

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٥

باعتتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض

بمساحة ٢٢٢.٨٤٣م<sup>٢</sup> الكائنة بامتداد مدينة الشيخ زايد

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٠

والمخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع

بمساحة ٢٨٣٩.٦٨٥م<sup>٢</sup>

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ 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 عقد الاتفاق والتصالح المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٧ بين الهيئة

وشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع عمرانى متكامل على مساحة إجمالية

١٢٠,٣٩ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٠

لسنة ٢٠١٧ إلى كردون مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ لقطعة أرض بمساحة ٢م٥٠٧٧١٦ أى ما يعادل ١٢٠,٩ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (١١٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨ باعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١٢٠,٩ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد ؛  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢ بالموافقة على الطلب المقدم من شركة إعمار مصر للتنمية على الآتى :  
شراء حصة الهيئة العينية من إجمالى قطعة أرض ١١ فداناً والتي تمثل ٥,٥ فداناً والواقعة خارج زمام أبو رواش الكيلو ٢٨ طريق الإسكندرية / القاهرة الصحراوى ضمن القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ والمضافة لكردون مدينة الشيخ زايد ؛  
شراء مساحة حوالى ٢م١٤٩٦ تقريباً والمحصورة بين الأرض الكائنة بالبند (١) وبين حرم طريق الإسكندرية / القاهرة الصحراوى والموضحين على الكروكى المرفق لإقامة مشروع عمرانى متكامل (سكنى) ووفقاً للضوابط الواردة بالقرار ؛  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٦٠٩) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٦ لجهاز مدينة الشيخ زايد متضمناً الموافقة على ضم قطعتى الأرض بمساحة ١١ فداناً و٢م١٤٩٦ إلى قطعة أرض بمساحة ١٢٠,٩ فدان ليصبحا قطعة أرض واحدة على أن يتم الالتزام بالشروط والضوابط والمعاملة المالية لكل قطعة على حدة طبقاً للقرارات الصادرة لكل منهم وفيما يخص طلب الشركة إبرام ملحق للتعاقد للقطعة بمساحة ١٢٠,١٩ فدان يشمل قطعتى الأرض المشار إليها فيتم اتخاذ اللازم بالتنسيق مع قطاع الشؤون العقارية والتجارية بالهيئة مع مراعاة مدة التنفيذ لكل مساحة وطبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣٤٠٥) بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٢٠ متضمناً الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجم على المنطقة السكنية بالمشروع عاليه عن طريق زيادة عدد الأدوار بالعمارات السكنية لتصبح بارتفاع (أرضى + ٦ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع الحفاظ على إجمالي المسطحات السكنية المسموح بها بالمشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض (حجم المباني ثابت) وعدم تعدى الارتفاع الكلي للمباني قيد الارتفاع المحدد للمنطقة ويتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك (٤٪ تمييز عدد (٢) دور) وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٢٩٠) بتاريخ ١٧/٣/٢٠٢١ متضمناً الموافقة على تطبيق نظام الحجم على المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع عاليه التى تعادل نسبة (١٢٪) من مساحة المشروع بواقع (٦٦٦٥٠,٦٤م<sup>٢</sup> × ٣٠٪ × ٣ أدوار) = ٥٩٩٨٥,٦٧م<sup>٢</sup> مع توزيع هذا المسطح على مناطق الخدمات بالمشروع وبارتفاعات تصل إلى (أرضى + ٥ أدوار) مع عدم تخطى معامل الاستغلال على أن يتم الالتزام بالشروط التى تضمنه الخطاب تفصيلياً ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٥/٤/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٤٩٠٧٥) بتاريخ ٤/٥/٢٠٢١ متضمناً موقف المشروع ومرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط المعدل بعد التوقيع عليه من السادة المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى ملحق عقد الاتفاق والتصالح المبرم بتاريخ ٨/٦/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٤/٧/٢٠٢١ لكامل مساحة قطعة الأرض بواقع ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣م<sup>٢</sup> ؛

وعلى كتاب الشؤون المالية والإدارية رقم (٤٢٥٨٢) بتاريخ ٢٥/٨/٢٠٢١ والمنتهى إلى أن الشركة قدمت مستندات الدراسة الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى وأن الشركة قامت بسداد قيمة القسط المستحق فى ٢٩/١٠/٢٠١٠ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٥٠١) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٨ برسم السيد المستشار القانوني بالهيئة بالتنسيق مع الجهاز لإبرام ملحق عقد بما يتفق مع المدة الممنوحة من مجلس الإدارة ؛  
وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٨ ؛

وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة إعمار مصر للتنمية باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ الكائنة بامتداد مدينة الشيخ زايد والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٠ والمخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٢٤٠٢٨٣٩,٦٨٥ م<sup>٢</sup> ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ وكراسة شروط المزايدة ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٩/٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

#### قـسـرـر :

**مادة ١-** يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ الكائنة بامتداد مدينة الشيخ زايد والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٠ والمخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع عمراني متكامل وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٢٤٠٢٨٣٩,٦٨٥ م<sup>٢</sup> ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٧ ، وملحقة المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٨ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .



- مادة ٢-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها 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 بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة ٥-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة .
- 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 بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجم ووفقاً لما تسفر عنه لجنة التسعير ولا يتم استخراج التراخيص عنها إلا بعد سداد المستحقات التي حل أجل سدادها .
- مادة ٨-** تلتزم الشركة بالتنسيق مع جهاز المدينة لإبرام ملحق للعقد وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢ قبل استخراج التراخيص .
- مادة ٩-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١١-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للائحة المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٢-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١٣-** يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 تعديل المخطط العام لقطعة أرض

بمساحة ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٣٢,٢٤٤ فدان

الكائنة بامتداد مدينة الشيخ زايد والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٠

والمخصصة للسادة شركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع

بمساحة ٢٤٠٢٨٣٩,٦٨٥ م<sup>٢</sup>

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٢,٢٤٤ فدان أى ما يعادل

٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ م<sup>٢</sup> .

**مكونات المشروع :**

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٦٦,١٢٢ فدان بما يعادل ٢٢٧٧٧١٤,٠٨٨ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٥,٨٦٩ فدان بما يعادل ٢٦٦٦٥٠,٧٤١ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة والمناطق المفتوحة

٣٤,٤٦٧ فدان بما يعادل ٢١٤٤٧٦٣,٤٤٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٦,٠٦%) من إجمالى

مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الرئيسية ٨,٣٩٥ فدان بما يعادل

٢٣٥٢٥٨,٩٣١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٦,٣٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧,٣٨٩ فدان بما يعادل

٢٣١٠٣٥,٦٣٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥,٥٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

**أولاً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :**

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من المساحة المخصصة للمشروع .
- النسبة البنائية بالمنطقة السكنية لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- عدد الأدوار : (أرضى + ٤ أدوار متكررة) .

بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٤ تمت الموافقة الفنية من قطاع التخطيط والمشروعات على تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق زيادة عدد الأدوار بالعمارات السكنية لتصبح بارتفاع (أرضى + ٦ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع الحفاظ على إجمالى المسطحات السكنية المسموح بها بالمشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض (حجم المبنى ثابت) ، وعدم تعدى الارتفاع الكلى للمبنى قيد الارتفاع المحدد للمنطقة ، ويتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك (٤% تميز عدد (٢) دور) وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ وبالتالى يكون حجم المبنى المسموح به بالمنطقة السكنية = ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣م<sup>٢</sup> × ٥٠% × ٤٥% × ٥ أدوار = ٢٦٢٤٨٥٠,٦٩٨م<sup>٢</sup> .

المساحة المخصصة للخدمات لا تقل عن (٨%) ولا تزيد على (١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

بالنسبة لحرم الطريق الصحراوي يجوز للشركة وحدها استغلال مساحة حرم الطريق المواجه لقطعة الأرض فى أعمال التجميل وتنسيق الموقع مع حظر إقامة أية منشآت والحصول على الموافقات المطلوبة من جهات الاختصاص .

لا تزيد أطوال البلوكات السكنية على ٢٥٠م مقيسة على طول محور البلوك وفى حالة زيادة الطول عن ٢٥٠م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح تمثل نسبة (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى وذلك بالمبنى السكنية ولا تمثل فى مجموعها وحدة سكنية والالتزام بنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وتمثل نسبة (١٠% مغلق + ١٠% مفتوح) من مسطح الدور الأرضى بالمبنى الخدمية .

يتم ترك ممر لا يقل عن ٦م بين أراضي الإسكان ومناطق الخدمات .



( أ ) الاشتراطات البنائية والتخطيطية لقطع الأراضي الفيلات :

الارتفاع : (أرضى + أول) .

لا تزيد النسبة البنائية على (٤٠٪) من مسطح قطعة الأرض .

الردود : ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي .

(ب) الاشتراطات البنائية والتخطيطية لقطع الأراضي النماذج السكنية :

الارتفاع : (أرضى + دورين) .

النموذج (DT1A&B) لا تزيد النسبة البنائية على (٤٥٪) من مسطح

قطعة الأرض ، الردود : ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي .

النموذج (D10A&B) لا تزيد النسبة البنائية على (٤٥٪) من مسطح

قطعة الأرض ، الردود : ٦ م أمامي - ٣ م جانبي - ٤ م خلفي .

النموذج (V05A&B) لا تزيد النسبة البنائية على (٤٥٪) من مسطح

قطعة الأرض ، الردود : ٤ م أمامي - ٤ م من جانب واحد - ٦ م خلفي .

(ج) الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمباني العمارات :

الارتفاع : (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ؛ ويمكن أن تزيد عدد الأدوار

لتصبح بارتفاع (أرضى + ٦ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجم طبقاً

لما جاء به عليه .

لا تزيد النسبة البنائية على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

لا تقل المسافة بين العمارات عن ١٢ م في حالة زيادة الارتفاعات

عن (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

(د) الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة

بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد

عناصرها في حينه ، والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ

المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات الممنوحة للمشروع .

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣ تمت الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجم على

المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع عاليه التي تعادل نسبة (١٢٪)

من مساحة المشروع بواقع (٢٦٦٦٥٠,٦٤م<sup>٢</sup> × ٣٠٪ × ٣ أدوار) = ٢٥٩٩٨٥,٦٧م<sup>٢</sup> مع توزيع هذا المسطح على مناطق الخدمات بالمشروع وبارتفاعات تصل إلى (أرضى + ٥ أدوار) مع عدم تخطى معامل الاستغلال على أن يتم الالتزام بالآتى :

عدم تعدى قيد الارتفاع المحدد للمشروع .

الالتزام بحجم مبانى الخدمات ثابت بواقع ٢٥٩٩٨٥,٥٧م<sup>٢</sup> على مستوى المشروع ككل .

العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجم عن طريق زيادة عدد الأدوار (٦٪ تميز) .

تظل مناطق خدمات المشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم مباشر من الطريق الخارجى ، وفى حال طلب التخديم الخارجى يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

#### ثانياً - مراحل تنمية المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٩٥,٩١٤ فدان بما يعادل ٢٤٠٢٨٣٩,٦٨٥م<sup>٢</sup> .

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٣٦,٣٢٩ فدان بما يعادل ٢١٥٢٥٨٣,١٥٨م<sup>٢</sup> .

#### المرحلة الأولى من المخطط العام للمشروع

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٩٥,٩١٤ فدان بما يعادل ٢٤٠٢٨٣٩,٦٨٥م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة (٧٢,٥٢٨٪) من اجمالى مساحة المشروع وتشمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٣٢,٢٨٨ فدان بما يعادل

٢١٣٥٦٠٩,٣٨٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣٣,٦٦٣٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (النماذج السكنية) ٣,٩٥٤ فدان بما يعادل

٢١٦٦٠٦,٥٨٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤,١٢٢٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (العمرات) ٨,٢٥١ فدان بما يعادل

٢٣٤٦٥٥,٥٥٦م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٨,٦٠٣٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات والبوابات ٩,٠٧٠ فدان بما يعادل ٢٣٨٠٩٣,٤٥٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩,٤٥٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ١١,٢٣٧ فدان بما يعادل ٢٤٧١٩٦,٢٩٦م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٧١٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٧,٣٩٩ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>١١٥٠٧٣,٧٣٩ وتمثل نسبة (٢٨,٥٦٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٧١٥ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>١٥٦٠٤,٦٨٤ وتمثل نسبة (٣,٨٧٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

المساحة المخصصة للإسكان (الفيلات) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٣٢,٢٨٨ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>١٣٥٦٠٩,٣٨٠ وتمثل نسبة (٣٣,٦٦٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، طبقاً للجدول التفصيلية الموجودة بلوحة المخطط العام .

المساحة المخصصة للإسكان (النماذج السكنية) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (النماذج السكنية) ٣,٩٥٤ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>١٦٦٠٦,٥٨٠ وتمثل نسبة (٤,١٢٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، طبقاً للجدول التفصيلية الموجودة بلوحة المخطط العام .

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات	عدد قطع الأراضي	عدد الوحدات بالقطعة أو البلوك	النموذج
فيلا منفصلة	٢٨	٢٨	١ وحدة	VILLA-٠٠٢
	٢٢	٢٢	١ وحدة	VILLA-٠٠٢-M
	٢٧	٢٧	١ وحدة	VILLA-٠٠٣-A
	٢٣	٢٣	١ وحدة	VILLA-٠٠٣-A-M
	١٩	١٩	١ وحدة	VILLA-٠٠٣-B
	٢٣	٢٣	١ وحدة	VILLA-٠٠٣-B-M
	٢٠	٢٠	١ وحدة	VILLA-٠٠٤-A

النموذج	عدد الوحدات بالقطعة أو البلوك	عدد قطع الأراضي	إجمالي عدد الوحدات	ملاحظات
VILLA-٠٠٤-A-M	١ وحدة	٢٠	٢٠	
VILLA-٠٠٤-B	١ وحدة	٢٥	٢٥	
VILLA-٠٠٤-B-M	١ وحدة	٢٨	٢٨	
VILLA-٠٠٥-A	١ وحدة	١٠	١٠	فيلا منفصلة
VILLA-٠٠٥-A-M	١ وحدة	٩	٩	بردود جانبيين
VILLA-٠٠٥-B	١ وحدة	١٣	١٣	في اتجاه واحد
VILLA-٠٠٥-B-M	١ وحدة	١٠	١٠	
DT-٠٠-A	٤ وحدات	٥	٢٠	نموذج سكني متصل (بلوكات)
DT-٠-B	٤ وحدات	٤	١٦	
DT١-A	٤ وحدات	٨	٣٢	
DT١-B	٤ وحدات	٦	٢٤	
الإجمالي		٣٠٠	٣٦٩	

المساحة المخصصة للإسكان (العمارات) :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (العمارات) ٨,٢٥١ فدان بما يعادل ٢٣٤٦٥٥,٥٥٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٨,٦٠٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، طبقاً للجدول التالي :

النموذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي للنموذج (F.P) م <sup>٢</sup>	مساحة الدور الأرضي للنموذج (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي مساحة الدور الأرضي للنموذج (F.P) م <sup>٢</sup>	المساحة البنائية (B.U.A) الفعلية م <sup>٢</sup>	المساحة البنائية (B.U.A) الإجمالية للنموذج م <sup>٢</sup>	ملاحظات
١ عمارة (أ)	٨	٥٥	٤٤٠	١١٩٠,٠٠٠	٩٥٢,٠٠٠	٨٧١,٠٠٠	٦٩٦٨٠,٠٠٠	العمارة تتكون من (يدروم + دور أرضي + ٦ أدوار متكررة)	
٢ عمارة (ب)	٥	٥٥	٢٧٥	١٢١٥,٠٠٠	٦٠٧٥,٠٠٠	٨٧٢٤,٠٠٠	٤٣٦١٠,٠٠٠		
الإجمالي	١٣	١١٠	٧١٥		١٥٥٩٥,٠٠٠		١١٣٢٩٠,٠٠٠		



**المساحة المخصصة للخدمات والبوابات :**

تبلغ للمساحة المخصصة للخدمات والبوابات ٩,٠٧٠ فدان بما يعادل ٢٣٨٠٩٣,٤٥٠ وتمثل نسبة (٩,٤٥٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، طبقاً للجدول التالي :

الاستعمال	المساحة	النشاط	النسبة البنائية %	الارتفاع	الردود	النسبة البنائية المسموحة للدور الأرضي (F.P)	إجمالي النسبة البنائية المسموحة (BUA)
منطقة الخدمات مرحلة الاعتماد (أ)	٢٥٥٤٣,٤٥١	تجارى - إدارى - سكنى	٣٠	أرضى + ٥ أدوار	داخل حدود (٦ أمتار) قطعة الأرض	٧٦٦٣	٤٥٩٧٨
منطقة الخدمات مرحلة الاعتماد (ب)	١٢٠٠٠,٠٠٠	تجارى	٣٠	أرضى + دور أول	داخل حدود (٦ أمتار) قطعة الأرض	٣٦٠٠	١٠٨٠٠
البوابات وغرف الأمن	٥٥٠,٠٠٠	إدارى	-	أرضى فقط	-	٥٥٠	٥٥٠
الإجمالي	٢٨٠٩٣,٤٥١					١١٨١٣	٥٧٣٢٨

**الرصيد المسموح به والمستخدم والمتبقى بالمنطقة السكنية بالمشروع :**

البند	إجمالي الرصيد المسموح بالمشروع	الرصيد المستخدم				النسبة البنائية (F.P)
		إجمالي المستخدم بالمرحلة الأولى	عمارات سكنية	نموذج سكنى متصل	فيلات سكنية بارتداد جانبيين واحد	
النسبة البنائية (F.P)	١٢٤٩٧٠,١٤٠	٦٣٩٩٠,٠٠٠	١٥٥٩٥,٠٠٠	٦١٧٠,٠٠٠	٤٤١٠,٠٠٠	٣٧٨١٥,٠٠٠
إجمالي المساحة البنائية (BUA)	٦٢٤٨٥٠,٦٩٨	٢٢٨٣٥١,٧٢٠	١١٣٢٩٠,٠٠٠	٢٠١٧٩,٨٣٠	١١٣١٥,٨٩٠	٨٣٥٦٦,٠٠٠

**الرصيد المسموح به والمستخدم والمتبقى بالمنطقة الخدمية بالمشروع :**

البند	إجمالي رصيد المسموح بالمشروع	إجمالي الرصيد المستخدم بالمرحلة الأولى	الرصيد المتبقى
النسبة البنائية (F.P)	١٩٩٩٥,٢٢٢	١١٨١٣	٨١٨٢,٢٢٢
إجمالي النسبة البنائية (BUA)	٥٩٩٨٥,٦٦٧	٥٧٣٢٨	٢٦٥٧,٦٦٧

## جدول المقنن المائى :

قطاع التنمية وتطوير المدن		قطاع التخطيط والمشروعات				
أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (٧٣م/اليوم)	أقصى مقنن مائى (ل/م <sup>٢</sup> /يوم)	المسطحات البنائية المسموح بها بالرحلة الأولى بالمشروع (B.U.A) بخلاف البيروزات (م <sup>٢</sup> )	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع بخلاف (B.U.A) بخلاف البيروزات (م <sup>٢</sup> )	معامل الاستغلال	المساحة (م <sup>٢</sup> )	نوع الإسكان
٣٥٦٧,٩٣٢	٥,٧١٠	٢٢٨٣٥١,٧٢٠	٦٢٤٨٥٦,٧٠٠	١,١٢٥	٥٥٥٤٢٢,٨٤٣	سكنى متكامل

مفوض عن الشركة

م/ محمد عبد المنعم المنشاوى

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وتصل إلى (أرضى + ٦ أدوار متكررة) بعد تطبيق نظام الحجوم مع قياس الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير ذلك ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها وبنسبة (١٠%) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي طبقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تلتزم شركة إعمار مصر للتنمية بالقيام بالآتي :
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
  - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
  - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال 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 طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار 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 واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .  
تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٧- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨- تلتزم الشركة بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظام الحجوم بالمنطقة السكنية والخدمية بالمشروع قبل استصدار تراخيص البناء .

٩- تلتزم شركة إعمار مصر للتنمية بالبرنامج الزمنى المقدم المعتمد من الهيئة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١١- تلتزم شركة إعمار مصر للتنمية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية

وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

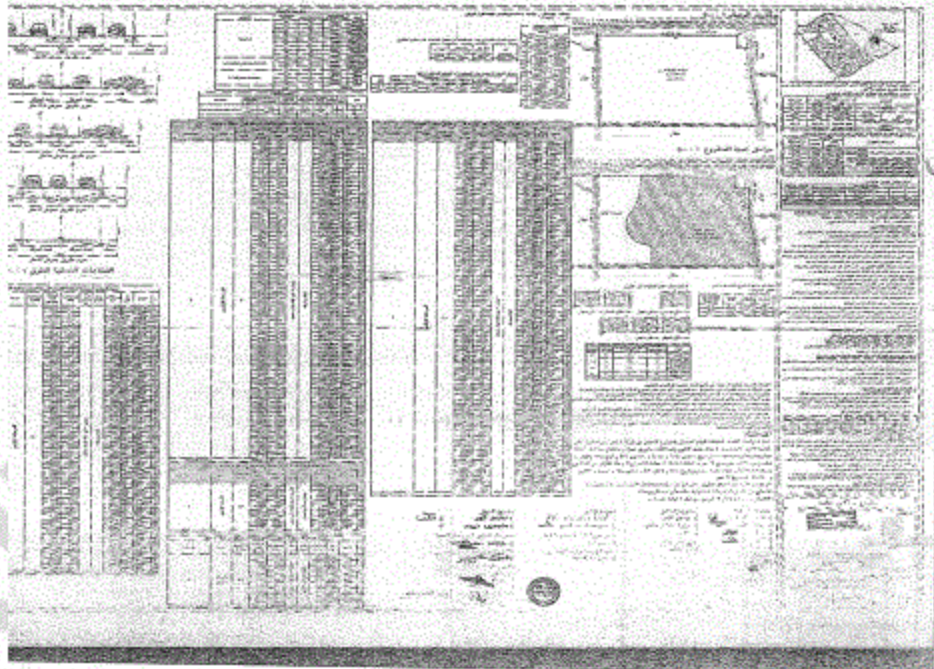

مفوض عن الشركة

م/ محمد عبد المنعم المنشاوى



العدد ٢٩١ - مزار ٦٤٢

محرم طه محمد  
مهندس



محرم طه محمد  
مهندس

