

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣

باعتتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (أ) وجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة ١٢٦,٤٦ فدان بما يعادل ٢م٥٣١١٥٠ وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢م٢١٠٠٠٨٩,٢٧ ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٤

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 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 والمجمعات العمرانية ؛ وعلى القرار الوزارى 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٢) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ بالموافقة على التعامل على قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٥٠٠ فدان بامتداد مدينة الشيخ زايد بنشاط (عمرانى متكامل) لشركة إعمار مصر للتنمية وفقاً للضوابط المحددة بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١ لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢١٠٠٠٨٩,٢٧م^٢ لشركة إعمار مصر للتنمية ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية وشركة إعمار مصر للتنمية لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٤) الصادر بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ باعتماد المخطط العام للمشروع عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إعمار مصر للتنمية الوارد برقم (٤١٠٧٧٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣١ والمرفق به المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى ضمن المشروع عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة / شركة إعمار مصر للتنمية الوارد برقم (٤٣٣١) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٤ بشأن اعتماد المخطط التفصيلي للمشروع عاليه والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤٤٢٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢١ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلي للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ، وكذا موقف مالى وعقارى وتنفيذى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع 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 إعمار مصر للتنمية باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (أ) وجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة ١٢٦,٤٦ فدان بما يعادل ٢٥٣١١٥٠ م^٢ ضمن مساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢٢١٠٠٠٨٩,٢٧ م^٢ بقطعة الأرض الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد بنشاط عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٤، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى للمنطقة (أ) وجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة ١٢٦,٤٦ فدان بما يعادل ٢٥٣١١٥٠ م^٢ ضمن مساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢٢١٠٠٠٨٩,٢٧ م^٢ بقطعة الأرض الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية بنشاط عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٤ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة 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 - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم إقامة أية منشآت أو مبانى فى منطقة حرم محور الضبعة ويجوز استغلالها فى أعمال التجميل وتنسيق الموقع بعد أخذ موافقة الهيئة .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدم الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - 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 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 القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض 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 انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (أ) وجزء من المنطقة (ب)
وجزاء من المنطقة (د) بمساحة ١٢٦,٤٦ فدان بما يعادل ٢م٥٣١١٥٠
وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢م٢١٠٠٠٨٩,٢٧
ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧
بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة
لشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) ؛
والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٤

مساحة مناطق الاعتماد بالمشروع :

إجمالى مساحة المنطقة (أ) وجزء من (ب) وجزء من (د) بالمشروع والطرق
المحيطة بها بمساحة ١٢٦,٤٦ فدان أى ما يعادل ٢م٥٣١١٥٠ .

مكونات مناطق الاعتماد بالمشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢م٢٠٧٤٨٦ بما يعادل ٤٩,٤٠ فدان
وتمثل نسبة (٣٩,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :
إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ٢م١٧٨٧٩٦
بما يعادل ٤٢,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للعمارات ٢م٢٨٦٩٠ بما يعادل ٦,٨٣ فدان
وتمثل نسبة (٥,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢م٥١٥٨٩ بما يعادل ١٢,٢٨ فدان
وتمثل نسبة (٩,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م٧٩٥٦٢
بما يعادل ١٨,٩٤ فدان وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق ومناطق انتظار السيارات ٢م١٩٢٥١٣
بما يعادل ٤٥,٨٤ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٠٧٤٨٦م^٢ بما يعادل ٤٩,٤٠ فدان وتمثل نسبة (٣٩,١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

١- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ١٧٨٧٩٦م^٢ بما يعادل ٤٢,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ؛ وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

٢- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للعمارات ٢٢٨٦٩٠م^٢ بما يعادل ٦,٨٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ؛ وطبقاً لجدول النماذج الآتي :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي للنموذج (FP)	إجمالي مساحة الدور الأرضي للنماذج (F.P)	عدد الأدوار	إجمالي المساحة المبنية للنموذج (BUA)	إجمالي المساحة المبنية للنماذج (BUA)	عدد الوحدات	إجمالي عدد الوحدات
N.١٠	١	٢١٦٣	٢١٦٣	أرضي ٣٠ دورات متكررة	٦٧٠٢	٦٧٠٢	٤٢	٤٦
N.١	١	١٩٤٩	١٩٤٩		٥٩٨٥	٥٩٨٥	٣٨	٤٢
FA	٢	١٠٣٧	٢٠٧٤		٣٦٤٨	٧٢٩٦	٢٤	٤٨
CGB	٢	١٢٩٩	٢٥٩٨		٤٤٠١	٨٨٠٢	٣١	٦٢
ALA	٢	١٤١٧	٢٨٣٤		٤٨٩٥	٩٧٩١	٣٢	٦٤
ALB	٢	١٣٦٣	٢٧٢٦		٤٨٠٦	٩٦١٢	٣٢	٦٤
الإجمالي	١٠	١٤٣٤٥			٤٨١٨٨			٣٢٦

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلية على الطرق المحيطة وحدود الجار .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق الارتدادات .

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

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 .

لا يزيد طول البلوك السكنى عن ٢٥٠م وفى حال الزيادة يتم عمل ممر لا يقل
عرضه عن ٦م وذلك كل ١٥٠م .

(أ) الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به أرضى + ٣ أدوار متكررة ويسمح بإقامة غرف مرافق
خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥%)
من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً لأحكام
المادة (١٠٤) من قانون البناء الصادر برقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨) .
المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م للواجهات الجانبية و٦م للواجهات
الجانبية المصمتة .

(ب) الاشتراطات البنائية للفيلات (المتصلة والمنفصلة) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض
للفيلات المنفصلة ؛ (٤٥%) للفيلات المتصلة .

الارتفاع المسموح به أرضى + دور متكرر ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات
بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥%) من مسطح
الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً لأحكام المادة (١٠٤)
من قانون البناء الصادر برقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨) .

الردود : ٤م أمامى ؛ ٣م جانبي ؛ ٦م خلفى ؛ ويسمح بأن يكون الردود ٤م
من جانب واحد للفيلات المنفصلة .

(ج) الاشتراطات البنائية لمناطق النموذج السكنى :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٥%) من مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به أرضى + دورين ؛ ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً لأحكام المادة (١٠٤) من قانون البناء الصادر برقم (١١٩ لسنة ٢٠٠٨) .

الردود : ٤م أمامى ؛ ٣م جانبي ؛ ٦م خلفى وفى حال أن طول واجهه قطعة الأرض يقل عن ٢٢,٥ يتم عمل ردود جانبي ٢,٥م وبما يحقق النسبة البنائية كحد أقصى .

ثانياً - جدول مناطق الاعتماد :

المساحة المتبقية (م ^٢)	مساحة منطقة الاعتماد (م ^٢)	إجمالى مساحة المنطقة (م ^٢)	المنطقة
-	٤٨٤٩٣,٨٢	٤٨٤٩٣,٨٢	المنطقة (أ)
٥١٠٢٧,٠٧	٢١٩٩٨٥,٨٩	٢٧١٠١٢,٩٦	المنطقة (ب)
٤٨٧٥٩٧,٥٧	١٨٥٨٣٠,١٨	٦٧٣٤٢٧,٧٥	المنطقة (د)

ثالثاً - المساحة المخصصة للخدمات محل الاعتماد :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٥١٥٨٩م^٢ بما يعادل ١٢,٢٨ فدان وتمثل نسبة (٩,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول الآتى :

رقم القطعة	نوع النشاط	المساحة م ^٢	النسبة البنائية %	مسطح الدور الأرض (F.P)	عدد الأدوار	المساحة المبنية (BUA)
S١	تجارى إدارى عيادات	٤٨٤٩٣,٨٢	٣٠	١٤٥٤٨,١٥	أرضى + دورين متكرر	٤٣٦٤٤,٤٤
S٢	تجارى إدارى عيادات	٢٤٨١,٦٦	٣٠	٧٤٤,٥	أرضى + دورين متكرر	٢٢٣٣,٥
S٣	تجارى	٦١٣,٩٦	٣٠	١٨٤,١٩	أرضى + دورين متكرر	٥٥٢,٥٦
G	بوابات وغرف أمن مساحة الغرفة لا تزيد عن ٩م			٨٤٧,٨	أرضى فقط	٨٤٧,٨
الإجمالى		٥١٥٨٩,٤٤		١٦٣٢٤,٦٣		٤٧٢٧٨,٦

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ أمتار من جميع الجهات داخل أراضي الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يسمح بإقامة دور البدرود دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدرود على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدرود (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
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 .

رابعاً - جدول الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

البند	الرصيد	المستخدم بمناطق الاعتماد	المتبقى
أراضى الإسكان	١٠٥٠٠٤٤,٦٤	٢٠٧٤٨٦	٨٤٢٥٥٨,٦٤
النسبة البنائية (F.P)	٥٢٥٠٢٢,٣	٧٢٤٦٨	٤٥٢٥٥٤,٣
إجمالى المساحة البنائية (BUA)	٢١٠٠٠٨٩,٣	١٦٢٥٦٩	١٩٣٧٥٢٠,٣

خامساً - جدول الأرصدة الخدمية المسموح بها بالمشروع :

البند	الرصيد	المستخدم في مناطق الاعتماد	المتبقى
الأراضي الخدمية	٢م٢٥٢٠١٠,٧١	٢م٥١٥٨٩,٤٤	٢م٢٠٠٤٢١,٢٧

سادساً - جداول المقننات المائية المسموح بها بالمشروع :

البند	الرصيد	المستخدم في مناطق الاعتماد	المتبقى
المقنن المائي (ل/يوم)	١١٩٩١٥٠٩,٧٣	٣٦٠٠٠٠٠	٨٣٩١٥٠٩,٧٣

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + أول) للفيلات ؛ (أرضى + ٣ أدوار متكررة) للعمارات ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- النسبة البنائية (F.P) للإسكان (عمارات) لا تزيد على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للعمارات ؛ النسبة البنائية (F.P) للفيلات (توين/ تاون/ كوارتر) لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للفيلات ؛ والنسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠٪) من المساحة المخصصة للفيلات .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) .
- ٧- تلتزم شركة إعمار مصر للتنمية بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى 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 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 من 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 طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان 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 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 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 للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٨- 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 .

٩- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكوند المصري للجراجات وتعديلاته .

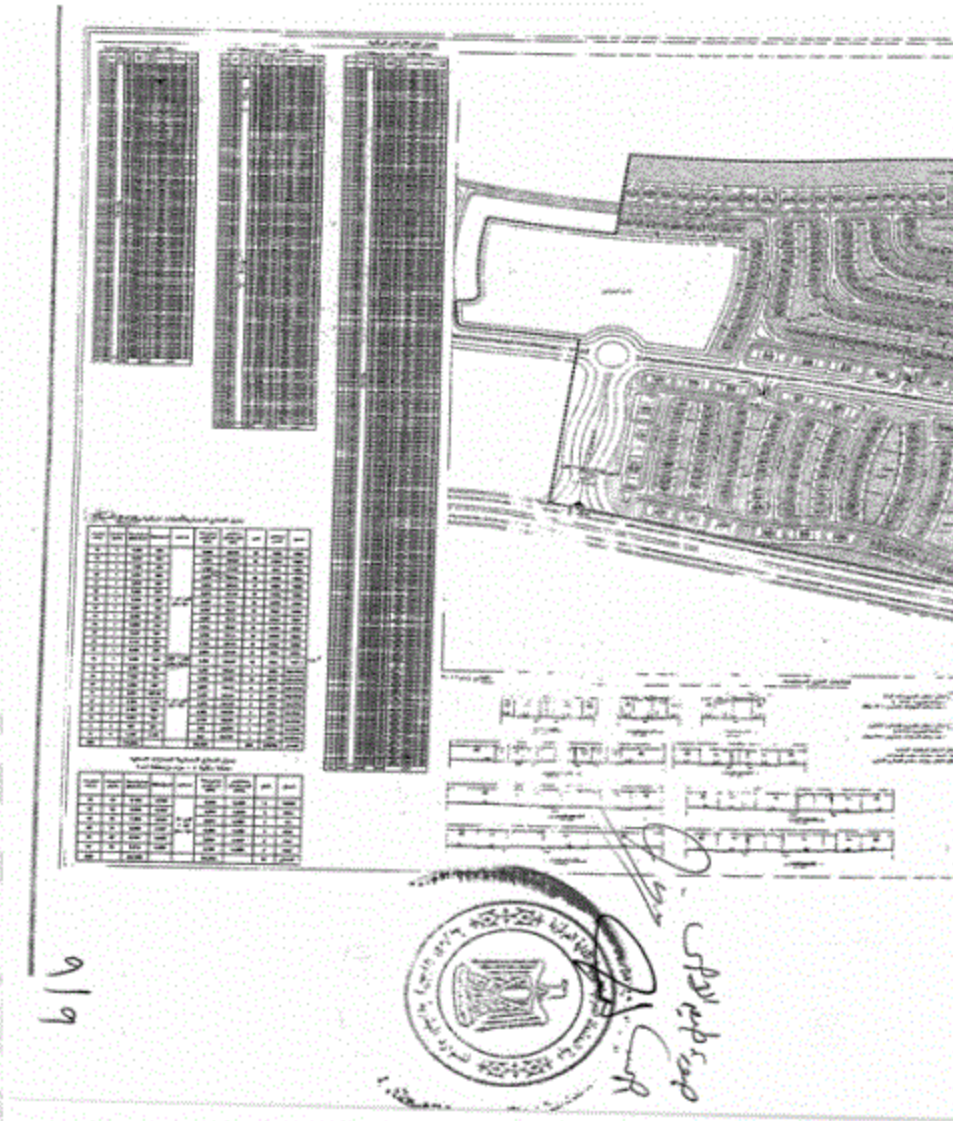
١٠- فى حالة طلب الشركة زيادة قيود الارتفاع عن الحد الأقصى المسموح به فى المنطقة وفى حال موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة ؛ تلتزم الشركة بسداد أى علاوات يتم طلبها من هيئة عمليات القوات المسلحة طالما يتم التعامل بالحجوم .

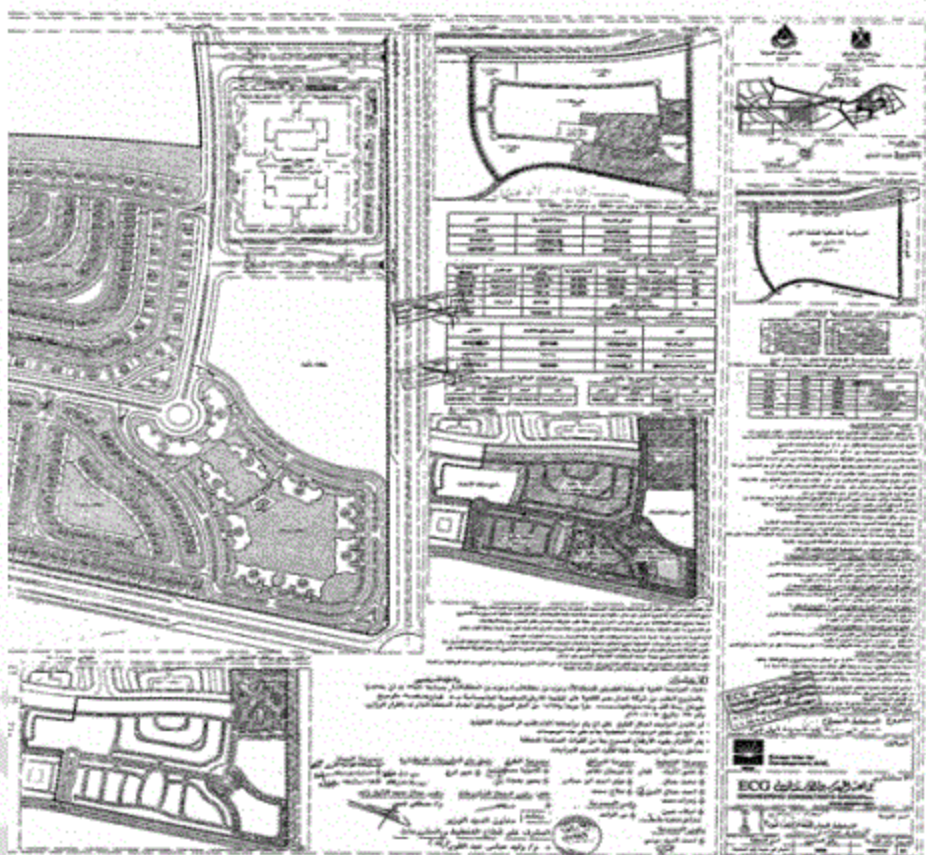
١١- تتعهد الشركة بعدم إقامة أية منشآت أو مباني فى منطقة محور الضبعة ويجوز استغلالها فى أعمال التجميل وتنسيق الموقع بعد أخذ موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٢- 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 ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)





۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۹، ۱۵۰