

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (AP-22)

بمساحة ٧٥.٦٢ فدان بما يعادل ٣١٧٦٢٤.٩١ م^٢

بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لإتحاد ملاك قرية النخيل السياحية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٢٩ 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 (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢١) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وعلى محضر الإستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٩ لقطعة الأرض رقم (AP-22) بمنطقة التجمع السادس بمساحة (٣١٧٦٢٤.٩١) بمدينة القاهرة الجديدة لإتحاد ملاك قرية النخيل السياحية لإقامة مشروع عمرانى متكامل وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وإتحاد ملاك قرية النخيل السياحية لقطعة الأرض رقم (AP-22) بمنطقة التجمع السادس بمساحة (٣١٧٦٢٤.٩١) بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل وعلى الطلب المقدم من وكيل إتحاد ملاك قرية النخيل السياحية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧٢٨٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٤ للموافقة على اعتماد المخطط التفصيلي للمشروع عاليه بترافقه المستندات الخاصة بالمشروع وعلى الطلب المقدم من وكيل إتحاد ملاك قرية النخيل السياحية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧١٢٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٨ مرفقا به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام لقطعة الأرض عاليه وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧١٦٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٦ وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣١٤٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٤ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة الفنية والتوقيع مع بيان الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه وعلى التوثيق الضريبية لأعمال مياه الشرب (المقنن المالى) للمشروع المستمدة من الجهة المختصة بجهة وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع للدراسة والاعتماد وعلى التصهدات المقدمة والمولعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمهنية وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بجهة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / إتحاد ملاك قرية النخيل السياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (AP-22) بمساحة (٧٥.٦٢ فدان) بما يعادل (٣١٧٦٢٤.٩١) بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط عمرانى متكامل . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .

وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٤ المختصة بطلب استصدار القرار الوزاري المهروض

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (AP-22) بمساحة (٧٥,٦٢ فدان) بما يعادل (٢م٣١٧٦٢٤,٩١) بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية لإقامة نشاط عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للإشراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار

مادة (٢) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية 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 (٢١٨١) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن

مادة (٣) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل فى الغرض المخصص له . وفى 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 للقواعد والنظم المتبعة

مادة (٤) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية بالتعهدات الموقعة منه بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة التذخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات

مادة (٥) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المرزح إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما اية تبعيات لذلك ودون ادنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز

مادة (٦) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال الحملة المحددة لتنفيذ المشروع

مادة (٧) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية بالإشراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع

مادة (٨) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة

مادة (٩) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لأحكام 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 التي حل ميعاد سدادها .

مادة (١٠) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للائتمانات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية من باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٢) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٣) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤) : يلتزم اتحاد ملاك قرية النخيل السياحية 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 والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (AP٢٢) بالتجمع السادس للسادة / إتحاد ملاك قرية النخيل السياحية ، لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ٧٥,٦٢ فدان بما يعادل ٣١٧٦٢٤,٩١ م^٢ والمبرم بشأنها التعاقد المؤرخ في ٢٥/٠٧/٢٠٢٥ م.

إجمالي مساحة المشروع:

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٧٥,٦٢) فدان أي ما يعادل ٣١٧٦٢٤,٩١ م^٢.

- أولاً: مكونات (كامل مساحة المشروع):
- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ١٢٥٤١٤ م^٢ بما يعادل ٢٩,٨٦ فدان وتمثل نسبة ٣٩,٤٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات + غرف الأمن ٤٧٦٤٣,٧٤ م^٢ بما يعادل ١١,٣٤ فدان وتمثل نسبة ١٥% من إجمالي أرض المشروع.
 - ٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٤٠١٩٠,٥٧ م^٢ بما يعادل ٩,٥٧ فدان وتمثل نسبة ١٢,٦٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٨٢٦٨٣,٤٧ م^٢ بما يعادل ١٩,٦٩ فدان وتمثل نسبة ٢٦,٠٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢١٦٩٣,١٣ م^٢ بما يعادل ٥,١٧ فدان وتمثل نسبة ٦,٨٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ثانياً: مكونات أراضي الإسكان بالمشروع (العمارات - النماذج المعمارية):
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ١٢٥٤١٤ م^٢ بما يعادل ٢٩,٨٦ فدان وتمثل نسبة ٣٩,٤٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي:-

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي للنموذج (م ^٢)	إجمالي مسطحات الدور الأرضي (م ^٢)	إجمالي المساحة المبنية (BUA) (م ^٢)	عدد الأتوار	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
(A)	٤	١١٤٠	٤٥٦٠	٣٦٤٨٠	-	٩٦	٣٨٤
(B)	١	١٤٤٢	١٤٤٢	١١٥٣٦	-	٩٦	٩٦
(C)	١	٥٧٠	٥٧٠	٤٥٦٠	-	٤٨	٤٨
(D)	١٢	١١٧٠	١٤٠٤٠	١١٢٢٢٠	-	٦٤	٧٦٨
(E)	١	٥٨٥	٥٨٥	٤٦٨٠	-	٣٢	٣٢
(F)	١	١٣٧٦	١٣٧٦	١١٠٠٨	-	٩٦	٩٦
(H)	٤	١٨٢٩	٧٣١٦	٥٨٥٢٨	-	٩٦	٣٨٤
(I)	١	١١٥٨	١١٥٨	٩٢٦٤	-	٦٤	٦٤
(J)	١	٦٨٨	٦٨٨	٥٥٠٤	-	٤٨	٤٨
(K)	١	١٩٧١	١٩٧١	١٥٧٦٨	-	١٢٨	١٢٨
(L)	١٣	١٨١٦	٢٣٦٠٨	١٨٨٨٦٤	-	١٢٠	١٥٦٠
(M)	١	١٨٦٣	١٨٦٣	١٤٩٠٤	-	١١٢	١١٢
(N)	٢	١٧٦٥	٣٥٣٠	٢٨٢٤٠	-	٩٦	١٩٢
الإجمالي	٤٣	-	٦٢٧٠٧	٥٠١٦٥٦	-	-	٣٩١٢

ثانياً: الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع:-

- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ، وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ، بشأن التيسيرات الممنوحة للمشروعات الاستثمارية.
 - ١- لا تزيد المساحة المخصصة لمناطق الإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٢- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان (عمارات).
 - ٣- الارتفاع المسموح به أرضي + ٧ أدوار متكررة ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة ، "تم تطبيق نظرية الحجم طبقاً للتيسيرات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به".
 - ٤- يسمح بإقامة مرافق خدمات يدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥% من مسطح الدور الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
 - ٥- يسمح بعمل دور يدورم يستغل بالأنشطة المصرح بها دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور الدورم.
 - ٦- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م في حالة عدم وجود فتحات ، ٨م في حالة وجود فتحات.
 - ٧- المسافة بين حد الرصيف والعمارة لا يقل عن ٦م بالنسبة للطرق الخارجية ، ٢م للطرق الداخلية.
 - ٨- يتم ترك ردهون (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

بإيعاز مناطق الخدمات بالمشروع:-

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات + غرف الأمن ٢٤٤٣٤,٥٤ م^٢ بما يعادل ٥,٨٢ فدان وتمثل نسبة ١١,٣٨% من مساحة أرض المشروع "طبقاً للتيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣، و جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤"، وطبقاً للجدول التالي:

المنطقة	النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	الاشتراطات البنائية	
				الارتفاع	النسبة البنائية
منطقة خدمات ١	تجاري + إداري	10718.50	3354.89		31%
منطقة خدمات ٢	تجاري + إداري	10838.65	3392.50		31%
منطقة خدمات ٣	ترفيهي	5530.90	553.09		10%
منطقة خدمات ٤	ترفيهي	1955.47	195.55		10%
منطقة خدمات ٥	ترفيهي	1955.40	195.54		10%
منطقة خدمات ٦	ترفيهي	3255.00	325.50		10%
منطقة خدمات ٧	ترفيهي	1595.50	79.78		5%
منطقة خدمات ٨	ترفيهي	1815.58	90.78		5%
منطقة خدمات ٩	ترفيهي	1518.03	0.00		0%
منطقة خدمات ١٠	ترفيهي	1076.49	0.00		0%
منطقة خدمات ١١	ترفيهي	985.48	0.00		0%
منطقة خدمات ١٢	ترفيهي	1665.30	0.00		0%
منطقة خدمات ١٣	ترفيهي	1736.35	0.00		0%
منطقة خدمات ١٤	ترفيهي	1735.77	0.00		0%
منطقة خدمات ١٥	ترفيهي	761.32	0.00		0%
	غرف أمن وبوابات	500	500		
	الإجمالي	47643.74	8687.62		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:-

- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - إرتفاع - ردود) وفقاً للإشتراطات البنائية المُعتمدة للخدمات بالمشروعات الإستثمارية المعمول بها بالهيئة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠% كالتالي (١٠% مغلق، ١٠% مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ م، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الإلتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات.
- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- الإلتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.
- يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع على أن يتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع بحد أقصى ٩ م^٢ للغرفة الواحدة.

- خامساً: جدول الأرصدة: -

أ. الرصيد السكني					
النشاط	مُعامل الإستغلال	(B.U.A) إجمالي المسموح به طبقاً للإشراطات الأصلية (م)	(B.U.A) إجمالي المسموح به طبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (م)	إجمالي (B.U.A) المُستخدم (م)	الرصيد المُتبقى (م)
سكني	١,٥	٤٧٦٤٣٧,٣٧	٥٢٤٠٨١,١٠	٥٠١٦٥٦	٢٢٤٢٥,١٠
ب- الرصيد الخدمي					
النشاط	مُعامل الإستغلال	(B.U.A) إجمالي المسموح به طبقاً للإشراطات الأصلية (م)	(B.U.A) إجمالي المسموح به طبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (م)	إجمالي (B.U.A) المُستخدم (م)	الرصيد المُتبقى (م)
خدمي	٠,٩	٣٤٣٠٣,٤٩	٤٢٨٧٩,٣٦	٤٢٨٣٩,٣٨	٣٩,٩٩

- سادساً: النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي: -

نوع الإسكان	إجمالي (B.U.A) المسموح به	المُثلن المالي (ل/م/يوم)	أقصى كميات مياه مُقررة للمشروع
عمرات مُتوسطة الكثافة	٤٧٦٤٣٧,٣٦٥	٤,٧٦	٢٢٦٨٦٠٠

- التزامات السادة / شركة كويرا لإنشاء البنية التحتية: -

١. بالمعدل المُتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم).
 ٢. بالمادة الثانية من الشروط الواردة بالقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠م.
 ٣. بأن كميات مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري.
- سابعاً جدول عدد السكان/الوحدات المُحقق بالمشروع:

عدد السكان	عدد الوحدات
١١٣٤٣	٣٩١٢



الاشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية طبقاً للإشتراطات الأصلية (أرضي + ٥ أدوار متكررة) ، ويُسمح بتطبيق نظرية الحجوم وزيادة الارتفاع ليُصبح (أرضي + ٧ أدوار متكررة) طبقاً للتيسيرات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- (٢) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم.
- (٣) يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع "عمراني متكامل".
- (٤) تلتزم السادة / إبحار مِلّاك قرية النخيل السياحية بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- (٥) تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- (٦) لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- (٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بُنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلاّم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور ارضي طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- (٨) تلتزم السادة / إبحار مِلّاك قرية النخيل السياحية بالقيام بالآتي:
- (٩) تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات، وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- (١٠) تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البر دورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
- (١١) تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- (١٢) اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- (١٣) تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
- (١٤) تنفيذ شبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
- (١٥) تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
- (١٦) تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
- (١٧) تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري.
- (١٨) تنفيذ شبكات صرف زراعي للمستطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
- (١٩) يتم الإلتزام بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (٢٠) يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات داخل أرض المشروع (للمناطق السكنية ، مناطق الخدمات) طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- (٢١) يتم الإلتزام باعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- (٢٢) يتم الإلتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الارض وفقاً له وكراسة اشتراطات المزايدة، ويتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الإلتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.
- (٢٣) يتم الإلتزام بالبرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة للتنفيذ.
- (٢٤) يتم الإلتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع

التخطيط و المشروعات

م/ أحمد محمد موسى

