

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٣٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/٩/٢٠٢٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٥,٤٩ فدان

بما يعادل ٦٥٠.٩٩,٤٥ م^٢ الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى

رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٣ بالامتداد الشرقى لمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسادة / أحمد محمد أحمد دياب

وطارق أحمد عبد اللطيف رشوان وهانى أحمد عبد اللطيف رشوان

لإقامة نشاط عمرانى متكامل

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 ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم بعض 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 والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

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

وعلى عقد توفيق الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / أحمد محمد أحمد دياب وطارق أحمد عبد اللطيف رشوان وهانى أحمد عبد اللطيف رشوان لقطعة الأرض بمساحة ٢٦١٢١٩,٣٧٣ الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٣ بالامتداد الشرقى لمدينة الشيخ زايد لعقد توفيق الأوضاع وتغيير نشاطها من زراعى إلى عمرانى متكامل وتوصيل المرافق وذلك نظير مقابل نقدى ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٣/٢٠٢٣/٢ لقطعة الأرض عاليه للسادة / أحمد محمد أحمد دياب وطارق أحمد عبد اللطيف رشوان وهانى أحمد عبد اللطيف رشوان الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٣ بالامتداد الشرقى لمدينة الشيخ زايد بمساحة مقدارها ٢٦١٢١٩,٣٧٣ م٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٣٠٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٧ بشأن استصدار القرار الوزارى المائل لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢١١٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٥ المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٤٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ومرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع .
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢١ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٢٢٥٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٧ لجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد المتضمن مراجعة كارت وصف قطعة الأرض الخاصة بالمشروع عاليه بأنه تم تحميل أنصاف عروض الطرق المحيطة فيما عدا نصف عرض الطريق الكائن بالشمال الغربى والمنتهى بمراجعة كارت الوصف والالتزام بتحميل أنصاف عروض الطرق المحيطة بقطعة الأرض طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن والمبين به أن المساحة طبقاً للعقد هى ٤٨٦٠,٨٤ م^٢ ، وأن إجمالى المساحة محملة بالطرق ١,٢ فى المساحة الصافية هى ٦٥٠٩٩,٤٥ م^٢ ؛

وعلى النوتة الحسابية المقدمة من الشركة والمعتمدة من قبل قطاع التنمية وتطوير المدن ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المقدم للهيئة ؛

وعلى اللوحة المعتمدة المبين بها أن إجمالى مساحة الأرض هو ٦٥٠٩٩,٤٥ م^٢ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لهم قطعة الأرض ؛

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 تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من للسادة / أحمد محمد أحمد دياب وطارق أحمد عبد اللطيف رشوان وهانى أحمد عبد اللطيف رشوان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٥,٤٩ فدان بما يعادل ٢٦٥٠٩٩,٤٥ الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٣ بالامتداد الشرقى لمدينة الشيخ زايد لإقامة نشاط عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــســـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٥,٤٩ فدان بما يعادل ٢٦٥٠٩٩,٤٥ (خمسة وستون ألفاً وتسعة وتسعون متراً مربعاً و ٤٥/١٠٠ من المتر المربع) الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٣ بالامتداد الشرقى لمدينة الشيخ زايد المخصصة للسادة / أحمد محمد أحمد دياب وطارق أحمد عبد اللطيف رشوان وهانى أحمد عبد اللطيف رشوان لإقامة نشاط عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٣/٩/٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواقعة

بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٣ بالامتداد الشرقى

لمدينة الشيخ زايد بمساحة ١٥,٤٩ فدان بما يعادل ٢٦٥٠٩٩,٤٥م^٢

والمخصصة للسادة / أحمد محمد أحمد دياب

وطارق أحمد عبد اللطيف رشوان وهانى أحمد عبد اللطيف رشون

لإقامة نشاط عمرانى متكامل وتوصيل المرافق لها نظير مقابل نقدى

وفقاً لعقد توفيق الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٦٥٠٩٩,٤٥م^٢ أى ما يعادل ١٥,٤٩ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٢٦٥٠٧,٣٣م^٢

أى ما يعادل ٦,٣١ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٩٧٦٤,٨٥م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٢

فدان وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار سيارات

بمساحة ٩٥٧٠,٦م^٢ أى ما يعادل ٢,٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١١١٩٤م^٢ أى ما يعادل

٢,٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٨٠٦٢,٦٧م^٢

أى ما يعادل ١,٩٢ فدان وتمثل نسبة (١٢,٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٢٦٥٠٧,٣٣ م أى ما يعادل ٦,٣١ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٧٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول المباني السكنية التالى :

اسم النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات فى النموذج	المسطح الأرضى للدور الأرضى (FP) (م ^٢)	المسطح الدور المتكرر (م ^٢)	تكرار النموذج بالمشروع	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى المسطح لبني بالدور الأرضى للنموذج (م ^٢)	إجمالى المسطح لبني بالأدوار المتكررة (م ^٢)	إجمالى المسطح المبني (BUA) (م ^٢)
A	أرضى + أدوار	١١٢	١٢٠٠	٩٠٠	١	١١٢	١,٢٠٠	٤,٥٠٠	٥,٧٠٠
B	أرضى + أدوار	٩٦	١٩٦٠	١٩٦٠	١	٩٦	١,٩٦٠	٩,٨٠٠	١١,٧٦٠
C	أرضى + أدوار	١٢٠	٢٤٥٠	٢٤٥٠	١	١٢٠	٢,٤٥٠	١٢,٢٥٠	١٤,٧٠٠
D	أرضى + أدوار	٩٦	١٩٢٠	١٩٢٠	١	٩٦	١,٩٢٠	٩,٦٠٠	١١,٥٢٠
E	أرضى + أدوار	٧٢	١٤٠٧	١٤١٠	١	٧٢	١,٤٠٧	٧,٠٥٠	٨,٤٥٧
F	أرضى + أدوار	٧٢	١٤٠٠	١٤٠٠	٢	١٤٤	٢,٨٠٠	١٤,٠٠٠	١٦,٨٠٠
G	أرضى + أدوار	٧٢	١٤٠٠	١٤٠٠	١	٧٢	١,٤٠٠	٧,٠٠٠	٨,٤٠٠
Total						٧١٢	١٣,١٣٧	٦٤,٢٠٠	٧٧,٣٣٧

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- (أ) الالتزام بالضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٢١ لسنة ٢٠١٨
 (ب) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على ٦٠% من إجمالى مساحة المشروع.
 (ج) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد على ٦٠% من إجمالى مساحة قطعة الأرض السكنية.

- (د) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان " ارتفاع (أرضى + دورين) وتمت الموافقة على تطبيق نظام الحجوم بالخطاب رقم (٢٥١٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٥ ليصل ارتفاع المباني السكنية إلى أرضى + ٥ أدوار مع الالتزام بالمسطحات المسموح بناؤها (BUA) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة وكذا إضافة نسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض إلى معامل استغلال قطعة أرض المشروع ووفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وبالضوابط الواردة به.
- (هـ) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (و) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- (ز) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى بين الحدود الخارجية وحد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار ولا تقل عرض ممرات المشاة عن ٦ م .
- (ح) لا يزيد معامل استغلال قطعة الأرض بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١,٠٨ للنشاط السكنى ، وتمت الزيادة إلى ١,١٨٨ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣
- (ط) المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م كحد أدنى فى حالة عدم وجود فتحات و ١٠م فى حالة وجود فتحات للعمارات .
- (ي) يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ وبارتفاع أرضى فقط .
(ل) الالتزام بالمقنن المائى المسموح لقطعة الأرض .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٩٧٦٥ م ٢ أى ما يعادل ٢,٣٢ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وكان بيانها كالاتى :

الاشتراطات	نوعية النشاط	المساحة م ٢ (FP)	جدول مناطق الخدمات
٧٣٠ أرضى + ٢ أدوار	تجارى - إدارى	١٥٠٠	منطقة خدمات ١
		١٢١١,٥	منطقة خدمات ٢
طبقاً للاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	مسجد	٢٠٠	مسجد
لا تزيد الغرفة عن ٩ م ٢	غرف أمن	١٨	بوابات وغرف أمن (عدد ٢)
		٢٩٢٩,٥	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الاراضى المخصصة للخدمات بالمشروع من ٥ إلى ١٢٪ من إجمالى مساحة المشروع وتم زيادة نسبة أراضى الخدمات إلى ١٥٪ من إجمالى المشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ وطبقاً للضوابط الواردة به

الالتزام بترك ممر بعرض ٦ م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بالجدول عاليه .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم ترك ردود (٤) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار ولا تقل عرض ممرات المشاة عن ٦ م .

تعهد :

يلتزم الملاك بعدم تخديم الخدمات من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع وفى حالة طلب التخديم من الخارج لمنطقة الخدمات يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير .

فى حالة عدم اعتماد قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ فيتم الرجوع للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض .

جدول المقننات المالية :

نوع الإسكان	المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م ^٢)	أقصى مقنن مائى (ل/م ^٢ /يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
عمرانى متكامل	٦٥٠٩٩,٤٥	١,٠٨	٧٠٣٠٧,٤٠٦	-	١٨٦٠٠٠

حيث إن عدد الوحدات ٧٢١ وحدة سكنية وعدد السكان ٩٣٠ نسمة . يتعهد الملاك والاستشارى المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك.

الموكل عن الملاك

السيد / حسن على سعد على

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + دورين) طبقاً للاشتراطات الأصلية وتم زيادة الارتفاع الى ارضى + ٥ أدوار من خلال تطبيق الحجم وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ، ويسمح بتطبيق نظام الحجم طبقاً لموافقة السلطة المختصة برقم (٢٥١٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٥ ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكالى - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤- يلتزم الملاك بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- يلتزم الملاك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى 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 المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة رقم ١١٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

٨- يلتزم الملاك بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم الملاك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.

تسيق 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 للنقائص التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الملاك 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- يلتزم الملاك 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 الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات 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 وتعديلاتها ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ، والقرار الوزارى رقم ٣٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان

الموكل عن الملاك

السيد / حسن على سعد على

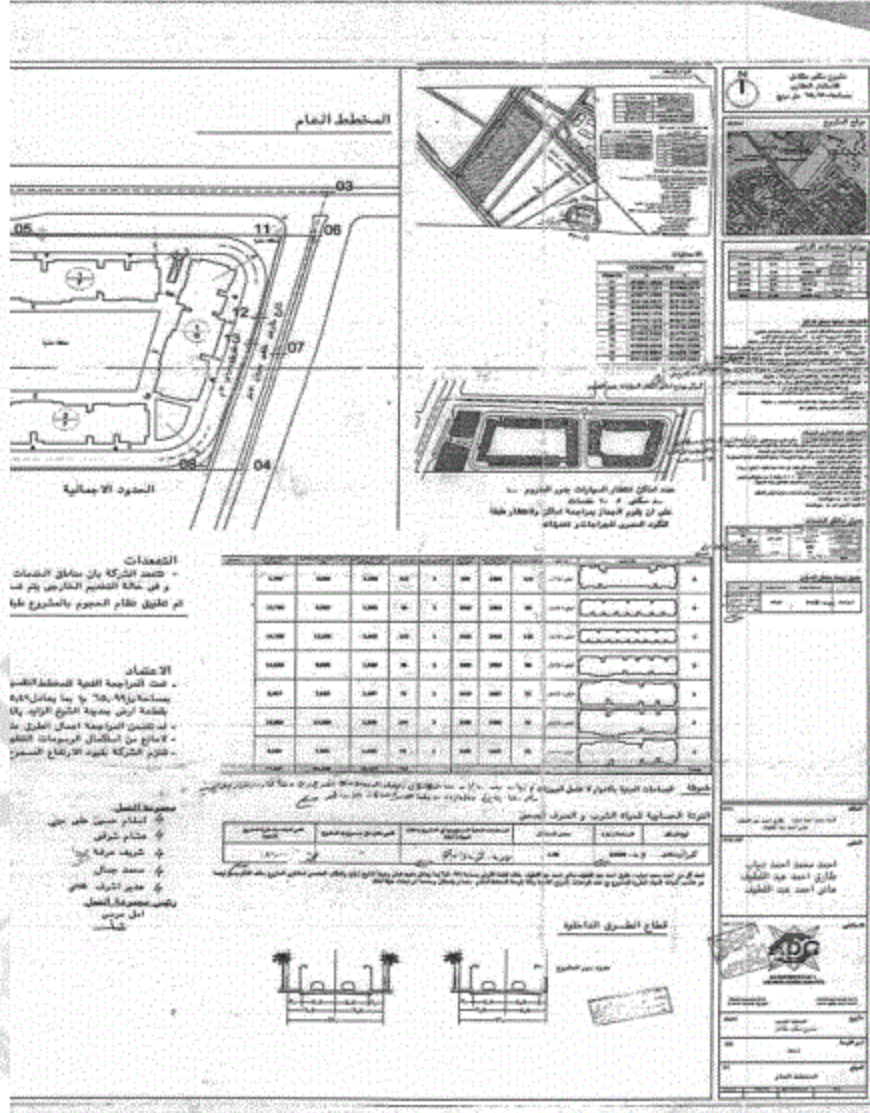
طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

العدد ٩٧ عر ٢



٢/٤

ملاحظات

رقم	وصف	كمية	وحدة	ملاحظات
١	جدران خارجية	١٠٠	م ^٢	
٢	جدران داخلية	٢٠٠	م ^٢	
٣	سقف	١٠٠	م ^٢	
٤	أرضيات	٢٠٠	م ^٢	
٥	أسقف	١٠٠	م ^٢	
٦	أبواب	١٠	عدد	
٧	نوافذ	٢٠	عدد	
٨	درابزين	١٠	م ^٢	
٩	حوائط	١٠٠	م ^٢	
١٠	أسقف	١٠٠	م ^٢	
١١	أبواب	١٠	عدد	
١٢	نوافذ	٢٠	عدد	
١٣	درابزين	١٠	م ^٢	
١٤	حوائط	١٠٠	م ^٢	
١٥	أسقف	١٠٠	م ^٢	
١٦	أبواب	١٠	عدد	
١٧	نوافذ	٢٠	عدد	
١٨	درابزين	١٠	م ^٢	
١٩	حوائط	١٠٠	م ^٢	
٢٠	أسقف	١٠٠	م ^٢	

الاسم	المهنة	التوقيع	التاريخ
.....	مهندس معماري
.....	مهندس إنشائي

