

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٢٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨

باعتداد المخطط العام لمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢١٠٠٠٠٨٩,٢٧م

بقطعة الأرض الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

بتوسعات مدينة الشيخ زايد

المخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية

بنشاط عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على لقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء لمجتمعات لعمرانية 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٢)

بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ بالموافقة على التعامل على قطعة الأرض رقم (بدون)

بمساحة ٥٠٠ فدان بامتداد مدينة الشيخ زايد بنشاط (عمرانى متكامل) لشركة إعمار

مصر للتنمية وفقاً للضوابط المحددة بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١ لقطعة الأرض

بمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢١٠٠٠٠٨٩,٢٧م لشركة إعمار مصر للتنمية ضمن

القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع

(عمرانى متكامل) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إعمار مصر للتنمية السوارى برقم (٤٤٧٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ بخصوص المشروع عالىة والمرفق به لوحات المخطط العام للمشروع وكافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛
وعلى التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية وشركة إعمار مصر للتنمية لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد السوارى برقم (٤٥٩٩٧) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١ والمرفق به موقف (عقارى - مالى) لقطعة الأرض وكارت الوصف ومحضر استلام قطعة الأرض ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٤ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٥ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المسموح بها للمشروع وذلك من قبل مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة إعمار مصر للتنمية باعتماد المخطط العام لمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢٠٢٩،٢٧م^٢ بقطعة الأرض الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد بنشاط عمرانى متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـر :

- مادة ١ -** يعتمد المخطط العام لمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢٧,٢٧,٨٩,٠٠٠م^٢ (مائتان وعشرة آلاف وتسعة وعشرون متراً مربعاً و٢٧/١٠٠ من المتر المربع) بقطعة الأرض الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد للسادة شركة إعمار مصر للتنمية بنشاط عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٨/٣/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بعدم إقامة أية منشآت أو مباني فى منطقة محور الضبعة ويجوز استغلالها فى أعمال التجميل وتنسيق الموقع بعد أخذ موافقة الهيئة .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان

بما يعادل ٢٢١٠٠٠٨٩,٢٧ م

والمخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

بامتداد مدينة الشيخ زايد

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ٥٠٠ فدان أى ما

يعادل ٢٢١٠٠٠٨٩,٢٧ م.

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق السكنية ٢١٠٥٠٠٤٤,٦٤ م وبما يعادل

٢٥٠,٠١ فدان وبما يمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٥٢٠١٠,٧١ م بما يعادل ٦٠ فداناً

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق :

بالنسبة للطرق الخارجية تبلغ مساحتها حوالى ٢١٠٣٣٢٤,١٧ م بما يعادل

٢٤,٦٠ فدان وتمثل نسبة (٤,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

بالنسبة للطرق الرئيسية تبلغ مساحتها حوالى ٢١٧٠٩٤٣,٢٣ م بما يعادل

٤٠,٧٠ فدان وتمثل نسبة (٨,١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة والمناطق

المفتوحة ٤٢٥٠٣٠,١٨ م بما يعادل ١٠١,١٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٢٤%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة أراضى حرم طريق الضبعة داخل المشروع ٢٩٨٧٣٦,٣٤ م

بما يعادل ٢٣,٥١ فدان وتمثل نسبة (٤,٧٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للمناطق السكنية :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق السكنية ٢٤٤,٦٤,٦٤ م^٢ وما يعادل ٢٥٠,٠١ فدان وبما يمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الآتي :

النسبة من إجمالي مساحة المشروع (%)	ملاحظات	النسبة من إجمالي مساحة المناطق (%)	المساحة		المنطقة
			م ^٢	بالفدان	
١٢,٩٠%	جميع المناطق السكنية	١٨,٠١%	٢٧١٠١٢,٩٦	٦٤,٥٣	منطقة ب
٩,٥٤%	من محاور الطرق المحيطة	١٣,٣١%	٢٠٠٢٧٨,٥٨	٤٧,٦٩	منطقة جـ
٣٢,٠٧%	تشتمل على طرق داخلية وممرات مشاة وأماكن انتظار سيارات ومناطق مفتوحة	٤٤,٧٦%	٦٧٣٤٢٧,٧٥	١٦٠,٣٤	منطقة د
١٧,١٤%		٢٣,٩٢%	٣٥٩٩٥٢,٨٣	٨٥,٧٠	منطقة هـ
٧١,٦٥%		١٠٠%	١٥٠٤٦٧٢,١١	٣٥٨,٢٦	الإجمالي

ثانياً - جدول أرصدة الاستخدامات السكنية :

٢١٠٥٠٠٤٤,٦٣ م ^٢	أقصى مساحة لأراضي الاستعمال السكنى بالمشروع
٢٥٢٥٠٢٢,٣ م ^٢	أقصى نسبة بنائية للاستعمال السكنى (F.P (٥٠% من مساحة أراضي الاستعمال السكنى)
٢٢١٠٠٠٨٩,٣ م ^٢	أقصى مساحة بنائية للاستعمال السكنى (BUA) بارتفاع أرضى + ٣ أدوار متكررة
٦٠٠٠٠ فرد	عدد السكان
١٣٩٥٣ وحدة سكنية	أقصى عدد وحدات سكنية بالمشروع

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- النسبة البنائية للعمارات لا تزيد على (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) .
- النسبة البنائية للفيلات (توين / تاون / كوارتر) لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للفيلات ، والنسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠%) من المساحة المخصصة للفيلات .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) للفيلات، (أرضى + ٣ أدوار متكررة) للعمارات .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتستغل كخدمات للمبنى (بما لا يتعدى قيود ارتفاع هيئة عمليات القوات المسلحة) .

يتم ترك رنود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلية على الطرق المحيطة وحدود الجار .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م للواجهات الجانبية و٦م للواجهات الجانبية بدون فتحات .

يتم توفير أماكن انتظار طبقاً للكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

رابعاً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٢٥٢٠١٠,٧١م^٢ بما يعادل ٦٠ فداناً وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول الآتى :

النسبة من إجمالى مساحة المناطق (%)	المساحة		المنطقة
	بالفدان	م ^٢	
٢١,٧٤%	١١,٥٥	٤٨٤٩٣,٨٢	منطقة أ (خدمى مختلط)
٥٦,١٤%	٢٩,٨٢	١٢٥٢٦٤,٧٦	منطقة و (خدمى)
٢٢,١٢%	١١,٧٥	٤٩٣٥١,٨٦	منطقة ز (خدمى ترفيهى)
١٠٠%	٥٣,١٢	٢٢٣١١٠,٤٤	الإجمالى

بالإضافة إلى مناطق الخدمات داخل المناطق السكنية بمساحة ٢٢٨٨٩٦م^٢

بما يعادل ٦,٨٨ فدان ليصل إجمالى مساحة مناطق الخدمات بالمشروع إلى ٦٠ فدان .

خامساً - الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ أمتار من جميع الجهات داخل أراضى الخدمات .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

سادساً - بيان بالمسطحات المبينة والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لتوعية الإسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA ٢م	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
١	٢١٠٠٠٨٩,٢٧	٥,٧١	١١٩٩١٥٠٩,٧

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

محمد فهد المنعم على صالح المنشاوى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + أول) للفيلات، (أرضى + ٣ أدوار متكررة) للعمارات وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - النسبة البنائية (F.P) للإسكان (عمارات) لا تزيد على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للعمارات ، النسبة البنائية (F.P) للفيلات (توين / تاون / كوارتر) لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للفيلات ، والنسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠٪) من المساحة المخصصة للفيلات .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حدة وطبقاً لكراسة الشروط والمواصفات .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمبنى السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبنى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٧ - تتولى شركة إعمار مصر للتنمية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشيكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٥- يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة لكل ٢٢٥ من المباني المغلقة للنشاط التجارى والإدارى ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٦- فى حالة طلب الشركة زيادة قيود الارتفاع عن الحد الأقصى المسموح به فى المنطقة وفى حال موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة تلتزم الشركة بسداد أى علاوات يتم طلبها من هيئة عمليات القوات المسلحة طالما يتم التعامل بالحجوم .
- ١٧- تتعهد الشركة بعدم إقامة أية منشآت أو مباني فى منطقة محور الضبعة ويجوز استغلالها فى أعمال التجميل والتنسيق الموقع بعد أخذ موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٨- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٣٦٧ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

