

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣

باعتتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١١٥,٣٤ فدان

بما يعادل ٢٤٨٤٥٥٩,١٥ م٢

والواقعة ضمن قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

بمدينة الشيخ زايد وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى

بمساحة ٢٢٤٨١١٦,٠٦ م٢

والمخصصة لشركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 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 فى توسعات مدينة

٦ أكتوبر والشيخ زايد ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم بعض قطع الأراضى

لكردون مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر 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 القرار الوزاري رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الاستراتيجي لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة على أسلوب التعامل بمدينة الشيخ زايد مع مقدمي الطلبات للسادة المتعاملين والمنثب عقودهم النهائية مع هيئة مشروعات التنمية الزراعية - محافظة الجيزة المنطقة الاستثمارية وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الأراضي الواقعة داخل حدود القرارين رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد والمتضمن البند (ثانياً) بشراء المساحة العينية (حصة الهيئة) نقداً ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٥٠ فداناً (وطبقاً لما يتم استلامه على الطبيعة) والواقعة بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد للسادة شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية والسابق تتنازل الشركة عنها للهيئة نظير تقنين التعامل على باقى المساحة ١٥٠ فداناً طبقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠١٩/٧/١١ ولإقامة مشروع عمراني متكامل عليها لتصبح كامل مساحة قطعة الأرض ٣٠٠ فدان وبنشاط عمراني متكامل وطبقاً للسعر النهائي المعتمد من اللجان المختصة والاشتراطات البنائية للأرض الأصلية وعلى أن يتم استكمال الإجراءات طبقاً للمتنوع في هذا الشأن وطبقاً للشروط الواردة تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٠ لقطعة أرض بمساحة إجمالية مقدارها ٥١٨٣٢٩,٦٢ م^٢ بما يعادل ١٢٣,٣٨ فدان الواقعة بامتداد مدينة الشيخ زايد ضمن القرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية لقطعة أرض بمساحة ١٢٣,٣٨٧ فدان الواقعة بامتداد مدينة الشيخ زايد ضمن للقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣ والمرفق به المخطط العام للمشروع المقام على قطعة الأرض عالىة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٢٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ والمرفق به لوحة المخطط التفصيلى لمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى خطاب شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية الوارد برقم (٤٥٥٥٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨ والمرفق به اللوحات النهائية الخاصة بقطعة الأرض عالىة ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤٦٩٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٤ والمرفق به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد المراجعة والتوقيع وكذا الموقف المالى والعقارى والتنفيذى والمتضمن أنه تم تعديل مساحة قطعة الأرض فى ضوء المخطط المعدل لتصبح بمساحة ١١٥,٣٤ فدان بما يعادل ٢٤٨٤٥٥٩,١٥ م^٢ ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة واستصدار القرار الوزارى الواردة برقم (٤٦١٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٥ ؛ وعلى الإفادة بقيام الشركة باستكمال قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة واستصدار القرار الوزارى الواردة برقم (٤٧٧٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٤ ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١١ ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى والمعتمدة من قبل قطاع التنمية وتطوير المدن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهد المقدم والموقع من الشركة بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية باعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١١٥,٣٤ فدان بما يعادل ٢٤٨٤٥٥٩,١٥ م^٢ والواقعة ضمن قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٢٤٨١١٦,٠٦ م^٢ والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ والمتنتية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ١١٥,٣٤ فدان بما يعادل ٢٤٨٤٥٥٩,١٥ م^٢ (أربعمئة وأربعة وثمانون ألفاً وخمسمئة وتسعة وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/١٥ من المتر المربع) والواقعة ضمن قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٢٤٨١١٦,٠٦ م^٢ والمخصصة لشركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٦ والتى تعتبر جمعيتها 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 المقدم منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها وتحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل أجل سدادها .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويستم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم مواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار في 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 الوزاري

الصادر باعتماد المخطط العام لقطعة أرض

بمساحة ١١٥,٣٤ فدان بما يعادل ٢٤٨٤٥٥٩,١٥ م^٢

والواقعة ضمن قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

بمدينة الشيخ زايد وكذا المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى

بمساحة ٢٢٤٨١١٦,٠٦ م^٢

والمخصصة لشركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية

لإقامة مشروع (عمراني متكامل)

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١٥,٣٤ فدان أى ما يعادل

٢٤٨٤٥٥٩,١٥ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٢٤٢٢٧٩,٥٨ م^٢ بما يعادل

٥٧,٦٧ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٤٠٤٦٠,٦٩ م^٢ بما يعادل ٩,٦٣ فدان

وتمثل نسبة (٨,٣٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة ٢٧٦٨٥١,٠٨ م^٢

بما يعادل ١٨,٢٩ فدان وتمثل نسبة (١٥,٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٢٩٥٨٤٥,٨٠ م^٢

بما يعادل ٢٢,٨٢ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢٩١٢٢,٠٠ م^٢

يعادل ٦,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٦,٠١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع

المطللة على الطرق المحيطة وحدود الجار .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ مترًا

شاملة عروض الطرق والارتدادات .

يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

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

الارتفاع المسموح به لقطعة الأرض (أرضى + دورين متكررين) .

لا يزيد طول البلوك السكنى على (٢٥٠) متراً وفي حال الزيادة يتم عمل ممر لا يقل عرضه عن (٦) أمتار وذلك كل (١٥٠) متراً .

الاشتراطات البنائية للنماذج السكنية :

النسبة البنائية لا تزيد على (٤٥٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

الارتفاع المسموح به (أرضى + دورين متكررين) وبما لا يتعدى قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة .

ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً لحكم المادة (١٠٤) من قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

المسافة بين النماذج السكنية لا تقل عن (٨) أمتار فى حالة ارتفاع أرضى + دورين متكررين .

ميراثية استعمالات الأراضي للمنطقة محل الاعتماد :

إجمالى مساحة قطعة الأرض محل الاعتماد ٥٩,٠٦ فدان أى ما يعادل ٢٢٤٨١١٦,٠٦ م^٢ التى تشمل على :

- ١ - تبلغ مساحة الأرضى المخصصة للإسكان ٢١٠٠٤٥٥,٥٥ م^٢ بما يعادل ٢٣,٩١ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٤٠٣٠٧,٧٣ م^٢ بما يعادل ٩,٥٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٢٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة ٢١٣٤٩,١٥ م^٢ بما يعادل ٥,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٨,٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٢٧٦٧١٤,١ م^٢ بما يعادل ١٨,٢٦ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٩٢٨٩,٥٣ م^٢ بما يعادل ٢,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٣,٧٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- أولاً - المساحة المخصصة للإسكان للمنطقة محل الاعتماد :
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٠٠٤٥٥,٥٥ م^٢ بما يعادل ٢٣,٩١ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٤٩٪) من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد وطبقاً لجدول النماذج الآتي :

الرقم	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	مساحة الدور الثاني م ^٢	إجمالي مساحة الأدوار BUA م ^٢
١	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٢	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٣	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٤	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٥	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٦	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٧	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٨	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٩	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
١٠	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
١١	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
١٢	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥

الرقم	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	مساحة الدور الثاني م ^٢	إجمالي مساحة الأدوار BUA م ^٢
١٣	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
١٤	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
١٥	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
١٦	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
١٧	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
١٨	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
١٩	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٢٠	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٢١	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٢٢	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
٢٣	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٢٤	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٢٥	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٢٦	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٢٧	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٢٨	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
٢٩	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٣٠	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٣١	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٣٢	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٣٣	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٣٤	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٣٥	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٣٦	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٣٧	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٣٨	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥

الرقم	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	مساحة الدور الثاني م ^٢	إجمالي مساحة الأدوار BUA م ^٢
٣٩	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٤٠	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٤١	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٤٢	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٤٣	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٤٤	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
٤٥	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٤٦	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٤٧	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٤٨	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٤٩	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
٥٠	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٥١	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٥٢	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٥٣	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
٥٤	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٥٥	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٥٦	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٥٧	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
٥٨	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
٥٩	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٦٠	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٦١	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٦٢	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
٦٣	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٦٤	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠

الرقم	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي م ^٢	مساحة الدور الأول م ^٢	مساحة الدور الثاني م ^٢	إجمالي مساحة الأدوار BUA م ^٢
٦٥	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٦٦	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٦٧	٧	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٦٨	٦	٣	٥٤٥	٥٤٥	٥٤٥	١٦٣٥
٦٩	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٧٠	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
٧١	١٢	٣	٦٨٥	٦٨٥	٦٨٥	٢٠٥٥
٧٢	١٢	٣	٨١٠	٨١٠	٨١٠	٢٤٣٠
الإجمالي	٦٣٤		٤٥٢٠٥			١٣٥٦١٥

ثانيًا - المساحة المخصصة للخدمات للمنطقة محل الاعتماد :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٤٠٣٠٧,٧٣ م^٢ بما يعادل ٩,٥٩ فدان وتمثل نسبة (١٦,٢٥٪) من إجمالي مساحة المنطقة محل الاعتماد وطبقاً للجدول التالي :

المنطقة	الاستخدام	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	مساحة قطعة الأرض بالفدان	نسبة البناء	الردود	الارتفاع	ملاحظات
منطقة خدمات ترفيهية (١)	خدمات ترفيهية	٢٤٠١٣	٥,٧٢	١٠٪	٦ أمتار من جميع الجهات	أرضي + أول	
منطقة خدمات تجارية إداري (٢)	تجاري إداري	٣٦٨١,٥٥	٠,٨٨	٣٠٪		أرضي + دورين متكررين	
منطقة خدمات مدرسة (٣)	مدرسة	١١٥٤٥	٢,٧٥	٣٠٪		أرضي + دورين متكررين	
أمن وبيوآيات	أمن وبيوآيات	١٠٦٨,١٨	٠,٢٥			أرضي فقط	عدد ١٢ غرفة أمن مساحة الغرفة م ^٢ ٢٩ وعدد ٣ بيوآيات
الإجمالي		٤٠٣٠٧,٧٣	٩,٦٠				

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- ١ - نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٢ - يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ (٦) أمتار من جميع الجهات داخل أراضي الخدمات .
 - ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
 - ٤ - يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية- أعمال كهروميكانيكال) .
 - ٥ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 - ٦ - تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ثالثاً - المسطحات المبنية المسموح بها والمقنن المائى للمشروع :

نوع الإسكان	معامل الاستغلال المسموح به	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA	المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/م ^٢ /يوم)	إجمالى المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/يوم)
فيلات متوسطة الكثافة بارتفاع أرضى + دورين متكررين	٠,٦٧٥	٤٨٤٥٥٩,١٥	٣٢٧٠٧٧,٤٣	٤,٢٣	١٣٨٣٥٣٧,٥٢

جدول عدد الوحدات المحققة بالمشروع :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع على مسئولية المالك والاستشارى	أقصى عدد سكان مسموح بالمشروع وفقاً للنوطة الحسابية المعتمدة
٦٣٤	٦٩١٧

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 .

بالتفويض عن الشركة
الاسم/ حسن محمد كمال

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + دورين متكررين) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للفيلا السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٦ - تلتزم شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية 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 والمواصفات 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 واشترطات 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 الصحي واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

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

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 - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٩ - تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

الاسم / حسن محمد كمال

۵۶۱ / ۱۰۰ (۲۲ م)



