

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٤

اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٤٨) بمساحة ٨,٢٧ فدان بما يعادل ٣٣٤٧٣٤,٣٧٧ م^٢ الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لـ إرنيا عادل محمد عبد الحليم عبد الرحمن وشركة المجموعة السعودية للبناء والتطوير العقارى 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 (٤٨) لسنة 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 لاستثمارها في توسعات مدينتى ٦ أكتوبر و الشيخ زايد، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بضم قطع اراضى لكردون مدينة الشيخ زايد، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء، وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الموافقة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى القرار الوزارى رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/١/٢٦ بإعتماد المخطط الإستراتيجى لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها، وعلى قرار مجلس إدارة 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 تفصيلاً ببنود القرار، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الاراضى الواقعة داخل حدود القر اوين رقمى (٧٧)، (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانياً) بشراء المساحة العينية (حصة الهيئة) نقداً، وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و رانيا عادل محمد عبد الحليم عبد الرحمن بشأن التنازل عن مساحة ٥٠٪ من قطعة الأرض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٤٨) بمساحة (٢٠١٨٩٠٣,٧٣٥) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد مقابل تغيير النشاط من زراعى الى سكنى ومقابل توصيل المرافق، وعلى ملحق لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٩ لعقد الاتفاق المؤرخ فى ٢٠٢٤/٧/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و رانيا عادل محمد عبد الحليم عبد الرحمن بموجبيه تم تخصيص مساحة ١٥٨٣٠,٦٤٣ للطرف الثانى (حصة الهيئة) السابق التنازل عنها نظير سعر المتر ٣٦٢٠ ج/م^٢ وذلك لقطعة الأرض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٤٨) ليكون إجمالى مساحة قطعة الارض (٣٤٧٣٤,٣٧٧ م^٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد، وعلى طلب التنازل المقدم من وكيل المالكه / رانيا عادل محمد عبد الحليم عبد الرحمن عن مساحة (٢ م^٢) من إجمالى مساحة (٣٤٧٣٤,٣٧٧ م^٢) لقطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٤٨) إلى شركة المجموعة السعودية للبناء والتطوير العقارى والمعتمد من اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٣، وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٥٦٣) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٠ المرفق به المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عايله، وعلى محضر إستلام قطعة الأرض بالحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٥ بمساحة ٣٤٧٣٤,٣٧٧ م^٢، وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٥٦٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٦ المرفق به لوحات المشروع عايله وبعض المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار.

- وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٨٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٧.
- وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٦٣٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١١ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والمتضمن الموقف المالى والعقارى والتفنيذ لقطعة الأرض عاليه.
- وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢.
- وعلى النوبة الحسابية لعمال مياه الشرب والصرف الصحي الخاصة بالمشروع المعتمد من قبل القطاع الخاص بهيئة.
- وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض.
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بهيئة.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة / رانيا عادل محمد عبد الحليم عبد الرحمن والسادة شركة / المجموعة السعودية للبناء والتطوير العقاري اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٤٨) بمساحة (٨.٢٧ فدان) بما يعادل (٣٤٧٣٤.٣٧٧ م^٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً 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/ تائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢١ والتمهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

" قرار "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٤٨) بمساحة (٨.٢٧ فدان) بما يعادل (٣٤٧٣٤.٣٧٧ م^٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيدة / رانيا عادل محمد عبد الحليم عبد الرحمن والسادة شركة / المجموعة السعودية للبناء والتطوير العقاري لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للمخطط والإشراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٩ وملحق التعاقد المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٣١ ، 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 ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التذخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بهيئة . وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٤) : يلتزم المخصص لهم بإزالة كافة المعوقات والاشغالات والمنشآت الغير ممتن (وأضعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة (٥): 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 (٦): يلتزم المخصص لهم بتقديم البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع لاعتماده من جهة الاختصاص . على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة للتنفيذ .

مادة (٧): يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨): يلتزم المخصص لهم بتقييم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٩): يلتزم المخصص لهم قطعة الارض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (١٠): يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الارض وبمراعاة البرنامج الزمنى ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعدها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١): يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢): يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣): يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٤): يلتزم المخصص لهم 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 المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ١٤٨ الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٣٤٧٣٤,٣٧٧ م^٢ بما يعادل ٨,٢٧ فدان ، و المخصصة للسيدة / رانيا عادل محمد عبد الحليم عبد الرحمن والسادة شركة/ المجموعة السعودية للبناء والتطوير العقاري، لإقامة مشروع عمراني متكامل، وفقاً لعقد الاتفاق المبرم بين الهيئة وسيادتها بتاريخ ٢٤/٧/٢٩ وملحق التعاقد بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٣١، والمدرج به أنه تم التنازل عن مساحة ٢٥٠٠ م^٢ للسادة شركة/ المجموعة السعودية للبناء والتطوير العقاري بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٣.

مساحة المشروع :

- إجمالى مساحة المشروع ٣٤٧٣٤,٣٧٧ م^٢ أى ما يعادل ٨,٢٧ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢١٥٢٥٩,٦ م^٢ أى ما يعادل ٣,٦٣ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٩ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣٦٣١ م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٧ فدان وتمثل نسبة ١٠,٥ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٢٧٧,٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة ٦,٦ % من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٧٤٧٤,٩٢ م^٢ أى ما يعادل ١,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٢١,٥ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٦٠٩١,٠٥٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٤٥ فدان وتمثل نسبة ١٧,٥ % من إجمالى مساحة أرض المشروع

أولاً: المساحة المخصصة للاسكان:-

- الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢١٥٢٥٩,٦ م^٢ أى ما يعادل ٣,٦٣ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٩ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ، و طبقاً لجدول المباني السكنية التالى :-

رقم النموذج	مساحة الدور الأرضي FP	تكرار النموذج	المساحة الكلية	عدد الوحدات بالدور	الإرتفاع	إجمالي عدد الوحدات	نوع النموذج	BUA
١	٢١١٨٩,٠٦	١	٢١١٨٩,٠٦	٨	بدروم + ارضي	٤٠	عمارات سكنية	٢٥٩٤٥,٣ م ^٢
٢	٢١١٨٩,٠٦	١	٢١١٨٩,٠٦	٨	+ ادوار متكررة	٤٠	متوسطة الكثافة	٢٥٩٤٥,٣ م ^٢
٣	٢١١٨٩,٠٦	١	٢١١٨٩,٠٦	٨		٤٠		٢٥٩٤٥,٣ م ^٢
٤	٢١٢٨٠,٩٩	١	٢١٢٨٠,٩٩	١٠		٥٠		٢٦٤٠٤,٩٥ م ^٢
٥	٢١٢٨٠,٩٩	١	٢١٢٨٠,٩٩	١٠		٥٠		٢٦٤٠٤,٩٥ م ^٢
٦	٢١٥٠٠,٦٤	١	٢١٥٠٠,٦٤	١٨		٩٠		٢٧٥٠٣,٢ م ^٢
الإجمالي	٢٧٦٢٩,٨	٦	٢٧٦٢٩,٨	٦٢		٣١٠		٣٨١٤٩ م ^٢

الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :-

- نسبة الاراضى الاسكان لآتزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة المشروع.
- النسبة البنائية المسموح بها لآتزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة قطعة الأرض السكنية .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان "الرضى + ٣ أدوار متكررة" وتم تطبيق نظام الحجم ليصبح الارتفاع (الرضى + ٤ أدوار) مع الالتزام بالمسطحات المسموح بناؤها (BUA) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة وكذا إضافة نسبة ١٠% من معامل الاستغلال للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض الى معامل استغلال قطعة أرض المشروع ووفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وبالضوابط الواردة بهم.
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات السطح (٢٥% من المسطح المبنى بالدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم ترك رتود (٦م) كحد أدنى بين الحدود الخارجية و حد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار و لا تقل عرض ممرات المشاة عن ٦ م.
- لا يزيد معامل استغلال قطعة الأرض عن (١) طبقا للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض.
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى فى حالة عدم وجود فتحات و ١٠م فى حالة وجود فتحات للعمارات .
- يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها لدور البندرم والمعمول بها بالهيئة.
- يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع أرضي فقط.
- الالتزام بالمقنن المائى المسموح لقطعة الأرض .

ثانيا: المساحة المخصصة للخدمات:-

- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣٦٣١ م ٢ أى ما يعادل ٠,٨٧ فدان وتمثل نسبة ١٠,٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ و كان بيائها كالتالى :-

رقم النموذج	النشاط	مساحة المباني FP	الارتفاع	الردود	BUA
A	تجاري + إداري	٢م ١٥٥٤,٥	أرضي + ٢	٦م من جميع الجهات	٢م ٥٠٦٤,٢٧
		٢م ١٥٥٤,٥	أدوار متكررة + جزء من الدور الثالث		٢م ٥٠٦٤,٢٧

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- نسبة الاراضى المخصصة للخدمات بالمشروع من ٨ الى ١٢% من إجمالى مساحة المشروع و تم زيادة نسبة الاراضى الخدمت 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 ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وطبقا للضوابط الواردة بهم .
- الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الاسكان وارض الخدمات .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنفية) طبقا للاشتراطات الواردة بالجدول عالياه .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع.
- يتم ترك ردود (٤) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار و لا تقل عرض ممرات المشاة عن ٦ م.

تعهد:-

- يتعهد المالكين بعدم تخديم الخدمات من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع و فى حالة الترخيم من الخارج أو إستغلالها من غير قاطنى المشروع لمنطقة الخدمات يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير و ذلك بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة لذلك .

- جدول الأرصدة للمشروع:

المعتق	اجمالى BUA المستخدم	اجمالى BUA المسوح به مطبقا للتفسيرات ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤	اجمالى BUA المسوح به	
٢م ٥٨٦,٨١٤	٢م ٣٨٦٤٩	٢م ٣٨٢,٧١,٨١٤٧	٢م ٣٤٧٣٤,٣٧٧	سكنى
٢م ٥٠٠	٢م ٥٠٦٥,٢٧	٢م ٥٠٦٥,٢٧	٢م ٣٧٥١,٣١٧	خدم

جدول المقنن المئى:

نوع الإسكان	مساحة الأرض	معامـل الاستغلال	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها	أقصى مقنن مئى مسموح (ل/م/يوم)	أقصى مقنن مئى مسموح بها للمشروع (ل/يوم)
عمارات سكنية متوسطة الكثافة	٢م ٣٤٧٣٤,٣٧٧	١	٢م ٣٤٧٣٤,٣٧٧	٥,٧١	١٩٨٣٣٢,٤٩٣

- يتعهد المالكين واستشارى المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع أقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما و يتحملان وحدهما أى تبعات طبقا لذلك.

صورة طبق الأصل



المفوض عن الشركة ومالكة

السيد / احمد عادل محمد محمد

رقم قومى : ٢٩٦٠٨٠١٠١١٠٥٥٣

التوقيع : أحمد عادل محمد

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان "أرضي + ٣ أدوار متكررة" وتم تطبيق نظام الحجوم ليصبح الارتفاع (أرضي + ٤ أدوار) مع الالتزام بالمسطحات المسموح بناؤها (BUA) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة وكذا إضافة نسبة ١٠% من معامل الاستغلال للإشتراطات الأصلية لقطعة الأرض الى معامل استغلال قطعة أرض المشروع ووفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وبالصواب الواردة بهم ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٢- لا يزيد معامل استغلال قطعة الأرض عن ١.
- ٣- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبني).
- ٤- يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجل إقامة مشروع عمراني متكامل.
- ٥- تلتزم السيدة/ رانيا عادل محمد عبد الحليم عبد الرحمن والسادة شركة/ المجموعة السعودية للبناء والتطوير العقاري، بالإشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد) طبقا للإشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- ٦- يلتزم المالكين بقبول الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٨- مرافق الخدمات بدور المسطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل أبرار السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لبقاى وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي طبقا للمادة رقم ١١٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ٩- يلتزم المالكين بالقيام بالآتي:
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتهم وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الملاك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
 - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإضاءة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البدرورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتهم الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاك التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام المالك 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 تعريف 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 للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري.
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
- ١٠- يلتزم المالكين بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعته التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٢- يتم الالتزام بالإشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقا له، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠، والقرار الوزاري رقم ٣٨٦ لسنة ٢٠٢٠.

طرف ثاني

المفوض عن الشركة ولإمانة

السيد / احمد عادل محمد محمد

رقم قومي: ٢٩٦٠٨٠١١١٠٥٥٣

التوقيع: أحمد محمد



طرف أول

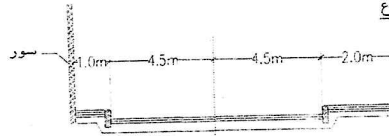
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط

والمشروعات

مهندس

أحمد إبراهيم محمد

قطاعات الطرق الداخلية بالمشروع



طريق اتجاهين بعرض ١٢ م

البيانات العامة للمشروع

نوع المأسكن	مساحة الأرض م ^٢	معدل الاستغلال	إجمالي المساحات الناتجة المسموح بها ٣٨٨ م ^٢	العدد مئتين مائى (أ / ب / ج / د)	العدد مئتين مائى (أ / ب / ج / د)	المساحة مئتين مائى (أ / ب / ج / د)
مساكن سكنية مترسقة الكتلة	٣٨٨ م ^٢	١	٣٨٨ م ^٢	٥٧١	١٩٨٢٣,٤٩٢	١٩٨٢٣,٤٩٢

