

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٧٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٨

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى

بمساحة ٩٢,١٤٢ فدان ضمن المخطط العام

لقطعة الأرض بمساحة ١٣٢,٢٤٤ فدان بما يعادل ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ م

الكاننة بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٠

والقرار الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠٢١

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 عقد الاتفاق والتصالح المبرم بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع عمراني متكامل على مساحة إجمالية ١٢٠,٩ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ إلى كردون مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٥/٢/٢٠٢٠ لقطعة الأرض بمساحة ٢٥٠٧٧١٦ م٢ أى ما يعادل ١٢٠,٩ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (١١٥) بتاريخ ١٨/٢/٢٠٢٠ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٢٠,٩ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٤٥) بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٢٠ بالموافقة على الطلب المقدم من شركة إعمار مصر للتنمية على الآتي :

شراء حصة الهيئة العينية من إجمالي قطعة الأرض ١١ فدان والتي تمثل ٥,٥ فدان والواقعة خارج زمام أبو رواش الكيلو ٢٨ طريق الإسكندرية / القاهرة الصحراوي ضمن القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ والمضافة لكردون مدينة الشيخ زايد .

شراء مساحة حوالي ٢م٤٩٦ تقريباً والمحصورة بين الأرض الكائنة بالبند (١) وبين حرم طريق الإسكندرية / القاهرة الصحراوي ، والموضحين على الكروكي المرفق لإقامة مشروع عمراني متكامل (سكني) ووفقاً للضوابط الواردة بالقرار ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٦٠٩) بتاريخ ٢٦/١١/٢٠٢٠ لجهاز مدينة الشيخ زايد متضمناً الموافقة على ضم قطعتي الأرض بمساحة ١١ فدان و٢م٤٩٦ إلى قطعة الأرض بمساحة ١٢٠,٩ فدان ليصبحا قطعة أرض واحدة ، على ان يتم الالتزام بالشروط والضوابط والمعاملة المالية لكل قطعة على حدة طبقاً للقرارات الصادرة لكل منهم ، وفيما يخص طلب الشركة إبرام ملحق للتعاقد للقطعة بمساحة ١٢٠,٩ فدان يشمل قطعتي الأرض المشار إليها فيتم اتخاذ اللازم بالتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة مع مراعاة مدة التنفيذ لكل مساحة وطبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣٤٠٥) بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٢٠ متضمنا الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم 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 إجمالى المسطحات السكنية المسموح بها بالمشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض (حجم المباني ثابت) ، وعدم تعدى الارتفاع الكلى للمباني قيد الارتفاع المحدد للمنطقة ، ويتم العرض على اللجنة المختصة بالتسوير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك (٤٪) تميز عدد (٢) دور وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٤٢٩٠) بتاريخ ١٧/٣/٢٠٢١ متضمنا الموافقة على تطبيق نظام الحجوم على المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع عاليه التى تعادل نسبة (١٢٪) من مساحة المشروع بواقع (٦٦٦٥٠,٦٤ م^٢ × ٣٠٪ = ٢٠٩٩٨٥,٦٧ م^٢ 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 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 ٢٢٢,٨٤٣ م^٢ ؛

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 القرار الوزارى رقم (٦٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٢٤٠٢٨٣٩,٦٨٥ م٢ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٥٠٠٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٠ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط التفصيلى المعدل للمرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١١ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٢٢٤١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٩ مرفقاً به لوحات المخطط العام بعد التوقيع عليها وكذا موضح به موقف المشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛ 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 تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة

٩٢,١٤٢ فدان ضمن المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٣٢,٢٤٤ فدان بما يعادل ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ الكائنة بامتداد مدينة الشيخ زايد ؛ والمخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٠ ، والقرار الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠٢١ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع

التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٩٢,١٤٢ فدان ضمن المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٣٢,٢٤٤ فدان بما يعادل ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ م^٢ الكائنة بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٠ والقرار الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠٢١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٩ ، وملحقه المبرم بتاريخ ٨/٦/٢٠٢١ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 التى حل أجل سدادها .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥ - 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 باعتماد تعديل المخطط التفصيلى

للمرحلة الأولى بمساحة ٩٢,١٤٢ فدان

ضمن المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ م^٢

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

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠٢١

مساحة المشروع :

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

٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ م^٢.

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٦٦,١٢٢ فدان بما يعادل ٢٢٧٧٧١٤,٠٨٨ م^٢

وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٥,٨٦٩ فدان بما يعادل ٢٦٦٦٥٠,٧٤١ م^٢

وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة ومناطق مفتوحة

٣٤,٤٦٧ فدان بما يعادل ٢١٤٤٧٦٣,٤٤٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٠٦%) من إجمالى

مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الرئيسية ٨,٣٩٥ فدان بما يعادل

٢٣٥٢٥٨,٩٣١ م^٢ وتمثل نسبة (٦,٣٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧,٣٨٩ فدان بما يعادل

٢٣١٠٣٥,٦٣٥ م^٢ وتمثل نسبة (٥,٥٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للمشروع .
- النسبة البنائية بالمنطقة السكنية لا تزيد عن (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 = ٢٥٥٥٤٢٢,٨٤٣ م^٢ × ٥٠٪ × ٤٥٪ × ٥ أدوار = ٢٦٢٤٨٥٠,٦٩٨ م^٢ .

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

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

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

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 عن (٤٠٪) من مسطح قطعة الأرض .

الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ب) الاشتراطات البنائية والتخطيطية لقطع الأراضي النماذج السكنية :

الارتفاع : (أرضى + دورين) .

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

الأرض ؛ الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

النموذج (DT0A&B) لا تزيد النسبة البنائية عن (٤٥٪) من مسطح قطعة الأرض ،

الردود : ٦م أمامى - ٣م جانبي - ٤م خلفى .

النموذج (V05A&B) لا تزيد النسبة البنائية عن (٤٥٪) من مسطح قطعة الأرض ؛

الردود : ٤م أمامى - ٤م من جانب واحد - ٦م خلفى .

(ج) الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمباني العمارات :

الارتفاع : أرضى + ٤ أدوار متكررة ، ويمكن أن يزيد عدد الأدوار لتصبح

بارتفاع (أرضى + ٦ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجم طبقاً لما جاء بهاليه .

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

لا تقل المسافة بين العمارات عن ١٢م فى 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 حده والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ؛ والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات الممنوحة للمشروع .

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣ تمت الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم على المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع عالىة التى تعادل نسبة (١٢%) من مساحة المشروع بواقع (٢٦٦٦٥٠,٦٤ × ٣٠% × ٣ أدوار) = ٢٥٩٩٨٥,٦٧ 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 ٢٥٩٩٨٥,٥٧ على مستوى المشروع ككل .

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

تظل مناطق خدمات المشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم مباشر من الطريق الخارجى ، وفى حال طلب التخدم 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 وتعديلاته .

ثانياً - مراحل تنمية المشروع :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٩٢,١٤٢ فدان بما يعادل ٢٣٨٦٩٩٥,٣٥١ م^٢ (محل الاعتماد) .

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٤٠,١٠٢ فدان بما يعادل ٢١٦٨٤٢٧,٤٩٢ م^٢ .

المرحلة الأولى من المخطط العام للمشروع

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٩٢,١٤٢ فدان بما يعادل ٢٣٨٦٩٩٥,٣٥١ م^٢

وتمثل نسبة (٦٩,٦٧٦٪) من إجمالي مساحة المشروع ؛ وتشمل الآتي :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٣٤,٤٢٠ فدان بما يعادل

٢١٤٤٥٦٣,٢٢ م^٢ وتمثل نسبة (٣٧,٣٥٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (النماذج السكنية) ١,٥٨٥ فدان بما يعادل

٢٦٦٥٨,٢٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (١,٧٢٠٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (العمارات) ٤,٤٤٧ فدان بما يعادل

٢١٨٦٧٧,٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (٤,٨٢٦٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات والمرافق والبوابات ١٠,٤٦٨ فدان بما يعادل

٢٤٣٩٦٥,٩٣٦ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٣٦١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٠,٨٧٧ فدان

بما يعادل ٢٤٥٦٨٥,٢٠٦ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٨٠٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٦,٢٢٦ فدان بما يعادل

٢١١٠١٤٩,٩٢٢ م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,٤٦٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٤,١١٨ فدان بما يعادل

١٧٢٩٥,٠٨٧ م^٢ وتمثل نسبة (٤,٤٦٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

المساحة المخصصة للإسكان (الفيلات) :-

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (الفيلات) ٣٤,٤٢٠ فدان بما يعادل ١٤٤٥٦٣,٢٢ م^٢ وتمثل نسبة ٣٧,٣٥٥ % من اجمالي مساحة المرحلة الاولى ؛ طبقا للجدول التفصيلية الموجودة بلوحة المخطط العام .

المساحة المخصصة للإسكان (التملاج السكنية) :-

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (التملاج السكنية) ١,٥٨٥ فدان بما يعادل ٦٦٥٨,٢٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ١,٧٢٠ % من اجمالي مساحة المرحلة الاولى ؛ طبقا للجدول التفصيلية الموجودة بلوحة المخطط العام .

جدول التماذج السكنية (الفيلات - تملاج سكنية) بالمحور ٣ :-

ملاحظات	اجمالي عدد وحدات	عدد قطع الاراضي	عدد وحدات بقطعة او اقلها	النموذج
فيلا منفصلة	٣	٣	١ وحدة	VILLA-٠١-M
	١	١	١ وحدة	VILLA-٠١-A
	١١	١١	١ وحدة	VILLA-٠١-A-M
	٣	٣	١ وحدة	VILLA-٠٢-M
	١١	١١	١ وحدة	VILLA-٠٢-A
	٧	٧	١ وحدة	VILLA-٠٢-A-M
	٥	٥	١ وحدة	VILLA-٠٢-B
	٤	٤	١ وحدة	VILLA-٠٢-B-M
	١٧	١٧	١ وحدة	VILLA-٠٢-C
	١٨	١٨	١ وحدة	VILLA-٠٢-C-M
	١٦	١٦	١ وحدة	VILLA-٠٢-B
	١٦	١٦	١ وحدة	VILLA-٠٢-B-M
	١٧	١٧	١ وحدة	VILLA-٠٢-BB
	١٥	١٥	١ وحدة	VILLA-٠٢-BB-M
	١٥	١٥	١ وحدة	VILLA-٠٢-A
	١٣	١٣	١ وحدة	VILLA-٠٢-A-M
	١٦	١٦	١ وحدة	VILLA-٠٢-B
	٢٠	٢٠	١ وحدة	VILLA-٠٢-B-M
	٨	٨	١ وحدة	VILLA-٠٢-C
	٦	٦	١ وحدة	VILLA-٠٢-C-M
فيلا منفصلة برده جانبي في اتجاه واحد	٥	٥	١ وحدة	VILLA-٠٣-A
	٤	٤	١ وحدة	VILLA-٠٣-A-M
	٥	٥	١ وحدة	VILLA-٠٣-B
	٦	٦	١ وحدة	VILLA-٠٣-B-M
نموذج سكني متصل (بلوكات)	٢٣	٢٣	١ وحدة	VILLA-٠٤
	٣٨	٣٨	١ وحدة	VILLA-٠٤-M
	٢٠	٥	٤ وحدات	DV-A
	١٦	٤	٤ وحدات	DV-B
		٣٤٩	٣٢٢	الاجمالي

المساحة المخصصة للإسكان (العمرات) :-

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (العمرات) ٤,٤٤٧ فدان بما يعادل ١٨٦٧٧,٧٨ م^٢ وتمثل نسبة ٤,٨٢٦ % من اجمالي مساحة المرحلة الاولى ؛ طبقا للجدول التالي :-

ملاحظات	التملاج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	اجمالي عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي للنموذج (FF) م ^٢	مساحة الدور الأرضي للنموذج (FF) م ^٢	المساحة الكلية للنموذج (BUA) م ^٢	اجمالي مساحة البنايات للعمرات (BUA) م ^٢
العمرات تتكون من (أ) صلاصة (B) صلاصة	١	١	٥٥	٢٢٠	١١٩٠,٢٠٠	١٧٦,٠٠٠	٨٧١,٠٠٠	٣٤٨٤٠,٠٠٠
	٢	٢	٥٥	١٦٥	١٢١٥,٠٠٠	٣٦١٥,٠٠٠	٨٧٢٢,٠٠٠	٢٦١٦٦,٠٠٠
اجمالي		٧		٣٨٥		٨٤٠٥,٠٠٠		٦١٠٠٦,٠٠٠

Emarsa Mit For
Development S.A.E.
Projects Department
عمارة مصر للتنمية
ش.م.م
دارة المشروعات



الاشتراطات العامة

١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني والمشروع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وتصل إلى (أرضى + ٦ أدوار متكررة) بعد تطبيق نظام الحجوم مع قيام الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير ذلك ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .

٢- يسمح بإقامة دور البندوب بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق للبندوب .

٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .

٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٥- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ؛ ونسبة (١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً لاشتراطات الهيئة .

٦- تلتزم شركة إعمار مصر للتنمية بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان 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 طبقا 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 فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا 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 وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بنطبق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

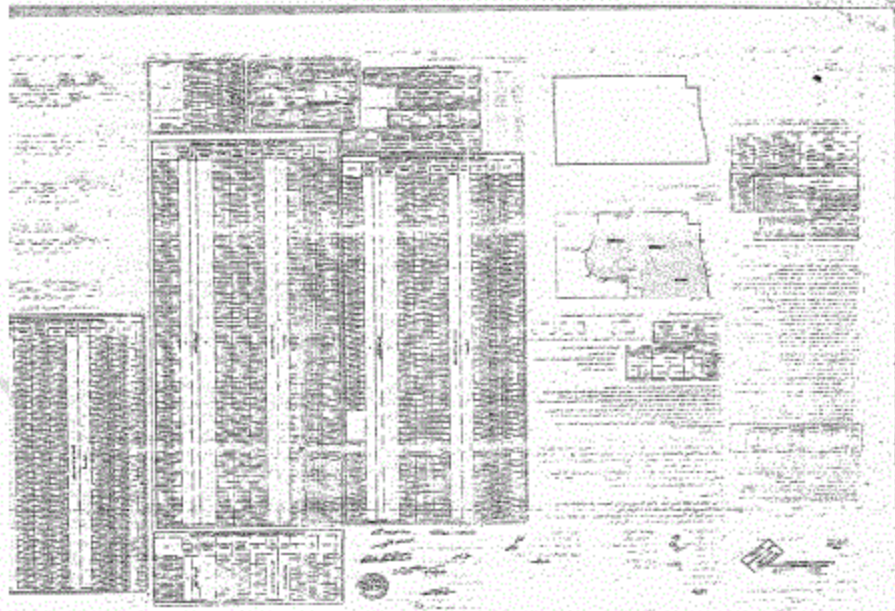
تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .
تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٧ - كما نلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه 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 الهجوم 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 طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٢- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٣- تلتزم شركة إعمار مصر للتنمية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
محمد عبد المنعم على صالح المنشاوى

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



العدد ٢٨٨ قرار ٨٦٨

