

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٢٧٩ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠

اعتماد تخطيط وتنظيم قطعتي الأرض أرقام (٣٤٧ - ٣٦٩/٢٣٠/٢٠١٧) بمساحة ٢٠٦٥،٠٦٥ م^٢ بما يعادل ١٦،٢٢٥ فدان الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد بالقرار رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ المخصصة لشركة تي دبليو إم للاستثمار العقاري وشركة ديار اليكس العقارية 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 للمجمعات 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 و الشيخ زايد .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بضم قطع أراضي لكرزون بمدينة 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 والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١٦٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الاستراتيجي لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة على أسلوب التعامل مع مقدمي الطلبات من السادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الأراضي لكرزون بمدينة 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 الأراضي الواقعة داخل حدود القراري رقمي (٧٧) - (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البنود (ثانياً) بتراء المساحة العنينة (حصة لهيئة) نقداً .

وعلى عقد الاتفاق للحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١١ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة و السيد/ خالد سليمان عبد الجواد الاثغر بشأن تنازل عن ٥٠٪ من قطعة الأرض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٤٧) مقابل تغيير النشاط من زراعي إلى سكني و مقابل إدخال المرافق الرئيسية حتى حدود قطعة الأرض بمساحة ٤ فدان و ١٢ قيراط بإجمالي ٢٠١٧٠٣٠٣٥ م^٢ .

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٣ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة و السيد/ عبد الحميد محمد أبو موسى عن ٥٠٪ من قطعة الأرض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٦٩) مقابل تغيير النشاط من زراعي إلى سكني و مقابل إدخال المرافق الرئيسية حتى حدود قطعة الأرض .

وعلى خطاب الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٨٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٢ من المفوض عن / شركة تي دبليو إم للاستثمار العقاري وشركة ديار اليكس العقارية متضمناً طلب مراجعة تخطيط وتنظيم قطعة الأرض عاليه ومرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري .

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (١٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٤ بالموافقة على التنازل المقدم من السيد/ عبد الحميد محمد أبو موسى للتنازل عن مساحة ١٧١٠٣٠٩٥ م^٢ من قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٦٩) إلى شركة/ تي دبليو إم للاستثمار العقاري وشركة/ ديار اليكس العقارية .

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (١٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٠ بالموافقة على التنازل المقدم من السيد/ خالد سليمان عبد الجواد الاثغر للتنازل عن مساحة ٢٠١٧٠٣٠٣٥ م^٢ من قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٤٧) إلى شركة/ تي دبليو إم للاستثمار العقاري وشركة/ ديار اليكس العقارية .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة الشيخ زايد برقم (١٢١٤٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦ بشأن قطعة الأرض المخصصة لشركة تي دبليو إم للاستثمار العقاري وشركة ديار اليكس العقارية للإفادة عن كامل موقف قطعة الأرض موضوع الطلب .

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٧٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٨ المتضمن موقف قطعة الأرض .

وعلى ملحق عقد الاتفاق للحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٠ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة/ تي دبليو إم للاستثمار العقاري وشركة/ ديار اليكس العقارية لتخصيص قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٦٩) بمساحة ٣٤٦٣٩٩٥ م^٢ الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد بالقرار رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لإقامة مشروع (عمراني متكامل) . حيث تضمن الإفادة بطلب شراء ٥٠٪ من قطعة الأرض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٦٩) المتنازل عنها للهيئة بمساحة

- وعلى ملحق عقد الاتفاق للحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة/ تي دبليو ام للاستثمار العقارى وشركة/ ديار اليكس العقارية بشأن تخصيص قطعة الارض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٤٧) بمساحة ٣٣٥٠٣.١١٤ م الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد بالقرار رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لإقامة مشروع (عمراني متكامل)، حيث تضمن الإفادة بطلب شراء ٥٠٪ من قطعة الارض المفضة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٦٩) المتنازل عنها للهيئة بمساحة ٢م ١٤٥٩٩.٣٧٩.
- وعلى ملحق العقد للحرر بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٩ بضم قطعتي الارض ارقام (٣٤٧ - ٢٠١٧/٢٣٠/٣٦٩) بتوسعات مدينة الشيخ زايد بالقرار ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمساحة ٦٨١٤٣.٠٦٥ م بما يعادل ١٦.٢٢٥ فدان والتخصيص لشركة تي دبليو ام للاستثمار العقارى وشركة ديار اليكس العقارية.
- وعلى الطلب المقدم من المفوض عن شركة تي دبليو ام للاستثمار العقارى وشركة ديار اليكس العقارية الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ٤٤٧ بتاريخ ٢٠٢٦/١/١ والمرافق به اللوحات النهائية للمشروع للمرجعة والاعتماد.
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٥١) بتاريخ ٢٠٢٦/١/١ لجهاز المدينة برفقائه اللوحات النهائية للمرجعة من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة واستيفاء جدول المعلومات النمطي للمشروع.
- وعلى محضر الاستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢١ لقطعة الارض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٣٦٩ - ٣٤٧) بمساحة ١٦.٢٢٥ فدان بما يعادل ٦٨١٤٣.٠٦٥ م الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد بالقرار ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧.
- وعلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٥٦) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٥ متضمناً كامل موكف قطعة الارض برفقائه اللوحات النهائية لتخطيط وتقسيم قطعة الارض بعد التوقيع والاعتماد، واستيفاء جدول المعلومات النمطي للمشروع.
- وعلى كتاب المفوض عن شركة تي دبليو ام للاستثمار العقارى وشركة ديار اليكس العقارية الواردة برقم (٤٢٧٣١) بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٣ بما يفيد سداد المصاريف الادارية المستحقة لاستصدار القرار الوزاري
- وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٣.
- وعلى النوتة الحسابية لاعمال مياه الشرب والصرف الصحى الخاصة بالمشروع المعتمدة من قبل القطاع المختص بالهيئة.
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لهما قطعة الارض.
- وعلى جدول عدم المعانعة 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 تي دبليو ام للاستثمار العقارى وشركة/ ديار اليكس العقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتي الارض ارقام (٣٤٧ - ٢٠١٧/٢٣٠/ ٣٦٩) بمساحة ٦٨١٤٣.٠٦٥ م بما يعادل ١٦.٢٢٥ فدان الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد بالقرار ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وللائحة التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس هيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المائل.

" قـ يـ رـ "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعتي الارض ارقام (٣٤٧ - ٢٠١٧/٢٣٠/ ٣٦٩) بمساحة ٦٨١٤٣.٠٦٥ م بما يعادل ١٦.٢٢٥ فدان الواقعة ضمن منطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة/ تي دبليو ام للاستثمار العقارى وشركة/ ديار اليكس العقارية لإقامة مشروع عمراني متكامل، وذلك طبقاً للمخطط والإستراتيجيات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقود الاتفاق المبرمة بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٣ و ٢٠٢٤/٦/١١ وملاحقهم المحررة بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٠ وملحق الضم للحرر بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٩، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

- مادة (٢): تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في 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 . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.
- مادة (٣): تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموضح منه بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط . وفي حالة التظلم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تشكيل المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة . وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (٥): تلتزم الشركة المخصص لها واستشاري المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كميات الميناء المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للمواصفات المخطط ويتحملان وندما إية تعاقب طبقاً لذلك.
- مادة (٦): تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع . على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المصددة للتنفيذ .
- مادة (٧): تلتزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٨): تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمسجلة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.
- 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 والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها.
- مادة (١٠): تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات 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) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للظروف المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على التدرج المأمور به بمينة المجتمعات العمرانية الجديدة

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بقرار الوزاري الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعتي الأرض رقم (٢٠١٧/٢٢/٢٦٩-٢٤٧) بمساحة (٢٦٨١٤٣,٠٦٥) أي ما يعادل ١٦,٢٢٥ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد داخل حدود القرار الجمهوري رقم ٢٢٠ لسنة ٢٠١٧ المخصصة للسادة/ شركة في دهبو ام للاستثمار العقاري و السادة/ شركة ديار اليكس العقارية لإنشاء مشروع عصري متكامل بمدينة الشيخ زايد طبقاً للمقود المؤرخة ٢٠٢٤/٠٦/١١ و ٢٠٢٤/١٠/٢٢ و ملحق عقد الضم لقطعتي الأرض المؤرخ في ٢٠٢٥/١١/٠٩

مساحة المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦,٢٢٥ فدان أي ما يعادل (٢٦٨١٤٣,٠٦٥) م^٢.

مكونات المشروع:

١. تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني ٣٠٣٤٤,١٠٨ م^٢ بما يعادل ٧,٢٢٥ فدان تمثل نسبة ٤٤,٥٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
٢. تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٩٤١٢,٠٣٠ م^٢ بما يعادل ٢,٢٤١ فدان تمثل نسبة ١٣,٨١% من مساحة أرض المشروع.
٣. تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١١٠٩٣,٥٥٩ م^٢ بما يعادل ٢,٦٤١ فدان تمثل نسبة ١٦,٢٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
٤. تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦٠٩٠,٩٥ م^٢ بما يعادل ١,٤٥ فدان تمثل نسبة ٨,٩٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
٥. تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء ومساحات مغطاة ومرات المشاة ١١٢٠٢,٤١٨ م^٢ بما يعادل ٢,٦٦٧ فدان تمثل نسبة ١٦,٤٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً: الأراضي المخصصة للاستعمال السكني

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني ٣٠٣٤٤,١٠٨ م^٢ بما يعادل ٧,٢٢٥ فدان تمثل نسبة ٤٤,٥٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع، وبيتها طبقاً للتداول التالي لمساحات قطع الأراضي السكنية:

| رقم قطعة الأرض | عدد فدادين | مساحة قدر الأرض بالدواير (٢٢٦) فدادين | إجمالي مساحات الدور (٢٢) فدادين | إجمالي المساحات المبينة للدواير فدادين (١٨٨٨) م ^٢ | إجمالي مساحة قطعة الأرض بالدواير |
|----------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|
| A | ٢٦ | ٧٧٧,٥٠٠ | ٣٠٣,٠٠٠ | ٤٥٤,٠٠٠ | ١٨١٨,٠٠٠ |
| B | ٣٥ | ٦٨٣,١٢٨ | ٢٠٤,٩٣٨ | ٤٠٩,٧٦٨ | ١٢٢٩٦,٣٠٤ |
| C | ٣٦ | ٦٩٣,٩١٠ | ٢٠٨,١٧٣ | ٤١٧,٤٦٠ | ١٢٤٩٠,٣٨٠ |
| D | ٣٦ | ٧٤٤,٠٠٠ | ٥٩٥,٠٠٠ | ٤٤٦٤,٠٠٠ | ٢٥٧١٢,٠٠٠ |
| E | ٤٨ | ٦٠٢,٩٧٠ | ٢٠٥,٨٩٤ | ٦١٧,٨٢٠ | ١٢٢٥٢,٦٤٠ |
| الإجمالي | ٢٠ | ٧٤١ | ١٥١٧٢,٠٤٤ | ٢٣٤٤٠,٤٨ | ٩١٠٣٢,٣٢ |

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية بالمشروع:

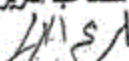
- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٥٠%) من مساحة الأراضي المخصصة للمباني.
- معامل الاستغلال (١,٢٥) من إجمالي مساحة قطعة الأرض.
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٢ م والساري بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ م و (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥ م بزيادة إجمالي المساحات البنائية المسموح بها للنشاط السكني بنسبة (١٠) من معامل الاستغلال الأصلي.
- ارتفاع أرضي + (٥) أدوار ، بدلاً من أرضي + (٤) أدوار تطبيقاً لقاعدة الحجم وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة من هيئة عمليات القوات المسلحة.
- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على المشروع بشرط عدم تجاوز قيد الارتفاع وكذا إجمالي المساحات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- يُسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تُستخدم كمرافق خدمات للمباني السكنية وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥%) من سطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ م، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- يتم ترك ردمود (٦) م كحد أدنى من حدود قطعة الأرض الطرق المحيطة أو حدود الجار حتى حد المبني.
- ترك مسافة بين عمارات المشروع وفيلات أي مشروع مجاور (إن وجد) لا تقل عن (٥٠) م شاملة عروض الطرق والارتدادات..
- المسافة بين العمارات وبعضها لا تقل عن (٨) م في حالة ارتفاع (أرضي + ٣ أدوار)، ولا تقل عن (١٠) م في حالة ارتفاع (أرضي + ٤ أدوار - ٥ أدوار) ، ولا تقل عن (١٢) م في حالة ارتفاع (أرضي + ٦ أدوار)، وفي حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية يمكن أن تقل المسافة البينية بين العمارات إلى (٦) م.
- يُسمح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستقل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجاري العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المبنية عن توصيل المرافق لدور البدروم.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته داخل قطعة الأرض.
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري واشتراطات الجهات المعنية، وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات.
- يتم الالتزام باستصدار تراخيص البناء وتنفيذ جميع مكونات المشروع خلال المدة المقررة والمتوقعة لتنفيذ المشروع طبقاً للتعاقد والقرارات ذات الصلة.

الاشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للعمرات (ارضى+٦ ادوار) ،وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح به للمنطقة من قبل القوات المسلحة .
- (٢) يسمح بإقامة دور البدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط .
- (٣) يحظر استخدام الارض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني متكامل .
- (٤) يلتزم السادة/ شركة تي دبليو ام للاستثمار العقارى والسادة/ شركة ديلر اليكس العقارية بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- (٥) يلتزم المخصص لهما الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- (٦) لايجوز إقامة أيهه منشآت في مناطق الردود .
- (٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل أبر السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لبقية وحدات البناء المغلفة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الارضى ، وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- (٨) يلتزم السادة/ شركة تي دبليو ام للاستثمار العقارى و السادة/ شركة ديلر اليكس العقارية بالقيام بالآتى :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغزل وتوصيلهم بالمبنى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المخصص له الارض بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكلفة اتواعها.
 - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى واعادة الاجارة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليط والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - توفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
 - اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
 - تركيب كلفة محبس الفلل و التحكم في التصرف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبه العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
 - تركيب عداد او عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ او المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .
 - 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.
- (٩) كما يلتزم المخصص لهما الأرض بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبغى وكذا التفيتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (١٠) يلتزم المخصص لهما الأرض بالالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

- (١١) يلتزم المخصص لهما الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي للاتصالات
(١٢) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود ارض المشروع.
(١٣) يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، و القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات البنائية المعتمده بالمخطط التفصيلي لمنطقة القرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.

طيسرف ثان

الموكل من السادة/ تي ديلمو ام للاستثمار العقاري
بموجب التوكيل رقم ١٤٠٨٥ / ٢٠٢٥ و من السادة/ ديار
البيكس العقارية بموجب التوكيل ٢٠٢٥/٤٠٨٤
الاسم: تامر محمد عبد العزيز عمرو
التوقيع: 
الرقم القومي: ٢٧٩٠٥٢٩٠٣٠٠٠٣١

طيسرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس/

" أحمد إبراهيم محمد "









مجلس التخطيط واقتصاد مصر

