

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٨٥٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٧/٩/٢٠٢٣

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٧٦,٧١ فدان بما يعادل (٢٣٢٢٢٤٤,٤٩م<sup>٢</sup>) بمنطقة (١) - المحور المركزى بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسادة / شركة مشارق للاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع (عمرانى متكامل - أنشطة استثمارية) بنظام السداد النقدى والعينى وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بنشاط (عمرانى متكامل) بمساحة (٢٣,٧٤) فدان

### 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 الأراضى 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 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 (١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣ بالموافقة على العرض المقدم من السادة / شركة مشارق للاستثمار العقارى (ش.م.م) لتخصيص قطعة أرض بالمحور المركزى بمساحة (٧٦٧١) فدان بما يعادل ٢٣٢٢١٨٢م<sup>٢</sup> (تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من جهاز المدينة) بمدينة الشيخ زايد بنشاط (عمرانى متكامل - أنشطة استثمارية) بنظام السداد النقدى والعينى للهيئة ، وطبقاً لما تضمنه القرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٨ لقطعة الأرض بمساحة فعلية مقدارها (٢٣٢٢٢٤٤٤,٤٩) بمنطقة (١) - المحور المركزى - مدينة الشيخ زايد لصالح السادة / شركة مشارق للاستثمار العقارى (ش.م.م) ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ شركة مشارق للاستثمار العقارى (ش.م.م) لقطعة الأرض بمساحة (٧٦٧١) فدان بما يعادل (٢٣٢٢٢٤٤٤,٤٩) بالمحور المركزى بمدينة الشيخ زايد بنظام السداد النقدى والعينى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل - أنشطة استثمارية) ؛

وعلى طلب شركة/ مشارق للاستثمار العقارى (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٥٥٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٩ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧١٤٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٦ المرفق به الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض عاليه وكذا كارت الوصف ؛

وعلى خطاب المفوض من شركة/ مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٦٨٦) بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع لمراجعتها واعتمادها والتعهدات والتقييدات الخاصة بالقرار الوزاري .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الوارد برقم (٤١٧٦٣٢) بتاريخ ٢٢/٨/٢٠٢٣ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٣٨١) بتاريخ ٣١/٨/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد مراجعتها واعتمادها ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ١٤/٩/٢٠٢٣ ؛  
وعلى التونة الصلبة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي للمشروع المعتمدة ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٧٦,٧١ فدان بما يعادل (٤٩,٤٩٤٤٤٤٤٤ م<sup>٢</sup>) بمنطقة (١) - المحور المركزي بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع (عمراني متكامل - أنشطة استثمارية) بنظام السداد النقدي والعيني، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بنشاط (عمراني متكامل) بمساحة (٢٣,٧٤) فدان، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/٩/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المائل؛

### قـــســـرر:

**مادة ١ -** يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٧٦,٧١ فدان بما يعادل (٢٣٢٢٢٤٤,٤٩م<sup>٢</sup>) بمنطقة (١) - المحور المركزى بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسادة / شركة مشارق للاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع (عمرانى متكامل - أنشطة استثمارية) بنظام السداد النقدى والعينى، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بنشاط (عمرانى متكامل) بمساحة (٢٣,٧٤) فدان، طبقا للعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٩، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار، 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 مناطق الخدمات الواقعة ضمن مناطق العمرانى المتكامل بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة التحديم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**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 بالتعهد الموقع منها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط وتتحمل وحدها أية تبعات طبقا لذلك .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) 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 ٩-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**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 به بالهيئة حاليًا .

**مادة ١٣-** يُنشر 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 المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٧٦,٧١ فدان بمنطقة (١) - المحور المركزى بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسادة / شركة مشارق للاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع (عمرانى متكامل - أنشطة استثمارية) بنظام السداد النقدى والعينى ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بنشاط (عمرانى متكامل) بمساحة (٢٣,٧٤) فدان

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣٢٢٢٤٤,٤٩ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٧٦,٧١ فدان .

#### مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل ٢٢٩٠٠٢٠,٠٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦٩,٠٥ فدان وتمثل نسبة ٩٠,٠٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
تبلغ المساحة المخصصة للأنشطة الاستثمارية ٢٣٢٢٢٤,٤٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٦٦ فدان وتمثل نسبة ١٠,٠٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### جدول مناطق التنمية بالمشروع :

اسم المرحلة	الاستعمال	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة فدان	النسبة المئوية (%)
الأولى (محل الاعتماد) الثانية الثالثة	عمرانى متكامل	٩٩٧١٨,٠٦	٢٣,٧٤	٣٠,٩٤
		٨٥٠٨٥,٨٢	٢٠,٢٦	٢٦,٤٠
		١٠٥٢١٦,١٧	٢٥,٠٥	٣٢,٦٥
الإجمالى		٢٩٠٠٢٠,٠٥	٦٩,٠٥	٩٠,٠٠
الرابعة	أنشطة استثمارية	٢٣٢٢٢٤,٤٤	٧,٦٦	١٠,٠٠
الإجمالى		٢٣٢٢٢٤,٤٤	٧,٦٦	١٠,٠٠
إجمالى مساحة المشروع		٢٣٢٢٢٤٤,٤٩	٧٦,٧١	١٠٠,٠٠

علما بأن مساحة كل مرحلة محملة بنصيبها من الطرق الخارجية والداخلية طبقا للنسب والمساحات والحدود الموضحة بالمخطط العام .

### الاشتراطات البنائية :

#### أولا - اشتراطات بنائية عامة لمنطقة المجتمع العمراني المتكامل :

تمثل نسبة ٩٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .  
يتم تطبيق نظرية الحجم على جميع أراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية .

يتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة .  
يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء المصري والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩، والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية .  
المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل .

يسمح بتنفيذ ٢٥٪ من مسطح الدور الأراضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .  
يتم توفير العدد اللازم من أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

يسمح باستخدام مناطق الردود داخل قطع الأراضي السكنية في انتظار السيارات .  
يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المباني السكنية؛ ويمكن استغلال أدوار البدروم في النشاط السكني وذلك خصماً من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقاً لنظام الحجم مع توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لتلك الأدوار؛ وبما لا يخل بأماكن انتظار السيارات الواجب توفرها طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصري للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بترك ردود عام ١٠م من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية .



### الاشتراطات البنائية بالنسبة للاستخدام السكنى :

لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠م مقاسة على طول محور البلوك وفى 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 والمسافة بين القطع لا تقل عن ٦م.  
ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود الأرض/ المبنى السكنى وحتى حدود أرض الخدمات .

### أراضي الفيلات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٠% من مساحتها وذلك بالفيلات المنفصلة و ٤٥% بالفيلات المتصلة و الشبه متصلة .  
الارتفاع المسموح به للفيلات هو أرضى + دور أول + الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن: الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م .  
الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض بالنسبة للأرضى ذات ردود جانبى واحد لا تقل عن: الأمامى ٤م - الجانبى ٤م - الخلفى ٦م .  
فى حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل ردود جانبى ٢,٥ متر بدلاً من ٣ متر ما يحقق بالنسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

### منطقة النموذج السكنى :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥% من مساحتها .  
الارتدادات داخل حدود قطع الأرضى الخاصة بالنموذج السكنى كحد أدنى هي:  
الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م ؛ والأمامى ٤م - الجانبى ٤م - الخلفى ٦م  
للأرضى ذات ردود جانبى واحد .  
عدد الأدوار: أرضى + دورين .  
فى حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل ردود جانبى ٢,٥ متر بدلاً من ٣ متر ما يحقق بالنسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

### منطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للعمارات .  
الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + ٣ أدوار؛ ويتم تطبيق نظام الحجم بزيادة دور رابع متكرر .  
المسافة بين العمارات فى حالة ارتفاع (أرضى + ٣ متكرر) وأرتفاع (أرضى + ٤ متكرر) لا تقل عن ٨م؛ وفى جميع الحالات فى حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٧ بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ .  
ترك مسافة ارتداد ٢م كحد أدنى من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلى .

### اشتراطات مناطق الخدمات :

نسبة أراضى الخدمات لا تزيد عن ١٥٪ من مساحة النشاط العمرانى المتكامل طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) .  
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ؛ علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيات الممنوحة للمشروع الموضحة بال عقد فيما يخص المجتمع العمرانى المتكامل .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يسمح بتنفيذ نسبة (١٠٪ معلق + ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضى كغرف خدمات بدور السطح طبقاً لقرار الوزارى رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .

يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المباني الخدمية ؛ ويمكن استغلال أدوار البدروم في النشاط الخدمي وذلك خصصاً من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقاً لنظام الحجوم مع توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لتلك الأدوار؛ وبما لا يخل بأماكن انتظار السيارات الواجب توفرها طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تتعهد الشركة بأن منطقة الخدمات الخاصة بالنشاط العمراني المتكامل لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم الخارجى يتم إعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .

#### ثانياً - اشتراطات منطقة الأنشطة الاستثمارية :

تمثل منطقة الخدمات ١٠٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ويسمح بتخديم المنطقة خارجياً .

تحدد الارتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجارى - ترفيهى - إدارى - فندقى/ سياحى - تعليمى - صحى) .

الارتفاع المسموح به فى الخدمات هو أرضى + ٣ أدوار .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى FP عن ٣٠٪ من المساحة المخصصة لاستعمال الخدمات ويسمح بتطبيق نظرية الحجوم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة .

يتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الأشغال بواقع (٥٪) من معامل الإشغال الأسمى لتصبح الـ BUA المسموح بها بمنطقة الأنشطة الاستثمارية ٢٤٠٦٠٢,٧٩ م<sup>٢</sup>.

يسمح بتنفيذ نسبة (١٠٪ معلق + ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضى كغرف خدمات بدور السطح طبقا للقرار الوزارى رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .

تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .  
يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المبانى؛ ويمكن استغلال أدوار البدروم فى النشاط الخدمى وذلك خصما من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقا لنظام الحجم مع توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لتلك الأدوار؛ وبما لا يخل بأماكن انتظار السيارات الواجب توفرها طبقا للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

#### **منطقة العمرانى المتكامل بنسبة ٩٠٪ من المشروع :**

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل ٢م٢٩٠٠٢٠,٠٥ بما يعادل ٦٩,٠٥ فدان وتمثل نسبة ٩٠,٠٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع؛ وتشمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م١٤٥٠١٠,٠٣ بما يعادل ٣٤,٥٣ فدان تمثل نسبة ٥٠,٠٠٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢م٤٣٥٠٣,٠١ بما يعادل ١٠,٣٦ فدان تمثل نسبة ١٥,٠٠٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والطرق الداخلية وممرات المشاة وأماكن الانتظار السطحية ٢م٥٨٠٢٨,٢٠ بما يعادل ١٣,٨٢ فدان تمثل نسبة ٢٠,٠١٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م٤٣٤٧٨,٨٢ بما يعادل ١٠,٣٥ فدان تمثل نسبة ١٤,٩٩٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

**مكونات المرحلة رقم (١) من منطقة العمرانى المتكامل بالمشروع (محل الاعتماد):**

تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة رقم (١) بنشاط عمرانى متكامل ٢٩٩٧١٨,٠٦ بما يعادل ٢٣,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٩٤٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٤٩٢٦٢,٢٨م بما يعادل ١١,٧٣ فدان

وتمثل نسبة ٤٩,٤٠٪ من إجمالى مساحة المرحلة رقم (١)؛ وتشمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للنماذج السكنية ٢٩٧٢٦,٢٨م بما يعادل ٧,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٢٩,٨١٪ من مساحة المرحلة رقم (١) .

تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ١٩٥٣٦,٠٠م بما يعادل ٤,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٩,٥٩٪ من مساحة المنطقة رقم (١) .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٠٤٧٥,١٣م بما يعادل ٤,٨٨ فدان تمثل نسبة ٢٠,٥٣٪ من إجمالى مساحة المرحلة رقم (١) .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢٣٠٧٦,٠٤م بما يعادل ٥,٤٩ فدان تمثل نسبة ٢٣,١٤٪ من إجمالى مساحة المرحلة رقم (١) .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦٩٠٤,٦١م بما يعادل ١,٦٤ فدان تمثل نسبة ٦,٩٢٪ من إجمالى مساحة المرحلة رقم (١) .

**أولاً - الاستعمال السكنى :**

تبلغ المساحة المخصصة للاستخدام السكنى ٤٩٢٦٢,٢٨م بما يعادل ١١,٧٣ فدان

وتمثل نسبة ٤٩,٤٠٪ من إجمالى مساحة المرحلة رقم (١)؛ وتشمل الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للنماذج السكنية ٢٩٧٢٦,٢٨م بما يعادل ٧,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٢٩,٨١٪ من مساحة المرحلة رقم (١) .

تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ١٩٥٣٦,٠٠م بما يعادل ٤,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٩,٥٩٪ من مساحة المنطقة رقم (١) .

**جدول النماذج المعمارية (عمارات) المستخدمة بالجواررة الأولى من المشروع:**

رقم النموذج	عدد الأدوار	التكرار	مسطح الدور الأرضي م <sup>٢</sup> F.P	مسطح النموذج م <sup>٢</sup> BUA	مسطح الدور الأرضي التخفيض الناتج عن فرق التسوية م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات بالمرحلة	إجمالي م <sup>٢</sup> F.P	إجمالي م <sup>٢</sup> BUA
DV٦	أرضي ٣ + متكرر	٧	٦٦٦	٢٦٦٤	٦٦٦	١٢	٨٤	٤٦٦٢	٢٣٣١٠
DP٦	أرضي +	٧	٦٦٦	٣٣٣٠	٦٦٦	١٨	١٢٦	٤٦٦٢	٢٧٩٧٢
DP٤	٤ متكرر	١	٤٤٤	٢٢٢٠	٤٤٤	١٢	١٢	٤٤٤	٢٦٦٤
الإجمالي					١٧٧٦		٢٢٢	٩٦٨٠	٤٣٤٦٠٠

**جدول قطع أراضي النماذج السكنية المستخدمة بالمرحلة رقم (١) طبقا للجدول**

**التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام :**

جدول الأرصدة المسموح بها و المستخدمة و المتبقية على مستوى المشروع

لمنطقة العمراني المتكامل :

أولاً: الاستعمال السكني:

الاستعمال	المسطح المسموح به م <sup>٢</sup>	المسطح المستخدم بالمرحلة الأولى م <sup>٢</sup>	المسطح المتبقى م <sup>٢</sup>
الأراضي المخصصة للإسكان	١٤٥٠١٠,٠٣	٤٩٢٦٢,٢٨	٩٥٧٤٧,٧٥
F.P	٧٢٥٠٥,٠١	٢٣١٤٤,٨٣	٤٩٣٦٠,١٨
BUA	٣١٩٠٢٢,٠٦	٩٤٠٧٦,٤٨	٢٢٤٩٤٥,٥٨

ثانياً: الاستعمال الخدمي:

الاستعمال	المسطح المسموح به م <sup>٢</sup>	المسطح المستخدم بالمرحلة الأولى م <sup>٢</sup>	المسطح المتبقى م <sup>٢</sup>
الأراضي المخصصة للخدمات	٤٣٥٠٣,٠١	٠,٠٠	٤٣٥٠٣,٠١
F.P	١٣٠٥٠,٩٠	٠,٠٠	١٣٠٥٠,٩٠
BUA	٤٣٠٦٧,٩٨	٠,٠٠	٤٣٠٦٧,٩٨

## المقنن المائي لمنطقة العمرانى المتكامل :

نوع الإسكان	أقصى مسطحات بنايية مسموح بها BUA م	أقصى مقنن مائى (ل / م / يوم)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل / يوم)
عمارات منخفضة الكثافة	٢٩٠٠٢٠,٠٥	٤,٢٩	١٣٤٢٨٠٠

## التزامات الشركة أو المطور العقارى:

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .
- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٦٣١٤ فرد) .
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠) .
- تلتزم بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقا للكود المصرى .

## المساحات المخصصة للهيئة :

موقع الحصة	نوع الحصة العينية	المساحة بالمترا المربع	السنوات
بمراحل المشروع			
الثالثة - الرابعة	إدارى	١٩٨٦	نهاية السنة الرابعة والنصف من القرار الوزارى
الثانية - الثالثة	فيلات - نماذج سكنية	١٧٩١,٥	
الثالثة - الرابعة	إدارى	٢٩٧٩	نهاية السنة الخامسة من القرار الوزارى
الثانية - الثالثة	فيلات - نماذج سكنية	٢٦٨٧,٥	
الثالثة - الرابعة	إدارى	٤٩٦٦	نهاية السنة السادسة والنصف من القرار الوزارى
الثانية - الثالثة	فيلات - نماذج سكنية	٤٤٧٩	
الثالثة - الرابعة	إدارى	٦٦٢١	نهاية السنة السابعة من القرار الوزارى
الثانية - الثالثة	فيلات - نماذج سكنية	٥٩٧٢	

تلتزم الشركة بتحديد مواقع حصة الهيئة تفصيليا وذلك عند اعتماد المخططات التفصيلية لكل مرحلة .

على أن يتم تصفية المساحات ضمن حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حسب رسومات الرخصة المعتمدة للمباني؛ ووفقا للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام ويعتبر رصيذاً ويتم التسوية فى المراحل اللاحقة .

### الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل عن ٩٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢- لا تزيد المساحة المخصصة للاستخدامات المتعددة بالمشروع عن ١٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- ٣- يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بأنشطة السكنى والخدمات بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة السكنية والخدمية داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) المسموح بها .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له 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 للمباني السكنية طبقاً لنص المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ؛ ونسبة ١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي طبقاً لاشتراطات الهيئة .



## ٧- تلتزم شركة مشارق للاستثمار العقاري بالقيام بالآتي :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

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 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 طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزم 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 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 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- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها

أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات

بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان

بالنفوض عن الشركة

**الاسم / أسماء مجدى عبد العزيز**

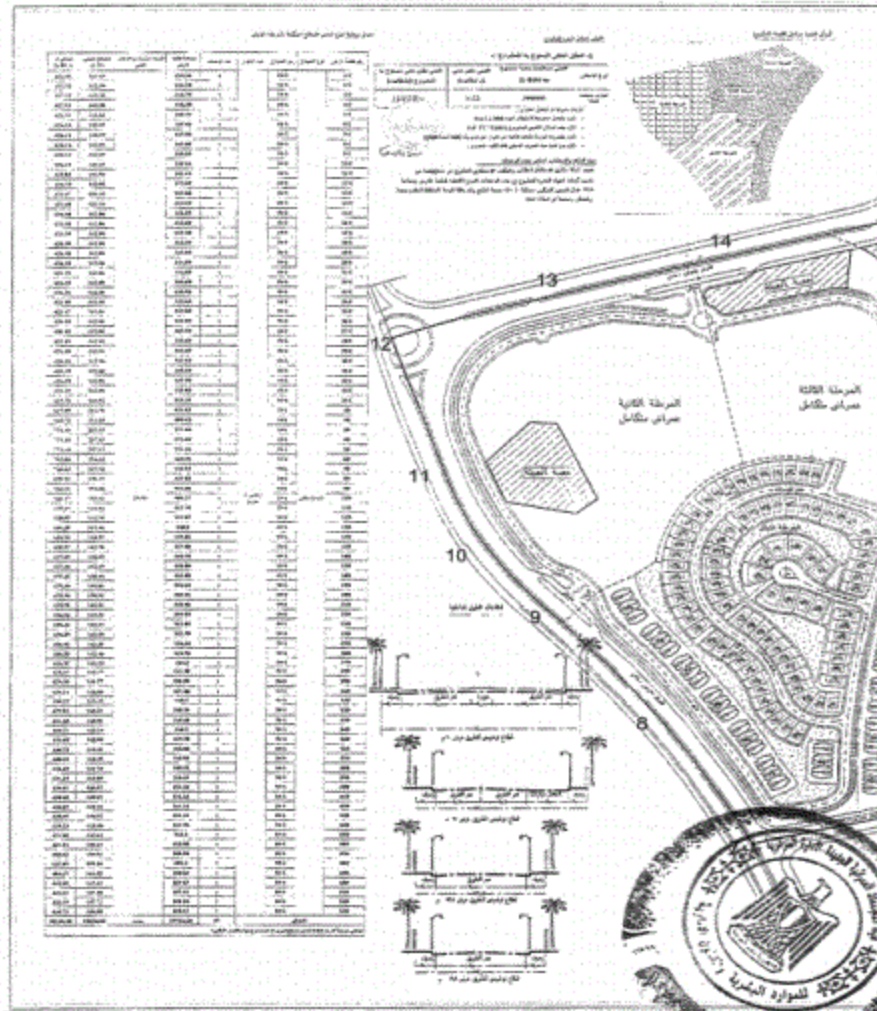
طرف أول

معاون وزير الإسكن

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**





٧٥٠

الأول