

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٠

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (ب)

وجزاء من المنطقة (د) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (ز)

وجزاء من المنطقة (ب) بمساحة (١٥٠,٢٥ فدان) بما يعادل (٢ م ٦٣١٠٣٥,٤)

وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة (٥٠٠ فدان) بما يعادل (٢ م ٢١٠٠٠٨٩,٢٧)

الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد

والمخصصة للسادة / شركة اعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

والصادر لها القرارين الوزاريين رقمى (٢٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ و(٢٦٦)

بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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

المجمعات 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 وفقا 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 وفقا للضوابط المحددة بالقرار؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١ لقطعة الأرض بمساحة (٥٠٠ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠٨٩,٢٧ م^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 القرار الوزارى رقم ٢٦٦ الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣ باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (أ) وجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة ١٢٦,٤٦ فدان، بما يعادل (٥٣١١٥٠ م^٢) ضمن المخطط العام للمشروع عاليه؛

وعلى الطلب المقدم من شركة إعمار مصر للتنمية السوارى برقم (٤١٢١٦٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ والمرفق به المخطط التفصيلى المعدل للمرحلة الأولى ضمن المشروع عاليه؛

وعلى خطاب شركة إعمار مصر للتنمية السوارى برقم (٤١٧٤٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢ والمرفق به النسخ النهائية من المخطط التفصيلى المعدل لجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) وكذا المخطط التفصيلى للمنطقة (ز) وجزء من المنطقة (ب) بمساحة (١٥٠,٢٥ فدان) بما يعادل (٦٣١٠٣٥,٤ م^٢)؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٢٤٦٥) بتاريخ ٢٠/٩/٢٠٢٢ والمرفق به عدد ٦ لوحات من المخطط التفصيلى للمشروع بعد المراجعة والتوقيع، وكذا موقف مالى وعقارى وتنفيذى ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عالىه والواردة بتاريخ ٢٢/٨/٢٠٢٢ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع 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 تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (ز) وجزء من المنطقة (ب) بمساحة (١٥٠,٢٥ فدان) بما يعادل (٦٣١,٠٣٥,٤ م^٢) وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة (٥٠٠ فدان) بما يعادل (٢١٠٠,٠٨٩,٢٧ م^٢) الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)، والصادر لها القرارين الوزاريين رقمى (٢٢٤) بتاريخ ٨/٤/٢٠٢١ و(٢٦٦) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢٢، ووفقا 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 ٢٥/٩/٢٠٢٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف؛

قصر :

مادة ١- يعتمد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (ز) وجزء من المنطقة (ب) بمساحة (١٥٠,٢٥ فدان) بما يعادل (٦٣١٠٣٥,٤ م^٢) وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة (٥٠٠ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠٨٩,٢٧ م^٢) الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)، والصادر لها القرارين الوزاريين رقمى (٢٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ و(٢٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 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 عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منها.

مادة ٦- تلتزم الشركة 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 ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية فى هذا الشأن .

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

مادة ١٢- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

مادة ١٥- ينشر 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 الوزارى الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (ز) وجزء من المنطقة (ب) بمساحة (١٥٠,٢٥ فدان) بما يعادل (٤,٣٥,٣١٠ م^٢) وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة (٥٠٠ فدان) بما يعادل (٢٧,٢٧,٠٠٠ م^٢) الواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة للسادة شركة إعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٢٤) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ ورقم (٢٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣

ميزانية استعمالات أراضى لمناطق الاعتماد بالمشروع (منطقة أ، منطقة ب؛ جزء من منطقة د؛ منطقة ز) بمساحة إجمالية ١٥٠,٢٥ فدان:
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٣٦٣٧٤ م^٢ بما يعادل ٥٦,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٥% من إجمالى مساحة مناطق للاعتماد وتنقسم إلى:
إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ٢٠٦٢٣٥ م^٢ بما يعادل ٤٩,١ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٧% من إجمالى مساحة الاعتماد.
إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للعمارات ٣٠١٣٩ م^٢ بما يعادل ٧,١٨ فدان وتمثل نسبة ٤,٨% من إجمالى مساحة الاعتماد.
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١٠٠٢٢٧ م^٢ بما يعادل ٢٣,٨٦ فدان وتمثل نسبة ١٥,٩% من إجمالى مساحة الاعتماد.
تبلغ مساحة البوابات وغرف الأمن ١١٦٢ م^٢ بما يعادل ٠,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٠,١٨% من إجمالى مساحة الاعتماد.
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٠١٦٩٩ م^٢ بما يعادل ٢٤,٢١ فدان وتمثل نسبة ١٦,١% من إجمالى مساحة أرض الاعتماد .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق ومناطق انتظار السيارات ١٩١٥٧٣ م^٢ بما يعادل ٤٥,٦١ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٤٪ من إجمالي مساحة أرض الاعتماد .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان لمناطق الاعتماد:

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٣٦٣٧٤ م^٢ بما يعادل ٥٦,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٥٪ من إجمالي مساحة مناطق الاعتماد وتنقسم إلى:

١- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ٢٠٦٢٣٥ م^٢ بما يعادل ٤٩,١ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٧٪ من إجمالي مساحة مناطق الاعتماد؛ وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

٢- إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للعمارات ٣٠١٣٩ م^٢ بما يعادل ٧,١٨ فدان وتمثل نسبة ٤,٨٪ من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد؛ وطبقاً لجدول النماذج الآتي:

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي للنموذج (F.P)	إجمالي مساحة الدور الأرضي للنماذج (F.P)	عدد الأدوار	إجمالي المساحة المبنية للنموذج (BUA)	إجمالي المساحة المبنية للنماذج (BUA)	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
N - ١٠	١	٢٥٦٨	٢٥٦٨	أرضي + دور ٣ متكرر	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٤٦	٤٦
N - ١	١	٢٢٦٩	٢٢٦٩		٦٣٠٠	٦٣٠٠	٤٢	٤٢
FA	٢	١٠٣٧	٢٠٧٤		٣٨٠٠	٧٦٠٠	٢٤	٤٨
CGB	٢	١٢٩٩	٢٥٩٨		٤٤٠١	٨٨٠٢	٣١	٦٢
ALA	٢	١٤١٧	٢٨٣٤		٥٠٠٠	١٠٠٠٠	٣٢	٦٤
ALB	٢	١٣٦٣	٢٧٢٦		٤٩٠٠	٩٨٠٠	٣٢	٦٤
الإجمالي	١٠		١٥٠٧٠			٤٩٥٠٢		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 المواقع المطلية على الطرق المحيطة وحدود الجار .

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

يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم 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 ٢٥٠ م 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 وبما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبنى .

(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 وطبقا لأحكام المادة ١٠٤ من قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

الردود: ٤ م أمامى؛ ٣ م جانبي؛ ٦ م خلفى ويسمح بأن يكون الردود ٤م من جانب واحد و ٤م أمامى و ٦م خلفى 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 وطبقا لأحكام المادة ١٠٤ من قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

الردود : ٤ م أمامى؛ ٣ م جانبي؛ ٦ م 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 مساحات مناطق الاعتماد :

المنطقة	إجمالى مساحة المنطقة (م ^٢)	مساحة منطقة الاعتماد م ^٢	المساحة المتبقية م ^٢
المنطقة (أ)	٤٨٤٩٣,٨٢	٤٨٤٩٣,٨٢	...
المنطقة (ب)	٢٧١٢٣٤,٣٩	٢٧١٢٣٤,٣٩	...
المنطقة (د)	٦٧٤١٠٥,٩٨	١٨٥٩٠٥,٨٨	٤٨٨٢٠٠,١١
المنطقة (ز)	٤٨٦٣٧,٦١	٤٨٦٣٧,٦١	...

ثالثاً: المساحة المخصصة للخدمات بمناطق الاعتماد:

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١٠١٣٨٩ م^٢ بما يعادل ٢٤,١٤ فدان وتمثل نسبة ١٦,٠٨٪ من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد وطبقاً للجدول الآتى:

رقم القطعة	نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	النسبة البنائية %	مسطح الدور الأرضى (F.P) م ^٢	عدد الأدوار	المساحة المبنية (BUA) م ^٢
S1	تجارى إدارى عيادات	٤٨٤٩٤	٣٠	١٤٥٤٨	أرضى + دورين متكرر	٤٣٦٤٤
S2	تجارى إدارى عيادات	٢٤٨٢	٣٠	٧٤٤	أرضى + دورين متكرر	٢٢٣٣
S3	تجارى	٦١٤	٣٠	١٨٤	أرضى + دورين متكرر	٥٥٣
S4	خدمات تجارى ترفيهى	٤٨٦٣٨	٣٠	١٤٥٩١	أرضى + دورين متكرر	٤٣٧٧٤
الإجمالى						
		١٠٠٢٢٧		٣٠٠٦٨		٩٠٢٠٤
G	بوابات وغرف أمن مساحة الغرفة لا تزيد عن ٩ م ^٢	١١٦٢		١١٦٢	أرضى فقط	١١٦٢
الإجمالى						
		١٠١٣٨٩		٣١٢٣٠		٩١٣٦٦

الأشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين ٨-١٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
 يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ متر من جميع الجهات داخل أراضى الخدمات .
 يتم الالتزام بالأشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للأشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
 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) .
 يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

مكونات منطقة الخدمات رقم (S٤):

ميزانية استعمالات أراضي منطقة الخدمات (S٤) :

الاستعمال	المساحة بالتر المربع	النسبة المئوية %
إجمالي مساحة المباني F.P	٨٦٢٣	١٧,٧٢
مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة	١٢٢٤٣	٢٥,١٧
طرق ومسارات داخلية ومناطق انتظار	٢٧٧٧٢	٥٧,١٠
الإجمالي	٤٨٦٣٨	

جدول مباني منطقة الخدمات (S٤) :

رقم المبنى	الاستخدام	مسطح الدور الأرضي (F.P)	الارتفاع	المساحة البنائية (BUA)
	٣ حمامات سياحة	١٧٠٠		١٧٠٠
S ٤-١	تجاري ترفيهي	٥٥٦٢	يدروم + أرضي + دورين	٩٤٢١
S ٤-٢	مبنى خدمات (حمامات - غرف تغيير ملابس)	٣٧٠	أرضي	٣٧٠
S ٤-٣	مبنى خدمات (حمامات - غرف تغيير ملابس)	٢٤٦	أرضي	٢٤٦
S ٤-٤	مبنى خدمات (حمامات - غرف تغيير ملابس)	٢٥٧	أرضي	٢٥٧
S ٤-٦	مبنى خدمات (محطة كهرباء)	١٨٨	أرضي	١٨٨
	مبنى المسجد	٣٠٠	أرضي + ميزانين	٤٥٠
	الإجمالي	٨٦٢٣		١٢٦٣٢

رابعاً: جدول الأرصدة المستخدمة فى المشروع :

المتبقى	المستخدم بمناطق الاعتماد	الرصيد	البند
٨١٣٦٧١,١	٢٣٦٣٧٣,٨	١٠٥٠٠٤٤,٩	أراضى الإسكان
٤٤٤٩٠١,٨	٨٠١٢٠,٦	٥٢٥٠٢٢,٥	النسبة البنائية (F.P)
١٩١٨٧٤٩,٨	١٨١٣٤٠,٠٠	٢١٠٠٠٨٩,٨	إجمالى المساحة البنائية (BUA)

خامساً: جدول الأرصدة الخدمية المسموح بها بالمشروع :

المتبقى	المستخدم فى مناطق الاعتماد	الرصيد	البند
٢م ١٥٠٦٢١,٧٣	٢م ١٠١٣٨٩	٢م ٢٥٢٠١٠,٧٨	الأراضى الخدمية

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + أول) للفيلا؛ (أرضى + ٣ أدوار متكررة) للعمارات؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقا للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- النسبة البنائية (F.P) للإسكان (عمارات) لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للعمارات؛ النسبة البنائية (F.P) للفيلا (توين/ تاون/ كوارتر) لا تزيد عن ٤٥٪ من المساحة المخصصة للفيلا؛ والنسبة البنائية للفيلا المنفصلة لا تزيد عن ٤٠٪ من المساحة المخصصة للفيلا .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع- ردد) لكل نشاط على حده طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية.
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم 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 عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي للفيلا السكنية، طبقا لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية ووفقا لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٧- تلتزم شركة إعمار مصر للتنمية بالقيام بالآتي:
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها، وذلك طبقا 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 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 وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه 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 الري .

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 للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقا للكود المصرى 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 بعد إقامة أية منشآت أو مبانى 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

المفوض

أحمد محمد صادق أبو نصير

طرف أول

(امضاء)



