وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقم ٧٣٤ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٩٠)

بمساحة ٠,٩٢٣ فدان بما يعادل (٣٨٧٦,٦٨م٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى

رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسادة / سعيد محمد أحمد سليمان – عطية على عطية على –

محمد محمود السيد عبد الحميد

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 المؤقتة 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 (١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الاراضى الواقعة داخل حدود القرارين رقمى (٧٧ ، ٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانيا) بشراء المساحة العينية (حصة الهيئة) نقدا .

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السادة/ سعيد محمد احمد سليمان - عطية علي عطية - محمد محمود السيد عبد الحميد والذي بموجبه اقتصرت ملكية الطرف الثاني على مساحة ٢٣,٧١ سهم ١١ قيراط بما يعادل ٢٠٩٨,٢٩ م٢ مقابل التنازل عن ٥٠٪ من قطعة الارض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٩٠) والواقعة بشركة النورة الخضراء وذلك مقابل تغيير النشاط من زراعي الي سكني وتوصيل المرافق.

وعلى ملحق عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف اول) و السادة / سعيد محمد احمد سليمان - عطية علي عطية علي - محمد محمود السيد عبد الحميد (طرف ثاني) لقطعة الارض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٩٠) تم بموجبه تخصيص مساحة (١٧٧٨,٣٩م٢) للطرف الثاني (حصة الهيئة) وبضم مساحة قطعة الارض المملوكة للطرف الثاني بالعقد المؤرخ ٢٠٢٣/٧/١٢ والبالغ مساحتها (٢٠٩٨,٢٩م٢) اصبحت اجمالى المساحة (٣٨٧٦,٦٨م٢) الواقعة ضمن منطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بنشاط عمراني متكامل.

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الصادر لصحفهم القرار الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٣٨٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٠ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط العام لقطعه الارض عاليه.

وعلى خطاب المفوض عن استشاري المشروع الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦١٣٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٠ مرفق به ٧ نسخ من اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة واستيفاء الملاحظات.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة الشيخ زايد برقم (٥١٦٢٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٤ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع للمراجعه والاعتماد .

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٦٧) بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٢ المتضمن الموقف المالي والعقاري والقانوني والتنفيذي لقطعة الأرض محالية ومرفقا به اللوحات النهائية بعد المراجعة وتوقيع المختصين بالجهاز.

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لثالث الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٣١) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢١ .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢٣ لقطعة الارض المقننة رقم (٢٩٠ /٢٣٠/ ٢٠١٧) بمساحة اجمالية قدرها ٣٨٧٦,٦٨ م٢.

- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى المؤنة 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 الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / " سعيد محمد أحمد سليمان - عطية علي عطية على - محمد محمود السيد عبد الحميد " بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المقننة رقم (٢٩٠ /٢٣٠/ ٢٠١٧) بمساحة (٠,٩٢٣ فدان) بما يعادل(٣٨٧٦,٦٨ م٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى (رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) بمنطقة الثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقا لأحكام 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 ٢٠٢٦/٤/٢٨ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المثال .

" قـــــرر "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المقننة رقم (٢٩٠ /٢٣٠/ ٢٠١٧) بمساحة (٠,٩٢٣ فدان) بما يعادل(٣٨٧٦,٦٨ م٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى (رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) بمنطقة الثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسادة/ " سعيد محمد أحمد سليمان - عطية علي عطية على - محمد محمود السيد عبد الحميد " لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للمخطط والإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٦ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

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

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

مادة (٦) : يلتزم المخصص لهم 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 لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً 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 لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

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

مادة (١٢) : يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة 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 / راندة المنشاوى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٢٩٠) بمساحة (٣٨٧٦,٦٨ م٢) أي ما يعادل (٠,٩٢٣ فدان) الكائنة بمنطقة امتداد الشيخ زايد داخل أراضي القرار الجمهوري رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد، و المخصصة للسيد/ عطية علي عطية و السيد/ سعيد محمد أحمد سليمان و السيد/ محمد محمود السيد عبدالحميد لإقامة نشاط عمراني متكامل وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢.

مساحه المشروع :

- إجمالى مساحة المشروع (٣٨٧٦,٦٨ م٢) أي ما يعادل (٠,٩٢٣ فدان).

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحه (١٩٣٨,٣٤ م٢) أى ما يعادل (٠,٤٦٢ فدان) وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، باجمالي مساحة مبنية بالدورالأرضي F.P (٨٥٢,٨٧ م٢) تمثل نسبة ٢٢٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع.

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحه ٥٨١,٥ م٢ أى ما يعادل (٠,١٣٨ فدان) وتمثل نسبة ١٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ١٩٢,٤ م٢ و تمثل نسبة ٤,٩٦٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية واماكن انتظارالسيارات بمساحة (٧١٨ م٢) أى ما يعادل (٠,١٧١ فدان) وتمثل نسبة ١٨,٥٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء و ممرات المشاه بمساحة (٦٣٨,٨٤ م٢) أى ما يعادل (٠,١٥٢ فدان) وتمثل نسبة ١٦,٤٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولا: المساحة المخصصة للاسكان:-

- الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحه (١٩٣٨,٣٤ م٢) أى ما يعادل (٠,٤٦٢ فدان) وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، باجمالي مساحة مبنية بالدورالأرضي F.P (٨٥٢,٨٧ م٢) تمثل نسبة ٢٢٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع، وطبقا للجدول التالى:

اسم النموذج	عدد الادوار	عدد الوحدات في النموذج	المسطح الارضي للدور الأرضي (FP) (م٢)	تكرار النماذج بالمشروع	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي المسطح المبني (BUA) (م٢)
A	ارضي +٤ ادوار	٤٤	٨٥٢,٨٧	١,٠٠	٤٠,٠٠	٤,٢٦٤,٣٥
Total		٤٤	٨٥٢,٨٧		٤٠,٠٠	٤,٢٦٤,٣٥

الاشتراطات البنائية للمباني السكنية بالمشروع:-

١. نسبة أراضي الاسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع.
٢. المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة الأراضي المخصصة للعمارات.
٣. معامل الاستغلال: (١) من إجمالي مساحة قطعة الأرض.
٤. الارتفاع الأصلي المسموح به: أرضي + ٣ أدوار
٥. تم زيادة إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها للنشاط السكنى بنسبة (١٠ %) من معامل الاستغلال الأصلي، طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣م والساري بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤م و (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥م، بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من هيئة عمليات القوات المسلحة بالمنطقة.
٦. يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كمرافق خدمات للمباني السكنية وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية، وطبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.

٧. يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من حدود قطعة الأرض (الطرق المحيطة أو حدود الجار) حتى حد المباني.
٨. المسافة بين العمارات وبعضها لا تقل عن لا تقل عن (٨م) وفى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية يمكن أن تقل المسافة البينية بين العمارات الى (٦م).
٩. يسمح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.
١٠. يتم الإلتزام بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل قطعة الأرض.
١١. يتم الإلتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصرى وإشتراطات الجهات المعنية، وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات.

ثانيا: المساحة المخصصة للخدمات :-

- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحه ٥٨١,٥ م٢ أى ما يعادل (٠,١٣٨ فدان) وتمثل نسبة ١٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع، باجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ١٩٢,٤ م٢ و تمثل نسبة ٤,٩٦٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع، طبقا للجدول التالي :

جدول خدمات المشروع:

جدول مناطق الخدمات	المساحة للارض م٢	المساحة م٢(FP)	نوعية النشاط	الارتفاع	المسطحات البنائية
منطقة خدمات ١	٥٧٥,٥	١٨٦,٤٠	تجاري - اداري	ارضي + دورين	٥٥٩,٢٢
بوابات و غرف امن	٦,٠٠	٦,٠٠	غرف امن	ارضي فقط	٦
Total	٥٨١,٥	١٩٢,٤٠			٥٦٥,٢٢

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات: -

١. إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٥٪) الى (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع؛ وتم زيادة هذه النسبة الى (١٥٪) وكذا زيادة المسطحات البنائية الأصلية المسموح بها للنشاط الخدمى بنسبة (١٠ %) من معامل الاستغلال الأصلي طبقا الى قرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣م ، والساري بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤م و(٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥م، بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة من هيئة عمليات القوات المسلحة.
٢. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية – ارتفاع - ردود) طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط علي حده.
٣. يتم ترك ردود (٨ م) بين حد المباني السكنية وحدود أراض الخدمات.
٤. يتم ترك ردود (٦ م) داخل أرض الخدمات، وفى حالة التصميم الحضرى يتم ترك مسافة (٨ م) بين المباني وبعضها.
٥. يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل قطعة الأرض.
٦. يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن (٩م٢) وبارتفاع أرضي فقط وعلى ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها ويتم حسابها من اجمالى المسطحات البنائية المسموح بها لأراضى الخدمات.
٧. يسمح بإقامة غرف خدمات بدورالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠ %) (١٠ % مغلقة – و١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد عن (٢,٨م) وتستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات السطح (أبار – سلالم – غرف مصاعد – أغطية التكيفات - ... الخ).

جدول المقنن المائي:

نوع الاسكان	المساحة (م٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها في المشروع بخلاف البروزات (م٢)	اقصي مقنن مائي مسموح به للمشروع	اقصي كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
عمارات متوسطة الكثافة	٣٨٧٦,٦٨	١	٣٨٧٦,٦٨٠	٥,٧١	٢٢١٣٥,٨٤٣

التزمات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصي للمشروع والبالغ (١١١ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف طبقا للقرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)

جدول الأرصدة:

النوع	اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها طبقا للاشتراطات الاصابة للمشروع م٢	اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بعد تطبيق قرارات مجلس ادارة الهيئة (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩٠ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) م٢	اجمالي المسطحات البنائية BUA المستغلة	الرصيد المتبقي
سكني	٣٨٧٦,٦٨	٤٢٦٤,٣٥	٤٢٦٤,٣٥	-
خدمات	٤١٨,٦٨	٥٦٥,٢٢	٥٦٥,٢٢	-

الإشتراطات العامة

١- يبلغ أقصى إرتفاع "للمباني السكنية" (ارضي + ٤ أدوار متكررة) مع الالتزام بقيد الارتفاع المحدد من القوات المسلحة للمنطقة الواقع بها ارض المشروع .

٢- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح التيسيرات للمطورين العقاريين ووفقا للشروط الواردة بتلك القرارات .

٣- يتعهد السيد/ عطية علي عطية و السيد/ سعيد محمد أحمد سليمان و السيد/ محمد محمود السيد عبد الحميد واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات

٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات – اعمال الكهرو ميكانيكال – مخازن غير تجارية).

٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود – ارتفاع – نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط علي حده.

٦- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .

٧- 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 مسطح الدور الأرضي للمبانى السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛ ونسبة (١٠٪ مغلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الارضي للمبانى الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

٨- يلتزم السيد/ عطية علي عطية و السيد/ سعيد محمد أحمد سليمان و السيد/ محمد محمود السيد عبد الحميد 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 الشركة 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 والجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مـآخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصـميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك اقصـي كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصـيل التى سـيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة 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 واى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام 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 .
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 .
تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طـــــرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط و المشروعات
ن/
"أحمد إبراهيم محمد"

طـــــرف ثان

الموقع : محمد خالد حمدان عبد الرحمن
الصفة: مفوض من المالك
الرقم القومى : ٢٩٢٠٣٠٧٠١٠١١١١
التوقيع:



جدول نسالج المساحات المسكنية

الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان:

١- لا تزيد المساحة المخصصة لارض الاسكان عن ٢٠٪ من مساحة المشروع للنسبة البنائية للعمارات لا تزيد عن ٢٠٪ من ٤ مساحة ارض الاسكان
٢ - القصى ارتفاع للمبانى السكنية(العمارات) ارضى +٤ ادوار متكررة دون تعارض الجيوم بما لا يتجاوز قد ارتفاع القوات المسلحة بالمثلة
٣ - يسمح بإقامة غرف للاسطح بحيث لا تزيد عن ٣٥٪من مسطح الدور الارضى ٪
للمبانى السكنية ويما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويما لا يدخل فى مجموعها وحدة سكنية طبقا للمادة ٤٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
٤- الارتدادات بين العمارات لا تقل عن٨ م فى حالة الارتفاع (أرضى +٤ادوار) فى حالة وجود فتحات وفى حالة العمارات ذات الواجهات المصمتة لا يقل عن٦ م
٥ -يتم توفير اماكن انتظار للسيارات طبقا لكود المصرى لقدرات وتعديلاته
٦ - يسمح باقامة دور بدروم اسفل المبانى السكنية طبقا للاشتراطات المعمول بها للمشروع على ان لا يتعارض مع الكود المصرى وتعديلاته للمحلات والانشطة المصرح بها بالقرار وملحقاته
٧ - يتم تركيب داود لا يقل عن٦م بين حد المبانى و حد أرضى المشروع وكذلك الطرق الخارجية
٨ - ٢٪ تم زيادة معامل الاشغال ١٠ طبقا للحوافز الوارده بقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣
٩ - يتم الالتزام بكافه الاشتراطات الوارده بقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسة١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و أخذ كافة الموافقات المطلوبة قبل استصدار قرار الهدم لحدث المباني

الاشتراطات البنائية لأ/ فى الخدمات:

١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائيةالنسبية بنشاط(رقم))طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة
٢ - يتم الالتزام بارتدادات٦ متر من جميع الجوانب (أمامى - خلفى مخلى)لكل قطعة ارض
٣ -يتم توفير اماكن انتظار سيارات بمنطقة الخدمات طبقا لكود المصرى للجراجات و تعديلاته
٤ - يسمح باقامة الدروم أسفل مبانى الخدمات لاستخدامها كمراحات و بالانشطة المصرح بها بادوار الجاروو المعمول بها فى الهيئة
٥ -٢٠ تم زيادة نسبة الخدمات من٢٠٪ الى ١٥ طبقا للحوافز الوارده بقرار رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣(سارية لمدة عام)
٦ -تم تعليل تجارية المحور بتكلفة النسبة البنائية بزيادة جزء من الدور الثالث

م/٧٢٤



التعهدات تعهد من السادة / اسعيد محمد احمد سليمان ، عطية على عطية على ، محمد محمود السيد عبد الحميد
مالك قطعة أرض رقم ٢٦ بمساحة ٢٠٢٢ ، ٥٥٨ م٢ بما يعادل ٢٠٨٦٢٦٦٦٦٨ و المكلف قانونيا مسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع من حيث الوحدات المزمع اقامتها والقائمة بالفعل منها و بالمخالفات وحدها اى كميات طبقا لذلك
وتعهد كل من السادة / اسعيد محمد احمد سليمان ، عطية على عطية على ، محمد محمود السيد عبد الحميد بان مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة القائمين بالمشروع و في حالة التخصيم الفارجي او استخدامها من غير القائمين بالمشروع يتم العرض على الادارة المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمة و طبقا للقرار المصرل بها في حينه.

الاعتماد تمت المراجعة الكاملة للمخطط التفصيلي للمشروع المقدم بمساحة ٢٠٨٦٢٦٦٦٦٨ م٢ بما يعادل ٢٠٢٢ ، ٥٥٨ فدان والمقدم من السادة / اسعيد محمد احمد سليمان ، عطية على عطية على ، محمد محمود السيد عبد الحميد على قطعة الارض رقم ٢٦ منطقة استثمار سخنة الشيخ زايد داخل نطاق قرار مجلس الوزراء الجمهوري رقم ٢٠١٧/٩٣٠ وذلك لاقامة مشروع عمران متكامل بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد و المصدر لها خطاب تخصيص قطعة الارض بمذكرة سكنى بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٣ و ملحق لذكرة بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٣

مجموعة العمل	**مجموعة الخبرة**	**مجموعة الجودة**
م كروان الشرف	م لاشين مصطفى	
م الأمير على سعيد	م أحمد منصور	
م إحسان عبد		
م إبراهيم طلب ابراهيم	**مكتب المشروع**	
	م.م إحسان عبد الرحمن	
رئيس مجموعة العمل		
م أحمد سمير مجهد		

رئيس قطاع التخطيط العمراني

اعتماد