

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥٧٠ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٨

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٩,٧٥٩٥,٢٤م بما يعادل ١١,٣٣٢ فدان بالمحور المركزى - القطاع الأوسط - بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسادة شركة إمارات الخير للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٥٠٪ عمرانى متكامل ٥٠٪ أنشطة استثمارية)

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 (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ بتفويض لجنة التخطيط والمشروعات باعتماد اجراءات ضم قطع الاراضى الفضاء الغير مخططة وغير مستقلة (متخللات).

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٧٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٦ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم رقم (٤) بمساحة ١٩,٧٥٩٥,٢٤م بما يعادل ١١,٣٣٢ فدان بالمحور المركزى - القطاع الأوسط - بمدينة الشيخ زايد.

وعلى خطاب السادة / شركة إمارات الخير للاستثمار العقارى الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٥٠٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٦ لاعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٩,٧٩ فدان بنشاط عمرانى مختلط (٥٠٪ عمرانى متكامل - ٥٠٪ استثماري).

وعلى خطاب السادة / شركة إمارات الخير للاستثمار العقارى الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٣٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٩ المرفق به لوصات المشروع بعد إستيفاء الملاحظات.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣ لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٩,٧٥٩,٧٩ م (٢٢) بالقطعة رقم (٤) بالمحور المركزى - القطاع الأوسط - بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى مختلط.

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر بجلستها رقم (١) بمحضر إجتماع رقم (٦٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٦ بالموافقة على اضافة مساحة حوالى ٢٦١٩٧م (المتخللات والعبرة بما يتم تسليمه على الطبيعة) من الناحية الجنوبية لقطعة الأرض المخصصة للسادة إمارات الخير للاستثمار العقارى بمساحة ٩,٧ فدان بالمحور المركزى بمدينة الشيخ زايد وفى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩.

وعلى طلب السادة / شركة إمارات الخير للاستثمار العقارى الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٥٢٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١ المرفق به لوصات المشروع لرغبة الشركة في عمل بعض التعديلات الإضافية.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة إمارات الخير للاستثمار العقارى لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٩,٧٥٩,٧٩م بالمحور المركزى لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٥٠٪ عمرانى متكامل - ٥٠٪ استثماري) بالمحور المركزى - القطاع الأوسط - بمدينة الشيخ زايد.

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٦٢٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٥ المرفق به لوصات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكامل مواقف قطعة الأرض.

على الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٢٢٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢.



- وعلى البرنامج الزمني المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٧ .
- وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقنن المالي) للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والإسومات المقدم من السادة / شركة إمارات الخير للاستثمار العقاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٧٥٩٥,١٩م^٢ بما يعادل ١١,٣٣٢ فدان بالبحر المركزي - القطاع الأوسط - بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمراني مختلط (٥٠٪ عمراني متكامل / ٥٠٪ أنشطة استثمارية) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٧٥٩٥,١٩م^٢ بما يعادل ١١,٣٣٢ فدان بالبحر المركزي - القطاع الأوسط - بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسادة / شركة إمارات الخير للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمراني مختلط (٥٠٪ عمراني متكامل / ٥٠٪ أنشطة استثمارية) ، وذلك طبقاً لعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٤ وذلك طبقاً للإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (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 ومشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي 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 من محل القرار المائل في الغرض المخصصة له ، وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشراطات البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقوانين والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعمد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع (الجزء العمراني المتكامل) لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال مدة (ثلاث سنوات) تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبنء الثامن من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٤/٩/٢٤ .

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

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدى استئجارها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض من وبراعة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتصيلاته

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥) : 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 الشربيني



الشروط المسرفة

بالمقرر الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢٤٧٥٩٥,١٩ م^٢ بما يعادل ١١,٣٣٢ فدان بنشاط عمراني مختلط (٥٠٪ عمراني متكامل - ٥٠٪ استثماري) بالمحور المركزي - القطاع الأوسط - بمدينة الشيخ زايد المخصصة للمادة/ شركة امارات الخير للاستثمار العقاري طبقا للعقد المؤرخ في ٢٠٢٤/٩/٢٤.

مساحة المشروع:

- اجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١,٣٣٢ فدان أي ما يعادل (٤٧٥٩٥,١٩) م^٢ وينقسم الي :
- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل ٥,٦٦٦ فدان أي مايعادل ٢٣٧٩٧,٥٩٥ م^٢ ، وتمثل نسبة ٥٠ ٪ من مساحة المشروع .
- المساحة المخصصة للنشاط الاستثماري ٥,٦٦٦ فدان أي مايعادل ٢٣٧٩٧,٥٩٥ م^٢ ، وتمثل نسبة ٥٠ ٪ من مساحة المشروع .

اولاً: مكونات المشروع العمراني المتكامل :

١. تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للاستعمال السكني ١٠٢٤٧,٧٤ م^٢ بما يعادل ٢,٤٤ فدان تمثل نسبة ٤٣,٠٦ ٪ من اجمالي مساحة اراضي النشاط العمراني المتكامل .
٢. تبلغ مساحة الاراضي المخصصة للخدمات ١٧٥٥ م^٢ بما يعادل ٠,٤٢ فدان تمثل نسبة ٧,٣٧ ٪ من مساحة اراضي النشاط العمراني المتكامل.
٣. تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣٩٥٠ م^٢ بما يعادل ٠,٩٤ فدان تمثل نسبة ١٦,٦٠ ٪ من اجمالي مساحة اراضي النشاط العمراني المتكامل.
٤. تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦٨١٩,١٦ م^٢ بما يعادل ١,٦٢ فدان تمثل نسبة ٢٨,٦٥ ٪ من اجمالي مساحة اراضي النشاط العمراني المتكامل.
٥. تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء ١٠٢٥,٦٩ م^٢ بما يعادل ٠,٢٤ فدان تمثل نسبة ٤,٣١ ٪ من اجمالي مساحة اراضي النشاط العمراني المتكامل.

الاراضي المخصصة للاستعمال السكني:-

تبلغ اجمالي مساحة الاراضي المخصصة للاستعمال السكني ١٠٢٤٧,٧٤ م^٢ بما يعادل ٢,٤٤ فدان تمثل نسبة ٤٣,٠٦ ٪ من اجمالي مساحة اراضي العمراني المتكامل ، وبيانها طبقا للجدول التالي:

رقم قسبي	عدد الوحدات	مساحات الاوار BUA								الاجمالي BUA
		لحور اراضي	لحور اوار	لحور اجمالي	لحور تكت	لحور فراخ	لحور قفس	لحور قفس	لحور قفس	
A	١٠٢	١٦٦٥,٦٧	١٦٧٩	١٦٧٩	١٦٨٢,٥	١٦٦٦,٧٢	١٦٦٧	١٦٦٧,٧٢	١٦٦٧,٧٢	١٦٦٧,٧٢
G1	٩٢	٧٧٧,٠٠	٧٧٧,٠٠	٧٧٧,٠٠	١٠٤٤,٦٢	١٠٢٦,٠٤	١٠٢٦,٠٤	١٠٢٦,٠٤	١٠٢٦,٠٤	١٠٢٦,٠٤
B	١٥٠	١٨٦٦,٠٠	١٨٦٦,٠٠	١٨٦٦,٠٠	١٨٦٦,٠٠	١٨٦٦,٠٠	١٨٦٦,٠٠	١٨٦٦,٠٠	١٨٦٦,٠٠	١٨٦٦,٠٠
C	٢٦	٥٦٥,٢٠	٥٦٥,٢٠	٥٦٥,٢٠	٥٦٥,٢٠	٥٦٥,٢٠	٥٦٥,٢٠	٥٦٥,٢٠	٥٦٥,٢٠	٥٦٥,٢٠
الاجمالي	٣٧٢	٥١٢٢,٨٧	٥١٢٢,٨٧	٥١٢٢,٨٧	٥١٢٢,٨٧	٥١٢٢,٨٧	٥١٢٢,٨٧	٥١٢٢,٨٧	٥١٢٢,٨٧	٥١٢٢,٨٧

*ملاحظة:- تم تطبيق نظرية الحجم ليصبح اجمالي عدد الاوار ارضي+ ٨ اوار متكررة بدلا من ارضي + ٥ اوار متكررة بحد أقصى ٢٩٩ م^٢.

الاراضى المخصصة للخدمات:-

تبلغ اجمالي مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ١٧٥٥ م^٢ بما يعادل ٠,٤٢ فدان تمثل نسبة ٧,٣٧٪ من اجمالي مساحة اراضى العمرانى المتكامل ، طبقا للجدول التالي :

رقم المبنى	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة بالفلدان	مساحة الدور الارضى F.P	عدد الدور	اجملى مساحة الدور BUA م ^٢	ملاحظات
S	تجلى - ادري	١٧٠,٥٠٠	٠,٤١	٥١١,٥٠	ارضى + مكبر + جزء من الدور الخامس	٣٤١٩,٠٠	
	بوابات وغرف الأمن F.P	٥٠,٠٠	٠,٠١	٥٠,٠٠	ارضى فقط	٥٠	مسطح غرفة الأمن لا تزيد عن ٢م ^٢
	الاجملى	١٧٥٥,٠٠	٠,٤٢	٥٦١,٥٠		٣٤٦٩,٠٠	

٥ جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمه والمنتقيه على مستوى المشروع لمنطقة العمرانى المتكامل :-

اولا الاسكان:-

الاستعمال	المساحه المسموح به طبقا للاشروط الاصليه للمشروع	المساحه المسموح به م ^٢ بعد تطبيق قرار ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣	المساحه المستخدم	المساحه المتبقي م ^٢
الاراضى المخصصة للاسكان	١١٨٩٨,٧٩	١١٨٩٨,٧٩	١٠٢٤٧,٧٤	١٦٥١,٠٥
F.P	٥٩٤٩,٤٠	٥٩٤٩,٤٠	٥١٢٣,٨٧	٨٢٥,٥٣
BUA	٣٥٦٩٦,٣٩	٣٩٢٦٦,٠٢	٣٩٢٥٨,٨٦	٧,١٦

ثانيا الخدمات:-

الاستعمال	المساحه المسموح به م ^٢	المساحه المسموح به م ^٢ بعد تطبيق قرار ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣	المساحه المستخدم	المساحه المتبقي م ^٢
الاراضى المخصصة للخدمات	٢٨٥٥,٧١	٣٥٦٩,٦٤	١٧٥٥,٠٠	١٨١٤,٦٤
F.P	٨٥٦,٧١	١٠٧٠,٨٩	٥٦١,٥٠	٥٠٩,٣٩
BUA	٢٥٧٠,١٤	٣٤٦٩,٦٩	٣٤٦٩,٠٠	٠,٦٩

٥ المقتن المائى لمنطقة العمرانى المتكامل :-

نوع الاسكان	معامل الاستغلال	المساحة (م ^٢)	المسطحات البنائيه مسموح بها BUA م ^٢	اقصى مققن مائى (ل/م ^٢ /يوم)	اقصى مققن مائى مسموح به للمشروع (ل/م ^٢ /يوم)
عمارات متوسطه الكثافة	١,٥	٢٣٧٩٧,٥٩٥	٢٣٥٦٩٦,٣٨٥		١٠١٩٨٩,٦٥

التزامات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (٥١٠ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)

- تلتزم بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .
- تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .
- الاشتراطات البنائية لمنطقة العمرانى المتكامل
 - تمثل نسبة ٥٠ % من اجمالي مساحة المشروع .
 - يتم تطبيق نظرية الحجم على جميع أراضي المجتمع العمرانى المتكامل السكنية والخدمية.
 - يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ % وطبقاً للقواعد والشروط الواردة بالقرار .
 - يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء المصري و القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و الاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية.
 - المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠ % من المساحة المخصصة للمجتمع العمرانى المتكامل.
 - يسمح بتنفيذ ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
 - يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
 - الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
 - الالتزام بترك ردود عام ٦م من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية.

الاشتراطات البنائية بالنسبة للعمارات السكنية :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠ % من مساحة كل قطعة أرض.
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٥ أدوار ؛ وتم تطبيق نظام الحجم ليصل إرتفاع العمارات الي (أرضي + ٨ متكرر) بحد اقصى ٢٩ م ، مع الالتزام بقيد الإرتفاع المقرر للمشروع.
- المسافة بين العمارات السكنية في حالة الإرتفاع (أرضي+ ٣ أدوار) وإرتفاع (أرضي + ٤ أدوار) لا تقل عن ٨م وفي حالة الإرتفاع (أرضي+ ٥ أدوار) لا تقل عن ١٠م، في حالة الإرتفاع أكثر من (أرضي + ٥ أدوار) لا تقل المسافة عن ٢٥ % من إرتفاع المبنى ؛ ويمكن ان تصل الي ٦م في حال ان الواجهات الجانبية للعمارات مصممة طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصابر في هذا الخصوص .

إشتراطات مناطق الخدمات:-

- نسبة اراضى الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة النشاط العمرانى المتكامل.
- يتم تحديد أنشطة منطقة الخدمات وفقاً لرؤية المطور العقاري في تنمية المشروع .
- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - إرتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لأشتراطات الهيئة لكل نشاط علم، حده و التي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه، علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط و اعتماد و تنفيذ

المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمراني المتكامل.

- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تتعهد الشركة بأن منطقة الخدمات الخاصة بالنشاط العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع وفي حالة التخديم الخارجي يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مغلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الارضي كغرف خدمات بدور السطح طبقاً للقرار الوزاري رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .

ثانياً:- مكونات المشروع لمنطقة الأنشطة الاستثمارية بنسبة ٥٠ % من المشروع :-

٦. تبلغ اجمالي مساحة المباني F.P ٥٥٠٣ م٢ بما يعادل ١,٣١ فدان تمثل نسبة ٢٣,١٢٪ من اجمالي مساحة اراضي النشاط الاستثماري .
٧. تبلغ مساحة الطرق الداخلية ٢١٣٩,٨٤ م٢ بما يعادل ٠,٥١ فدان تمثل نسبة ٨,٩٩٪ من اجمالي مساحة اراضي النشاط الاستثماري.
٨. تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٠٣٢٤,٧٨ م٢ بما يعادل ٢,٤٦ فدان تمثل نسبة ٤٣,٣٩٪ من اجمالي مساحة اراضي النشاط الاستثماري.
٩. تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٥٨٢٩,٩٨ م٢ بما يعادل ١,٣٩ فدان تمثل نسبة ٢٤,٥٪ من اجمالي مساحة اراضي النشاط الاستثماري.

جدول تحليل مباني المنطقة الاستثمارية.

رقم مبني	نشاط	مساحة م٢	المساحة بالفلدن	مساحة الدور الارضي F.P	عدد الدور	اجملي مساحة المنطقة الاستثمارية BUA م٢	ملاحظات
١	تجاري - اداري	٢٣٧٩٧,٥٩	٥,٦٧	٥٥٠٣,٠٠	٧ فني + ٧ مخزن	٤٤٠٢٤,٠٠	شهر شامل للمركز BUA

• جدول الارصدة المسموح بها والمستخدم والمتبقية على مستوى المشروع لمنطقة الأنشطة الاستثمارية:-

الاستعمال	المساحة المسموح به م٢	المساحة المسموح به م٢ بعد تطبيق قرار ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣	المساحة المستخدمة	المساحة المتبقية م٢
F.P	٧١٣٩,٢٧٧	٧١٣٩,٢٧٧	٥٥٠٣,٠٠٠	١٦٣٦,٢٧٧
BUA	٤٧٨٣٥,٦٦٢	٤٤٩٧٧,٤٤٥	٤٤٠٢٤,٠٠٠	٩٥٣,٤٤٥

• اشتراطات منطقة الأنشطة الاستثمارية :

- تمثل منطقة الأنشطة الخدمية الاستثمارية ٥٠% من المساحة الكلية المخصصة للمشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجياً.

يتم تحديد أنشطة منطقة الخدمات الاستثمارية وفقاً لرؤية المطور العقاري في تنمية المشروع .

تحدد الارتفاعات و النسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .

- تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجاري - ترفيهي - إداري - فندقي / سياحي - تعليمي - صحي) .

الإرتفاع المسموح به في الخدمات هو أرضي + ٥ دور.

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P عن ٣٠ % من المساحة المخصصة لإستعمال الخدمات و يسمح بتطبيق نظرية الحجم بما لايتعارض مع قيود الأرتفاع المسموح بها للمنطقة .

يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الاشغال بواقع (٥%) من معامل الاشغال الاصلي .

تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع.

الاسم: احمد الشلب

الرقم القومي: ٨٦٠٨١٩٠٤٠٤٥٢

التوقيع: احمد الشلب

سارة



الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "للمباني السكنية" (ارضى + ٥ أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجوم عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (ارضى + ٨ متكرر) بدلا من (ارضى + ٥ متكرر) بحد أقصى ٢٩ م وبذات معامل الاستغلال الاصلي لقطعة الارض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الاصلي ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة .
- ٣- تتعهد شركة امارات الخير للاستثمار العقاري واستشارى المشروع 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 البدرود 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- لاجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت اعلي اسطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الارضى للمباني السكنية طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ ونسبة ١٠ % من مسطح الدور الارضى للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٨- تلتزم شركة امارات الخير للاستثمار العقارى بالقيام بالاتي :-
 - 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
 - اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

■ تركيب كافة محابس الفقل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى 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 بحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية فى هذا الشأن

■ تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ 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 لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

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

١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .

١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

١٢- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

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

١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف ثان

الاسم: أحمد السراي

الرقم القومي: ٤٥٢٠٤٠٠٤٠٩٠٨١٦٠٨٦٦

الموقع: أحمد السراي

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

"أحمد محمد موسى"

صدور طبق الأصل



وزارة التخطيط
بجاء الأمانة العامة
للقطاع التخطيط والمشروعات

