

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٨٩ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٧٠) بمساحة ٢,٦٦ فدان بما يعادل ٢٠١٢٠٠٠,١٦٤ الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد/ ياسر محمد محمد سعودى لإقامة مشروع عمرانى 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 الاستمرار 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 فى 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 الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الموقفة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- وعلى القرار الوزاري رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ 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 والمليست عقودهم 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 القرارين رقمى (٧٧) . (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانيا) بشراء المساحة العينية (حصة الهيئة ) نقدا .
- وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٩ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة و السيد / ياسر محمد محمد سعودى بشأن التنازل عن مساحة ٥٠% من قطعة الارض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٧٠) مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى متكامل ومقابل توصيل المرافق الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٦٧٧٥,٧٧١ م<sup>٢</sup> .
- وعلى ملحق العقد للحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٩ لعقد الاتفاق المؤرخ فى ٢٠٢٤/٨/٢٩ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة و السيد/ ياسر محمد محمد سعودى لقطعة الأرض المقننة برقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٧٠) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة ١١٢٠٠,١٦٤ م<sup>٢</sup> بتسليم عمرانى متكامل .
- وعلى محضر الإستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١١ لقطعة الارض بمساحة ١١٢٠٠,١٦٤ م<sup>٢</sup> .
- وعلى القرار الوزاري رقم (٦٦٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١١ بإعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الارض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٧٠) بمساحة ٢,٦٦ فدان) بما يتواءم (٢٠١٢٠٠,١٦٤ م<sup>٢</sup>) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل .
- وعلى الطلب المقدم من الشركة المخوذة من المخصص له قطعة الارض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٤٣١) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٦ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار .
- وعلى الطلب المقدم من الشركة المخوذة من المخصص له قطعة الارض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٦٩٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٤ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع والمرجعة والاعتماد .
- وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٠٩٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٧ المرفق به الموقف المسالى والعقارى والتفصيلى لقطعة الارض عاليه .

- وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٥٢٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٤.
- وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارده لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٨٧١) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٨ المرقق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد.
- وعلى كتاب الشركة المفوضة من المخصص له قطعة الأرض الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٦٣) بتاريخ ٢٠٢٦/١/١١ برقباه التعهدات اللازمة.
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / ياسر محمد محمد سعودي بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الأرض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٧٠) بمساحة (٢.٦٦ فدان) بما يعادل (١١٢٠٠.١٦٤ م<sup>٢</sup>) الواقعة بمنطقة الفرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمراى 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 ٢٠٢٦/١/٢٥ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض

## " ق ر ر "

- مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لقطعة الأرض المقننة رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٧٠) بمساحة (٢.٦٦ فدان) بما يعادل (١١٢٠٠.١٦٤ م<sup>٢</sup>) الواقعة بمنطقة الفرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد / ياسر محمد محمد سعودي لإقامة مشروع عمراى متكامل، وذلك طبقا للمخطط والإشراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٩ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٩، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.
- مادة (٢) : يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز 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 متمايان 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 له بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن.

- مادة (٥)** يلتزم المخصص له بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكى / قاطنى الوحدات التى للمشروع . وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٦)** : يلتزم المخصص له بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على ان يكون تنفيذه خلال المدة المحددة للتنفيذ .
- مادة (٧)** : يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٨)** : يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى والنوتة الحسابية المعتمدان لدراستهما واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (٩)** : يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .
- مادة (١٠)** : يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والظرف المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمنى . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١١)** : يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات
- مادة (١٢)** : يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة
- مادة (١٣)** : يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته
- مادة (١٤)** : يلتزم المخصص له 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 تنفيذ كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



**الشروط المرفقة**

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد تعديل المخطط للتفصيلي لقطعة الارض رقم (٢٣٠/٢٧٠) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٢م١١٢٠٠,١٦ بما يعادل ٢,٦٦ فدان ، و المخصصة للسيد / ياسر محمد محمد سعودي، لإقامة مشروع عمراني متكامل، وفقاً لعقد الاتفاق المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٩ وملحق التعاقد بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٩ والسابق إعتماداً بالقرار الوزاري رقم ٦٦٦ لسنة ٢٠٢٥

**مساحة المشروع :**

- إجمالى مساحة المشروع ٢م١١٢٠٠,١٦ أى ما يعادل ٢,٦٦ فدان .

**مكونات المشروع :**

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحه ٢م٥٦٠٠ أى ما يعادل ١,٣٣ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٥٦٠,٠١ أى ما يعادل ٠,١٣ فدان وتمثل نسبة ٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م١١٣٨,٢٥ أى ما يعادل ٠,٢٧ فدان وتمثل نسبة ١٠,١٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م٣٩٠١,٨٢ أى ما يعادل ٠,٩٣ فدان وتمثل نسبة ١٠,١٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً: المساحة المخصصة للاسكان:-**

- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحه ٢م٥٦٠٠ أى ما يعادل ١,٣٣ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالى مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول المباني السكنية التالى :-

رقم النموذج	عدد الاموار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الارضى	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي المسطح المبنى للنموذج BUA	تكرار النموذج بالمشروع	إجمالي مساحات الدور الأرضى Total FP.	BUA (م٢)
A	أرضي + ٥ دورات متكررة	٤٨	٩٥٨	٩٦	٥٧١٠	٢	١٩١٦	١١٤٢٠
B	أرضي + اول	—	٤٠٠	—	٩٠٠,١٧٦	١	٤٠٠	٩٠٠,١٧٦
مبنى قائم بترخيص مبني رقم (١٠٩٢٦) لسنة ٢٠٠٦ (خارج الإعماد)								
الإجمالي								
				٩٦			٢٣١٦	١٢٣٢٠,١٧٦

**الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :-**

- نسبة الاراضى الاسكان لاتزيد عن ٥٠% من اجمالى مساحة المشروع.
- النسبة البنائية المسموح بها لاتزيد عن ٥٠% من اجمالى مساحة قطعة الارض السكنية .
- الارتفاع المسموح به لمنطقى الـ٤٠م " أربعة اع (ارضى + ٣ ادوار) ويمكن أن يصل إلى (أرضى + ٥ ادوار) بعد تطبيق الحجوم مع الالتزام بالمسطحات المسموح بناؤها (BUA) و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة و كذا إضافة نسبة ١٠% من معامل الاستغلال للاشتراطات الاصلية لقطعة الارض الى معامل إستغلال قطعة ارض المشروع وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وبالضوابط الواردة بهما.
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالمسطح ( ٢٥% من المسطح المبنى بالدور الارضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقا للمادة رقم ( ١٠٤ ) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ( ١١٩ ) لسنة ٢٠٠٨ ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة ارض المشروع.
- يتم ترك ردود (م٦) كحد اثنى بين الحدود الخارجية و حد المبنى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار و لاتقل عرض الممرات المشاة عن ٦ م.
- لا يزيد معامل استغلال قطعة الارض عن (١) طبقا للاشتراطات الاصلية لقطعة الارض.
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م كحد اثنى فى حالة عدم وجود فتحات و ١٠م فى حالة وجود فتحات للعمارات .
- يسمح بإقامة بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها لدور البدروم والمعمول بها بالهيئة.
- يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع ارضى فقط.
- الالتزام بالمقنن المالى المسموح لقطعة الارض .

**ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات:-**

- الاراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٣٨٤٦,٤٧م اى ما يعادل ٠,٩٢ فدان وتمثل نسبة ١٠,٤% من اجمالى مساحة ارض المشروع و طبقاً للجدول التالي :-

رقم النموذج	النشاط	مساحة المباني FP (م٢)	مساحة المباني FP (فدان)	الارتفاع	الردود	BUA (م٢)	ملاحظات
منطقة خدمات (١)	تجاري	١٦٨	٠,٠٤	ارضى + دورين	٦ من جميع الجهات	٥٠٤	
بوابات وغرف امن	غرف امن	٩	٠,٠٠٢	ارضى فقط		٩	لا تزيد غرفة الأمن الواحدة عن ٢م٩
الاجمالي		١٧٧	٠,٠٤٢			٥١٣	

**الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :**

- نسبة الاراضى المخصصة للخدمات بالمشروع من ٨ الى ١٢% من اجمالى مساحة المشروع ويسمح بأن تتراوح نسبة الاراضى الخدمات من ٥% الى ١٥% من اجمالى المشروع وزيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠% وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وطبقاً للضوابط الواردة به . .
- الالتزام بترك ممر عرض ٦م بين ارض الاسكان وارض الخدمات .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً للاشتراطات الواردة بالجدول اعلاه .
- يتم توفير امكان انتظار سيارات طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود ارض المشروع.
- يتم ترك ردود (٤) كحد اثنى من الحدود الخارجية و المبنى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار و لاتقل عرض ممرات المشاة عن ٦ م.

**تعهد:-**

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

## جدول الأرصدة المسموحة لكامل المشروع:

إجمالي BUA المسموح به (م <sup>٢</sup> )	إجمالي BUA المسموح به بعد تطبيق التيسيرات المسموحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ (م <sup>٢</sup> )	إجمالي BUA المستخدم (م <sup>٢</sup> )	المتبقي (م <sup>٢</sup> )
١١٢٠٠,١٦	١٢٣٢٠,١٧٦	١٢٣٢٠,١٧٦	—
١٢٠٩,٦٢	١٦٣٢,٩٧٤	٥١٣	١١١٩,٩٨

## جدول المقنن المئلي:

نوع الإسكان	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	معايير الإستغلال	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها (م <sup>٢</sup> )	أقصى مقنن مئلي مسموح (م <sup>٢</sup> /ل/يوم)	أقصى مقنن مئلي مسموح (م <sup>٢</sup> /ل/يوم)
عمارات سكنية متوسطة الكثافة	١١٢٠٠,١٦	١	١١٢٠٠,١٦	٥,٧١	٦٣٩٥٢,٩١٣٦

- يتعهد المالك واستشارى المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منها و يتحملان وحدهما أى تبعات طبقا لذلك.
- يتعهد المالك بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة مع العملاء وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الاجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن.
- يتعهد المالك بأنه لم يتم البيع او التصرف بأي وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الاجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن.

تحت



## الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان " ارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) ويمكن أن يصل إلى (أرضى + ٥ أدوار) بعد تطبيق الحجم 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 إستغلال قطعة أرض المشروع ووفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وبالضوابط 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 الكهروميكانيكالى - مخازن غير تجارية لأنشطة المبني ) .
- ٤- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجل إقامة مشروع عمرانى متكامل.
- ٥- يلتزم السيد / ياسر محمد محمد سعودى، بالإشتراطات البنائية مناطق الخدمات ( نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ) طبقا للإشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٦- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلاالم 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 الأرضى طبقا للمادة رقم ١١٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- ٩- يلتزم المالك بالقيام بالآتى :
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم المالك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها.
  - تسميق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الاثارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها 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 و التحكم فى التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام المالك بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
  - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ.
  - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية فى هذا الشأن.
  - تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو 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.
  - ١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
  - ١١- يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان و الخدمات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته
  - ١٢- يتم الإلتزام بالإشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، و يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، وكذا الإلتزام بالقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.

طرف ثاني

المفوض عن المالك  
السيد / محمد خالد حمدان عبد الرحمن  
رقم قومى : ٢٩٢٠٣٠٧٠١٠١١١١  
الصفة: مفوضاً عن المالك  
التوقيع: محمد خالد حمدان

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط

والمشروعات

مهندس /  
أحمد إبراهيم محمد



