

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٢٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض

البالغ إجمالى مساحتها ١٢٤,٤٤ فدان بالتوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد

بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسادة / شركة الراند للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى

والسابق اعتماد المخطط العام لكامل مساحتها والمخطط التفصيلى

للمرحلة الأولى منها بمساحة (٦٩,٦٤) فدان بنشاط عمرانى متكامل (سكنى)

بالقرار الوزارى رقم ٢٣ بتاريخ ٢٠٢١/١/٦

والمرحلة الثانية منها بمساحة (٥٤,٨٠) فدان بنشاط عمرانى متكامل

بالقرار الوزارى رقم ٢١٨ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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 بضم قطع الأراضى لكردون

مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع أراضي 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 الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الإستراتيجى لمدينة الشيخ زايد وتوسعاتها ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة على أسلوب التعامل مع مقدمى الطلبات من السادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الأراضي لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بينود القرار ؛

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

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بين كلا من جهاز مدينة الشيخ زايد والسادة / شركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى لقطعة الأرض الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة (١٢٤ فدان و ١٠ قيراط) بما يعادل (٢٢٦٥٣,٢٧ م<sup>٢</sup>) ؛

وعلى البرنامج الزمني للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٦/١١/٢٠٢٠ ؛  
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣) بتاريخ ٦/١/٢٠٢١ باعتماد المخطط العام  
للمشروع وبمساحة ١٢٤,٤٤ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى  
منه بمساحة ٦٩,٦٤ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل (عمارات سكنية) ؛  
وعلى القرار الوزاري رقم (٢١٨) بتاريخ ٧/٣/٢٠٢٢ باعتماد المخطط  
التفصيلي للمرحلة الثانية من المشروع بمساحة (٥٤,٨٠ فدان) لإقامة مشروع عمراني  
متكامل (عمارات سكنية) ؛  
وعلى الطلب المقدم من وكيل شركة الرائد للإنتاج الزراعي والاستثمار العقاري  
الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩١٢٣) بتاريخ ١٤/٣/٢٠٢٣  
لاستصدار القرار الوزاري المائل ؛  
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الصلار برقم (١٨٦٠)  
بتاريخ ٣١/٧/٢٠٢٣ إلى قطاع التخطيط والمشروعات مرفقاً به عدد (٧) نسخ  
من لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها من المختصين بالجهاز تمهيداً  
لاستصدار القرار الوزاري المائل وكذا الموقف المالي والعقاري لقطعة الأرض ؛  
وعلى الإفادة بسداد الشركة مالكة قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية  
المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل الواردة  
بتاريخ ٢١/٨/٢٠٢٣ ؛  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة مالكة قطعة الأرض بأن تكون  
منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها  
من غير قاطني المشروع يتم إعادة سداد العلاوات المستحقة بعد أخذ الموافقات  
اللازمة ، وعلى عدم تعارض التعديلات المطلوبة مع العقود المبرمة بين الشركة  
وعملائها والتعهد أنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات التعديل ،  
وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ؛

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 السادة / شركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض البالغ إجمالى مساحتها ١٢٤,٤٤ فدان بالتوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد والسابق اعتماد المخطط العام لكامل مساحتها والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى منها بمساحة (٦٩,٦٤ فدان) بنشاط عمرانى متكامل (سكنى) بالقرار الوزارى رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ والمرحلة الثانية منها بمساحة (٥٤,٨٠ فدان) بنشاط عمرانى متكامل بالقرار الوزارى رقم ٢١٨ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٧ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

#### قصر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض البالغ إجمالى مساحتها ١٢٤,٤٤ فدان بالتوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى والسابق اعتماد المخطط العام لكامل مساحتها والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى منها بمساحة (٦٩,٦٤ فدان) بنشاط عمرانى متكامل (سكنى) بالقرار الوزارى رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ والمرحلة الثانية منها بمساحة (٥٤,٨٠ فدان) بنشاط عمرانى متكامل بالقرار الوزارى رقم ٢١٨ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ ، طبقاً لعقد الاتفاق والتنازل المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار ؛



**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، 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 بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط وتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

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

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

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

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري 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 .

صدر في ٢٠٢٣/٩/٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المشروع بقطعة الأرض المخصصة لشركة الرائد للإنتاج الزراعي والاستثمار العقاري والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمراني متكامل بمنطقة التوسعات الشرقية بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد بمساحة إجمالية ١٢٤,٤٤ فدان والمبرم بشأنها عقد الاتفاق والتنازل بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢٠، والسابق اعتماد المخطط العام والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بالقرار الوزاري رقم ٢٣ في ١/٦/٢٠٢١، والقرار الوزاري رقم ٢١٨ لسنة ٢٠٢٢

#### إجمالي مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٢٤,٤٤) فدان أي ما يعادل (٥٢٢٦٥٣,٢٧م<sup>٢</sup>) وتنقسم كالتالي :

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	إجمالي مساحة المشروع

#### مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٤٣٨٦٠,٢٤م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٨,٠٦ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٦٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى :

(أ) تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للعمارات السكنية (المرحلة الأولى) ١٢٢٧٤٧,٢٨م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٩,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٤٩% من إجمالي مساحة المشروع .

(ب) تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للفيلات السكنية (المرحلة الثانية) ١٢١١١٢,٩٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٨,٨٣ فدان وتمثل نسبة ٢٣,١٧% من إجمالي مساحة المشروع .



٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٤٢٣٣٣,٠٨م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٨,١٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٩٩٢٤٣,٢٨م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٣,٦٣ فدان وتمثل نسبة ١٨,٩٩٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣١٨٧٥,١٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٥٩ فدان وتمثل نسبة ٦,١٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١٠٥٣٤١,٥٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٥,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٢٠,١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع .

### مكونات أراضي الإسكان بالمشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٤٣٨٦٠,٢٤م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٨,٠٦ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٦٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى :

أولاً - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للعمارات السكنية (المرحلة الأولى) ٢٢٢٧٤٧,٢٨م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٩,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٤٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول نماذج العمارات التالي :

رقم العمارات	مساحة الأرض المخصصة للبناء (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات السكنية	مساحة الأرض المخصصة للبناء (م <sup>٢</sup> )	رقم العمارات	مساحة الأرض المخصصة للبناء (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات السكنية
101	2004	70	70	1	2004	70
102	3880.6	106	106	10	3880.6	106
103, 108, 109, 110	8748.5	224	70	9	1087.2	30
120, 127	3324.4	137	66	7	3687.7	100
104, 106, 112, 114	8765.2	320	50	8	3687.7	100
115, 122, 124	6388.9	249	61	6	3687.7	100
105, 105, 111, 113	8765.2	320	50	5	3687.7	100
118, 119, 121, 123	8765.2	320	63	4	3687.7	100
116, 117, 126, 130	8384.4	320	63	3	3687.7	100
125, 129	2926.22	120	65	2	3687.7	100
100	843.549	38	38	1	843.549	38
	61873.630	2266				

تم تعديل بعض نماذج العمارات بناءً على ملاحظات اللجنة الفنية بالخطوط المائلة (م. ١١٩)



ع  
أ. م. محمد عبد الحليم

ثانياً - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للفليلات السكنية (المرحلة الثانية) ٢١١١١٢,٩٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٨,٨٣ فدان وتمثل نسبة ٢٣,١٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً للجدول التالي :

م	رقم القطعة	التمولج	المساحة م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات	الارتفاع	م	رقم القطعة	التمولج	المساحة م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢٠١	فلوات فيه مضافة	٦٢١,٦٨	٢	أرضي و أول	٥٢	٥١٠	فلوات فيه مضافة	٦٥٧,٠٩	٤	أرضي و أول
٢	٢٠٢	فلوات فيه مضافة	٦٢٢,٤٨	٢	أرضي و أول	٥٤	٥١١	فلوات فيه مضافة	٢٢٢,٥٠	٩	أرضي و أول
٣	٢٠٣	فلوات فيه مضافة	٦٤٩,٩٦	٢	أرضي و أول	٥٥	٥١٢	فلوات فيه مضافة	١٠٤٧,٥١	٢	أرضي فقط
٤	٢٠٤	فلوات فيه مضافة	٦٢٧,٣٥	٢	أرضي و أول	٥٦	٥١٣	فلوات فيه مضافة	١٧٨٠,٧٤	٥	أرضي و أول
٥	٢٠٥	فلوات فيه مضافة	٢٠٤,٧٥	٨	أرضي و أول	٥٧	٥١٤	فلوات فيه مضافة	٦٢٢,٠٠	٢	أرضي و أول
٦	٢٠٦	فلوات فيه مضافة	٨١١,٠٤	٢	أرضي و أول	٥٨	٥١٥	فلوات فيه مضافة	١١١٧,٤٤	٦	أرضي و أول
٧	٢٠٧	فلوات فيه مضافة	٤٥٥,٧٢	١٠	أرضي و أول	٥٩	٥١٦	فلوات فيه مضافة	١٠٧٢,٠٢	٢	أرضي فقط
٨	٢٠٨	فلوات فيه مضافة	١١٢١,٦٨	٤	أرضي و أول	٦٠	٥١٧	فلوات فيه مضافة	١٥٢٠,٨٤	٢	أرضي و أول
٩	٢٠٩	فلوات فيه مضافة	٦٥٩,٢٢	٢	أرضي و أول	٦١	٥١٨	فلوات فيه مضافة	٦٢٤,٢٨	٢	أرضي و أول
١٠	٢١٠	فلوات فيه مضافة	١٥٩,٨٦	٢	أرضي و أول	٦٢	٥١٩	فلوات فيه مضافة	٧٧٤,٢٦	٢	أرضي و أول
١١	٢١١	فلوات فيه مضافة	٨١٢,٧٦	٢	أرضي و أول	٦٣	٥٢٠	فلوات فيه مضافة	٦١٤,٢٦	٨	أرضي و أول
١٢	٢١٢	فلوات فيه مضافة	٦٤٩,٠٠	٢	أرضي و أول	٦٤	٥٢١	فلوات فيه مضافة	١٠٤٧,١٧	٢	أرضي فقط
١٣	٢١٣	فلوات فيه مضافة	١٢١٤,٢١	٥	أرضي و أول	٦٥	٥٢٢	فلوات فيه مضافة	١١١٢,٢٢	٤	أرضي و أول
١٤	٢١٤	فلوات فيه مضافة	٦٢١,٠٠	٢	أرضي و أول	٦٦	٥٢٣	فلوات فيه مضافة	١٧٩٩,٧٧	٧	أرضي و أول
١٥	٢١٥	فلوات فيه مضافة	١٥٢,٠٢	٦	أرضي و أول	٦٧	٥٢٤	فلوات فيه مضافة	٦٢٨,٧٤	٢	أرضي و أول
١٦	٢١٦	فلوات فيه مضافة	١٧٨,٦٥	٦	أرضي و أول	٦٨	٥٢٥	فلوات فيه مضافة	١١٩١,٠٠	٨	أرضي و أول
١٧	٢١٧	فلوات فيه مضافة	٢٩١٧,٩٠	١٢	أرضي و أول	٦٩	٥٢٦	فلوات فيه مضافة	١٧٠,٠٤	٢	أرضي و أول
١٨	٢١٨	فلوات فيه مضافة	٦٢٢,٤٢	٢	أرضي و أول	٧٠	٥٢٧	فلوات فيه مضافة	١١٢,٧٤	٢	أرضي و أول
١٩	٢١٩	فلوات فيه مضافة	٢٢١٧,٧٢	٤	أرضي و أول	٧١	٥٢٨	فلوات فيه مضافة	١٨٠٠,٠٤	٧	أرضي و أول
٢٠	٢٢٠	فلوات فيه مضافة	٦٢٢,٨٨	٢	أرضي و أول	٧٢	٥٢٩	فلوات فيه مضافة	٦١١,٢٢	٢	أرضي و أول
٢١	٢٢١	فلوات فيه مضافة	١٥٥٥,١١	٨	أرضي و أول	٧٣	٥٣٠	فلوات فيه مضافة	٢٢٢,٥٥	٩	أرضي و أول
٢٢	٢٢٢	فلوات فيه مضافة	١٢٦٩,٠٨	٥	أرضي و أول	٧٤	٥٣١	فلوات فيه مضافة	١٥٦٠,٧٨	٦	أرضي و أول
٢٣	٢٢٣	فلوات فيه مضافة	٦٢٤,٥٤	٢	أرضي و أول	٧٥	٥٣٢	فلوات فيه مضافة	١٢٤٨,٥٠	٧	أرضي و أول
٢٤	٢٢٤	فلوات فيه مضافة	١١٩٩,٦٠	٥	أرضي و أول	٧٦	٥٣٣	فلوات فيه مضافة	١٢٦٠,٧٢	٥	أرضي و أول
٢٥	٢٢٥	فلوات فيه مضافة	١٥٢٤,٨٠	٦	أرضي و أول	٧٧	٥٣٤	فلوات فيه مضافة	٦٢٤,٢٤	٢	أرضي و أول
٢٦	٢٢٦	فلوات فيه مضافة	٦٤١,٢٢	٢	أرضي و أول	٧٨	٥٣٥	فلوات فيه مضافة	٦٤١,٦٨	٢	أرضي و أول
٢٧	٢٢٧	فلوات فيه مضافة	١٥٢,٥٥	٦	أرضي و أول	٧٩	٥٣٦	فلوات فيه مضافة	١٠١٨,٢٧	٤	أرضي فقط
٢٨	٢٢٨	فلوات فيه مضافة	١٢٤٤,٢٧	٢	أرضي و أول	٨٠	٥٣٧	فلوات فيه مضافة	١٢٧٨,١٠	٤	أرضي و أول
٢٩	٢٢٩	فلوات فيه مضافة	٦٤٢,٥١	٢	أرضي و أول	٨١	٥٣٨	فلوات فيه مضافة	١١٤٧,٠٩	٥	أرضي و أول
٣٠	٢٣٠	فلوات فيه مضافة	١٢٧,٨٠	٢	أرضي و أول	٨٢	٥٣٩	فلوات فيه مضافة	١١٨٧,٢٤	٥	أرضي و أول
٣١	٢٣١	فلوات فيه مضافة	٦٢٨,٢٥	٢	أرضي و أول	٨٣	٥٤٠	فلوات فيه مضافة	٦١٠,٥١	٢	أرضي و أول
٣٢	٢٣٢	فلوات فيه مضافة	١٢٦,٦٤	٢	أرضي و أول	٨٤	٥٤١	فلوات فيه مضافة	١٢٧٢,٢٢	٤	أرضي و أول
٣٣	٢٣٣	فلوات فيه مضافة	١٠٩٦,٠٠	٤	أرضي و أول	٨٥	٥٤٢	فلوات فيه مضافة	١٢٧٨,١٠	٤	أرضي و أول
٣٤	٢٣٤	فلوات فيه مضافة	٦٢٨,٠٥	٢	أرضي و أول	٨٦	٥٤٣	فلوات فيه مضافة	١٢٧٧,٨٠	٤	أرضي و أول
٣٥	٢٣٥	فلوات فيه مضافة	٧٠٨,٤٤	٢	أرضي و أول	٨٧	٥٤٤	فلوات فيه مضافة	٦٤٦,٠٦	٢	أرضي و أول
٣٦	٢٣٦	فلوات فيه مضافة	٢٠٢٥,٨٢	٨	أرضي و أول	٨٨	٥٤٥	فلوات فيه مضافة	٦٥٥,٩٠	٢	أرضي و أول
٣٧	٢٣٧	فلوات فيه مضافة	٧١٧,٥٧	٢	أرضي و أول	٨٩	٥٤٦	فلوات فيه مضافة	١١٠٢,٥٩	٤	أرضي و أول
٣٨	٢٣٨	فلوات فيه مضافة	٦٦٤,٠٢	٢	أرضي و أول	٩٠	٥٤٧	فلوات فيه مضافة	٢٢٢٢,٧٨	٦	أرضي و أول
٣٩	٢٣٩	فلوات فيه مضافة	٢٥٤٤,٢٩	١٠	أرضي و أول	٩١	٥٤٨	فلوات فيه مضافة	٦٢٠,٢٦	٢	أرضي و أول
٤٠	٢٤٠	فلوات فيه مضافة	١٨٠٠,٨٠	٧	أرضي و أول	٩٢	٥٤٩	فلوات فيه مضافة	٦٢٠,٢٤	٢	أرضي و أول
٤١	٢٤١	فلوات فيه مضافة	١٢٧٢,٠٠	٧	أرضي و أول	٩٣	٥٥٠	فلوات فيه مضافة	٢٢٧٢,٦٦	٤	أرضي و أول
٤٢	٢٤٢	فلوات فيه مضافة	١٢٦٩,٤٥	٥	أرضي و أول	٩٤	٥٥١	فلوات فيه مضافة	١٢٢٣,٦٥	٤	أرضي و أول
٤٣	٢٤٣	فلوات فيه مضافة	٦٨٧,٤٥	٢	أرضي و أول	٩٥	٥٥٢	فلوات فيه مضافة	٦٢٧,٢٧	٢	أرضي و أول
٤٤	٢٤٤	فلوات فيه مضافة	٤٧٧,٦١	٢	أرضي و أول	٩٦	٥٥٣	فلوات فيه مضافة	٧٥٠,٦٦	٢	أرضي و أول
٤٥	٢٤٥	فلوات فيه مضافة	٦٦٠,٥٨	٢	أرضي و أول	٩٧	٥٥٤	فلوات فيه مضافة	١٢٨٨,٠٩	٤	أرضي و أول
٤٦	٢٤٦	فلوات فيه مضافة	٦٥٨,٠٥	٢	أرضي و أول	٩٨	٥٥٥	فلوات فيه مضافة	٢٠٠٠,٥٢	٧	أرضي و أول
٤٧	٢٤٧	فلوات فيه مضافة	٦٢٦,٨١	٢	أرضي و أول	٩٩	٥٥٦	فلوات فيه مضافة	٦٤٦,١٠	٢	أرضي و أول
٤٨	٢٤٨	فلوات فيه مضافة	١٠٩٢,٢٢	٤	أرضي فقط	١٠٠	٥٥٧	فلوات فيه مضافة	٦١٦,٨١	٢	أرضي و أول
٤٩	٢٤٩	فلوات فيه مضافة	١٢٦٦,٢٥	٦	أرضي و أول	١٠١	٥٥٨	فلوات فيه مضافة	٦٢٢,١٠	٢	أرضي و أول
٥٠	٢٥٠	فلوات فيه مضافة	٦٤٤,٤٨	٢	أرضي و أول	١٠٢	٥٥٩	فلوات فيه مضافة	٦٢٠,٧٢	٢	أرضي و أول
٥١	٢٥١	فلوات فيه مضافة	١٠٠٠,٨٨	٤	أرضي فقط	١٠٣	٥٦٠	فلوات فيه مضافة	٦٢٠,٧٢	٢	أرضي و أول
٥٢	٢٥٢	فلوات فيه مضافة	١٠٠٠,٨٨	٤	أرضي فقط	١٠٤	٥٦١	فلوات فيه مضافة	٦٢٠,٧٢	٢	أرضي و أول
							الإجمالي	١21112.96	418		

### الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة لمناطق الإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٥٠%) من مساحة الأراضي المخصصة للعمارات .
- ٣- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٠%) لقطع أراضي الفيلات المنفصلة ، و ٤٥% لأراضي الفيلات المتصلة و الشبه متصلة .
- ٤- الارتفاع المسموح به ( أرضى + ٥ نوار متكررة ) للعمارات (أرضى + أول) للفيلات ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.
- ٥- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح ولا يزيد مسطحها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضى بما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
- ٦- يسمح بعمل بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها دون مسئولية جهاز المرافق عن توصيل مرافق لدور البدروم .
- ٧- المسافة بين العمارات وبعضها لا تقل عن ١٠م ، و ٢م 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 أراضي الفيلات ٤ م أمامي ، و ٣م جانبي و ٦م خلفي .
- ٩ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مناطق الخدمات بالمشروع :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٤٢٣٣٣,٠٨م<sup>٢</sup> بمسا يعادل ١٠,٠٨ فدان

وتمثل نسبة ٨,١٠٪ من إجمالي أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية	
		بالمتر المربع	بالفدان	النسبة البنائية	الارتفاع
١	تجارى إدارى	٢١٧٣٥,٧٣	٥,١٨	٣٠٪	بدروم + أرضى + دورين
				٢٠٪	أرضى
٢	ترفيهى	١٣٥٤,٤٦	٠,٣٣	٢٠٪	أرضى
٣	مسجد	٣٤٧٩,٣٨	٠,٨٣	٣٠٪	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة
٤	نادى اجتماعى	٥٨٣٨,٢٠	١,٣٨	٢٠٪	أرضى + دور
				٢٠٪	أرضى + دور
٥		٤٢٢٠,٥٩	١,٠٠٥	٢٠٪	أرضى + دور
٦	ترفيهى	١٥٧٩,١٧	٠,٣٨	٢٠٪	أرضى
٧	ترفيهى	٩٧٢,٢٥	٠,٢٣	٢٠٪	أرضى
٨	ترفيهى	١١٣٣,٤٣	٠,٢٧	٢٠٪	أرضى
٩	ترفيهى	١١٨١,٩٧	٠,٢٨	٢٠٪	أرضى
١٠	ترفيهى	٧٢٩,٩٠	٠,١٧	٢٠٪	أرضى
١١	١٢ غرفة	١٠٨,٠٠	٠,٢٥		دور أرضى فقط (بحد أقصى ٢م٩ للفرقة الواحدة)
الإجمالى		٤٢٣٣٣,٠٨	١٠,٠٨		



### 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 طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم 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 ٩م<sup>٢</sup> للغرفة الواحدة .

### النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى :

نوع الإسكان	المساحة بالتر المربع	معامل الاستغلال	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (BUA) م <sup>٢</sup>
عمارات سكنية (٦ أدوار)	٥٢٢٦٥٣,٢٧	١,٥	٧٨٣٩٧٩,٩٠٥

المقطن المائى المسموح به للمشروع :

نوع الإسكان	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها (BUA) م <sup>٢</sup>	المقطن المائى (م/م/يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
عمارات سكنية	٧٨٣٩٧٩,٩٠٥	٥,٠٨	٣٩٨٣٦١٨

التزامات الشركة (المطور العقاري) :

- ١- تلتزم بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ل/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 .
- ٥- تلتزم الشركة بمقننات وكميات المياه المسموح بها بالمشروع .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) والفيلات (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القنوت المسلحة ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- ٣- يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع عمراني متكامل .
- ٤- تلتزم شركة الرائد للإنتاج الزراعي والاستثمار العقاري 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 في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي 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 عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

٨- تلتزم الشركة بالتقييم الآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى 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 واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه 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 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 التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش 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 والخدمات وكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- 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 ثان

بالتوكيد

**مهندس / أيمن عبد العزيز سليمان**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**



