

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٢٨١ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٤) بمساحة ٥,٥٩ فدان
بما يعادل ٢٣٤٦٢,٦٧٥ م^٢ الواقعة بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧
بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد/ عادل عبد العزيز نجا الخولي لإقامة مشروع عمراى متكامل
وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجمعات 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 للمجمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها فى توسعات
مدينة 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 الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التوسعية بالمدن والمجمعات
العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
وعلى القرار الوزاري رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الإستراتيجى لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها .
وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة على لسلوب التعامل مع مقدمى الطلبات من السادة المتعاملين والمثبت
عقدتهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الاراضى لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلا ببنود القرار .
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الاراضى الواقعة داخل حدود القر اربن رقمى (٧٧ .
٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانيا) بشراء المساحة العينية (حصة الهيئة) تقآ .
وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٥ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسيد / عادل عبدالعزيز نجا الخولي لقطعة الارض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٤)
مقابل (التنازل عن ٥٠٪ من مساحة الارض مقابل تغيير انشأه وتوسيل المرافق) لتصبح مساحة حصة المالك ٢م^٢ ١٠٧٢٢٣,٢ . وذلك مقابل تغيير النشاط من
زرأى الى سكنى وتوسيل المرافق .
وعلى ملحق العقد للحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢١ لعقد الاتفاق المأرخ فى ٢٠٢٣/١/٥ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة و السيد / عادل عبدالعزيز نجا الخولي
لتخصيص حصة الهيئة بمساحة ٢م^٢ ١٢٧٢٢٩,٤٧٥ لتصبح اجمالى مساحة قطعة الارض (حصة المالك + حصة الشراء) بمساحة ٢م^٢ ٢٣٤٦٢,٦٧٥ بما يعادل
٥,٥٩ فدان بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لإقامة مشروع عمراى متكامل
وعلى محضر الإستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٣ لقطعة الارض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٤) بمساحة ٢٣٤٦٢,٦٧٥ م^٢ .
وعلى الطلب المقدم من من المخصص له قطعة الارض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٥٢١) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢ لاستصدار القرار الوزاري
لقطعة الارض عاليه .
وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لهائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم
(٤١٩١٤٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٧ .
وعلى الطلب المقدم من من المخصص له قطعة الارض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩١٦٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٧ المرفق به (٧) نسخ للوحات
المشروع لاعتماد المخطط التفصيلي .
وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٠٥٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المرجعة والاعتماد
والوقف للمالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الارض عاليه .

- وعلى البرنامج الزمنى المعتمد تنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٨ .
- وعلى النوتة الحسابية لاعمال مياه الشرب والصرف الصحى الخاصة بالمشروع المعتمد من قبل القطاع الخاص بلهينة .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الارض الصادر لها القرار .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بلهينة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / عادل عبد العزيز نجا الضولي باعتماد تخطيط و تقسيم قطعة الارض المئونة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٤) بمساحة (٥,٥٩ فدان) بما يعادل (٢٣٤٦٢,٦٧٥ م^٢) الواقعة بمنطقة الفرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقا لاحكام 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 / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٤ والمتنبيه بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

" قـــــــــــــــــرر "

مادة (١) : يعتمد تخطيط و تقسيم قطعة الارض المئونة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٤٤) بمساحة (٥,٥٩ فدان) بما يعادل (٢٣٤٦٢,٦٧٥ م^٢) الواقعة بمنطقة الفرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد / عادل عبد العزيز نجا الضولي لإقامة مشروع عمرانى متكامل . وذلك طبقا للمخطط والإستراتيجيات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١/٥ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للخصر أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) 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 المخصص له بالتعهد الموقع متقائبا أن 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 بلهينة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٤) : يلتزم المخصص له واستشارى المشروع بالتعهد الموقع منهما بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للرمحة المخطط ويتحملان وهدهما اية تبعات طبقا لذلك .

مادة (٥) : يلتزم المخصص له بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على ان يكون تنفيذه خلال المدة المحددة للتنفيذ .

- مادة (٦) :** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٧) :** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (٨) :** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها 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 التى هل ميعاد سدادها .
- مادة (٩) :** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٠) :** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٢) :** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٣) :** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة للمجمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٤) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لنشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط الترفيعة

بالقرار الوزاري، بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٤ / ٢٣٠ / ٢٠١٧) بمساحة (٢٣٤٦٢,٦٧٥ م^٢) بما يعادل (٥,٥٩ فدان) بتوسعات مدينة التوبخ زايد بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ ، و المخصصة للسيد / عادل عبد العزيز نجا الخولي لإقامة نشاط عمراني متكامل وفقاً للعقد المؤرخ بتاريخ ٢٠٢٢/١٥ وملحقه بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢١.

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٢٣٤٦٢,٦٧٥ م^٢ أي ما يعادل ٥,٥٩ فدان .

مكونات المشروع:-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١١٧٣١,٣٤ م^٢ أي ما يعادل ٢,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣١٢٣,١٤ م^٢ أي ما يعادل ٠,٧٤ فدان وتمثل نسبة ١٣,٣١% من مساحة أرض المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٩٢٤,٠١٤ م^٢ أي ما يعادل ٠,٧٠ فدان وتمثل نسبة ١٢,٤٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٢٤٥ م^٢ أي ما يعادل ٠,٧٧ فدان وتمثل نسبة ١٣,٨٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٤٣٩,١٦ م^٢ أي ما يعادل ٠,٥٨ فدان وتمثل نسبة ١٠,٤٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

• المساحة المخصصة للسكان:-

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١١٧٣١,٣٤ م^٢ أي ما يعادل ٢,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٥٩٢١١,٩٧ م^٢ بما يعادل ١,٤٠ فدان وتمثل نسبة ٢٥,٢٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع . طبقاً لما يلي :

جدول التماذج المعمارية

نوع المشروع المعماري	عدد الوحدات السكنية في التماذج	مساحة الأرض المخصصة للمشروع (م ^٢)	مساحة الأرض المخصصة للسكان (م ^٢)	مساحة الأرض المخصصة للخدمات (م ^٢)	مساحة الأرض المخصصة للطرق الخارجية (م ^٢)	مساحة الأرض المخصصة للطرق الداخلية (م ^٢)	مساحة الأرض المخصصة للمناطق الخضراء (م ^٢)
(A-01)	72	1869.70	7478.79	1	72	7478.79	1869.70
(B-02)	3 فوار متكررة	2323.06	9292.24	1	80	9292.24	2323.06
(C-03)		1729.21	6916.84	1	60	6916.84	1729.21
الإجمالي		5921.97	23687.87	212			

• الاشتراطات البنائية لأراضي الإسكان:-

- معامل الاستغلال F.A.R لقطعة الأرض = ١,٠٠
- أراضي الإسكان لا تتجاوز ٥٠% من مساحة الأرض .
- النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠% للفيلات المنفصلة، ٤٥% والفيلات المتصلة وشبه المتصلة . والنسبة للصرات لا تزيد النسبة البنائية عن ٥٠% من المساحة المخصصة لأراضي الإسكان .
- الارتفاع المسموح به لمباني الإسكان أرضي + ٣ ادوار وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة وعدم تعدي المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور المسطح (بمسطح ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي بحد أقصى) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتها، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يلتزم المالك واستشاري المشروع بان تتناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع أقامتها بالمشروع ووفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان تبعات ذلك دون أدنى مسؤولية على الهيئة.
- يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع.
- تم زيادة معامل الاستغلال ١٠ % طبقاً للقرارات الواردة بقرارات مجلس إدارة الهيئة بالضوابط المحددة بها.
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م في حالة عدم وجود فتحات و ١٠ م في حالة وجود فتحات للعمارات
- قيد الارتفاع ١٢ م مع إمكانية زيادة القيد ليصبح ٢٤ م في حالة سداد قيمة الأعباء الناتجة عن زيادة قيد الارتفاع لقطعة الأرض بواقع ١٤ ج / م^٢ عن المساحة الاجمالية .
- تم تطبيق التيسيرات الواردة بقرارات مجلس إدارة ارقام ١٨٠ / ٢٠٢٣ و رقم ٢٠٢٤/١٩١ و رقم ٢٠٢٥/٢٠٣ والمتضمن ما يلي :

○ زيادة معامل الاستغلال السكني بواقع ١٠%

○ تطبيق نظام الجوار بقطعة الأرض

.....

• المساحة المخصصة للخدمات:-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣١٢٣,١٤ م^٢ أي ما يعادل ٠,٧٤ فدان وتمثل نسبة ١٣,٣١٪ من مساحة أرض المشروع.

رقم الخدمات	استعمل	مساحة الأرض		نسبة البناء	عدد الدور	عدد المساكن
		فدان	م ^٢			
(D-04)	تجاري قاري	0.74	3114.14	30%	1	934.24
	خدمي	9.00			3	27.00
إجمالي		9.74	3114.14			961.24
						3420.86

تعهد المالك بعدم وجود اتصالية بين الجزء المغلق بالأدوار المتكررة وبين الجزء المكشوف إن وجد ولا يتم استغلاله بأي شكل من أشكال الاستغلال

• الاشتراطات البنائية لأراضي الخدمات:-

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق الخدمات (النسبة البنائية - الارتفاع - الردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها في الهيئة .
- يسمح بعمل دور بدروم ويستقل بالأنشطة المصرح بها بالهيئة لأدوار البدرومات .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراج وتعديلاته .
- الخدمات لخدمة قاطني المشروع وفي حالة الترخيم من الخارج يلتزم المالك بسداد علاوة اضافية نظير تخدم اراضي الخدمات من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك قبل اصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات وعمل الحلول المرورية اللازمة .
- يتم ترك ردود ٦م كحد ادنى من حدود قطع الأراضي الخدمية وحتى حد المباني داخل قطعة الارض.
- المسافة بين مباني الإسكان واطاضي الخدمات لا تقل عن ٦ م
- يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع على أن يتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع بحد أقصى ٩ م^٢ للغرفة الواحدة.
- تم تطبيق التيسيرات الواردة بقرارات مجلس ادارة ارقام ١٨٠ / ٢٠٢٣ ورقم ٢٠٢٥/٢٠٣

والمتمضمن ما يلي :

- زيادة معامل الاستغلال الخدمي بواقع ١٠٪
- تطبيق نظام الحجم بقطعة الارض
- زيادة مساحة اراضي الخدمات لتصبح ١٥ ٪ بدلاً من ١٢٪

• الأرصدة الأصلية والمسموح بها طبقاً للتيسيرات بقرارات مجلس ادارة الهيئة

المساحات طبقاً للاشتراطات الأصلية (2م)	المساحات طبقاً للتيسيرات مجلس ادارة الهيئة (2م)	المساحات المتكاملة للمشروع (2م)	المساحات المفقودة (2م)
23462.675	25808.943	23462.675	2121.075
23462.675	25808.943	23462.675	2121.075
2533.97	3420.86	3420.86	0.00

• الاشتراطات المقتن المعاني للمشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الارض :-

نوع الإسكان	مساحة الأرض (2م)	معامل الاستغلال	القصي مقن ماني مسموح به للمشروع	القصي كميته حسب المواصفات القومية (م ^٢ / يوم)
صارات سكنية متوسطة الكثافة	23462.675	1	5.71	133974.87

- يتمتع الاستثماري ومالك المشروع بتناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بقطعة الأرض

التزامات السيد / عادل عبد العزيز نجا الخولي :-

1. يلتزم المالك بالمعدل الأقصى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم).
2. تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٦٧٠ فرد).
3. تلتزم بالمادة الثتية من الشروط الواردة بالقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
4. تلتزم بأن كميات مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري.

الاسم : عادل عبد العزيز نجا الخولي

الصفة: المالك

الرقم القومي: ٢٤٩٠٨٠١٠٠٣٩١

الإشتراطات العامة

- ١) يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضي + ٢ أدوار) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة، ويسمح بإقامة دور بديوم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢) يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع عمراني متكامل .
- ٣) يلتزم السيد / عادل عبد العزيز نجا الخولي بالإشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للإشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- ٤) يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- ٥) لا يجوز إقامة ايه منشآت في مناطق الردود.
- ٦) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ٧) يلتزم السيد / عادل عبد العزيز نجا الخولي بالقيام بالآتي:
 - ٨) تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقته وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
 - ٩) تنسيق الموقع من مرعات وشبكة الري وأعددة الآبار الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البر دورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاصال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقته الخاصة.
 - ١٠) تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - ١١) اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - ١٢) تركيب كافة محابس النقل 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 المالك بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - ١٣) تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
 - ١٤) تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلالها داخل المشروع والالتزام بمحاسبة الصلاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
 - ١٥) تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - ١٦) تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري.
 - ١٧) تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج لها مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
 - ١٨) السماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
 - ١٩) توفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

(٢٠) اعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

(٢١) توفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.

(٢٢) البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة للتنفيذ.

(٢٣) توفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

طـرف ثاني

الاسم : عادل عبد العزيز نجا الخولي

الصفة : المالك

الرقم القومي: ٢٤٩٠٨٠١٠١٠٠٣٩١
التوقيع : عادل حلمي الشريف



صدقة طبق الأصل

طـرف اول
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط

والمشروعات

مهندس / أحمد ابراهيم محمد



الجمهورية العربية السورية
مجلس الوزراء
الهيئة العامة للغذاء والدواء
القطاعات العامة

الموقع العام للمشروع

موقع قطعة الأرض

مواصفات استعمالات الأرض

رقم	نوع	مساحة	ملاحظات
001	مبنى	1.000	مبنى سكني
002	مبنى	2.000	مبنى تجاري
003	مبنى	3.000	مبنى تعليمي
004	مبنى	4.000	مبنى ثقافي
005	مبنى	5.000	مبنى دولي
006	مبنى	6.000	مبنى دولي
007	مبنى	7.000	مبنى دولي
008	مبنى	8.000	مبنى دولي
009	مبنى	9.000	مبنى دولي
010	مبنى	10.000	مبنى دولي

جدول المقادير السكنية للمباني

رقم المبنى	عدد الشقق	مساحة المبنى (م ²)	مساحة الشقة (م ²)	عدد الشقق/مساحة المبنى
001	10	1000	100	10/1000
002	20	2000	100	20/2000
003	30	3000	100	30/3000
004	40	4000	100	40/4000
005	50	5000	100	50/5000
006	60	6000	100	60/6000
007	70	7000	100	70/7000
008	80	8000	100	80/8000
009	90	9000	100	90/9000
010	100	10000	100	100/10000

جدول أراضي الخدمات

رقم الأرض	نوع الأرض	مساحة الأرض (م ²)	ملاحظات
001	مبنى	1000	مبنى سكني
002	مبنى	2000	مبنى تجاري
003	مبنى	3000	مبنى تعليمي
004	مبنى	4000	مبنى ثقافي
005	مبنى	5000	مبنى دولي

جدول الأرصدة المستوح بها في المشروع

نوع الأرصدة	القيمة
أرصدة المبنى	1000000
أرصدة الأرض	2000000
أرصدة الخدمات	3000000
أرصدة البنية التحتية	4000000
أرصدة المرافق	5000000
أرصدة الأثاث	6000000
أرصدة التشغيل	7000000
أرصدة التسويق	8000000
أرصدة الاحتياطي	9000000
أرصدة الأرباح	10000000

البيانات الفنية للمشروع

رقم المشروع: 001/2024
 رقم الأرض: 001/2024
 رقم المبنى: 001/2024
 رقم الأرصدة: 001/2024

مواصفات استعمالات الأرض

المساحة الكلية: 10000 م²
 المساحة المبنية: 1000 م²
 المساحة الخضراء: 2000 م²
 المساحة المتبقية: 7000 م²

جدول المقادير السكنية للمباني

المساحة الكلية: 10000 م²
 المساحة المبنية: 1000 م²
 المساحة الخضراء: 2000 م²
 المساحة المتبقية: 7000 م²

جدول أراضي الخدمات

المساحة الكلية: 10000 م²
 المساحة المبنية: 1000 م²
 المساحة الخضراء: 2000 م²
 المساحة المتبقية: 7000 م²

جدول الأرصدة المستوح بها في المشروع

المساحة الكلية: 10000 م²
 المساحة المبنية: 1000 م²
 المساحة الخضراء: 2000 م²
 المساحة المتبقية: 7000 م²

البيانات الفنية للمشروع

رقم المشروع: 001/2024
 رقم الأرض: 001/2024
 رقم المبنى: 001/2024
 رقم الأرصدة: 001/2024

ملاحظات على المشروع

- المساحة الكلية للمشروع: 10000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²

ملاحظات على المشروع

- المساحة الكلية للمشروع: 10000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²

ملاحظات على المشروع

- المساحة الكلية للمشروع: 10000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²

ملاحظات على المشروع

- المساحة الكلية للمشروع: 10000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²

ملاحظات على المشروع

- المساحة الكلية للمشروع: 10000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²
- المساحة المبنية: 1000 م²
- المساحة الخضراء: 2000 م²
- المساحة المتبقية: 7000 م²

