

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٤

باعتتماد المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (ج) وجزء من المنطقة (هـ)

وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقتين (أ) و(ز)

وجزاء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة مقدارها

٢م٩١٨٨٦٢,١٦ وذلك ضمن مساحة إجمالية مقدارها ٢م٢١٠٠٠٨٩,٢٧

الواقعة ضمن قطع الأراضى الواردة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية لإقامة

مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار

الوزارى رقم ٢٢٤ لسنة ٢٠٢١ واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (أ)

وجزاء من المنطقة (ب) ، وجزء من المنطقة (د) والمنطقة (ز)

بالقرارين رقمى ٢٦٦ ، ٨٩٧ لسنة ٢٠٢٢

### وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر برقم 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  
والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد  
القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات  
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  
مدينه 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 (٢٧, ٨٩, ٠٠٠ م<sup>٢</sup>) 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  
لمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢٧, ٨٩, ٠٠٠ م<sup>٢</sup> بقطعة الأرض الواقعة ضمن القرار الجمهورى  
رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٦٦) 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<sup>٢</sup> وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان المخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٩٧) بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٢ باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة «ب» وجزء من المنطقة «د» وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (ز) وجزء من المنطقة (ب) بمساحة ٢٥,١٥٠ فدان بما يعادل ٦٣١٠٣٥ م<sup>٢</sup> وذلك ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان المخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة اعمار مصر للتنمية السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٤٩٢) بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠٢٢ بشأن طلب تعديل المرحلة الأولى من المشروع المقام على قطعة الأرض بشأن طلب تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى ضمن مراحل عمل قطعة الأرض المخصصة للمشروع المقدم من الشركة سالف الذكر بمساحة ٥٠٠ فدان بما يعادل ٢١٠٠٠٨٩ متر مربع ضمن القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة اعمار مصر للتنمية السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٧٢٢) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢٣ بشأن اعتماد وتعديل جزء من المرحلة الأولى للمشروع والمرفق به عدد (٧) نسخ من اللوحات النهائية المطلوب اعتمادها بعد استيفاء كافة الملاحظات ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد متضمنا الموقف المالى والعقارى السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٨٨٩) بتاريخ ١١/٧/٢٠٢٣ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلى بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع عاليه والسوارى بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢٣ ؛

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 بإعتماد المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (ج) و جزء من المنطقة (هـ) ، وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقتين (أ) و ( ز ) ، وجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة مقدارها ( ١٦ ، ٩١٨٨٦٢ م<sup>٢</sup> ) وذلك ضمن مساحة إجمالية مقدارها ( ٢٧ ، ٢١٠٠٠٨٩ م<sup>٢</sup> ) الواقعة ضمن قطع الأراضى الواردة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة اعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والسابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ٢٢٤ لسنة ٢٠٢١ واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة ( أ ) وجزء من المنطقة (ب) ، وجزء من المنطقة ( د ) ، والمنطقة ( ز ) بالقرارين رقمى ( ٢٦٦ ) ، ( ٨٩٧ ) لسنة ٢٠٢٢ ، وفقا 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 ٢٠٢٣/٨/٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض؛

### قرر:

**مادة ١ -** يعتمد المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (ج) وجزء من المنطقة (هـ) وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقتين ( أ ) و ( ز ) ، وجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة مقدارها ( ١٦ ، ٩١٨٨٦٢ م<sup>٢</sup> ) وذلك ضمن مساحة إجمالية مقدارها ( ٢٧ ، ٢١٠٠٠٨٩ م<sup>٢</sup> ) الواقعة ضمن قطع الاراضى الواردة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد مدينة الشيخ زايد والمخصصة

لشركة اعمار مصر للتنمية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والسابق إعتماد المخطط العام لها بالقرار الوزارى رقم ٢٢٤ لسنة ٢٠٢١ واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة ( أ ) ، وجزء من المنطقة (ب) ، وجزء من المنطقة ( د ) ، والمنطقة ( ز ) بالقرارين رقمي ٢٦٦ ، ٨٩٧ لسنة ٢٠٢٢ ، وذلك طبقا 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 بتنفيذ أعمال المشروع ( مرافق - مبان ) خلال المدة المحددة لإنهاء المشروع ، وفى حالة عدم الإلتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل الإعتماد مع العقود المبرمة بين الشركة وعمالئها وحال ثبوت خلاف ذلك يتم إتخاذ الإجراءات القانونية المقررة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك يتم إتخاذ الإجراءات القانونية المقررة .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وحال تخديهما من الخارج أو استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى واعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم الغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط وتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاجل اعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٤ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٥ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليا .

**مادة ١٦ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى 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 باعتماد المخطط التفصيلى لجزء من المنطقة (ج)  
 وجزء من المنطقة (هـ) وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقتين (أ) و(ز)  
 وجزء من المنطقة (ب) وجزء من المنطقة (د) بمساحة ٢١٨,٧٨ فدان  
 بما يعادل (٢٩١٨٨٦٢,١٦ م<sup>٢</sup>)  
 وذلك ضمن قطعة الأرض المخصصة لشركة إعمار مصر للتنمية بمساحة ٥٠٠  
 فدان بما يعادل (٢٢١٠٠٠٨٩ م<sup>٢</sup>) الواقعة ضمن القرار الجمهورى  
 رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بامتداد الشيخ زايد ،  
 وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل

إجمالى مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٥٠٠) فدان أى ما يعادل  
 ٢٢١٠٠٠٨٩ م<sup>٢</sup>.

ميزانية استعمالات الاراضى للمناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد بالمشروع  
 (منطقة أ ، منطقة ب ، جزء من المنطقة ج ، جزء من المنطقة د ، منطقة هـ ) بمساحة  
 إجمالية ٢٩١٨٨٦٢,١٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢١٨,٧٨ فدان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للسكان ٩٧,٠٥٩٦٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل  
 ٦١,٨١ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٢٥ ٪) من اجمالى مساحة المناطق المعتمدة  
 والمناطق محل الاعتماد وتنقسم إلى :

إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ٢٢٢٩٤٦٦,٧٣ م<sup>٢</sup>  
 بما يعادل ٥٤,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٩٧,٢٤ ٪) من إجمالى مساحة المناطق  
 المعتمدة والمناطق محل الاعتماد .

إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للعمارات ٣٠١٣٩,٢٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,١٨ فدان  
 وتمثل نسبة (٣,٢٨ ٪) من إجمالى مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد .  
 تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢٢٠٨٠٦,١٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل  
 ٥٢,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٠٣ ٪) من إجمالى مساحة المناطق المعتمدة والمناطق  
 محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للمرافق ١٥٥٦٨,٢١ م<sup>٢</sup> بما يعادل  
 ٣,٧١ فدان وتمثل نسبة (١,٦٩ ٪) من إجمالى مساحة المناطق المعتمدة والمناطق  
 محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد .  
٠٨ , ١١٤٣٦٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٧ , ٢٣ فدان وتمثل نسبة ( ١٢ , ٤٥ ٪ ) من إجمالى

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد .  
٧٢ , ٢٢٦٢٧٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٣ , ٨٨ فدان وتمثل نسبة ( ٢٤ , ٦٣ ٪ ) من إجمالى

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الخارجية وحرم محور الضبعة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد .  
٠٤ , ٨٢٢٤٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٩ , ٥٨ فدان وتمثل نسبة ( ٨ , ٩٥ ٪ ) من إجمالى مساحة

جدول المناطق التفصيلية للمناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد بالمشروع:

| المنطقة        | إجمالى المساحة م <sup>٢</sup>       | مساحة الاعتماد م <sup>٢</sup> | المتبقى م <sup>٢</sup> |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| المنطقة ( أ )  | منطقة تجارية إداري عيادات           | ٨٣,٢٤٩,٤٣                     | ٨٣,٢٤٩,٤٣              |
|                | إجمالى المنطقة (أ)                  | ٨٣,٢٤٩,٤٣                     | ٨٣,٢٤٩,٤٣              |
| المنطقة ( ب )  | منطقة سكنية فيلات (٥)               | ٥١,٢٠٠,٢٣                     | ٥١,٢٠٠,٢٣              |
|                | منطقة سكنية صبرات (٤)               | ٦٠,٤٦٦,٢٢                     | ٦٠,٤٦٦,٢٢              |
|                | منطقة تجارية (S3)                   | ٦١٣,٩٦                        | ٦١٣,٩٦                 |
|                | منطقة سكنية فيلات (٢)               | ٦٨,٥٤٠,٤٠                     | ٦٨,٥٤٠,٤٠              |
|                | منطقة سكنية فيلات (٣)               | ٦٦,٥٧٣,٥٦                     | ٦٦,٥٧٣,٥٦              |
|                | مناطق خضراء ومسارات مشاه            | ٢٣,٨١١,٨٢                     | ٢٣,٨١١,٨٢              |
|                | إجمالى المنطقة (ب)                  | ٢٧١,٢٠٦,١٩                    | ٢٧١,٢٠٦,١٩             |
| المنطقة ( ج )  | ١ ج منطقة سكنية فيلات (٦)           | ٢٧,٢٣٦,١١                     | ٢٧,٢٣٦,١١              |
|                | ٢ ج منطقة خدمات تجارية ترفيهية (S5) | ٢٠,١١٣,٩٢                     | ٢٠,١١٣,٩٢              |
|                | ٣ ج مناطق خضراء ومسارات مشاه        | ٢,٢٩٨,٤٢                      | ٢,٢٩٨,٤٢               |
|                | إجمالى المنطقة (ج)                  | ٢٧٧,٩٧٩,٢٧                    | ٢٧٧,٩٧٩,٢٧             |
| المنطقة ( د )  | ١ د منطقة سكنية فيلات (١)           | ١٧٩,٠٩٢,٤٣                    | ١٧٩,٠٩٢,٤٣             |
|                | ٢ د منطقة تجارية إداري عيادات (S2)  | ٢,٤٨١,٦٦                      | ٢,٤٨١,٦٦               |
|                | ٣ د مناطق خضراء ومسارات مشاه        | ٣٢,٦٣٢,٢٠                     | ٣٢,٦٣٢,٢٠              |
|                | إجمالى المنطقة (د)                  | ٢١١,٢٠٧,٢٩                    | ٢١١,٢٠٧,٢٩             |
| المنطقة ( هـ ) | ١ هـ منطقة خدمات تعليمية (S6)       | ٤٩,٠٢٥,٧٨                     | ٤٩,٠٢٥,٧٨              |
|                | ٢ هـ UT مرافق                       | ١٥,٥٦٨,٢١                     | ١٥,٥٦٨,٢١              |
|                | ٣ هـ منطقة خدمات دينية (S7)         | ١١,٥٩١,٨١                     | ١١,٥٩١,٨١              |
|                | ٤ هـ مناطق خضراء ومسارات مشاه       | ١,٩٠٦,٩١                      | ١,٩٠٦,٩١               |
|                | إجمالى المنطقة (هـ)                 | ٣٥٥,٧١٩,٥٩                    | ٣٥٥,٧١٩,٥٩             |
| المنطقة ( ز )  | منطقة خدمات تجارية ترفيهية (S4)     | ٥٢,٤٥٩,٥٨                     | ٥٢,٤٥٩,٥٨              |
| المنطقة ( و )  | خدمات                               | ٩٩,٨٣٢,٧٥                     | ٩٩,٨٣٢,٧٥              |
|                | بوابات وغرف الامن الرئيسية للمشروع  | ١,٢٧٠,٠٠                      | ١,٢٧٠,٠٠               |
|                | الطريق الدائري والمداخل الرئيسية    | ٨٩٧٨٥,٤٧                      | ٨٩٧٨٥,٤٧               |
|                | الإجمالى                            | ٨٣٦٦١٩,١٢                     | ٨٣٦٦١٩,١٢              |
|                | الطرق الخارجية وحرم محور الضبعة     | ١٩٥,٩٢٠                       | ١٩٥,٩٢٠                |
|                | الإجمالى                            | ٢١٠٠,٠٨٩,٨٢                   | ٢١٠٠,٠٨٩,٨٢            |

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان بالمناطق المعتمدة والمناطق محل

الاعتماد بالمشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٥٩٦٠٥,٩٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦١,٨١ فدان وتمثل نسبة (٢٥, ٢٨٪) من اجمالى مساحة مناطق للاعتماد وتنقسم إلى :

١- إجمالى مساحة الاراضى المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ٢٢٩٤٦٦,٧٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٤,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٩٧, ٢٤٪) من اجمالى مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد ، وطبقا للجدول التفصيلية المدرجة على لوحة المخطط محل الاعتماد .

٢- إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للعمارات ٣٠١٣٩,٢٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,١٨ فدان وتمثل نسبة (٣, ٢٨٪) من اجمالى مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد ، وطبقا للجدول التفصيلي التالي :

| التموذج | التكرار | مساحة الدور الأرضي<br>للتموذج (F.P) م <sup>٢</sup> | إجمالى مساحة الدور<br>الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup> | عدد<br>الاطوار                              | BUA<br>للتموذج م <sup>٢</sup> | إجمالى المساحة<br>المبنية (BUA) م <sup>٢</sup> | عدد<br>الوحدات<br>بالتموذج | إجمالى<br>عدد<br>الوحدات |
|---------|---------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| NO10    | ١       | ٢٥٦٨                                               | ٢٥٦٨                                              | أرضي<br>٣ +<br>الاطوار<br>٤<br>غرفة<br>مطبخ | ٧,٠٠٠                         | ٧,٠٠٠                                          | ٤٦                         | ٤٦                       |
| NO1     | ١       | ٢٢٦٩                                               | ٢٢٦٩                                              |                                             | ٦,٣٠٠                         | ٦,٣٠٠                                          | ٤٧                         | ٤٧                       |
| FA      | ٢       | ١٠٢٧,٠١                                            | ٢٠٥٤,٠٢                                           |                                             | ٢,٨٠٠                         | ٧,٦٠٠                                          | ٢٤                         | ٤٨                       |
| CGB     | ٢       | ١٢٩٩,٠٦                                            | ٢٥٩٨,١٢                                           |                                             | ٤,٤٠١                         | ٨,٨٠٢                                          | ٢٦                         | ٦٢                       |
| ALA     | ٢       | ١٤١٧,٠٥                                            | ٢٨٣٤,١٠                                           |                                             | ٥,٠٠٠                         | ١٠,٠٠٠                                         | ٢٢                         | ٦٤                       |
| ALB     | ٢       | ١٢٦٢,١٩                                            | ٢٥٢٤,٣٨                                           |                                             | ٤,٦٠٠                         | ٩,٢٠٠                                          | ٢٢                         | ٦٤                       |
| الاجملى | ١٠      | ١٥٠٦٩,٦٢                                           | ٣٠١٣٩,٢٤                                          |                                             |                               | ٤٩,٥٠٢                                         | ٧٢٦                        | ٧٢٦                      |

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الاسكان :

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

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

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ م 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 للكدود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكدود 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 ٦ م وذلك كل ١٥٠ م .

(أ) الاشتراطات البنائية لمناطق العمارات :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للسكان .  
الارتفاع المسموح به أرضى + ٣ أدوار متكررة ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى ومساحة 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 ٨ م للواجهات الجانبية و ٦ م 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 ومساحة 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 : ٤ م أمامى ؛ ٣ م جانبى ؛ ٦ م خلفى؛ ويسمح بأن يكون الردود ٤ م 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 ومساحة 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 : ٤م أمامى ؛ ٣م جانبي ؛ ٦م خلفى وفى حال أن طول واجهة قطعة الأرض يقل عن ٢٢,٥ يتم عمل ردود جانبي ٢,٥م وبما يحقق النسبة البنائية كحد أقصى .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات بالمناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد بالمشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٣,٦٠٨,٢٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٢,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣,٠٣٪) من إجمالي مساحة المناطق المعتمدة والمناطق محل الاعتماد ، وطبقاً للجدول التالى :

| رقم القطعة                         | نوع النشاط         | المساحة م <sup>٢</sup> | النسبة البنائية | مسطح الدور الأرضى (F.P) م <sup>٢</sup> | عدد الأتوار    | المساحة المبنية م <sup>٢</sup> (BUA) |
|------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| المنطقة (أ) S1                     | تجارى إدارى عيادات | ٨٣٢٤٩,٤٣               | %٣٠             | ٢٤٩٧٤,٨٢                               | أرضى + دورين   | ٧٤٩٢٤,٤٩                             |
| المنطقة (٢د) S2                    | تجارى إدارى عيادات | ٢٤٨١,٦٦                | %٣٠             | ٧٤٤,٥٠                                 | أرضى + دورين   | ٢٢٣٣,٥٠                              |
| المنطقة (٣ب) S3                    | تجارى              | ٦١٢,٩٦                 | %٣٠             | ١٨٤,١٩                                 | أرضى + دورين   | ٥٥٢,٥٦                               |
| المنطقة (ج) S4                     | تجارى ترفيهي       | ٥٢٤٥٩,٥٨               | %٣٠             | ١٥٧٢٧,٨٧                               | أرضى + دورين   | ٤٧٢١٣,٦٢                             |
| المنطقة (٢ج) S5                    | تجارى ترفيهي       | ٢٠١١٣,٩٢               | %٣٠             | ٦٠٣٤,١٨                                | أرضى + دورين   | ١٨١٠٢,٥٣                             |
| المنطقة (هـ) S6                    | تعليمي             | ٤٩٠٢٥,٧٨               | %٣٠             | ١٤٧٠٧,٧٣                               | أرضى + دورين   | ٤٤١٢٣,٢٠                             |
| المنطقة (هـ) S7                    | لبنى               | ١١٥٩١,٨١               | %٣٠             | ٣٤٧٧,٥٤                                | أرضى + ميزانين | ٤٥٢٠,٨٠                              |
| بوابات وغرف الامن الرئيسية للمشروع |                    | ١٢٧٠,٠٠                |                 | ١٢٧٠,٠٠                                | أرضى فقط       | ١٢٧٠,٠٠                              |
| الاجمالي                           |                    | ٢٢٠٨٠٦,١٣              |                 | ٦٧١٣٠,٨٤                               |                | ١٩٢٩٤٠,٧                             |

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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

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

يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً للاشتراطات 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 تخدم من الطريق الخارجى و فى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة.

جدول ميزانية استعمال الأراضي بمنطقة الخدمات (ز) (S4) بنشاط تجارى ترفيهى :

| النسبة % | المساحة (م <sup>٢</sup> ) | الاستعمال                                 |
|----------|---------------------------|-------------------------------------------|
| ١٦%      | ٨٦٢٣,٠٠                   | اجمالى مساحة المباني F.P                  |
| ٣١%      | ١٦٠٦٤,٥٨                  | مساحات خضراء و مفتوحة                     |
| ٥٣%      | ٢٧٧٧٢,٠٠                  | طرق و مسارات داخلية وامكن انتظار السيارات |
| ١٠٠%     | ٥٢٤٥٩,٥٨                  | الاجمالى                                  |

جدول تحليل المباني بمنطقة الخدمات (ز) بنشاط تجارى ترفيهي :

| رقم<br>المبنى | المبنى                                 | مسطح الدور<br>الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup> | الارتفاع                | المساحة المبنية<br>م <sup>٢</sup> (BUA) |
|---------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
|               | ٣ حمامات السباحة                       | ١٧٠٠                                      |                         | ١٧٠٠                                    |
| S4-1          | مبنى تجارى ترفيهي                      | ٥٥٦٢                                      | بدروم + ارضي +<br>دورين | ٩٤٢١                                    |
| S4-2          | مبنى الخدمات (حمامات ، غرف تغير ملابس) | ٣٧٠                                       | ارضي                    | ٣٧٠                                     |
| S4-3          | مبنى الخدمات (حمامات ، غرف تغير ملابس) | ٢٤٦                                       | ارضي                    | ٢٤٦                                     |
| S4-4          | مبنى الخدمات (حمامات ، غرف تغير ملابس) | ٢٥٧                                       | ارضي                    | ٢٥٧                                     |
| S4-5          | مبنى المسجد                            | ٣٠٠                                       | ارضي + ميزانين          | ٤٥٠                                     |
| S4-6          | مبنى الخدمات (محطة كهرباء)             | ١٨٨                                       | ارضي                    | ١٨٨                                     |
|               | الاجمالي                               | ٨٦٢٣                                      |                         | ١٢٦٣٢                                   |

جدول ميزانية استعمال الأراضي بمنطقة الخدمات (ز) بنشاط تجارى ترفيهي :

| الاستعمال                         | المساحة م <sup>٢</sup> | النسبة المئوية |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|
| اجمالي مساحة المباني (FP)         | ١٣٤٩,٩٣                | %٦,٧١          |
| ملاعب خيل                         | ٧٤٢٠,١٧                | %٣٦,٨٩         |
| ملاعب بادل                        | ١٠٩٤,٣٧                | %٥,٤٤          |
| مرافق                             | ٢٤٥,٧٥                 | %١,٢٢          |
| مساحات خضراء ومفتوحة ومسارات مشاة | ٣٧٤٨                   | %١٨,٦٣         |
| طرق وامكان انتظار سيارات          | ٦٢٥٥,٦٩                | %٣١,١٠         |
| الاجمالي                          | ٢٠١١٣,٩١               | %١٠٠,٠٠        |

جدول تحليل المباني لمنطقة الخدمات (ز) بنشاط تجارى ترفيهي:

| رقم المبنى | المبنى            | مسطح الدور الارضي (F.P) م <sup>٢</sup> | الارتفاع   | المساحة المبنية (BUA) م <sup>٢</sup> |
|------------|-------------------|----------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| S5-1       | مبنى تجارى ترفيهي | ٤٠٦,١٩                                 | ارضي + دور | ٨١٢,٣٧                               |
| S5-2       | مبنى اسطبل الخيل  | ٩٤٣,٧٤٥                                | ارضي       | ٩٤٣,٧٤٥                              |
|            | الاجمالي          | ١٣٤٩,٩٣                                |            | ١٧٥٦,١١٥                             |

ثالثا: جدول الارصدة السكنية بالمشروع

| البند                        | الرصيد (م <sup>٢</sup> ) | المستخدم في مناطق الاعتماد (م <sup>٢</sup> ) | المتبقي (م <sup>٢</sup> ) |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
| مساحة الأراضي السكنية        | ١٠٥٠٠,٤٤,٩١              | ٢٥٩٦٠,٥,٩٧                                   | ٧٩٠,٤٣٩                   |
| اجمالي (FP)                  | ٥٢٥٠,٢٢,٤٦               | ٨٧٣٦٠,٥٨                                     | ٤٣٧٦٦٢                    |
| إجمالي المساحة المبنية (BUA) | ٢١٠٠٠,٨٩,٨٢              | ١٩٦٥٥٨,٦١                                    | ١٩٠٣٥٣١                   |

رابعا: جدول الارصدة الخدمية بالمشروع

| البند                 | الرصيد (م <sup>٢</sup> ) | المستخدم في مناطق الاعتماد (م <sup>٢</sup> ) | المتبقي (م <sup>٢</sup> ) |
|-----------------------|--------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
| مساحة الأراضي الخدمية | ٢٥٢٠,١٠,٧٨               | ٢٢٠,٨٠,٦,١٣                                  | ٣١٢٠,٤,٦٤                 |

### 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) للأسكان (عمارات) لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للعمارات ، النسبة البنائية (F.P) للفيلات (توين/ تاون / كوارتر) لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للفيلات والنسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد عن (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 اعمار مصر للتنمية بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 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 التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

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 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 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 بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات بمنطقة الاسكان والخدمات طبقاً للكدود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٠ - فى حالة طلب الشركة زيادة قيود الارتفاع عن الحد الاقصى 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 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

أحمد محمد صادق

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



