

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلي لأجزاء من المناطق (ج، د، هـ) بمساحة ١٢٥,١٧ فدان بما يعادل ٢٥٢٥٧٢٦,٠١ م^٢ وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٥٠٠,٨٩,٢٧ م^٢ الواقعة ضمن القرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل والمعتمد المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم ٢٢٤ لسنة ٢٠٢١ والصادر بشأنها عدة قرارات وزارية باعتماد وتعديل مخططات تفصيلية المنتهية بالقرار الوزاري رقم ١٤٩٨ لسنة ٢٠٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بشأن إعادة تخصيص بعض المساحات لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها في توسعات مدينتي ٦ أكتوبر والشيخ زايد، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بضم قطع أراضي لكردون 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 المؤقتة لمنطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى القرار الوزاري رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ بإعتماد 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 والمقبت عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الأراضي لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلاً ببنود القرار، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الأراضي الواقعة داخل حدود القر اريين رقمي (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانياً) بشرأ المساحة العميمة (حصة الهيئة) نقداً، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٢) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ بالموافقة على التعامل على قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٥٠٠ فدان بإمتداد مدينة الشيخ زايد بنشاط عمراني متكامل لشركة إعمار مصر للتنمية (ش.م.م) وفقاً للصوابط المحددة بالقرار، وعلى محضر الاستلام لقطعة الأرض بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١ بمساحة ٥٠٠ فدان بإمتداد ٢١٠٠٠٨٩,٣ م^٢ ضمن القرار الجمهوري رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بإمتداد مدينة الشيخ زايد لشركة إعمار مصر للتنمية (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل، وعلى العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وشركة إعمار مصر للتنمية (ش.م.م) على قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان بإمتداد مدينة الشيخ زايد، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ بإعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة (٥٠٠ فدان)، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣ بإعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (١) وجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة ١٢٦,٤٦ فدان بما يعادل ٥٣١١٥٠ م^٢ وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان، وعلى القرار الوزاري رقم (٨٩٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٠ بإعتماد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المنطقة "ب" وجزء من المنطقة "د" وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة "ز" وجزء من المنطقة (ب) بمساحة ١٥٠,٧٥ فدان بما يعادل ٦٣١٠٧٥,٤ م^٢ وذلك ضمن قطعه الأرض عاليه.

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة الصادر برقم (٢٠٢٢/٤٣٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٦ من وجهة النظر العسكرية على تعديل قيد الارتفاع لعدد (٦) مباني ليكون بقيد ارتفاع ٢١ م وعدد ٢ عمارة ليكون بقيد ارتفاع ١٤ م من مستوى سطح الأرض للمباني المحددة بالموافقة واللوحه المساحية وكشف الاحداثيات للرفق بها وذلك ضمن قطعة الأرض عاليه وبالشروط المحددة بالموافقة .

وعلى القرار الوزاري رقم (٧٢٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤ باعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المنطقة (ج) وجزء من المنطقة (هـ) وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقتين (ا) و (ز) وجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة مقدارها ٩١٨٨٦٢.١٦ م^٢ وذلك ضمن قطعه الأرض عاليه .

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة الصادر برقم (٢٠٢٣/٥١١٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٨ من وجهة النظر العسكرية على تعديل قيد الارتفاع لقطعه الأرض المحددة على اللوحه المرفقة بالموافقة لمشروع شركة اعمار مصر للتعمية (مشروع بيل في) ليصبح ١٨ م بدلاً من ١٢ م من مستوى سطح الأرض والشروط المحددة بالموافقة .

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة الصادر برقم (٢٠٢٣/٥٨٥٠) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٢ من وجهة النظر العسكرية على تعديل قيد الارتفاع لقطعه الأرض المحددة على اللوحه المرفقة بالموافقة لمشروع شركة اعمار مصر للتعمية (مشروع بيل في) ليصبح ٢٢ م بدلاً من ١٢ م من مستوى سطح الأرض وبالشروط المحددة بالموافقة .

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢١ باعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المنطقتين (د . هـ) بمساحة ٨٢.٨٢ فدان بما يعادل (٢٤٧٨٦٢.٣٢ م^٢) وذلك ضمن قطعة الأرض عاليه .

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٤٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢ باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لمساحة ٦٣.٠٥ فدان وذلك ضمن المناطق المعتمدة الصادر لها مخططات تفصيلية بمساحة ٣٠٥.٠٤ فدان وذلك ضمن قطعه الأرض عاليه .

وعلى القرار الوزاري رقم (١٤٩٨) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١١ باعتماد تعديل مساحة ٤١.٧٨ فدان من المخطط التفصيلي المعتمد لجزء من المنطقتين (د . هـ) وذلك ضمن قطعه الأرض عاليه .

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠٢٣/٤٦٠٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١١ من وجهة النظر العسكرية على تعديل قيد الارتفاع لقطعه أرض بمساحة ٨٣٩٨٥.٠٤ م^٢ المحددة على اللوحه المرفقة بالموافقة لمشروع شركة اعمار مصر للتعمية (مشروع بيل في) ليصبح ٢١ م بدلاً من ١٢ م من مستوى سطح الأرض بالشروط المحددة بالموافقة .

وعلى الطلب المقدم من شركة اعمار مصر للتعمية (ش.م.م) الوارد الي قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥١٥١) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المنطقتين (ج . هـ) ضمن قطعه الأرض المخصصة للشركة بمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل (٢١٠٠٠٨٩.٢٧ م^٢) الواقعة بمنطقة القرار الجمهوري رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بابتداء الشيخ زايد لاقامة مشروع عمراني متكامل .

وعلى الطلب المقدم من شركة اعمار مصر للتعمية (ش.م.م) الوارد الي قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٥٣٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٧ لاستصدار القرار المائل مرفقا به عدد ٧ نسخ من لوحات المشروع للمرجعة والاعتماد .

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد الي قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٥٣٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢ المرفق به عدد ٧ لوحات من المخطط التفصيلي المعدل بعد المراجعة والتوقيع ، وكذا موثق للمشروع والمتضمن عدم وجود مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه .

وعلى الإفادة بسابق سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لكامل قطعة الأرض .

وعلى التصديقات المقدمه والموقعه من الشركة بالخصص لها قطعة الأرض الصادر لها القرار .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للموقع 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 / اعمار مصر للتنمية بالاعتماد تعديل المخطط التفصيلي لأجزاء من المناطق (ج ، د ، هـ) بمساحة ١٢٥,١٧ فدان بما يعادل (٢م ٥٢٥٧٢٦,٠١) وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة (٥٠٠ فدان) بما يعادل (٢م ٢١٠٠٠٨٩,٢٧) الواقعة ضمن القرار الجمهوري رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بتوسعات ومدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل والمعتمد المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم (٢٢٤) لسنة ٢٠٢١ والصادر بشأنها عدة قرارات وزارية بالاعتماد وتعديل مخططات تفصيلية المنتهية بالقرار الوزاري رقم (١٤٩٨) لسنة ٢٠٢٤.

- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

قـــــــــــــــــــــــــــــــــرر

مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لأجزاء من المناطق (ج ، د ، هـ) بمساحة ١٢٥,١٧ فدان بما يعادل (٢م ٥٢٥٧٢٦,٠١) وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة (٥٠٠ فدان) بما يعادل (٢م ٢١٠٠٠٨٩,٢٧) الواقعة ضمن القرار الجمهوري رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة / اعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع عمراني متكامل والمعتمد المخطط العام لها بالقرار الوزاري رقم (٢٢٤) لسنة ٢٠٢١ والصادر بشأنها عدة قرارات وزارية بالاعتماد وتعديل مخططات تفصيلية المنتهية بالقرار الوزاري رقم (١٤٩٨) لسنة ٢٠٢٤ ، وذلك طبقاً للإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ والقرارات الوزائية المشار إليها سلفاً ، والتي تعتبر جميعها مكملة 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 الالتزام 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 الموقع منهم بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة التخليد من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمني والنوطة الحسابية المعتمدين لتنفيذ المشروع ، على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتنفيذ .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها بعدم إقامة أي منشآت أو مباني في منطقة حرم محور الضبعة ويجوز استغلالها في أعمال التجميل وتنسيق الموقع بعد أخذ موافقة الهيئة .

مادة (٧): تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٨): تلتزم الشركة المخصص لها 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 هل ميعاد سدادها .

مادة (٩): تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٠): تلتزم الشركة المخصص لها بامتداد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١١): تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٢): تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٣): تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٤): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط الترفيقية

بالمقرر الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لاجزاء من المناطق (ج، د، هـ) بمساحة ١٢٥,١٧ فدان بما يعادل (٢٥٧٢٦,٠١) وذلك ضمن قطعة الارض المخصصة لشركة اعمار مصر للتنمية بمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل (٢١٠٠٨٩,٨٢) الواقعة ضمن القرار الجمهوري رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بامتداد الشيخ زايد وذلك لاقامة مشروع عمراني متكامل والصادر بشأنه عدة قرارات وزارية آخرها ١٤٩٨ لسنة ٢٠٢٤.

➤ إجمالي مساحة المشروع

إجمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (٥٠٠) فدان أي ما يعادل ٢١٠٠٨٩,٨٢ م^٢.

➤ مبرراتية استعمالات الأراضي للمناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد بالمشروع بمساحة إجمالية ٢١٨٠٦٨٩٩,٦ م^٢ بما يعادل

٤٢٠,٢١ فدان:

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٦٢٨٩٦٧,٦٣ م^٢ بما يعادل ١٤٩,٧٥ فدان وتمثل نسبة ٣٤,٨١% من إجمالي مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد وتنقسم الى :-
 - إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ٥٧٣٣٨٤,٣٩ م^٢ بما يعادل ١٣٦,٥٢ فدان وتمثل نسبة ٣١,٧٣% من إجمالي مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد.
 - إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للعمرات ٥٥٥٨٣,٢٤ م^٢ بما يعادل ١٣,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٣,٠٨% من إجمالي مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٩٥٧٥٨,٣٣ م^٢ بما يعادل ٤٦,٦١ فدان وتمثل نسبة ١٠,٨٣% من إجمالي مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمرافق ١٢٠٤٧,٩٦ م^٢ بما يعادل ٢,٨٧ فدان وتمثل نسبة ٠,٦٧% من إجمالي مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٢٧٥٧٠٩,٩٥ م^٢ بما يعادل ٦٥,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٥,٢٦% من إجمالي مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية والطرق المحيطة بالمناطق المعتمدة ومحل الاعتماد وأماكن انتظار السيارات ٥٢٨٥٥٣,٢٠ م^٢ بما يعادل ١٢٥,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٢٩,٢٥% من إجمالي مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية وحرم محور الضبعة ١٦٥٨٦٢,٥٤ م^٢ بما يعادل ٣٩,٤٩ فدان وتمثل نسبة ٩,١٨% من إجمالي مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد.

➤ مبرراتية استعمالات الأراضي للمناطق محل الاعتماد بالمشروع (اجزاء من المناطق ج، هـ، د) بمساحة إجمالية

٥٢٥٧٧٦,٠١ م^٢ بما يعادل ١٢٥,١٧ فدان:

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٢٠٤٩٥٧,٠٤ م^٢ بما يعادل ٤٨,٨٠ فدان وتمثل نسبة ٣٨,٩٩% من إجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد وتنقسم الى :-
 - إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ١٧٩٥١٣,٠٤ م^٢ بما يعادل ٤٢,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٣٤,١٥% من إجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد.
 - إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للعمرات السكنية ٢٥٤٤٤,٠٠ م^٢ بما يعادل ٦,٠٦ فدان وتمثل نسبة ٤,٨٤% من إجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٦٣,٤٣ م^٢ بما يعادل ٠,٠٤ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٣% من إجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ١٨٢٣١٧,٧٥ م^٢ بما يعادل ٤٣,٤١ فدان وتمثل نسبة ٣٤,٦٨% من إجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٨٢٥٢٩,١٣ م^٢ بما يعادل ١٩,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٥,٧٠% من إجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد.
- تبلغ مساحة الطرق الخارجية المحيطة بمناطق الاعتماد ٢٢٤٤٠,٠٢ م^٢ بما يعادل ٥,٣٤ فدان وتمثل نسبة ٦,٤٥% من إجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد.
- تبلغ نصيب مساحة الاعتماد من الطرق الخارجية وحرم محور الضبعة ٥٥٧٥٨,٦٦ م^٢ بما يعادل ١٣,٢٨ فدان وتمثل نسبة ١٠,٦١% من إجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد.

أولاً: المساحة المخصصة للسكان بالمناطق محل الاعتماد (اجزاء من المناطق ج، هـ، د) بالمشروع :

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٢٠٤٩٥٧,٠٤ م^٢ بما يعادل ٤٨,٨٠ فدان وتمثل نسبة ٣٨,٩٩% من إجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد وتنقسم الى :-

○ إجمالي مساحة الاراضى المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ١٧٩٥١٣,٠٤ م^٢ بما يعادل ٤٧,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٣٤,١٥% من اجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد، طبقا للجدول التفصيلية المدرجه علي لوحة المخطط محل الاعتماد.

○ إجمالي مساحة الاراضى المخصصة للعمارات السكنية ٢٥٤٤٤,١٠ م^٢ بما يعادل ٦,٠٦ فدان وتمثل نسبة ٤,٨٤% من اجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد، طبقا للجدول التفصيلي التالي:

منطقة رقم ٤-أ							
النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي للنموذج (F.P) م ^٢	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P)	عدد الدور	BUA للنموذج	إجمالي المساحة المبنية (BUA)	عدد الوحدات
النموذج أ	4	1355	5420	أرضي + ٤ دورات متكررة	6123	24492	40
النموذج ب	3	1217	3651	أرضي + ٣ دورات متكررة	4450	13350	31
النموذج ج	3	1217	3651	أرضي + ٤ دورات متكررة	6080	18240	39
الإجمالي	-	3789	12722			56082	370

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الاسكان :

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- يتم ترك ردود ٦ م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المظله على الطرق المحيطة وحدود الجار.
- المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ م شاملة عروض الطرق الارتدادات .
- يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستقل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم بالهيئة.
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .
- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- لا يزيد طول البلوك السكنى عن ٢٥٠ م وفى حال الزيادة يتم عمل ممر لا يقل عرضه عن ٦ م وذلك كل ١٥٠ م .
- صدرت موافقة القوات المسلحة رقم ٢٠٢٢/٤٣١٣ على زيادة الارتفاع لعدد ٦ مباني لتصبح بارتفاع ٢١ م وعدد ٢ عمارة لتصبح بقيد ارتفاع ١٤ م طبقا للاحداثيات المعتمدة لكل مبني على حدا وبالشروط والضوابط بالموافقة .
- صدرت موافقة القوات المسلحة رقم ٢٠٢٣/٥١١٦ على تعديل قيد ارتفاع قطعه الأرض المحدد احداثيتها بالموافقة ليصبح ١٨ م بدلا من ١٢ م وبالشروط والضوابط بالموافقة .
- صدرت موافقة القوات المسلحة رقم ٢٠٢٣/٥١١٦ على تعديل قيد الارتفاع لعدد ٢١ مباني لتصبح بارتفاع ٢١ م وعدد ٢ عمارة لتصبح بقيد ارتفاع ١٤ م طبقا للاحداثيات المعتمدة لكل مبني على حدا وبالشروط والضوابط بالموافقة .
- صدرت موافقة القوات المسلحة رقم ٢٠٢٣/٥١١٦ على زيادة قيد الارتفاع منطقة الخدمات (هـ) بنشاط تعليمي لتصبح بارتفاع ١٢ م طبقا للاحداثيات المحددة بالموافقة وبالشروط والضوابط بالموافقة .

١- الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

- النسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان .
- الارتفاع المسموح به أرضي + ٣ دورات متكررة ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقا لحكام المادة (١٠٤) من قانون البناء الصادر برقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨).
- ويمكن زيادة ارتفاع العمارات لتصل الى ارتفاع (أرضي + ٥ دورات) بدلا من (أرضي + ٣ دورات) والواقعة ضمن المناطق الصادر لها موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة على زيادة الارتفاع لها بالمشروع رقم ٢٠٢٣/٥١١٦ لتصبح بارتفاع ١٨ م بدلا من ١٢ م شريطة الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالموافقة.
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م للواجهات الجانبية و ٦ م للواجهات الجانبية المصمتة.

٢- الاشتراطات البنائية للفيلات (المتصلة والمنفصلة) :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن ٤٠% من مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة: ٤٥% للفيلات المتصلة وشبه المتصلة.

• الارتفاع المسموح به (أرضى + دور اول) ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور المسطح تستخدم كخدمات للمبنى ومساحة مبنية لا تزيد عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقا لحكام المادة (١٠٤) من قانون البناء الصادر برقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨)

• الردود : ٤م أمامي ؛ ٣م جانبي ؛ ٦م خلفي؛ ويسمح بان يكون الردود ٤م من جانب واحد للفيلات المنفصلة.

٣- الاشتراطات البنائية لمناطق النموذج السكنى :

• النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٥% من مساحة قطعة الارض .

• الارتفاع المسموح به أرضى + دورين ؛ ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور المسطح تستخدم كخدمات للمبنى ومساحة مبنية لا تزيد عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقا لحكام المادة (١٠٤) من قانون البناء الصادر برقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨)

• الردود : ٤م أمامي ؛ ٣م جانبي ؛ ٦م خلفي وفى حال ان طول واجهه قطعة الارض يقل عن ٢٢,٥ يتم عمل ردود جانبي ٢,٥م وبما يحقق النسبة البنائية كحد أقصى .

• **تأهيا: المساحة المخصصة للخدمات بالمناطق: محل الاعتماد بالمشروع :**

• تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٦٣,٤٣ م٢ بما يعادل ٠,٠٤ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٣% من اجمالي مساحة المناطق محل الاعتماد، وطبقا للجدول التالي:

الاستعمال	مساحة قطعة الأرض م٢	اجملى المساحة المبنية بدور الأرضى F.P م٢	عدد الاوتار	اجملى المساحة المبنية BUA م٢
بوابات و غرف الامن الرئيسية للمشروع (٨ غرف امن)	١٦٣,٤٣	١٦٣,٤٣	ارضى فقط	١٦٣,٤٣
الاجملى	١٦٣,٤٣	١٦٣,٤٣	--	١٦٣,٤٣

➤ **الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:**

• نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين ٨-١٢% من اجمالى مساحة أرض المشروع .

• يتم الالتزام بتحقيق اتردادات تبلغ ٦ متر من جميع الجهات داخل أراضي الخدمات.

• يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

• يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - اعمال كهربوميكانيكال)

• يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

• تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ولايكون لها تخديم من الطريق الخارجى و في حالة الترخيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم اعادة تمسيير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمة .

خلافا: جدول الرصدة السكنية بالمشروع

البلد	الرصيد المسموح م٢	اجملى المستخدم فى المناطق السكنى اعتمادها	المستخدم فى المناطق محل الاعتماد	اجملى المستخدم فى المناطق المعتمدة ومحل الاعتماد	المتبقى
الأراضى السكنية	١٠٥٠٠٤٤,٩١٢	٤٢٤٠١٠,٥٨	٢٠٤٩٥٧,٠٤	٦٢٨٩٦٧,٦٢	٤٢١٠٧٧,٢٩
اجملى مسطح الدور الأرضى (FP) م٢	٥٢٥٠٢٢,٤٥٦	١٤٧,٧٦٧,١٤	٦٩٦٧١,٠٠	٢١٧٤٣٨,١٤	٣٠٧٥٨٤,٣٢
اجملى المساحة المبنية (BUA) م٢	٢١٠٠٠٨٩,٨٢٤	٣٢١٥٩٤,٦٩	١٧٣١٥٣,٠٠	٤٩٤٧٤٧,٦٩	١٦٠٥٣٤٢,١٣
عدد الوحدات السكنية	-	١٤٤٦	٧٨٠	٢٢٢٦	-

وأبها: جدول الرصدة الخدمية بالمشروع

بعد تطبيق التيسيرات الواردة بقرارات مجلس إدارة الهيئة وأخرها الصادر بالجلسه رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥

البند	الرصيد المسموح	إجمالي المستهلك في المناطق السابق اعتمادها	الرصيد المستخدم (م) المستهلك في المناطق محل الاعتماد	الرصيد المتبقي
مساحة الأراضي الخدمية م٢	٣١٥٠١٣,٣٩	١٩٧٩٣٢,٢٨	١٦٣,٤٣	١١٦٩١٧,٦٨
إجمالي (FP) م٢	٩٤٥٠٤,٠٢	٤٧٩٩٨,٠١	١٦٣,٤٣	٤٦٣٤٢,٥٨
إجمالي المساحة المبنية (BUA) م٢	٣٠٦١٩٣,٢٨	١٤٨١٣٩,٧٧	١٦٣,٤٣	١٥٧٨٩٠,٠٨

خامسا: المقنن المالي للمشروع

نوع الإسكان	معامل الإستغلال المسموح به	مساحة الأرض متر مربع	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها (b.u.a)	أقصى مقنن مالي مسموح به للمشروع (م/م٢/يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
عبارات منخفضة الكثافة (أرضي ٣+ أوار)	١,٠٠	٢١٠٠٠٨٩,٨٢	٢١٠٠٠٨٩,٨٢	٥,٧١	١١٩٩١٥١٢,٨٩

تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمه انشاؤها ويتحملان وحدهما تبعات ذلك.

ع.س. ح.س. ح.س.



الهيئة العامة للغذاء والدواء
الهيئة العامة للغذاء والدواء
الهيئة العامة للغذاء والدواء

الإشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به للمشروع هو (أرضى + أول) للفيلا (أرضى + ٣ ادوار متكررة) للعمارات وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ؛ ويمكن زيادة ارتفاع العمارات الواقعة ضمن المناطق الصادر لها موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة علي زيادة الارتفاع لها بالمشروع رقم ٢٠٢٣/٥١١٦ ورقم ٢٠٢٢/٤٣٦٣ ورقم ٢٠٢٣/٥٨٥٠ شريطه الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالموافقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقا للنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- النسبة البنائية (F.P) للسكان (عمارات) لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للعمارات ؛ النسبة البنائية (F.P) للفيلا (توين/تاون / كوارتر) لا تزيد عن ٤٥% من المساحة المخصصة للفيلا ؛ والنسبة البنائية للفيلا المنفصلة لا تزيد عن ٤٠% من المساحة المخصصة للفيلا
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد) لكل نشاط على حده طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع صراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردد .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت اعلي أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المعلقة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للفيلا السكنية، طبقا لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ١٠% من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية ووفقا لإشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩)
- ٧- **تلتزم شركة أعمار مصر للتنمية والقيام بالاتي :-**
 - » تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
 - » تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأصدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - » تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
 - » اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - » تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك القسي كميات يمكن توفيرها طبقا 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 وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - » تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحسابية الصلاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وائ قرارات وزارية في هذا الشأن .
 - » تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - » تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحه حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في اعمال الري .
 - » تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٨- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العوائد الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ٩- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الاسكان والخدمات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

١- في حالة طلب الشركة زيادة قيود الارتفاع عن الحد الأقصى المسموح به في المنطقة وفي حال موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ، نلتزم الشركة بمسداء أى علاوات يتم طلبها من هيئة عمليات القوات المسلحة طالما يتم التعامل بالحجوم.

١١- تتعهد الشركة بإيادى منشآت او مبالغى فى منطقة محور الضبعة ويجوز استغلالها فى اعمال التجميل وتنسيق الموقع بعد اخذ موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

١٢- تلزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما؛ والقرار الوزاري رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩)؛ وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٨٦ لسنة ٢٠٢٠).

عليه السلام
عليه السلام

صورة طبق الأصل

طہرہ اول

971007.1.109

بالتفويض عن الشركة

الاسم /

$$\frac{9}{172}$$


[illegible]