وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقم ٦٩٣ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٥) بمساحة ٤٠٢٢,٧٦م٢

الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى

رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسيد / إبراهيم ناصر لبيب سليمان

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 المرفقة 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 الأراضي لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلا ببنود القرار .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الأراضى الواقعة داخل حدود القرار ين رقمى (٧٧ . ٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانيا) بشراء المساحة العينية (حصة الهيئة) نقدا .

وعلى عقد الاتفاق المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ (محمد كمال الدين علي ابراهيم – دينا كمال الدين علي ابراهيم – مي كمال الدين علي ابراهيم – ياسمين كمال الدين علي ابراهيم) لقطعة الأرض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٥) بمساحة (١١ قيراط ، ٢٣,٦١٥سهم) بشأن التنازل عن مساحة ٥٠٪ والكائنة بمدينة الشيخ زايد مقابل تغيير النشاط من زراعي الى سكني ومقابل توصيل المرافق.

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بجلستها رقم (١٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٤ بالموافقة على التنازل المقدم من السادة/ محمد كمال الدين علي ابراهيم – دينا كمال الدين علي ابراهيم – مي كمال الدين علي ابراهيم – ياسمين كمال الدين علي ابراهيم عن قطعة الارض بعاليه الى السيد/ ابراهيم ناصر لبيب سليمان. وتم سداد رسوم التنازل بالكامل.

وعلى ملحق التنازل والتخصيص المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ ابراهيم ناصر لبيب سليمان لقطعة الارض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٥) بمساحة (٤٠٢٢,٧٦ م٢) والكائنة بمدينة الشيخ زايد لاقامة نشاط عمراني متكامل.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٦ لقطعة الأرض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٥) بمساحة (٤٠٢٢,٧٦ م٢).

وعلى الطلب المقدم من وكيل المالك الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٥٧٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٥ لمراجعة المخطط المعتمد لاستصدار القرار الوزاري.

وعلى الطلب المقدم من وكيل المالك الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٨٩٧) بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٥ لمراجعة المخطط المعتمد لاستصدار القرار الوزاري مرفقا به الدوحات النهائية للمشروع.

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٢٢٨) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/٩ مرفقا به موقف كامل لقطعة الأرض عاليه والموقف التنفيذي.

- وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٣٢٨) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/٢٥ .
- وعلى الموافقة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى الخاصة بالمشروع المعتمدة من قبل القطاع المختص بالهيئة .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهما 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 السيد / ابراهيم ناصر لبيب سليمان بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المقننة رقم (٤٥/ ٢٣٠/٢٠١٧) بمساحة (٤٠٢٢,٧٦ م٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى (رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) 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 المائل .

" قـــــرر "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المقننة رقم (٤٥/ ٢٣٠/٢٠١٧) بمساحة (٤٠٢٢,٧٦ م٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى (رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد / ابراهيم ناصر لبيب سليمان لإقامة نشاط عمرانى متكامل، وذلك طبقا للمخطط والإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٠ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٣ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص له 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) : يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منهم 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) : يلتزم المخصص له واستشاري المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط ويتحملان وحدهما اية تبعات طبقا لذلك .

مادة (٥) : يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٦) : يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٧) : يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام 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 (٨) : يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض خلال مدة التنفيذ الواردة بعقد التخصيص ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٠) : يلتزم المخصص له بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١١) : يلتزم المخصص له بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٢) : يلتزم المخصص له 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة / رانيا المشاوى

الشروط المرفقة
بالقرار الوزارى المرافق باعتماد تخطيط و تقسيم
قطعة الارض المقتنة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٥) بمساحة (٤٠٢٢,٧٦ م٢) والكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد بالقرار الجمهورى رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧، المخصصة للسيد/ ابراهيم ناصر لبيب سليمان، لإقامة مشروع عمرانى متكامل، طبقا للتعاقد بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٢

مساحة المشروع:

- إجمالى مساحة المشروع ٤٠٢٢,٧٦ م٢ أى ما يعادل ٠,٩٥٨ فدان تقريباً .

مكونات المشروع:

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحه ٢١٠٠ م٢ أى ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٥٨٣,٣٠ م٢ اى ما يعادل ٠,١٣٩ فدان وتمثل نسبة ١٤,٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٩١٦ م٢ اى ما يعادل ٠,٢١٨ فدان وتمثل نسبة ٢٢,٧٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ومسطحات مائية بمساحة ٤٣٣,٤٦ م٢ أي ما يعادل٠,١٠١ فدان وتمثل نسبة ١٠,٥٣ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولا: المساحة المخصصة للاسكان:-

-الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحه ٢١٠٠ م٢ أى ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقا للتالى:-

مسلسل	النموذج	عدد الوحدات السكنى	المسطح البنائى الأرضى (F.P)	عدد الأدوار	عدد الوحدات في العمارة	المسطح البنائى المسموح (B.U.A)
١	نموذج (A)	١	٩٤٥ م٢	(أرضى + ٦ أدوار)	٩	٦٣	٦٦١٥ م٢
الاجمالي			٩٤٥ م٢				٦٦١٥ م٢

الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان:-

أ. نسبة الاراضى الاسكان لاتزيد عن ٥٠٪ من إجمالى مساحة المشروع.
ب. معامل الاستغلال ١,٥
ج. الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + ٦ ادوار
د. يتم الالتزام بان تكون مداخل ومخارج البدروم طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته وطبقا لاشتراطات الجهات المعنية.
ه. لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م وطبقا لقانون البناء الصار برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
و. يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح بنسبة ٢٥ % من المسطح المبني بالدور الارضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية 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.
ز. يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات و تعديلاته.
ح. يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار – طريق) حتى حد المبانى داخل ارض المشروع.
ط. المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م كحد ادنى فى حالة عدم وجود فتحات و ١٠ م فى حالة وجود فتحات للعمارات.
ي. يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها لأدوار البدرومات والمعمول بها بالهيئة.
ك. يسمح بإقامة غرف أمن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ وبإرتفاع ارضي فقط.
ل. يتم الالتزام بالمقنن المائى المسموح به لقطعة الأرض طبقا للمعدلات المعمول بها و طبقا للمعتمد.
م. تم الاستفادة من تيسيرات مجلس ادارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنه ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنه ٢٠٢٤ و٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥.

ثانيا: المساحة المخصصة للخدمات:-

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٥٨٣,٣٠ م٢ اى ما يعادل ٠,١٣٩ فدان وتمثل نسبة ١٤,٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع، وطبقا للتالى:-

الاستعمال	مسطح قطعة الأرض م٢	مسطح بناء الأرض(F.P)	عدد الأدوار	الاستخدام المسموح	أقصى المساحات المبنية (BUA)	ملاحظات
منطقة خدمات	٥٧٨,٣ م٢	١٥٠,٠٠ م٢	بدروم + ارضي + ٢ ادوار متكررة	تجاري / اداري	٤٥٠ م٢	
غرف الامن	٥,٠٠ م٢	--		غرفة امن	٥,٠٠ م٢	لا تزيد مساحة الغرفة عن ٩ م
الاجمالي	٥٨٣,٣٠ م٢	١٥٥,٠٠ م٢			٤٥٥ م٢	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

a. نسبة الاراضى المخصصة لمناطق الخدمات بالمشروع من ٨ % الى ١٢ % من إجمالى مساحة المشروع وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ والالتزام بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وطبقا للضوابط والشروط الواردة بهم.
b. الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين ارض الاسكان وارض الخدمات.
c. يتم الألتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود – أرتفاع – نسبة بنائية) طبقاً للأشتراطات الواردة بالجدول عالية.
d. يتم توفير اماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات و تعديلاته داخل حدود أرض المشروع ، ويسمح باقامة بوابات وغرف امن بالمشروع على ان يتم حسابها من اجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع وبحد اقصى ٩م٢ للغرفة الواحدة.
e. يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح بنسبة ٢٠٪ (١٠٪ مظلات – ١٠٪ مغلق) من مسطح الدور الأرضي على ان تستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (ابار – سلالم – غرف مصاعد – اغطية التكييفات - ..) وطبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح به.

جدول الأرصدة للمشروع:

البيان	المساحات المباحة (المسموح بها للمشروع طبقا للاشتراطات الارتفاعات) الاجمالية	المساحات المبنية المسموح بها بالمشروع (أدوار البدروم والأرضي)	المساحات المبنية المسموح بها (الاسطح)
سكني	٦٠٣٤,١٤ م٢	٦٦٣٧,٥٥٤ م٢	٦٦١٥ م٢
خدمات	٤٣٤,٤٦ م٢	٥٨٦,٥٢ م٢	٤٥٥ م٢
			٢٢,٥٥٤ م٢
			١٣١,٥٢م٢

جدول المقنن المائي بالمشروع:

نوع الاستعمال	المسطح المبني المسموح بها م٢	كثافة المشروع	المقنن المائي للمشروع (م٣/يوم)
عمارات متوسطة الكثافة	٦٠٣٤,١٤ م٢	٥,٧١	٣٤٤٥٤,٩

التعهدات والالتزامات:

- يتعهد المالك بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- يتعهد كل من المالك واستشاري المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها وفقا للوحة المخطط المقجم منهما ويتحملان وحدهما اية تبعات لذلك.

الإشتراطات العامـــة

أ- نسبة الاراضى الاسكان لاتزيد عن ٥٠٪ من إجمالى مساحة المشروع.
ب- لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م وطبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
ت- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح بنسبة ٢٥ % من المسطح بالدور الارضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصـــادر برقم (١١٩) لســـنة ٢٠٠٨، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع الممسوح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
ث- يحظر إستخدام الارض فى غير الغرض المخصصة لأجلة إقامة مشروع عمرانى متكامل.
ج- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
ح- لايجوز اقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
خ- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار ــ طريق) حتى حد المبانى داخل ارض المشروع.
د- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م كحد ادنى فى حالة عدم وجود فتحات و١٠ م فى حالة وجود فتحات للعمارات.
ذ- يسمح باقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها لأدوار البدرومات والمعمول بها بالهيئة.
ر- يسمح بإقامة غرف أمن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ وبإرتفاع ارضي فقط.
ز- يتم الالتزام بالمقنن المائى المسموح به لقطعة الأرض طبقا للمعدلات المعمول بها و طبقا للمعتمد.
س-الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين ارض الاسكان وارض الخدمات.
ش-يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود ــ أرتفاع ــ نسبة بنائية) طبقاً للأشتراطات الواردة بالجدول عالية.
ص- يتم توفير اماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصـرى للجراجات و تعديلاته داخل حدود أرض المشـروع ، ويسـمح بإقامة بوابات وغرف امن بالمشروع على ان يتم حسابها من اجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع وبحد اقصى ٩م٢ للغرفة الواحدة.
ض- يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح بنسبة ٢٠٪ (١٠٪ مظلات ــ ١٠٪ مغلق) من مسطح الدور الأرضي على ان تستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (ابار ــ سلالم ــ غرف مصاعد ــ اغطية التكوينات ـ ..) وطبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح به.

يلتزم المالك بالقيام بالآتى :

- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى على نفقته وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم الملاك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها.
- تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتهم 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 .
- اعتماد رسومات ومواصفات أعمال 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 للإستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الوارده بالبيان و بإعتبار 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 واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
- تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم إستخدام مياه الشرب فى الرى.
- تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لايؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.

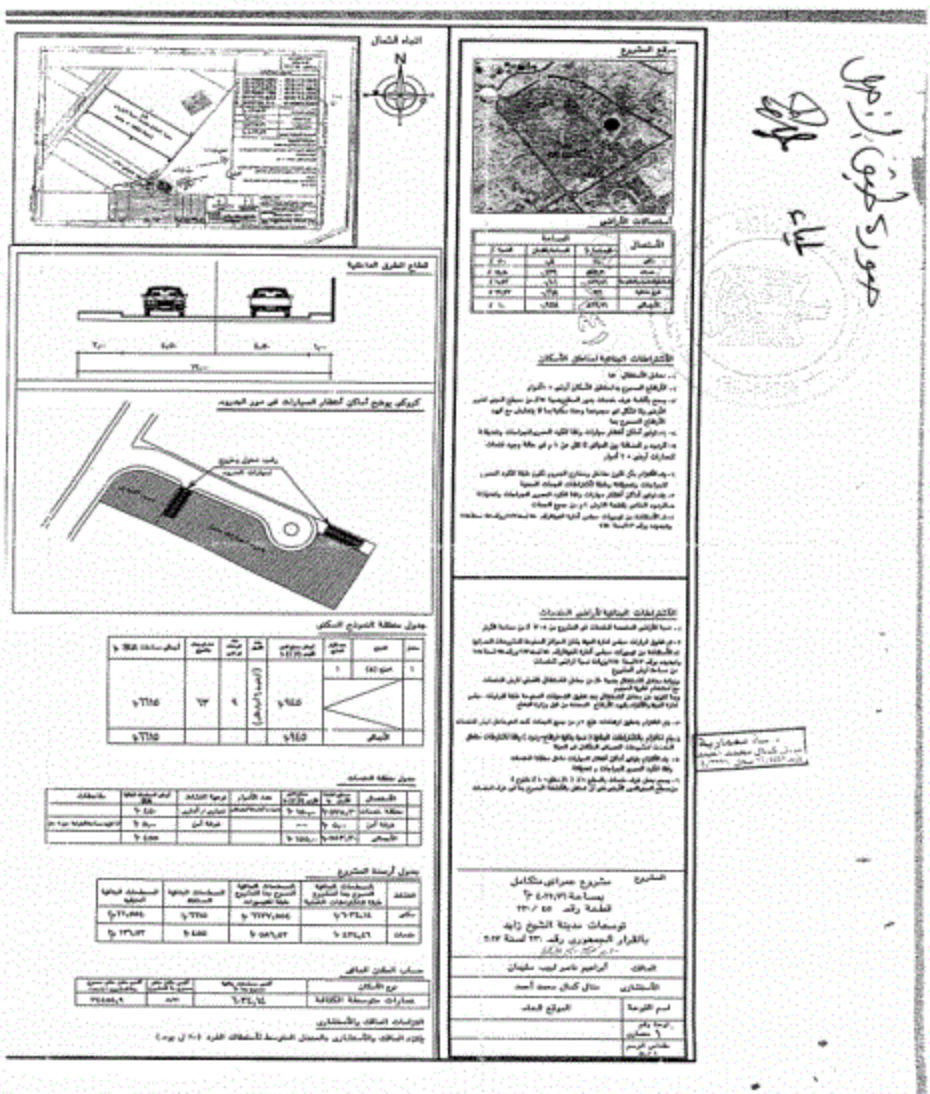
ط- يلتزم المالك بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من السيد شريف كمال حسين سعد عبد والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
ظ- يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان و الخدمات طبقا للكود المصرى للجراجات و تعديلاته
ع- 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 .

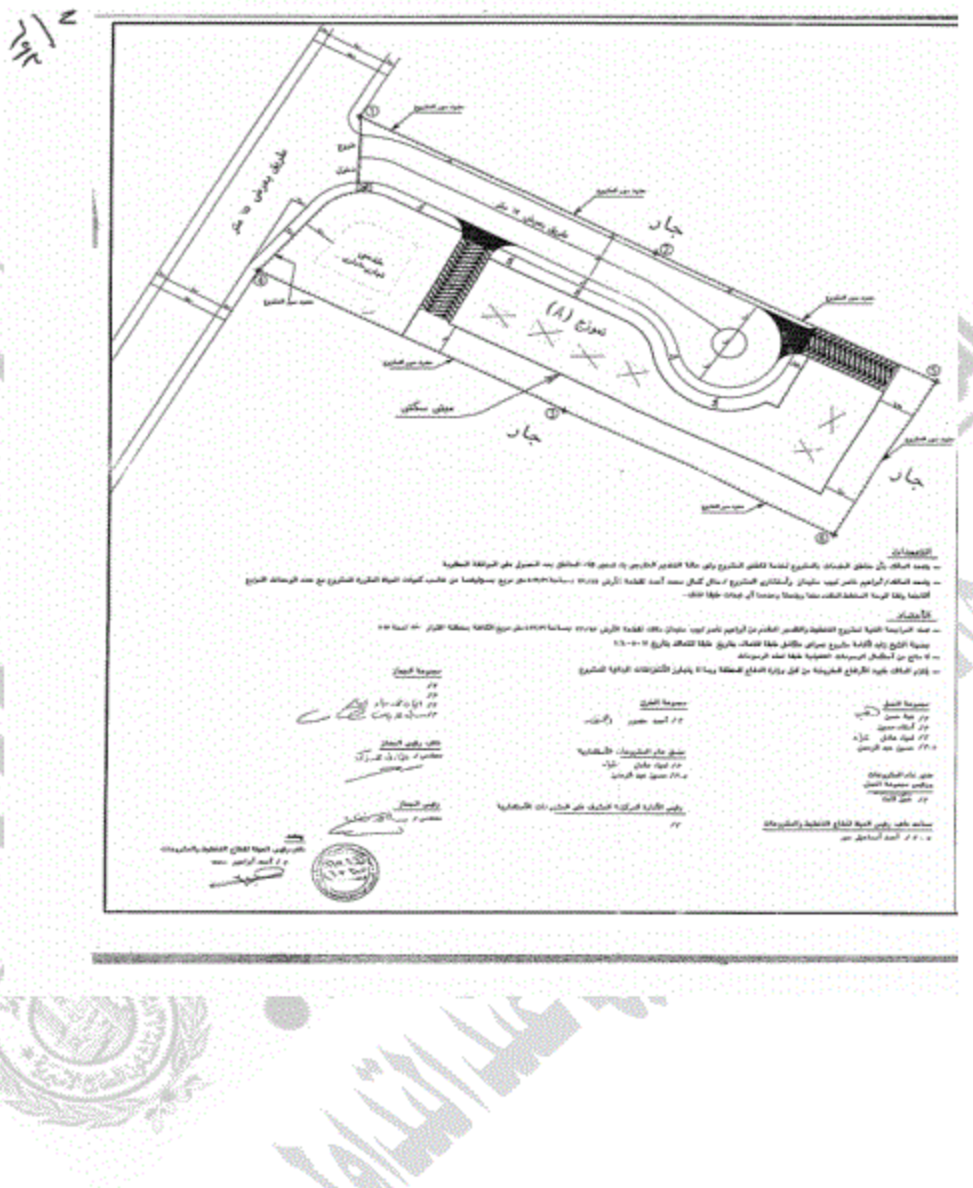
طـــرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس/
"احمد إبراهيم محمد"

طـــرف ثانى

السيـــد : محمد محمود جابر محمد
بالتوكيل رقم ٩٣٤ حرف ح
الرقم القومى : ٢٨٤٠٣١٧٢١٠٠٧١٩
التوقيع :




جار
نموذج (A)
مبنى سكنى
جار
جار