

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٤,٦٩ فدان

الواقعة ضمن كامل مساحة القطعة رقم ٣٩٦ من ١

الكائنة بالكيلو ٤٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوى

بتوسعات مدينة الشيخ زايد داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

المخصصة للسيد/ صلاح الدين محمد عبد الرحيم الشاعر

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بشأن إعادة تخصيص بعض

المساحات لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم 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

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

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

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ صلاح الدين محمد عبد الرحيم الشاعر بشأن التنازل عن (٥٠٪) من قطعة الأرض بمساحة ٢٤,٦٩ فدان الواقعة ضمن كامل مساحة القطعة رقم ٣٩٦ من ١ الكائنة بالكيلو ٤٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوى بتوسعات مدينة الشيخ زايد داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ وذلك مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى متكامل ومقابل توصيل المرافق ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٣ لقطعة الأرض عاليه للسيد/ صلاح الدين محمد عبد الرحيم الشاعر طبقاً لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ بمساحة إجمالية مقدارها (٢م١٠٣٧١٨,٩٣) ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٤٠٨٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٧ بشأن مراجعة لوحة المخطط العام المقدمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض المشار إليها ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤٧٣٧٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ المتضمن الموقف المالى والقانونى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ومرفقاً به صورة كل من (عقد التنازل المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ - محضر الاستلام - كارت الوصف المعتمد) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٨٤١٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣٠ لجهاز مدينة الشيخ زايد مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلى لمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ للعمل بموجبه ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٢ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ومرفقاً به ٧ نسخ من لوحات المخطط العام والتعهدات الآتية :

التفويض الخاص بالمراجعة الفنية للوحة المخطط العام .

التفويض الخاص بالتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى

لقطعة الأرض .

تعهد مسئولية كل من المالك والاستشارى عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم .

التعهد بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٩٩٣٢)

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢١ لجهاز مدينة الشيخ زايد ومرفقاً به عدد ٧ نسخ من لوحات المخطط العام وذلك للمراجعة والتوقيع من قبل المختصين بالجهاز والإفادة عن موقف كامل لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤١٠٣٠٩)

بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٧ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ومرفقاً به لوحات المخطط بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من الهيئة

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢١ ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية

واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم الوارد برقم (٤١٢٠٣٩)

بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٧ ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى والمعتمدة من قبل

قطاع التنمية وتطوير المدن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات

والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ صلاح الدين محمد عبد الرحيم الشاعر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٤,٦٩ فدان الواقعة ضمن كامل مساحة القطعة رقم ٣٩٦ من ١ الكائنة بالكيلو ٤٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوى بتوسعات مدينة الشيخ زايد داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة لإقامة مشروع (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 السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف .

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٤,٦٩ فدان الواقعة ضمن كامل مساحة القطعة رقم ٣٩٦ من ١ الكائنة بالكيلو ٤٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوى بتوسعات مدينة الشيخ زايد داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة للسيد/ صلاح الدين محمد عبد الرحيم الشاعر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التّخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بمسئوليته عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منه وتحمله وحده لية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- يلتزم المخصص له 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 ٧- يلتزم المخصص له بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣- يُنشر هذا القرار في الوقائع 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 الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بمساحة ٢٤,٦٩ فدان

الواقعة ضمن كامل مساحة القطعة رقم ٣٩٦ من ١

الكاننة بالكيلو ٤٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوي

بتوسعات مدينة الشيخ زايد داخل حدود القرار الجمهوري رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

المخصصة للسيد/ صلاح الدين محمد عبد الرحيم الشاعر

طبقاً للعقد المؤرخ ٢٠٢١/١١/٢٣ للتنازل عن (٥٠٪) من قطعة الأرض

مقابل تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني متكامل وتوصيل المرافق

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٤,٦٩ فدان أي ما يعادل ٢١٠٣٧١٨,٩٣م^٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني ٢م^٢٤٨٩٧٨

بما يعادل ١١,٦٦ فدان تمثل نسبة (٤٧,٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢م^٢١٢٤٤٠ بما يعادل ٢,٩٦ فدان

تمثل نسبة (١١,٩٩٪) من مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمساحات الخضراء وممرات

المشاة ٢م^٢٢٦٢٣٢,٩٣ بما يعادل ٦,٢٥ فدان تمثل نسبة (٢٥,٢٩٪) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م^٢١٦٠٦٨ بما يعادل ٣,٨٣ فدان

تمثل نسبة (١٥,٤٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى ٢٤٨٩٧٨م^٢ بما يعادل ١١,٦٦ فدان تمثل نسبة (٤٧,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وبيانها طبقاً للجدول التالى بمساحات قطع الأراضي السكنية :

م	رقم القطعة	المساحة (م ^٢)	نوع النموذج	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	مسطح الليانى (BUA) م ^٢	النسبة البنائية المحققة
١	١ A	٥٠٤	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٦٨	٣٨٠	٪٣٣
٢	٢ A	٤٩٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٦٨	٣٨٠	٪٣٤
٣	٣ A	٤٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٦٨	٣٨٠	٪٣٤
٤	٤ A	٤٨٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٦٨	٣٨٠	٪٣٥
٥	٥ A	٤٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٦٨	٣٨٠	٪٣٤
٦	٦ A	٥٠٢	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٦٨	٣٨٠	٪٣٣
٧	٧ A	٥١١	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٦٨	٣٨٠	٪٣٣
٨	٨ A	٥١٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٦٨	٣٨٠	٪٣٣
٩	١ B	٤٥٠	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٧
١٠	٢ B	٤٦٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٦
١١	٣ B	٥٠٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٤
١٢	٤ B	٤٨٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٥
١٣	٥ B	٤٥١	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٧
١٤	٦ B	٤٣٠	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٨
١٥	٧ B	٤٥٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٦
١٦	٨ B	٤٦٣	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٦
١٧	٩ B	٤٤١	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٧
١٨	١٠ B	٤٤٠	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٨
١٩	١١ B	٤٥٠	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٧
٢٠	١٢ B	٤٦٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + ٢ دور	١٢١	٢٩٠	٪٢٦
٢١	١ C	٥٢٧	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤٣
٢٢	٢ C	٥٣٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤٣
٢٣	٣ C	٥٣٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤٣
٢٤	٤ C	٥٤٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤٢

٢	رقم القطعة	المساحة (م ^٢)	نوع النموذج	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي (E.P) م ^٢	مسطح المباني (B.U.A) م ^٢	النسبة البنائية المحققة
٢٥	٥ C	٥٢٧	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤٣
٢٦	٦ C	٦١٤	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٧
٢٧	٧ C	٥٦١	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤١
٢٨	٨ C	٥٦٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤٠
٢٩	٩ C	٥٤٧	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤٢
٣٠	١٠ C	٦٠٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٨
٣١	١١ C	٦٢٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٧
٣٢	١٢ C	٥٥٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤١
٣٣	١٣ C	٥٨١	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٩
٣٤	١٤ C	٥٨٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٩
٣٥	١٥ C	٦٢٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٦
٣٦	١٦ C	٦٠٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٨
٣٧	١٧ C	٦٠٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٨
٣٨	١٨ C	٥٦١	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤١
٣٩	١٩ C	٥٦٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤٠
٤٠	٢٠ C	٥٦١	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤١
٤١	٢١ C	٦١١	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٧
٤٢	٢٢ C	٥٨٦	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٩
٤٣	٢٣ C	٥٩٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٨
٤٤	٢٤ C	٦٠٩	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٧
٤٥	٢٥ C	٦٢٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٦
٤٦	٢٦ C	٥٨٤	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٩
٤٧	٢٧ C	٥٥٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤١
٤٨	٢٨ C	٥٨١	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٣٩
٤٩	٢٩ C	٥٥٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٨	٥٤٠	٪٤١
٥٠	١ D	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٤٠
٥١	٢ D	٥١٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٩
٥٢	٣ D	٥٠٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٤٠
٥٣	٤ D	٥١٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٩
٥٤	٥ D	٥٣٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٨

٢	رقم القطعة	المساحة (م ^٢)	نوع النموذج	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي (E.P) م ^٢	مسطح المباني (B.U.A) م ^٢	النسبة البنائية المحققة
٥٥	٦ D	٥٥٤	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٦
٥٦	٧ D	٥٣٧	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٨
٥٧	٨ D	٥٢٤	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٩
٥٨	٩ D	٥٤٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٧
٥٩	١٠ D	٥٩٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٤
٦٠	١١ D	٥٦٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٦
٦١	١٢ D	٥٢٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٩
٦٢	١٣ D	٥٣٧	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٨
٦٣	١٤ D	٥٣٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٨
٦٤	١٥ D	٥٥٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٦
٦٥	١٦ D	٥٣١	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٨
٦٦	١٧ D	٥٤٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٧
٦٧	١٨ D	٥٣٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٨
٦٨	١٩ D	٥٣٢	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٨
٦٩	٢٠ D	٦٠٤	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٣
٧٠	٢١ D	٥٦٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٦
٧١	٢٢ D	٥٦٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٦
٧٢	٢٣ D	٥٦٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٦
٧٣	٢٤ D	٥٧٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٥
٧٤	٢٥ D	٦١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٢	٤٨٠	٪٣٣
٧٥	١ E	٨١٩	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٤٢
٧٦	٢ E	٩٠٠	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٣٨
٧٧	٣ E	٨٨٩	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٣٩
٧٨	٤ E	٨٦٨	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٤٠
٧٩	٥ E	٨٩٢	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٣٩
٨٠	٦ E	٩٩٥	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٣٥
٨١	٧ E	٨٩٥	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٣٩
٨٢	٨ E	٩١٨	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٣٨
٨٣	٩ E	٩٣٤	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٣٧
٨٤	١٠ E	٩٨٧	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٤٦	٨٠٠	٪٣٥
	الإجمالي	٤٨٩٧٨		١٦٨		١٧٩١٨	٤٢١٨٠	

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية بالمشروع :

- لا تزيد إجمالى مساحة قطع الأراضى السكنية عن (٥٠%) من مساحة أرض المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥%) من مساحة قطعة الأرض للفيلات المتصلة وشبه المتصلة .
- معامل الاستغلال (FAR) = ٠,٦
- لا يزيد طول البلوك السكنى عن (٢٥٠م) مقيسة على طول محور البلوك ، وفى حال زيادته يتم الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن (٦م) كل (١٥٠م) مقيسة من محور الممر ونهاية البلوك .
- يحظر إقامة أى منشآت أو زراعة أشجار لمسافة ١٠٠م مقيسة من طبان الطريق .
- الارتفاع : (أرضى + دورين) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة .
- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- يسمح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية على أن يقتصر استغلاله على الأنشطة المصرح بها بالهيئة .
- يسمح بإقامة غرف السطح بالمباني السكنية تستخدم كخدمات وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الأرض السكنية .

ثانياً - المناطق المخصصة للخدمات :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢م١٢٤٤٠ بما يعادل ٢,٩٦ فدان

تمثل نسبة (١١,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالي :

النشاط	المساحة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
خدمات تجارية	٨٦٠٠	٢٥٨٠	٣٠%	أرضي + ٢ دور	٦م من جميع الاتجاهات
نادي اجتماعي	٢٩٠٠	٥٨٠	٢٠%	أرضي + أول	
مسجد	٧٥٠	٢٢٥	٣٠%	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	
بوابة وغرف الأمن	١٩٠	١٩٠	لا تزيد مساحة غرفة الأمن عن ٢م ^٢	أرضي فقط	-
الإجمالي	١٢٤٤٠	٣٥٧٥			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح من (٨-١٢%)

من إجمالي أرض المشروع .

لا تزيد مساحة المبنى التجاري عن (٣٠%) من مساحة أرض الخدمات التجارية ،

وبارتفاع (أرضي + دورين) بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

لا تزيد مساحة مبنى النادي الاجتماعي عن (٢٠%) من مساحة أرض النادي ،

وبارتفاع (أرضي + أول) .

يتم الالتزام بتحقيق ردود ٦م من جميع الجهات داخل أراضي الخدمات .

يسمح بعمل دور بدروم ويقتصر استغلاله على الأنشطة المصرح بها بالهيئة

(جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) دون مسئولية الهيئة

أو الجهاز عن توصيل المرافق له .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري

للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون

لها تخديم من الطريق الخارجى ، وفى حال تخديمها من الخارج أو استخدامها من

غير قاطني المشروع يتم سداد العالوة المقررة بواسطة اللجان المختصة بعد أخذ

الموافقة الفنية .

جدول المقنن المانى:

قطاع التنمية وتطوير المدن		قطاع التخطيط والمشروعات				
اقصى كمية مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)	اقصى مقنن مائى (ل/٢م/يوم)	BUA المحققة (٢م)	BUA المسموح بها (٢م)	معامل الاستغلال المسموح	مساحة الأرض (٢م)	نوع الإسكان
٢٩٦٢٠٠	٤,٧٦	٤٢١٨٠	٦٢٢٣١,٤	٠,٦	١٠٣٧١٨,٩٣	فيلات متوسطة (أرضى + دورين)

يتعهد كل من مالِك المشروع والاستشارى للمشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات وفقاً للمخطط ويتحملان وحدهما أية تبعات وفقاً لذلك .

المفوض عن المالك

أحمد صلاح عبد الفتاح حسين فايد

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية (أرضى ودورين) ، وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح به للمنطقة من قبل القوات المسلحة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) .
- ٤- يلتزم السيد/ صلاح الدين محمد عبد الرحيم الشاعر بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- يلتزم المخصص له الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 عن (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٨- يلتزم السيد/ صلاح الدين محمد عبد الرحيم الشاعر بالقيام بالآتي :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المخصص له الأرض بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقته الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ووصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
توفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها
بالمشروع من الجهات المختصة .

اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من
الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما
يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدات الواردة
بالبیان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى 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 تعريف مياه الشرب
والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف 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 .

- ٩- كما يلتزم المخصص له الأرض بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع .
- ١١- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات البنائية المعتمدة بالمخطط التفصيلى لمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان	طرف أول
المفوض عن المالك	معاون السيد الوزير
أحمد صلاح عبد الفتاح حسين فايد	المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
	د.م/ وليد عباس عبد القوى

