا تزيد مساحة غرفة الأمن + بوابات
أمن + بوابات	١٠٧	٠,٠٢	الأمن الواحدة عن ٩ م
الإجمالي	٢٠١٥٧,٦	٣,٧٤	

الإشترطات البنائية لمناطق الخدمات :-

١. نسبة الأراضى المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن ١٢٪ من مساحة المشروع ويمكن أن تصل الي ١٥٪ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣.
٢. النسبة البنائية للخدمات لا تزيد عن ٣٠٪ من المساحة المخصصة لكل خدمة بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية والتعليمية والحضارية... وبالنسبة للنوادي الاجتماعية لا تزيد عن ٢٠٪ من المساحة المخصصة للخدمة... وللخدمات الترفيهية لا تزيد عن ١٠٪ من المساحة المخصصة للخدمة.
٣. يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠٪ مغلقة - و ١٠٪ مثلاً) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ويارتفع لا يزيد عن (٢,٨٠ م) وتحتل هذه المساحة لعمل خدمات المبنى... غرف ملاقيبات المصاحد... لوحات كهربائية).
٤. يسمح باستخدام نظرية الهجوم على قطع اراضى الخدمات بالمشروع.
٥. تكافؤ المساحة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تقديم من الطريق الخارجى وفي حالة الترخيم من الطريق الخارجى أو استخدامهما من غير قاطنى المشروع يتم تسوير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص.
٦. الارتفاع المسموح به (أرضي + دورين) لجميع الأنشطة عدا الحضارة ارضى للحضارة ودور أول لإدارة الحضارة فقط - والترفيه والادبية الاجتماعية (أرضي + أول).
٧. يتم الإلتزام بالإشترطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لإشترطات المشروعات الإستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة.
٨. المساحات تحت العجز والزيادة طبقاً للتحديد النهائى الذي يصدر من ادارة المساحة بجهاز المدينة.
٩. يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقاً للحدود المصرى للجراجات وتديلاته.

١٠. تم تطبيق القرار ١٩١ لسنة ٢٠١٤ باعتماد سريان قرار مجلس إدارة الهيئة بالجامعة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة ١٠٪ على الإشرافيات الأصلية (١٢٪) من مساحة المشروع وكذا زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥٪ بدلا من ١١٪ ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.

جدول حسابات الأرضة لمناطق الإسكان والخدمات على مستوى المشروع:-

النشاط العمراني المكامل						
الاستعمال	مساحة المشروع (م ^٢)	النسبة	إجمالي مساحة أراضي البناء المسموح بها	إجمالي مساحة الدور الأرضية المسموح بها (م ^٢) (F.P)	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها طبقا للاشترافيات الأصلية (م ^٢) (B.U.A)	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣
سكني	١٢٨٢٦٨	٥٠٪	٦٤١٣٤	٣٢٠٦٧	١٢٨٢٦٨	١٤١٠٩٤,٨
خدمي			١٩٢٤٠,٢	٥٧٧٢,٠٦	١٢٨٥٢,٩٤	١٨٧٠١,٤٧

بيان بالمسطحات البنائية والمقنن المالي للمشروع:-

نوع الإسكان	معامل الاستغلال	المساحة	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (م ^٢) (B.U.A)	المقنن المالي (م/م ^٢ /يوم)	أقصى كميات مياه مقفلة للمشروع (ل/يوم)
سيارات منخفضة الكثافة	١	١٢٨٢٦٨	١٢٨٢٦٨	٥,٧١	٧٣٢٤١٠,٢٨

١. تأتزم الشركة بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم).
٢. تأتزم الشركة بحدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ عدد (٣٦٦٢ فرد).
٣. تأتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ م.
٤. تأتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري.

التعهدات والالتزامات:-

- « تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التدديم من الخارج يتم إعادة تسمير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- « تتعهد الشركة باعتماد المسطحات البنائية لتكاملية لمناطق الامتداد المستقبلي ومتاهلي الخدمات واستصدار التراخيص والتنفيذ داخل المهلة الممنوحة لتنفيذ المشروع.
- « يتم توفير أماكن انتظار سيارات سطحية وبالبندوم طبقا للزود المصري للجرارات وتعديلاته.
- « تتعهد الشركة بالالتزام بقرود الارتفاع المسموح بها من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة بالمنطقة.
- « تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تسليم كميات المياه الممنوعة للمشروع مع عدد الوحدات المزيج اقامتها بالمشروع وفقا لأوجة المسطحات المقدم منها ويتحملان وحدهما ان ترمات .

شركة أسسنا إيجيبت
للإستشارات والتطوير العقاري
سجل: ٨٢٦٠٢-١٢-٨٠٦-٥٥٧

شركة أحمد علي محمد وشريكه وسنمها التجارية امجاد ايجيبت للاستثمار

الاسم : أيمن عبد العزيز امبابي حسان

الصفة : مالك

الرقم القومي : ٢٦٩١١٢٠٢٢٠٠٦٣١

التوقيع : محمد أحمد علي

صديق حسن
مهندس

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضي + ٣ أدوار مكررة) للعمارات ويمكن إستغلال نظرية الحجوم بزيادة الارتفاع للعمارات وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من هيئة عمليات القوات المسلحة.
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني السكنية ويستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٣- يحظر إستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملونة للبيئة.
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد) لكل نشاط على حده طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة والمشروعات الاستثمارية.
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردد.
- ٦- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل أبار السلاط والمخازنات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المعلقة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ٧- تلزم شركة أحمد علي محمد وشريكه وسمتها التجارية إيجاب للاستثمار والتطوير العقاري بقيود الارتفاع المفروضة بالمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- ٨- تلزم شركة أحمد علي محمد وشريكه وسمتها التجارية إيجاب للاستثمار والتطوير العقاري بالقيام بالآتي:
 - تقديم المخططات التفصيلية لمناطق المشروع واعتمادها وتنفيذها خلال المهل الممنوحة طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يتضمن تحديد مواقع ومساحات الحصة العينية المستحقة للهيئة طبقاً للعقد المبرم لقطعة الأرض.
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة، وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
 - تنسيق الموقع من مرعات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لعمارات المشاة وتنفيذ البدورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تأييد الطرق الداخلية وصلاتها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - السماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- توفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للعدد المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات لكل نشاط على حده طبقاً للعدد المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١١- يتم الالتزام بإشتراطات الطرح والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تفسيره شئله الأرض وفقاً له والواردة بالعقد المبرم مع الهيئة والمؤرخ في ٢٠٢٤/٣/٧، ويتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

فلسفہ کا ازل

شركة احمد علي محمد وشريكه وممثليها التجارية امجاد ايجيبيت للاستثمار
الاسم : ايمن عبد العزيز امبابي حسان
الصفة : مالك
الرقم القومي : ٢٩٩١١٢٠٢٢٠٠٦٣١
التوقيع : امجد امجاد

المجلس
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهدي
"وليد عباس عبد القوي"

لشركة أمجاد العقارية
للإستشارات والتطوير العقاري
ص.ب. ٨٣٦٠٢ - الرياض - ٥٥٧٠٥٥٠

شركة احمد علي محمد وشركه ومستعطا التجارية امجاد الجويوت للاستثمار
الاسم : ايمن عبد العزيز امياهي حسن
المهنة : مالك
الرقم القومي : ٢٦٩٩١١٠٢٢٠٠٦٣١
التوقيع : امجد علي محمد وشركه

مرکز تحقیقاتی
فارس

كروكي الموقع

احاطيات موقع المشروع

الجهة	الحدود	المساحة (م ²)
الجنوب	الحدود البلدية	1000
الشرق	الحدود البلدية	1000
الغرب	الحدود البلدية	1000
الشمال	الحدود البلدية	1000

الاستاذة الهندسة لطيف العربي

المهندسة

الامتيازات الممنوحة للمشاريع السكنية

المشاريع السكنية

رسم توضيحي لاماكن

مواصفات البناء

العدد	الوصف	الكمية	الوحدة
1	البناء	1000	م ²
2	البناء	1000	م ²
3	البناء	1000	م ²
4	البناء	1000	م ²
5	البناء	1000	م ²
6	البناء	1000	م ²
7	البناء	1000	م ²
8	البناء	1000	م ²
9	البناء	1000	م ²
10	البناء	1000	م ²

مواصفات البناء

العدد	الوصف	الكمية	الوحدة
1	البناء	1000	م ²
2	البناء	1000	م ²
3	البناء	1000	م ²
4	البناء	1000	م ²
5	البناء	1000	م ²
6	البناء	1000	م ²
7	البناء	1000	م ²
8	البناء	1000	م ²
9	البناء	1000	م ²
10	البناء	1000	م ²

مواصفات البناء

العدد	الوصف	الكمية	الوحدة
1	البناء	1000	م ²
2	البناء	1000	م ²
3	البناء	1000	م ²
4	البناء	1000	م ²
5	البناء	1000	م ²
6	البناء	1000	م ²
7	البناء	1000	م ²
8	البناء	1000	م ²
9	البناء	1000	م ²
10	البناء	1000	م ²

مواصفات البناء

العدد	الوصف	الكمية	الوحدة
1	البناء	1000	م ²
2	البناء	1000	م ²
3	البناء	1000	م ²
4	البناء	1000	م ²
5	البناء	1000	م ²
6	البناء	1000	م ²
7	البناء	1000	م ²
8	البناء	1000	م ²
9	البناء	1000	م ²
10	البناء	1000	م ²

مواصفات البناء

العدد	الوصف	الكمية	الوحدة
1	البناء	1000	م ²
2	البناء	1000	م ²
3	البناء	1000	م ²
4	البناء	1000	م ²
5	البناء	1000	م ²
6	البناء	1000	م ²
7	البناء	1000	م ²
8	البناء	1000	م ²
9	البناء	1000	م ²
10	البناء	1000	م ²

مواصفات البناء

العدد	الوصف	الكمية	الوحدة
1	البناء	1000	م ²
2	البناء	1000	م ²
3	البناء	1000	م ²
4	البناء	1000	م ²
5	البناء	1000	م ²
6	البناء	1000	م ²
7	البناء	1000	م ²
8	البناء	1000	م ²
9	البناء	1000	م ²
10	البناء	1000	م ²

مواصفات البناء

العدد	الوصف	الكمية	الوحدة
1	البناء	1000	م ²
2	البناء	1000	م ²
3	البناء	1000	م ²
4	البناء	1000	م ²

