

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧

باعتتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية (بنشاط فيلات سكنية)

بمساحة ٥٤,٨٠ فدان

المخصصة للسادة/ شركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى

بمنطقة التوسعات الشرقية بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧

بمدينة الشيخ زايد والمبرم بشأنها عقد الاتفاق والتنازل بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢

والسابق اعتماد المخطط العام والمخطط التفصيلى

للمرحلة الأولى بمساحة ٦٩,٦٤ فدان

(بنشاط عمارات سكنية) بالقرار الوزارى رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦

(بنشاط مشروع عمرانى متكامل)

بمساحة إجمالية لكامل قطعة الأرض ١٢٤,٤٤ فدان

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 ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم بعض الأراضى

الواقعة على الحد الشرقى للمدينة بمواجهة طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوى

لكردون مدينة الشيخ زايد لاستخدامها فى أعمال التنمية العمرانية لمدينة 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 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم ضمها لمدينة الشيخ زايد بالقرار عاليه بالنظام العينى وذلك بالتنازل عن (٥٠٪) من مساحة الأرض لصالح الهيئة مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى متكامل (سكنى) ومقابل إدخال المرافق حتى حدود الأرض ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى بشأن التنازل عن مساحة (٥٠٪) بما يعادل ١٢٤ فداناً و ١٠ قراريط من قطعة أرض بمساحة ٢٤٨ فداناً و ٢٠ قيراطاً وذلك مقابل تغيير نشاط قطعة الأرض المتبقية للشركة بمساحة ١٢٤ فداناً و ١٠ قراريط لتكون بنشاط سكنى كامل المبانى والمرافق وأعمال تنسيق الموقع اللازمة لخدمة المشروع ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ لقطعة الأرض بين كل من جهاز مدينة الشيخ زايد والسادة شركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى بمساحة ١٢٤ فداناً و ١٠ قراريط بما يعادل ٢٥٢٢٦٥٣,٢٧ م^٢ ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم واستصدار القرار الوزارى لكامل المشروع الوارد بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٧ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٦ ؛ وعلى الطلب المقدم من السيد المهندس/ أيمن عبد العزيز سليمان وكيلاً عن السيدة/ فاطمة الزهراء ياسين عبد الفتاح عجلان بصفتها المدير العام لشركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى الوارد بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦ للاعتداد بالتوكيل المقدم للتنازل عن القضايا المقامة من الشركة تمهيداً للسير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ باعتماد المخطط العام للمشروع بمساحة ١٢٤,٤٤ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى منه بمساحة ٦٩,٦٤ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات سكنية) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٢٦٢٦١) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٢ لاعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع (بنشاط فيلات سكنية) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٤٩٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٠ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها من المختصين بالجهاز تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى ومستندات التعاقد والموقف التنفيذى والموقف القانونى لقطعة الأرض ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المسموح بها للمشروع ضمن المخطط العام للمشروع والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والمعتمدة من قبل مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة مالكة قطعة الأرض لاستصدار القرار الوزارى للمشروع بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم سداد العلاوات المستحقة بعد أخذ الموافقات اللازمة ؛

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 شركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية (بنشاط فيلات سكنية) بمساحة ٥٤,٨٠ فدان من المشروع بقطعة الأرض بمنطقة التوسعات الشرقية بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد والمبرم بشأنها عقد الاتفاق والتنازل بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢، والسابق

اعتماد المخطط العام والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٦٩,٦٤ فدان بنشاط عمارات سكنية بالقرار الوزاري رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ بنشاط مشروع عمراني متكامل بمساحة إجمالية لكامل قطعة الأرض ١٢٤,٤٤ فدان ، 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 ٢٠٢٢/٣/٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية (بنشاط فيلات سكنية) بمساحة ٥٤,٨٠ فدان من المشروع بقطعة الأرض المخصصة لشركة الرائد للإنتاج الزراعي والاستثمار العقاري بمنطقة التوسعات الشرقية بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد والمبرم بشأنها عقد الاتفاق والتنازل بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢ والسابق اعتماد المخطط العام والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٦٩,٦٤ فدان بنشاط عمارات سكنية بالقرار الوزاري رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ بنشاط مشروع عمراني متكامل بمساحة إجمالية لكامل قطعة الأرض ١٢٤,٤٤ فدان ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 قاطني المشروع فقط ، وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٠ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة بتنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية بالمشروع

بمساحة ٢٣٠.١٧٢,٠٦ م^٢

بما يعادل ٥٤,٨٠ فدان بقطعة الأرض المخصصة

لشركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة التوسعات الشرقية

بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧

بمدينة الشيخ زايد بمساحة إجمالية ١٢٤,٤٤ فدان

والمبرم بشأنها عقد الاتفاق والتنازل بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢

والسابق اعتماد المخطط العام لها والمخطط التفصيلى

للمرحلة الأولى بالقرار الوزارى رقم (٢٣) فى ٢٠٢١/١/٦

إجمالى مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢٤,٤٤ فدان أى ما يعادل

٢٥٢٢٦٥٣,٢٧ م^٢ وتنقسم كالتالى :

النسبة	المساحة بالفدان	المساحة بالمتر المربع	مراحل المشروع
%٥٥,٩٦	٦٩,٦٤	٢٩٢٤٨١,٢١	مرحلة أولى
%٤٤,٠٤	٥٤,٨٠	٢٣٠١٧٢,٠٦	مرحلة ثانية
%١٠٠,٠٠	١٢٤,٤٤	٥٢٢٦٥٣,٢٧	إجمالى مساحة المشروع
تتضمن مراحل المشروع المناطق السكنية والخدمية والطرق الخارجية والداخلية والفراغات والمناطق الخضراء .			

أولاً - مكونات المخطط العام للمشروع (كامل مساحة المشروع) :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٣١٥٩١,١٦ م^٢ بما يعادل

٥٥,١٥ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٣١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٥٠١٦٤,٢٤ م^٢ بما يعادل

١١,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٩,٦٠%) من إجمالى أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٠٣٦٨١,٢٠ م^٢ بما يعادل ٢٤,٦٨ فدان وتمثل نسبة (١٩,٨٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣١٨٧٥,١٢ م^٢ بما يعادل ٧,٥٩ فدان وتمثل نسبة (٦,١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١٠٥٣٤١,٥٥ م^٢ بما يعادل ٢٥,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,١٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ثانياً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية من المشروع :

إجمالي مساحة المرحلة الثانية من المشروع :

إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمرحلة الثانية من المشروع ٥٤,٨٠ فدان أى ما يعادل ٢٣٠١٧٢,٠٦ م^٢ وتنقسم كالتالي :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٠٨٨٤٣,٨٨ م^٢ بما يعادل ٢٥,٩٢ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٢٩٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة الثانية من المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣١٥٨,٢٥ م^٢ بما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل نسبة (١,٣٧٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة الثانية من المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للفراغات والمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣٩٥٦٦,١٣ م^٢ بما يعادل ٩,٤٢ فدان وتمثل نسبة (١٧,١٩٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة الثانية من المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٥٨١٤٠,٦٥ م^٢ بما يعادل ١٣,٨٤ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٢٦٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة الثانية من المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢٠٤٦٣,١٥ م^٢ بما يعادل ٤,٨٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة الثانية من المشروع .

ثالثاً - مكونات أراضى الإسكان بالمرحلة الثانية من المشروع (الفيلات) :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٠٨٨٤٣,٨٨ م^٢ بما يعادل ٢٥,٩٢ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٢٩%) من إجمالى مساحة أرض المرحلة الثانية من المشروع وطبقاً للجدول التالى :

#	رقم القطعة	النموذج	المساحة م ^٢	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢٠١	فيلا شيه متصلة	٧٢٤,٣٨	٢	أرضي وأول
٢	٢٠٢	فيلا شيه متصلة	٧٢٢,٤٨	٢	أرضي وأول
٣	٢٠٣	فيلا شيه متصلة	٧٤٩,٩٢	٢	أرضي وأول
٤	٢٠٤	فيلا شيه متصلة	٧٢٧,٢٩	٢	أرضي وأول
٥	٢٠٥	فيلا شيه متصلة	٢٠٤٠,٢٥	٨	أرضي وأول
٦	٢٠٦	فيلا شيه متصلة	٨٢١,٠٤	٢	أرضي وأول
٧	٢٠٧	فيلا شيه متصلة	٢٥٥٠,٢٢	١٠	أرضي وأول
٨	٢٠٨	فيلا شيه متصلة	١١٢٤,٢٨	٤	أرضي وأول
٩	٢٠٩	فيلا شيه متصلة	٣٥٩,٤٢	٢	أرضي وأول
١٠	٢١٠	فيلا شيه متصلة	٦٥٩,٨١	٢	أرضي وأول
١١	٢١١	فيلا شيه متصلة	٨٢٢,٧١	٢	أرضي وأول
١٢	٢١٢	فيلا شيه متصلة	٦٥٩,٤٠	٢	أرضي وأول
١٣	٢١٣	فيلا شيه متصلة	١٢١٤,٢٢	٥	أرضي وأول
١٤	٢١٤	فيلا شيه متصلة	٧٢١,٢٠	٢	أرضي وأول
١٥	٢١٥	فيلا شيه متصلة	١٥٢٠,٤٢	٦	أرضي وأول
١٦	٢١٦	فيلا شيه متصلة	٧٢٥,٩٥	٢	أرضي وأول
١٧	٢١٧	فيلا شيه متصلة	٢٩١٧,٩٠	١٢	أرضي وأول
١٨	٢١٨	فيلا شيه متصلة	٢٢٧,٤٢	٢	أرضي وأول
١٩	٢١٩	فيلا شيه متصلة	٢٢١٧,٢٢	٩	أرضي وأول
٢٠	٢٢٠	فيلا شيه متصلة	٧٢٢,٢٨	٢	أرضي وأول
٢١	٢٢١	فيلا شيه متصلة	١٩٩٩,١١	٨	أرضي وأول
٢٢	٢٢٢	فيلا شيه متصلة	١٢١٩,٠٨	٥	أرضي وأول
٢٣	٢٢٣	فيلا شيه متصلة	٧٢٤,٩٤	٢	أرضي وأول
٢٤	٢٢٤	فيلا شيه متصلة	١٤٩٩,١٠	٥	أرضي وأول
٢٥	٢٢٥	فيلا شيه متصلة	١٥٢٤,٨٠	٦	أرضي وأول
٢٦	٢٢٦	فيلا شيه متصلة	٦٥١,٢٢	٢	أرضي وأول
٢٧	٢٢٧	فيلا شيه متصلة	٦٥٢,٥٥	٢	أرضي وأول
٢٨	٢٢٨	فيلا شيه متصلة	١٤٢٤,٢٧	٧	أرضي وأول
٢٩	٢٢٩	فيلا شيه متصلة	٦٥٢,٥١	٢	أرضي وأول
٣٠	٢٣٠	فيلا شيه متصلة	٢٢٢,٨٠	٢	أرضي وأول
٣١	٢٣١	فيلا شيه متصلة	٦٢٥,٢٥	٢	أرضي وأول
٣٢	٢٣٢	فيلا شيه متصلة	٦٢٦,٦٤	٢	أرضي وأول
٣٣	٢٣٣	فيلا شيه متصلة	١٠٠٧٠,٠٠	٤	أرضي وأول
٣٤	٢٣٤	فيلا شيه متصلة	٦٢٨,٠٥	٢	أرضي وأول
٣٥	٢٣٥	فيلا شيه متصلة	٧٠٠,٤٩	٢	أرضي وأول
٣٦	٢٣٦	فيلا شيه متصلة	٢٠٢٩,٨٢	٨	أرضي وأول
٣٧	٢٣٧	فيلا شيه متصلة	٢٢٢,٥٢	٢	أرضي وأول
٣٨	٢٣٨	فيلا شيه متصلة	٦٢٢,٠٢	٢	أرضي وأول
٣٩	٢٣٩	فيلا شيه متصلة	٢٤٤٤,٢٩	١٠	أرضي وأول
٤٠	٢٤٠	فيلا شيه متصلة	١٨٠٨,٤٠	٧	أرضي وأول
٤١	٢٤١	فيلا شيه متصلة	٢٢٢٢,٠٠	٧	أرضي وأول
٤٢	٢٤٢	فيلا شيه متصلة	١٢١٩,٤٥	٥	أرضي وأول
٤٣	٢٤٣	فيلا شيه متصلة	٦٥٢,٤٥	٢	أرضي وأول
٤٤	٢٤٤	فيلا شيه متصلة	٨٢٢,٦١	٢	أرضي وأول
٤٥	٢٤٥	فيلا شيه متصلة	٦٦٠,٨٥	٢	أرضي وأول
٤٦	٢٤٦	فيلا شيه متصلة	٦٥٥,٢٠	٢	أرضي وأول
٤٧	٢٤٧	فيلا شيه متصلة	٢٢٢٢,٨١	٧	أرضي وأول
الإجمالي					
٢٠٨٨٤٣,٨٨ م ^٢					
٣٧٧ وحدة					

رابعاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع :

- ١- لا تزيد المساحة المخصصة لمناطق الإسكان عن (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٥٠%) من مساحة الأراضى المخصصة للعمارات .
- ٣- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٠%) لقطع الأراضى للفيلات المنفصلة ، و(٤٥%) لأراضى الفيلات المتصلة وشبه المتصلة .
- ٤- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٥ أدوار متكررة) للعمارات و(أرضى + أول) للفيلات ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٥- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
- ٦- يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها دون مسئولية جهاز المرافق عن توصيل مرافق لدور البدروم .
- ٧- المسافة بين العمارات وبعضها لا تقل عن ١٠م ، و٢م بين حد العمارة وحد الرصيف للطرق الداخلية ، ولا تقل عن ٦م بين حدود الأرض الداخلية أو الطرق الخارجية وبين المباني السكنية أو الخدمية .
- ٨- الردود داخل قطع أراضى الفيلات ٤م أمامي ، و٣م جانبي و٦م خلفي .
- ٩- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

خامساً - مناطق الخدمات بالمشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لأراضى الخدمات بالمشروع ٢٥٠١٦٤,٢٤ م^٢ بما يعادل ١١,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٩,٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية	
		م ^٢	بالفدان	النسبة البنائية	الارتفاع
١	تجارى - إدارى	٢١٧٣٥,٧٣	٥,١٨	٣٠٪	بدروم + أرضى + دورين ٦ متر من جميع الاتجاهات
٢	تجارى - إدارى	١٥٩٥٢,٦٨	٣,٨٠	٣٠٪	بدروم + أرضى + دورين ٦ متر من جميع الاتجاهات
٣	مسجد	٣٤٧٩,٣٨	٠,٨٣	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة	
٤	نادى اجتماعى	٥٨٣٨,٢٠	١,٣٨	٢٠٪	أرضى + دور ٦ متر من جميع الاتجاهات
٥	نادى اجتماعى	٣٠٥٠,٢٥	٠,٧٢٥	٢٠٪	أرضى + دور ٦ متر من جميع الاتجاهات
٦	غرف أمن	١٠٨,٠٠	٠,٠٢٥	(١٢ غرفة) أرضى فقط بحد أقصى ٢م ^٢ للغرفة الواحدة	
الإجمالى		٥٠١٦٤,٢٤	١١,٩٤		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠٪) كالتالى (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمعدل موقف انتظار لكل ٢٢٥ م^٢ مبانى مغلقة وذلك بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع على أن يتم حسابها من إجمالى أراضى الخدمات المسموح بها بالمشروع بحد أقصى ٢م^٩ للغرفة الواحدة .

سادساً - النفقة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى :

نوع الإسكان	المساحة بالمتر المربع	معامل الاستغلال	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (B.U.A) م ^٢
عمارات سكنية (٦ أدوار)	٥٢٢٦٥٣,٢٧	١,٥	٧٨٣٩٧٩,٩٠٥

المقنن المائى المسموح به للمشروع :

نوع الإسكان	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (B.U.A) م ^٢	المقنن المائى (م ^٣ /م ^٢ /يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
عمارات سكنية	٧٨٣٩٧٩,٩٠٥	٥,٠٨	٣٩٨٢٦١٨

التزامات الشركة (المطور العقاري) :

- ١ - تلتزم بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- ٢ - تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٩٩١٣ فرد) .
- ٣ - تلتزم بالمادة الثانية من الشروط الواردة بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- ٤ - تلتزم بأن كميات مياه الصرف الصحى طبقاً للكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) والفيلات (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القنات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدرام أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرام (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبني) .
- ٣ - يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤ - تلتزم شركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥ - تلتزم الشركة 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 السلالم 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 ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

٨ - نلتزم الشركة بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة 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 نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف 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 التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة 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 بحاسبة 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 أعمال 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 - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار لكل ٢٥م^٢ مباني مغلقة بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية وباقى الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ، والقرار الوزارى رقم ٣٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ
مهندس/ أيمن عبد العزيز سليمان

طرف أول
معاون السيد أ.د.م الوزير
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

18.15

[illegible]

