

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٩٩٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١١

باعتتماد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٧٠ أو ٧٢/٢٣٠/٢٠١٧) بمساحة ٢٧٦١٧٦,٦٦ ما يعادل ١٨,١٤ فدان بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة الكرنك للتنمية والتعمير لإقامة مشروع عمراني متكامل

## وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية



بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجمعات 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 المجمعات العمرانية الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بشأن إعادة تخصيص بعض المساحات لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها في توسعات مدينتي ٦ أكتوبر والشيخ زايد، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بضم قطع ارضي لكردون مدينة الشيخ زايد، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراطات البنائية الموافقة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى القرار الوزاري رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتتماد المخطط الإستراتيجي لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة على أسلوب التعامل مع مقدمي الطلبات من السادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الاراضي 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 الاراضي الواقعة داخل حدود القرارين رقمي (٧٧) و(٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانياً) بشراء المساحة العينية (حصص الهيئة) نقداً، وعلى عقد إتفاق بشأن التنازل عن مساحة ٥٠٪ المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وورثة السيدة / ايمان محمود حلمي القاضي على قطعة الأرض رقم (٧٢) بمنطقة الثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد بمساحة اجمالية ١٩,٢٨ سسم ٩ قيراط ٤ فدان، والمتضمن انه تم التنازل لشركة الكرنك للتنمية والتعمير باللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢ تم إبرام عقد إتفاق بشأن التنازل عن مساحة ٥٠٪ من قطعة الأرض مقابل تغيير النشاط من زراعي إلى سكني ومقابل توصيل المرافق، وعلى عقد إتفاق بشأن التنازل عن مساحة ٥٠٪ المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة والسيد / ايمن محمود حلمي القاضي لقطعة الأرض رقم (٧٠) بمنطقة الثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد بمساحة اجمالية ٢١٣٨٥,٢م ضمن قطعة الأرض رقم ٩٧١ لشركة الثورة الخضراء المشرفة بالعقد المسجل رقم ٢٨٠٢ لسنة ٢٠٠٥ مقسمة الي قطعتين الاولى بمساحة ١٥٥١٥,٠م والثانية ٥٨٧٠,١ م، والمتضمن انه تم التنازل لشركة الكرنك للتنمية والتعمير عن مساحة ١٥٥١٥,١٠م باللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٣٠ مقابل تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني متكامل ومقابل توصيل المرافق، وعلى ملحق تنازل وتخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٣ للعقد المبرم ٢٠٢٢/٨/٢١ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة الكرنك للتنمية والتعمير لقطعة الأرض المقتنة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٧٢) حيث تمت الموافقة علي تخصيص مساحة ١٨٥٤٠,٩٧م "حصص الهيئة" للطرف الثاني وضمها للمساحة للحزر عندما العقد المبرم ٢٠٢٢/٨/٢١ بمساحة ١٨٥١٩,٢٤م لتصبح المساحة الاجمالية ٣٧٠٥٩,٣١٢م لإقامة مشروع عمراني متكامل، وعلى عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٥ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة الكرنك للتنمية والتعمير لقطعة الأرض بمساحة ٢٣٦٠٢,١٩٤م (حصص الهيئة) بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ مع ضم تلك المساحة للمساحة المتنازل عنها للطرف الثاني بموجب العقد المبرم ٢٠٢٢/٨/٢١ لتصبح المساحة الاجمالية للأرض المقتنة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٧٠) بمساحة ٣٩١١٧,٣١٨م بشهادة عمراني متكامل، وعلى ملحق الضم المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٩ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة "مبثلة في جهاز الشيخ زايد" وشركة / الكرنك للتنمية والتعمير لقطع الاراضي ارقام (١٧٠-٧٢ / ٢٣٠ / ٢٠١٧) بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٢٧٦١٧٦,٦٦٠م بشهادة عمراني متكامل.

- وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٢ لقطع الأراضي (١٧٠-٧٢) لتصبح بعد الضم بمساحة اجمالية ٧٦١٧٦,٦٦ م<sup>٢</sup>.
- وعلى طلب شركة الكرنك للتنمية والتعمير الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٧٨٧٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٦ المرفق به اللوحات النهائية للقطعة الأرض رقم (٧٢-١٧٠) بمساحة (٧٢ م<sup>٢</sup> بمساحة (٧٦١٧٦,٦٦ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (١٨,١٤ فدان) بمنطقة الثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد.
- وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٢٩٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٥.
- وعلى طلب شركة الكرنك للتنمية والتعمير الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣١٨٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٩ بشأن مراجعة المخطط الخاص قطعة الأرض رقم (٧٢-١٧٠) بمساحة (٧٢ م<sup>٢</sup> بمساحة (٧٦١٧٦,٦٦ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (١٨,١٤ فدان) بمنطقة الثورة الخضراء بمدينة الشيخ زايد.
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥١٤٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٧ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والمتضمن الموقف المالي والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض محل القرار الوزاري المائل.
- وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١١.
- وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي الخاصة بالمشروع المعتمدة من قبل القطاع المختص بالهيئة.
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من 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 والرسومات المقدمة من شركة الكرنك للتنمية والتعمير باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧٠-٧٢ / ٢٣٠ / ٢٠١٧) بمساحة ٧٦١٧٦,٦٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٨,١٤ فدان بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمراني متكامل، ووفقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

### قرار

**مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧٠ و ٧٢ / ٢٣٠ / ٢٠١٧) بمساحة ٧٦١٧٦,٦٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٨,١٤ فدان بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة الكرنك للتنمية والتعمير لإقامة مشروع عمراني متكامل، وذلك طبقاً للإشترطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

**مادة (٢) :** يلتزم المخصص لهم 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 العقارى وإعداد 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 قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم 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 قطعة الأرض واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزيج إقامتها وفقا للوحة المخطط وبتحملان وحدهما أية تبعات طبقا لذلك .
- مادة (٥) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بسداد المبالغ المالية المستحقة نظير زيادة قيد الارتفاع المسموح به للمشروع .
- مادة (٦) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٧) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم 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 (٨) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض 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 (٩) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة 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 (١٠) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٢) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٣) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٤) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



## الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماده تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٧٠ و ١٧٢ / ٢٣٠ / ٢٠١٧) بمنطقة السورة الخضراء الواقعة داخل القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٧٦٦١٧٦,٧٧ م بعد الضم بما يعادل ١٨,١٤ فدان، و المخصصة للسادة شركة/ الكرنك للتنمية والتعوير، إقامة مشروع عمراني متكامل، والصنادير بشأنها عقد إتفاق بشأن التنزل عن ٥٠% بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ لقطعة الأرض رقم ٧٠ وعقد بيع حصة الهيئة بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٥ وعقد إتفاق بشأن التنزل عن ٥٠% بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٤ لقطعة الأرض رقم ٧٢ وملحق تنزل بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٣ وملحق ضم بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٩.

## مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع ٢م٧٦٦١٧٦,٧٧ أي ما يعادل ١٨,١٤ فدان .

## مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني (عمرات) بمساحة ٣١٣٩٩,٠٢ م أي ما يعادل ٧,٤٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٢٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١١٤٢٦,٥١ م أي ما يعادل ٢,٧٢ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ورصيف المشاة ومواقف الانتظار بمساحة ٢٢٤٦٣,٢٣ م أي ما يعادل ٥,٣٥ فدان وتمثل نسبة ٢٩,٤٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والممرات الداخلية بمساحة ٤٣٢٦,٨٥ م أي ما يعادل ١,٠٣ فدان وتمثل نسبة ٥,٦٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦٥٦١,١٦ م أي ما يعادل ١,٥٦ فدان وتمثل نسبة ٨,٦١% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

## أولاً: المساحة المخصصة للاسكان:-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني (عمرات) بمساحة ٣١٣٩٩,٠٢ م أي ما يعادل ٧,٤٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٢٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع، و طبقاً لجدول المباني السكنية التالي :-

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي FP	BUA للنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالي FP	إجمالي BUA	إجمالي عدد الوحدات
A1	4	825.49	4952.94	38		٣٣٠٢	١١٨١١,٨	152
A2	7	809.87	4859.22	46		5669.1	34014.5	322
B1	3	417.35	2504.07	24	أرضي + أدوار	1252	7512.2	72
B2	4	429.65	2577.90	30	مكرر + غرف أسطح	1718.6	10311.6	120
B3	1	429.26	2575.56	23		429.3	2575.6	23
L	2	991.41	5948.46	54		1982.8	11896.9	108
الإجمالي						14353.8	86122.6	797

## الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :-

- أ. نسبة الأراضي الاسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- ب. النسبة البنائية للمباني السكنية (العمرات) لا تزيد عن ٥٠% من مساحة أرض الاسكان.
- ج. أقصى ارتفاع للمباني السكنية (العمرات) أرضي + أدوار مكرر بما لا يتجاوز قيد ارتفاع التوت المسلحة المسموحة بالمنطقة.
- د. سمح بقائمة غرف سطح بحيث لا تزيد عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي السكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من الانحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

- هـ. المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ م في حال الارتفاع ارضي + ٥٤ ادوار في حالة وجود فتحات وفي حالة العمارات ذات الواجهات المصمتة لا يقل عن ٦ م
- و. يتم توفير امكان انتظار للسيارات طبقا للکرد المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الأرض
- ز. يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية طبقا للاشتراطات المعمول بها للمشروعات الاستثمارية وبما لا يتعارض مع الكوادر المصري للجراجات ويستغل بالانشطة المصرح (مخازن غير تجارية - اعمال كهروميكانيكية - انتظار سيارات ) بها بالبدروم والجاري العمل بما بالهيئة دون مساوية جهاز المدينة من توصيل المرافق للبدروم
- ح. يتم ترك ردمود لا يقل عن ٦ م بين حد المباني والحد الخارجي لأرض المشروع.
- ط. يتم ترك مسافة ٢ م بين حد المبني وحد الرصيف.
- ي. يتم زيادة معامل الاشغال طبقا للقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ والمتمدد سريان بموجب قرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥.

### ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات:-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١١٤٢٦,٥١ م٢ أى ما يعادل ٢,٧٢ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وكان بيئها كالتالي :-

رقم النموذج	الاستعمال	مساحة قطعة الأرض م٢	مساحة قطعة الأرض فدان	مساحة الدور الأرضي FP	الارتفاع	إجمالي BUA	النسبة البنائية	ملاحظات
خدمات ١	تجاري	٨٢٣٩,٨٢	١,٩٦	٢٤٧١,٩٤٦		٧٤١٥,٨٢٨	٣٠%	
خدمات ٢	صالة ألعاب قوى	-		٦٠٤,٩٦	أرضي أول + ثاني	١٨١٤,٨٨	٣٠%	الردود م٦ من جميع الجهات
	مبنى المدرجات والخدمات	٣١٤١,٦٩	٠,٧٥	٣٣٧,٥٤		٥٤٥,٢٤	٣٠%	
خدمات ٣	بوابات وغرف أمن	٤٥	٠,٠١	٤٥	أرضي فقط	٤٥		لا تزيد مساحة الغرفة عن ٢م٩
الإجمالي		١١٤٢٦,٥١	٣,٤٧	٣٤٥٩,٤٥		٩٨٢٠,٩٥٨		

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- يسمح بزيادة نسبة الخدمات من ١٢ الى ١٥% طبقا للحوافز الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والمتمدد سريته بموجب قرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ م ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وبالضوابط الواردة بالقرارات.
- يتم الالتزام بالاشتراطات (نسبة بنائية - ردمود - ارتفاع ) طبقا لاشتراطات المشروعات -الاستثمارية المعمول بها في الهيئة والخاصة بكل نشاط على حدا و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة
- يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار للسيارات المناطق الخدمات طبقا للکرد المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة أرض المشروع
- يسمح بإقامة بدروم أسفل مباني الخدمات لاستخدامها كجراجات وبالانشطة المصرح بها بدور | البدروم والجاري العمل بها بالهيئة دون مساوية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم
- يسمح بإقامة غرف اسطح لمبني الخدمات بمساحة ٢٠ من السطح المبني للخدمات ١٠% مطلق ١٠% مفتوح .

### تعهدات:-

- تتعهد الشركة ان تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم سداد علاوة المقررة نظير ذلك طبقا لما تحدده الجان المختصة بالتسعير بعد اخذ الموافقات اللازمة اولا وطبقا للقواعد المعمول بها في حينها.
- تتعهد الشركة بسداد المبالغ المالية المستحقة نظير زيادة قيد الإرتفاع المسموح به من ٢١ م إلى ٢٤ م.

## جدول المقننات المائية:

مساحة المشروع	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها	كمية المياه المسموحة ل/٢ يوم	أقصى كمية مياه مسموحة ل/يوم
٢م٧٦١٧٦,٧٧	١,٥	١١٤٢٦٥,١٥٥	٥,٧١	٦٥٢٤٥٤,٠٣٥١

- تتعهد الشركة وإستشارى المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما و يتحملان وحدهما أى تبعات طبقا لذلك.
- تلتزم الشركة بعدد سكان المشروع والبالغ ٣٢٦٣ شخص.

## جدول الأرصدة:

الإستعمال	إجمالي المسطحات البنائية الأصلية BUA	إجمالي المسطحات البنائية المسموحة بعد تطبيق التيسيرات BUA	إجمالي المسطحات البنائية المستخدمة BUA	إجمالي المسطحات البنائية المتبقية BUA
الإسكان	١١٤٢٦٥,١٥	١٢٥٦٩١,٦٥	٨٦١٢٢,٥٩	٣٩٥٦٩,٠٦
الخدمات	٨٢٢٧,٠٩	١١١٠٦,٥٧	٩٨٢٠,٩٦	١٢٨٥,٦١

س. م. محمد محمد



الهيئة العامة للتخطيط العمراني

## الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان " ارتفاع (ارضى + ٥ أدوار) مع الالتزام بالمسطحات المسموح بناؤها (BUA) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم 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 يستقل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط ( جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى ) .
- ٤- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجلة إقامة مشروع عمرانى متكامل.
- ٥- يلتزم السادة شركة الكرنك للتنمية والتعمير، بالإشتراطات البنائية مناطق الخدمات ( نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ) طبقاً للإشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهينة .
- ٦- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٧- لا يجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى طبقاً للمادة رقم ١١٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ٩- تلتزم الشركة بالقيام بالآتى :
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهينة وان تقوم الملاك بتشغيل وصيانته والمرافق الداخلية بكافة انواعها.
  - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري واعمدات الاتارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البيردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهينة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
  - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
  - تركيب كافة محابس القفل و التحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهينة مع التزام الملاك بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
  - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
  - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية فى 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 فى الري.
  - تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.





