

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٨ بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤

باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية

بمساحة (٥٦,٢٨) فدان أى ما يعادل (٢م٢٣٦٤٤٣,٠٩)

ضمن المشروع المقدم من شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية

على قطعة الأرض المخصصة لها بإجمالى

مساحة (١١٥,٣٤) فدان أى ما يعادل (٢م٤٨٤٥٥٩,١٥)

لإقامة مشروع "عمرانى متكامل"

الصادر بشأنه القرار الوزارى رقم (٥٦١) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣

باعتماد المخطط العام وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى

بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد فى حدود القرار الجمهورى رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

المساحات لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها فى توسعات مدينة

٦ أكتوبر والشيخ زايد ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم بعض قطع الأراضي 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 الوزاري 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 القرار الوزاري رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الاستراتيجي لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها ؛

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الأراضي الواقعة داخل حدود القرارين رقمي (٧٧ ، ٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد والمتضمن البند (ثانياً) بشراء المساحة العينية (حصّة الهيئة) نقداً ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٥٠ فدان (وطبقاً لما يتم استلامه على الطبيعة) والواقعة بمنطقة القرار الجمهوري رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد للسادة / شركة البسر للمشروعات والتنمية العقارية والسابق تتازل الشركة عنها للهيئة نظير تفتين التعامل على باقي المساحة (١٥٠ فدان) طبقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠١٩/٧/١١ وإقامة مشروع عمراني متكامل عليها لتصبح كامل مساحة قطعة الأرض (٣٠٠ فدان) وبشروط عمراني متكامل وطبقاً للسعر النهائي المعتمد من اللجان المختصة والاشتراطات البنائية للأرض الأصلية وعلى أن يتم استكمال الإجراءات طبقاً للمتبوع في هذا الشأن وطبقاً للشروط الواردة تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠/٩/٢٠٢١ لقطعة الأرض بمساحة إجمالية مقدارها ١٨٣٢٩,٦٢م^٢ بما يعادل ١٢٣,٣٨ فدان الواقعة بامتداد مدينة الشيخ زايد ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة / اليسر للمشروعات والتنمية العقارية لقطعة الأرض بمساحة ١٢٣,٣٨٧ فدان الواقعة بامتداد مدينة الشيخ زايد ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٢٨٠) بتاريخ ٣٠/٣/٢٠٢٢ والمرفق به لوحة المخطط التفصيلى لمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة واستصدار القرار الوزارى الواردة بتاريخى ١٥/٣/٢٠٢٢ و ٣١/٣/٢٠٢٢ ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١١/٤/٢٠٢٢ ؛

وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٧/٥/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة / اليسر للمشروعات والتنمية العقارية لقطعة الأرض بمساحة ١١٥,٣٤ فدان بامتداد مدينة الشيخ زايد ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٦١) بتاريخ ٣/٧/٢٠٢٢ باعتماد المخطط العام المقدم لمشروع الشركة على مساحة (١١٥,٣٤) فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى على مساحة (٥٩,٠٦) فدان بذات المشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة / اليسر للمشروعات والتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٦٩٠٥) بتاريخ ١٥/٨/٢٠٢٢ والمرفق به لوحة المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية بمساحة (٥٦,٢٨) فدان ضمن المشروع المقام على قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة / اليسر للمشروعات والتنمية العقارية الوارد برقم (٤٢٣٩٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٤ مرفقا به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي للمرحلة الثانية من المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد رقم (٣١٩٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٥ مرفقا به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي للمرحلة الثانية من المشروع بعد المراجعة والتوقيع ، وكذا الموقف المالي والعقارى والتنفيذى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهد المقدم والموقع من الشركة بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية بمساحة (٥٦,٢٨) فدان أى ما يعادل (٢٨٢٣٦٤٤٣,٠٩) ضمن المشروع على قطعة الأرض المخصصة لها بإجمالى مساحة (١١٥,٣٤) فدان أى ما يعادل (٢٤٨٤٥٥٩,١٥) لإقامة مشروع "صرانى متكامل" الصادر بشأنه القرار الوزارى رقم (٥٦١) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/٠٣ باعتماد المخطط العام وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد فى حدود القرار الجمهورى رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩، والقرار الوزارى رقم (٣٦٧) لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى مذكرة السيد مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٧، والنتيجة بطلب لصدور القرار الوزاري المعروف ؛

تسري:

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية بمساحة (٥٦،٢٨) فدان
أى ما يعادل (٢م٢٣٦٤٤٣،٠٩) ضمن المشروع المقدم من شركة البير للمشروعات
والتنمية العقارية على قطعة الأرض المخصصة لها بإجمالى مساحة (١١٥،٣٤) فدان
أى ما يعادل (٢م٤٨٤٥٥٩،١٥) لإقامة مشروع "عمرانى متكامل" الصالح بشأنه
القرار الوزاري رقم (٥٦١) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/٠٣ باعتماد المخطط العام وكذا اعتماد
المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد فى حدود القرار
الجمهورى رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة
المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٦ وملحق عقد
التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٧ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 وإراجها 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 بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى
المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات
بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لإعمال

شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد وفي خلال موعد غايته ٢٠٢٨/٧/٤ ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانتهه التنفيذية ،

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة

بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار وفقاً للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها

أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة

الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة

بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢ - 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 الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية بمساحة (٥٦,٢٨) فدان أى ما يعادل (٢٣٦٤٤٣,٠٩م^٢) ضمن المشروع المقدم من السادة/ شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية على قطعة الأرض المخصصة لها بإجمالى مساحة (١١٥,٣٤) فدان أى ما يعادل (٤٤٥٥٩,١٥م^٢) لإقامة مشروع عمرانى متكامل"، الصادر بشأنه القرار الوزاري رقم (٥٦١) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/٠٣ م ، باعتماد المخطط العام وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى ، بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد فى حدود القرار الجمهوري رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧

أولاً-مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع : (٤٤٥٥٩,١٥م^٢) فدان
أى ما يعادل (١١٥,٣٤) فدان .
المرحلة الأولى بمساحة: (٢٤٨١١٦,٠٦م^٢) فدان أى ما يعادل (٥٩,٠٦) فدان.
المرحلة الثانية بمساحة: (٢٣٦٤٤٣,٠٩م^٢) فدان أى ما يعادل (٥٦,٢٨) فدان.

ميراثية استعمالات الأراضي لكامل المشروع:

- ١- المساحة المخصصة للسكنى : تبلغ (٢١١٠٥٩,٩) م^٢ أى ما يعادل (٥٠,٢٤) فدان وتمثل نسبة ٤٣,٥٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٢- المساحة المخصصة للخدمات : تبلغ (٤٠٣٠٧,٧٣) م^٢ أى ما يعادل (٩,٥٩) فدان وتمثل نسبة ٨,٣٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة: تبلغ (٨١٢٩٢,٤٠) م^٢ أى ما يعادل (١٩,٣٥) فدان وتمثل نسبة ١٦,٧٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية: تبلغ (١٢٢٧٧٧,١٢) م^٢ أى ما يعادل (٢٩,٢٣) فدان وتمثل نسبة ٢٥,٣٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية : تبلغ (٢٩١٢٢,٠٠) م^٢ أى ما يعادل (٦,٩٣) فدان وتمثل نسبة ٦,٠١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً: المرحلة الأولى :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمرحلة الأولى: (٢م٢٤٨١١٦,٠٦)
فدان أى ما يعادل (٥٩,٠٦) فدان .

ميرانية استعمالات الأراضي للمرحلة الأولى : (المابق اعتمادها)

- ١- المساحة المخصصة للإسكان: تبلغ (١٠٠٤٥٥,٥٥) م^٢ أى ما يعادل (٢٣,٩١) فدان وتمثل نسبة ٤٠,٤٩٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى.
- ٢- المساحة المخصصة للخدمات: تبلغ (٤٠٣٠٧,٧٣) م^٢ أى ما يعادل (٩,٥٩) فدان وتمثل نسبة ١٦,٢٥٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى.
- ٣- المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة: تبلغ (٢١٣٤٩,١٥) م^٢ أى ما يعادل (٥,٠٨) فدان وتمثل نسبة ٨,٦٠٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى.
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية: تبلغ (٧٦٧١٤,١٠) م^٢ أى ما يعادل (١٨,٢٦) فدان وتمثل نسبة ٣٠,٩٢٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى.
- ٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية: تبلغ (٩٢٨٩,٥٣) م^٢ أى ما يعادل (٢,٢٢) فدان وتمثل نسبة ٣,٧٤٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى.

ثالثاً: المرحلة الثانية: "مرحلة الاعتماد"

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمرحلة الثانية: (٢م٢٣٦٤٤٣,٠٩)
فدان أى ما يعادل (٥٦,٢٨) فدان.

ميرانية استعمالات الأراضي للمرحلة الثانية "مرحلة الاعتماد":

- ١- المساحة المخصصة للإسكان: تبلغ (١١٠٦٠٤,٣٥) م^٢ أى ما يعادل (٢٦,٣٣) فدان وتمثل نسبة ٤٦,٧٨٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثانية.
- ٢- المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة: تبلغ (٥٩٩٤٣,٢٥) م^٢ أى ما يعادل (١٤,٢٦) فدان وتمثل نسبة ٢٥,٣٥٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثانية.
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الداخلية: تبلغ (٤٦٠٦٣,٠٢) م^٢ أى ما يعادل (١٠,٩٧) فدان وتمثل نسبة ١٩,٤٨٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثانية.
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الخارجية: تبلغ (١٩٨٣٢,٤٧) م^٢ أى ما يعادل (٤,٧٢) فدان وتمثل نسبة ٨,٣٩٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثانية .

الاشتراطات البنائية العامة:

إجمالي المساحات المخصصة لمناطق الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .

إجمالي المساحات المخصصة لمناطق الخدمات تتراوح من ٨% - ١٢% من إجمالي مساحة المشروع .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً لكود الجراجات وتعديلاته.

يسمح بعمل بدروم يستخدم في الأنشطة المصرح بها بدور البندرومات.

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

يتم ترك ممر بعرض لا يقل عن (٦م) بين الأراضي السكنية وأراضي الخدمات.

عرض ممر المشاة لا يقل عن (٦م) .

الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية: (نماذج سكنية)

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على (٤٥%) من مساحة قطعة الأرض الواحدة.

الالتزام بأن يتضمن النموذج السكني الواحد وحدة سكنية واحدة.

الارتفاع (دور أرضي + ٢ دور متكرر) بحد أقصى (١١م) وبما لا يتعدى قيود

الارتفاع المحددة من قبل القوت المسلحة .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة

مبنية لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي ، وبما لا يشكل

في مجموعها وحدة سكنية ، وطبقاً لنص المادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون

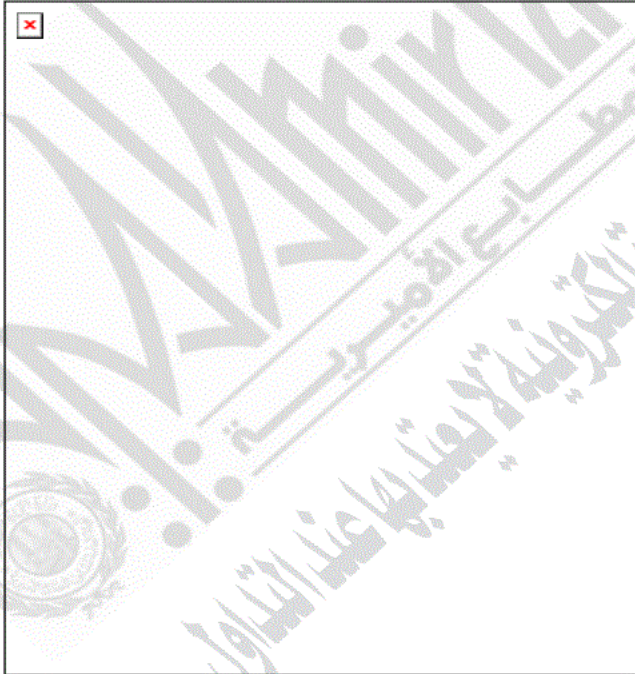
البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

الإرتدادات: (٤م) من الجهة الأمامية ، (٦م) من الجهة الخلفية ، (٣م)

من الجهة الجانبية .

جداول تقطع الأراضي السكنية بالمشروع "مرحلة الاعتماد" نموذج سكني :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان : (١٠٦٠٤,٣٥ م^٢) أي ما يعادل ٢٦,٣٣ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٧٨% من إجمالي مساحة المرحلة الثانية ، طبقاً للجدول التالي :



رقم	الوظيفة	الدرجة	عدد إجازات	مبلغ الإجازة	عدد إجازات	مبلغ الإجازة	عدد إجازات	مبلغ الإجازة
٩١	B-65	١	١	450.00	١	450.00	١	450.00
٩٢	B-66	١	١	503.64	١	503.64	١	503.64
٩٣	B-67	١	١	490.31	١	490.31	١	490.31
٩٤	B-68	١	١	494.79	١	494.79	١	494.79
٩٥	B-69	١	١	494.17	١	494.17	١	494.17
٩٦	B-70	١	١	482.89	١	482.89	١	482.89
٩٧	B-71	١	١	482.86	١	482.86	١	482.86
٩٨	B-72	١	١	482.59	١	482.59	١	482.59
٩٩	B-73	١	١	482.87	١	482.87	١	482.87
١٠٠	B-74	١	١	456.95	١	456.95	١	456.95
١٠١	B-75	١	١	807.43	١	807.43	١	807.43
١٠٢	B-76	١	١	630.19	١	630.19	١	630.19
١٠٣	B-77	١	١	519.61	١	519.61	١	519.61
١٠٤	B-78	١	١	658.74	١	658.74	١	658.74
١٠٥	B-79	١	١	502.89	١	502.89	١	502.89
١٠٦	B-80	١	١	523.93	١	523.93	١	523.93
١٠٧	B-81	١	١	548.93	١	548.93	١	548.93
١٠٨	B-82	١	١	542.33	١	542.33	١	542.33
١٠٩	C-01	٢	٢	714.66	٢	714.66	٢	714.66
١١٠	C-02	١	١	477.43	١	477.43	١	477.43
١١١	C-03	١	١	891.99	١	891.99	١	891.99
١١٢	C-04	٤	٤	1241.85	٤	1241.85	٤	1241.85
١١٣	C-05	١	١	489.01	١	489.01	١	489.01
١١٤	C-06	١	١	472.01	١	472.01	١	472.01
١١٥	C-07	١	١	477.10	١	477.10	١	477.10
١١٦	C-08	١	١	469.72	١	469.72	١	469.72
١١٧	C-09	١	١	610.10	١	610.10	١	610.10
١١٨	C-10	١	١	490.28	١	490.28	١	490.28
١١٩	C-11	١	١	482.95	١	482.95	١	482.95
١٢٠	C-12	٤	٤	1253.17	٤	1253.17	٤	1253.17
٩١	B-35	١	١	454.21	١	454.21	١	454.21
٩٢	B-36	١	١	551.45	١	551.45	١	551.45
٩٣	B-37	١	١	557.10	١	557.10	١	557.10
٩٤	B-38	١	١	620.90	١	620.90	١	620.90
٩٥	B-39	١	١	485.84	١	485.84	١	485.84
٩٦	B-40	١	١	484.97	١	484.97	١	484.97
٩٧	B-41	١	١	617.19	١	617.19	١	617.19
٩٨	B-42	١	١	613.21	١	613.21	١	613.21
٩٩	B-43	١	١	603.29	١	603.29	١	603.29
١٠٠	B-44	١	١	473.66	١	473.66	١	473.66
١٠١	B-45	١	١	476.33	١	476.33	١	476.33
١٠٢	B-46	١	١	471.30	١	471.30	١	471.30
١٠٣	B-47	١	١	468.81	١	468.81	١	468.81
١٠٤	B-48	١	١	462.59	١	462.59	١	462.59
١٠٥	B-49	١	١	474.27	١	474.27	١	474.27
١٠٦	B-50	١	١	476.56	١	476.56	١	476.56
١٠٧	B-51	١	١	475.16	١	475.16	١	475.16
١٠٨	B-52	١	١	588.55	١	588.55	١	588.55
١٠٩	B-53	١	١	477.20	١	477.20	١	477.20
١١٠	B-54	١	١	450.00	١	450.00	١	450.00
١١١	B-55	١	١	450.00	١	450.00	١	450.00
١١٢	B-56	١	١	802.04	١	802.04	١	802.04
١١٣	B-57	١	١	821.10	١	821.10	١	821.10
١١٤	B-58	١	١	620.27	١	620.27	١	620.27
١١٥	B-59	١	١	613.22	١	613.22	١	613.22
١١٦	B-60	١	١	613.22	١	613.22	١	613.22
١١٧	B-61	١	١	620.27	١	620.27	١	620.27
١١٨	B-62	١	١	600.38	١	600.38	١	600.38
١١٩	B-63	١	١	600.00	١	600.00	١	600.00
١٢٠	B-64	١	١	450.00	١	450.00	١	450.00

التوقيع:
 ١٤٤٨٠١٤٥٥



١٢/٨

رقم	رقم المادة	العدد	القيمة	الصفحة	رقم المادة	رقم المادة	العدد	القيمة	الصفحة	رقم المادة			
٤٣%	الرجوع + عقوبات	331.91	2	737.57	C-43	151							
		324.95	2	722.11	C-44	152							
		201.83	1	448.52	C-45	153							
		201.83	1	448.52	C-46	154							
		209.40	1	592.01	C-47	155							
		213.29	1	473.98	C-48	156							
		595.86	4	1236.25	C-49	157							
		270.41	1	690.92	C-50	158							
		202.50	1	448.99	C-51	159							
		213.30	1	474.00	C-52	160							
		267.58	1	594.63	C-53	161							
		299.92	1	599.83	C-54	162							
		599.33	4	1289.63	C-55	163							
		275.08	1	611.28	C-56	164							
		271.66	1	603.69	C-57	165							
		267.75	1	594.99	C-58	166							
		299.16	1	599.14	C-59	167							
		272.75	1	606.10	C-60	168							
		203.83	1	452.85	C-61	169							
		202.51	1	450.03	C-62	170							
		203.20	1	451.59	C-63	171							
		199.49	1	443.30	C-64	172							
		292.90	1	650.88	C-65	173							
		299.77	1	666.16	C-66	174							
		276.20	1	613.77	C-67	175							
		299.84	1	699.64	C-68	176							
		239.17	1	531.49	C-69	177							
		270.72	1	601.60	C-70	178							
		270.18	1	600.36	C-71	179							
		298.64	1	592.54	C-72	180							
		4771.96	247	10564.95	المجموع								
		٤٥%	الرجوع + عقوبات	280.98	1	634.40	C-13	1					
				273.83	1	608.50	C-14	1					
				299.41	1	599.69	C-15	1					
				286.43	1	596.52	C-16	1					
				270.99	1	602.19	C-17	1					
				205.01	1	455.57	C-18	1					
269.60	1			599.12	C-19	1							
275.74	1			612.75	C-20	1							
234.02	1			520.05	C-21	1							
491.01	4			1091.14	C-22	1							
199.79	1			443.98	C-23	1							
199.87	1			444.16	C-24	1							
199.80	1			444.00	C-25	1							
280.59	1			579.08	C-26	1							
267.58	1			594.63	C-27	1							
202.53	1			450.07	C-28	1							
201.05	1			448.77	C-29	1							
202.53	1			450.07	C-30	1							
505.10	4			1122.44	C-31	1							
226.33	1			502.96	C-32	1							
277.16	1			615.90	C-33	1							
331.89	2			737.54	C-34	1							
226.55	1			503.44	C-35	1							
269.65	1			597.01	C-36	1							
270.86	1			601.90	C-37	1							
210.58	1			467.99	C-38	1							
202.33	1	449.62	C-39	1									
288.44	1	596.53	C-40	1									
193.57	1	430.15	C-41	1									
220.65	1	490.33	C-42	1									

بالشعبتين
 السيدات
 ٢٧١١٥٨٠٠١٤٥٥

٢٧١١٥٨٠٠١٤٥٥



جدول المساحات المنبئية (BUA) المسموح بها والمقنن المائى للمشروع :

النوتة الحسابية :

نوع الاسكان	المساحة (م ²)	معدل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (BUA) بخلاف الهريزات (م ²)	المسطحات البنائية المحقة بالمرحلة الاولى * (BUA) بخلاف الهريزات (م ²)	القصى مقنن ملى (م ² يوم)	القصى كميات مياه مقرورة للمشروع (ل يوم)
لمنح سكة	484559.15	0.675	327077.43	135615	4.23	1383537.52

القصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة
الحسابية المعتمده
١٥١٧٠ فرد

جدول المساحات المنبئية (BUA) :

عدد الوحدات	اجملى المسطحات المنبئية (م ²)	الاستخدام
634	135615.00	مرحلة لولى *
247	149315.88	مرحلة ثانية
881	284930.88	الاجملى المحقق
1958	327077.43	المسموح
1077	42146.55	المتبقى

"مرحلة الاعتماد".

تتعهد شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط التفصيلى المقدم ، ويتحملان وحدهما أية تبعات خلاف ذلك .

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للنماذج السكنية (دور أرضى + ٢ دور متكرر) : وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوائم المسلحة طبقاً لكتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع رقم (١٤/٤٢٣٨١) بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٧
- ٢- يسمح بإقامة دور اليندروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له.
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم 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 للمباني السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ٦- تلتزم شركة النيسر للمشروعات والتنمية العقارية بالقيام بالآتي:
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى فى التنفيذ ، مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة ، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية.

تسيق 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 طبقاً للرسومات ومواصفات 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 للإستهلاكات 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 المياه للحالات الطارئة "حريق وخلافة".

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 تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى ، واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن. تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الري .

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 .

تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

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

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

تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها لتنفيذ كامل المشروع والمعتمد من الهيئة وطبقا لمراحل المشروع المعتمدة .

تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته.

تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الصادر بسرقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨

ولاحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩

طرف أول طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

حسن محمد كمال

معاون وزير الإسكان

والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

