وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قــرار وزارى رقـم ٦٩٢ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢٨

باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الارض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٦٢)

بمساحة ٨,٣ فدان بما يعادل (٣٥٠١٢,٩٢م٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسيدة / إلهام أحمد عزت أحمد أحمد خلف

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 (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بشأن إعادة تخصيص بعض المساحات لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها فى توسعات مدينتى ٦ اكتوبر و الشيخ زايد .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بضم قطع اراضى لكردون مدينة الشيخ زايد

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٧٥) لسنة ٢٠٢٦ بتشكيل مجلس الوزراء .

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ بإعتماد المخطط الإستراتيجى لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها .

وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة على اسلوب التعامل مع مقدمى الطلبات من السادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الاراضى لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلا ببنود القرار .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الاراضى الواقعة داخل حدود الفر اربين رقمى (٧٧ ، ٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانيا) بشراء المساحة العينية (حصة الهيئة) نقدا .

وعلى عقد الاتفاق المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السيدة/ الهام احمد عزت احمد احمد خلف لقطعة الارض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٦٢) الكائنة داخل حدود القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بشأن التنازل عن ٥٠٪ مقابل تغيير النشاط من زراعى لسكنى وتوصيل المرافق الرئيسية حتى حدود قطعه الأرض بمساحة ٤ فدان ، ١٢,٤٩ سهم .

وعلى ملحق عقد الاتفاق المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٦بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة/ الهام احمد عزت احمد احمد خلف بشأن شراء حصه الهيئة لقطعة الارض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٦٢) الكائنة بشركة الثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد داخل حدود القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لتصبح اجمالى المساحة (٣٥٠١٢,٩٢٣ م٢) بنشاط عمرانى متكامل .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٣ لقطعة الارض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٦٢) والواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٣٥٠١٢,٩٢٣.

وعلى الطلب المقدم من وكيل المالك المخصص له قطعة الارض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٠٥٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٥ بشأن مراجعة لوحة المخطط العام المقدمة لاستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الارض.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر الى جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد برقم (١١٠٦٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٧ لموافاتنا بموقف كامل لقطعه الارض.

وعلى الطلب المقدم من مالكة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٣٥٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٨ بشأن طلب مراجعه المخطط التفصيلى لقطعه الارض والمرفق به عدد ٧ نسخ من اللوحات النهائية لقطعة الأرض.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر الى جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد برقم (٣٦٤٤٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٥ والمرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى للمراجعة و التوقيع وموافاتنا بموقف كامل لقطعة الارض.

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٧٥٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٢ ومرفق به الموقف المالى والعقاري والتنفيذي و اللوحات بعد المراجعة والتوقيع.

وعلى الطلب المقدم من وكيل المالك المخصص له قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٠٤٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٥ بشأن مراجعة لوحة المخطط التفصيلى لاستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض.

وعلى الطلب المقدم من وكيل مالك قطعة الارض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٦١) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٦ بشأن طلب مراجعه المخطط التفصيلى لقطعه الأرض والمرفق به عدد ٧ نسخ من اللوحات النهائية لقطعة الأرض.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر الى جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد برقم ١٢٥٩ بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٢ والمرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي للمراجعة و التوقيع وموافاتنا بموقف كامل لقطعة الأرض .

- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤٢٨٨٢ بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٥ ومرفق به الموقف المالي والعقاري والتنفيذي وكذلك اللمحات المالية بعد المراجعة والتوقيع والموقف كامل للمشروع عاليه.
- وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المثل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٨٦٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٧.
- وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٩.
- وعلى الموثقة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى الخاصة بالمشروع المعتمدة من قبل القطاع المختص بالهيئة .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من 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 الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة / الهام احمد عزت احمد خلف بإعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض المقننة رقم (٦٢ /٢٣٠/ ٢٠١٧) بمساحة(٨,٣ فدان) بما يعادل (٣٥٠١٢,٩٢م٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى (رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) بمنطقة الثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة نشاط عمرانى متكامل ، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم(١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المثل .

"قـــــرر"

مادة (١) : يعتمد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض المقننة رقم (٦٢ /٢٣٠/ ٢٠١٧) بمساحة(٨,٣ فدان) بما يعادل (٣٥٠١٢,٩٢م٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى (رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) بمنطقة الثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيدة / الهام احمد عزت احمد احمد خلف لإقامة نشاط عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للمخطط والإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٢ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٦ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم المخصص لها 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 العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

مادة (٣) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٤) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض واستشاري المشروع بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط ويتحملان وحدهما اية تبعات طبقا لذلك .

مادة (٥) : تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع ، على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتنفيذ .

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

مادة (٧) : تلتزم المخصص لها قطعة الارض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٨) : تلتزم المخصص لها قطعة الارض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولايتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (٩) : تلتزم المخصص لها قطعة الارض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الارض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٠) : تلتزم المخصص لها قطعة الارض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١١) : تلتزم المخصص لها قطعة الارض بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٢) : تلتزم المخصص لها قطعة الارض بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٣) : تلتزم المخصص لها قطعة الارض باستخدام نظم 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة / راندة المنشاوى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الارض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٦٢) والواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٣٥٠١٢,٩٢ م٢ بما يعادل ٨,٣ فدان ، والمخصصة للسيدة / الهام أحمد عزت، لإقامة مشروع عمراني متكامل، وفقاً لعقد الاتفاق المبرم بين الهيئة وسيادتها بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٢ وملحق العقد بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢١

مساحه المشروع :

- إجمالى مساحة المشروع ٣٥٠١٢,٩٢ م٢ أى ما يعادل ٨,٣ فدان .

مكونات المشروع :

- الأراضى المخصصة للاستعمال السكني "عمارات" بمساحة ١٧٥٠٦,٤٢ م٢ أى ما يعادل ٤,١٧ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة الخدمات بمساحة ٥٢٥١ م٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية وممرات المشاه بمساحة ٥٩٥٠ م٢ أى ما يعادل ١,٤٢ فدان وتمثل نسبة ١٧ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٢٥٠ م٢ أى ما يعادل ١,٠١ فدان وتمثل نسبة ١٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٠٥٥,٥ م٢ أى ما يعادل ٠,٤٩ فدان وتمثل نسبة ٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولا: المساحة المخصصة للاسكان:-

الأراضى المخصصة للاستعمال السكني "عمارات" بمساحة ١٧٥٠٦,٤٢ م٢ أى ما يعادل ٤,١٧ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، و طبقا لجدول المبانى السكنية التالى :-

رقم النموذج	التكرار	عدد الادوار	عدد الوحدات بالعماره الواحدة	مسطح الدور الارضى بالعمارة الواحدة	مسطح الدور المتكرر بالعمارة الواحدة	اجمالى BUA للعمارات	النسبه البنائية للسكنى
A1	٩	بدروم+ ارضى + ٣ ادوار	٢٩ وحدة	١٠٦٩,٨٤ م٢	١٠٦٩,٨ م٢	٣٨٥١٤,٢٨ م٢	٢٧,٥ %
				اجمالى مسطح FP بالموقع العام	اجمالى مسطح الدور المتكرر بالموقع العام		
				٩٦٢٨,٥٦ م٢	٩٦٢٨,٢ م٢		

الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :-

- معامل الاستغلال ١
- نسبة الاراضى الاسكان لاتزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة المشروع.
- النسبة البنائية المسموح بها لاتزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة قطعة الارض السكنية .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان " ارتفاع (ارضى + ٣ أدوار) بعد تطبيق الحجوم مع الالتزام بالمسطحات المسموح بناؤها (BUA) و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة و كذا إضافة نسبة ١٠% من معامل الاستغلال للاشتراطات الاصلية لقطعة الارض الى معامل إستغلال قطعة ارض المشروع ووفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وجلستة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و جلسه ٢٠٣ لسنه ٢٠٢٥ بالضوابط الواردة بهم.
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥% من مسطح الدور الارضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات و تعديلاته.
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى بين الحدود الخارجية و حد المبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار و لاتقل عرض ممرات المشاة عن ٦ م.
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م كحد ادنى فى حالة عدم وجود فتحات و ١٠م فى حالة وجود فتحات للعمارات .
- يسمح باقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها لدور البدروم والمعمول بها بالهيئة.
- الالتزام بالمقنن المائى المسموح لقطعة الارض .

ثانيا: المساحة المخصصة للخدمات:-

- الأراضى المخصصة الخدمات بمساحة ٥٢٥١ م٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ و كان بيانها كالاتى : -

رقم / اسم البيان	النشاط	عدد الأدوار	اجمالى مسطح كل ١٢ بالمشروع المشروع	الزيود	اجمالى كل BUA بالمشروع المشروع	مساحة أرض الخدمات	النسبة البنائية للخدمات
مبنى خدمى	تجارى	بدروم + أرضى + دورين	1557 م٢	6 متر من كل جانب	4743	5251 م٢	15%
عدد ٢ غرفة لبن	خدمى	أرضى	18 م٢	المساحه لا تزيد عن 6 متر لكل غرفه			
			1575 م٢				

الادوار المذكوره لا تشمل مساحة البروزات المسموح بها بالادوار المذكوره للخدمات

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- نسبة الاراضى المخصصة للخدمات لاتزيد عن ١٢% من إجمالى مساحة المشروع و تم زيادة نسبة الاراضى الخدمات الى ١٥% من إجمالى المشروع و زيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠% وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ وجلسه ٢٠٣ لسنه ٢٠٢٥ طبقا للضوابط الواردة بهم ..
- الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين ارض الاسكان وارض الخدمات .
- يتم الألتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود – أرتفاع – نسبة بنائية) طبقاً للأشتراطات الوارده بالجدول عاليه وبما لايتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح للمبانى الخدمية بنسبه ١٠% وبما لايتجاوز قيد ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة.
- يتم توفير اماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات و تعديلاته.
- الردود (٦ م) من جميع الاتجاهات .
- الالتزام بترك ممر بعرض ٦ م بين أراضى الاسكان وأرض الخدمات.

تعهد:-

- تتعهد السيدة/ الهام محمد عزت بعدم تخديم الخدمات من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع و فى حالة التخديم من الخارج او إستغلالها من غير قاطنى المشروع لمنطقة الخدمات يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير و ذلك بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة لذلك.

جدول المقتلك المالية:

نوع المشروع	المساحة م٢	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها فى المشروع بخلاف البروزات	القصر مقتن مائى مسموح به للمشروع	القصر كميات مياه مقررة للمشروع (م٣/يوم)
عمارات سكنية متوسطة الكثافة	35012.92 م٢	1	35012.923 م٢	5.71	199,923.77

- تتعهد السيدة/ الهام محمد عزت و الاستشارى المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياة المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما و يتحملان وحدهما أى تبعات طبقا لذلك.

الإشتراطات العامـة

١- يبلغ أقصى الارتفاع المسموح به لمناطق "الاسكان " ارتفاع (ارضى + ٣ أدوار) مع الالتزام بالمسطحات المسموح ببناؤها (BUA) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة وكذا إضافة نسبة ١٠% من معامل الاستغلال للاشتراطات الاصلية لقطعة الارض الى معامل إستغلال قطعة ارض المشروع ووفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ وجلسه ٢٠٣ لسنه ٢٠٢٥ وبالضوابط الواردة به ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.

٢- لا يزيد معامل استغلال قطعة الارض عن ١.

٣- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات ــ أعمال الكهروميكانيكال ــ مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .

٤- يحظر إستخدام الارض فى غير الغرض المخصصة لأجلة إقامة مشروع عمرانى متكامل.

٥- تلتزم السيدة/ الهام أحمد عزت ، بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقا للاشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .

٦- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .

٧- لايجوز اقامة أيه منشأت فى مناطق الردود .

٨- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بأبنيت 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 لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى طبقا للمادة رقم ١١٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

٩- يلتزم المالك بالقيام بالآتى :

- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الملاك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها.
- تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
- اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء وأعمال الاتصالات من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- تركيب كافة محابس القفل و التحكم في التصرف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الوارده بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم إعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الملاك 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 الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشان.
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على الماخذ أو الماخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
- تنفيذ شبكات منفصلة للري بإستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم إستخدام مياه الشرب في الري.
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لايؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.

١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

١١-يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان و الخدمات طبقا للكود المصرى للجراجات و تعديلاته

١٢-يتم الالتزام بالاشتراطات الوارده بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الارض وفقاً له ، و يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠، والقرار الوزاري رقم ٣٨٦ لسنة ٢٠٢٠ .

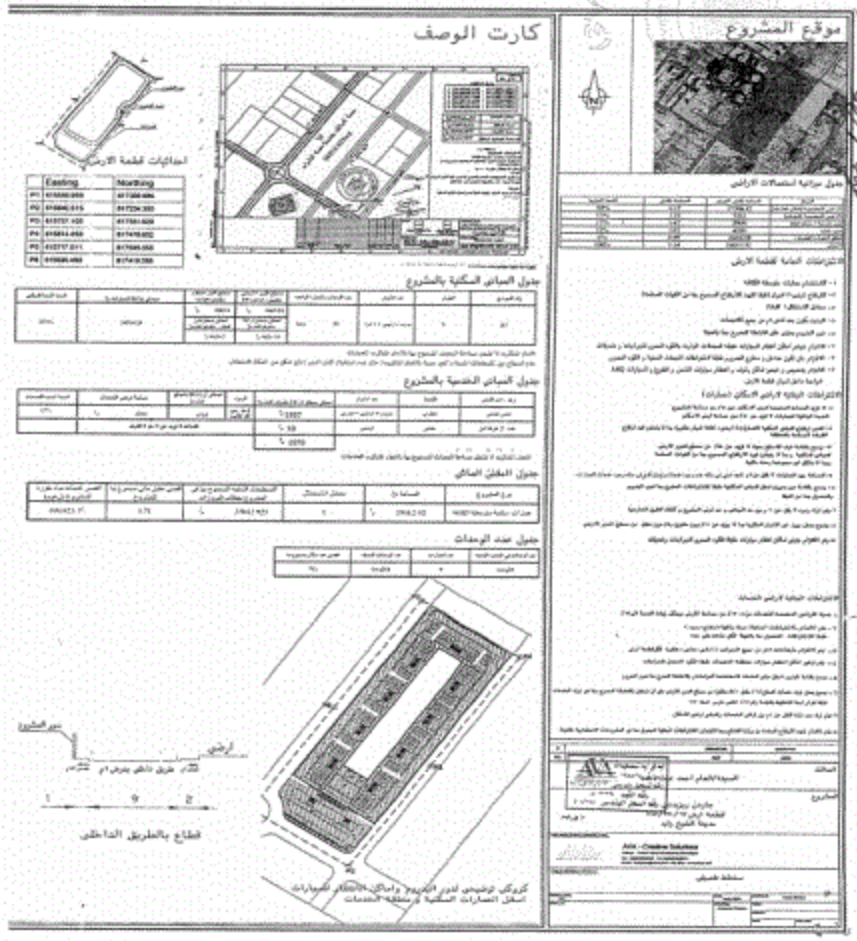
طـــرف أول

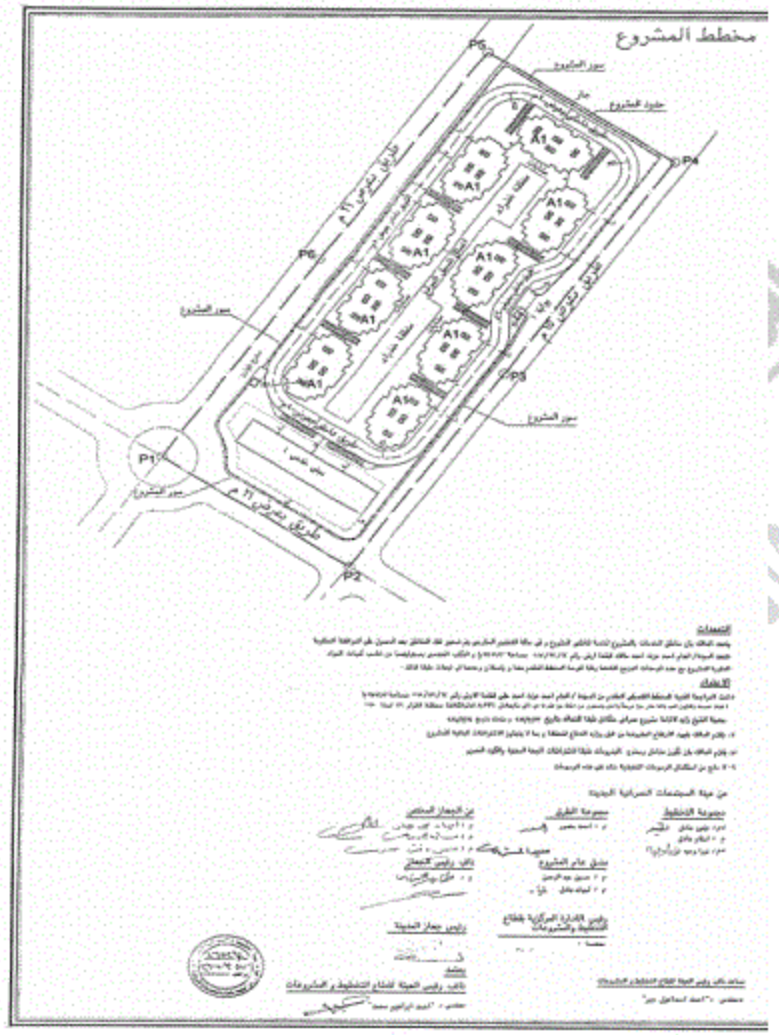
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

ندس/ "أحمد ابراهيم محمد"

طـــــرف ثاني

السيد المهندس/ محمد راشد محمد فريد
عن السيدة /الهام أحمد عزت
التوكيل : ٢٢٠٩ لسنه ٢٠٢١
رقم قومى : ٢٩٣٠٤٠٦٢٧٠٩٥٧
التوقيع :


كارت الوصف
موقع المشروع
احداثيات قطعة الارض
جدول المبانى السكنية بالمشروع
جدول المبانى الخدمية بالمشروع
جدول المظلل المائي
جدول عدد الوحدات
كروكي توضيحي لقدر الخروج وابعاد الانتظار للعمارات اسفل العمارات السكنية و منطقة الخدمات
قطاع بالطريق الداخلي


مخطط المشروع
سور المشروع
حدود المشروع
طريق دائري رقم (٢) م
P1
P2
P3
P4
P5
P6
A1
A1a
A1b
منطقة خدمات
سور المشروع