

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٥ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٣

باعتتماد 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 لها والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٦٩,٦٤ فدان بنشاط عمرانى متكامل (سكنى)

بالقرار الوزارى رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦

والمرحلة الثانية بمساحة ٥٤,٨٠ فدان بنشاط فيلات سكنية

بالقرار الوزارى رقم (٢١٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧

والمعتمد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض

بالقرار الوزارى رقم (٨٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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 أراضى 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 القرار الوزارى رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الاستراتيجى 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 والمنثبت عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الأراضى لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بينود القرار ؛

وعلى عقد الإتفاق 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 فدناً و ١٠ قراريط من قطعة أرض بمساحة ٢٤٨ فدناً و ٢٠ قيراطاً وذلك مقابل تغيير نشاط قطعة الأرض المتبقية للشركة بمساحة ١٢٤ فدناً و ١٠ قراريط لتكون بنشاط سكنى كامل المبانى والمرافق وأعمال تنسيق الموقع اللازمة لخدمة المشروع ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٠ /٧/١٩ بين كل 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 فدناً و ١٠ قراريط بما يعادل ٥٢٢٦٥٣,٢٧ م^٢ ؛

وعلى البرنامج الزمني للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٦ ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ باعتماد المخطط العام
لقطعة الأرض بمساحة ١٢٤,٤٤ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى
بمساحة ٦٩,٦٤ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل (سكني) ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٢١٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ باعتماد المخطط
التفصيلي للمرحلة الثانية من المشروع (بنشاط فيلات سكنية) بمساحة ٥٤,٨٠ فدان ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٨٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ باعتماد المخطط
التفصيلي المعدل لقطعة الأرض بمساحة ١٢٤,٤٤ فدان لإقامة مشروع عمراني
متكامل (سكني) ؛
وعلى الطلب المقدم من شركة الرائد للإنتاج الزراعي والاستثمار العقاري الوارد
إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٨٩١) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٠ لاعتماد
تعديل المخطط العام لقطعة الأرض بتقليل أراضي الخدمات لتصل إلى (٥%)
من إجمالي أرض المشروع ؛
وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٣١١٧٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٤ المرفق به لوحات المشروع
المعدلة مراجعتها واعتمادها ؛
وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزاري المعدل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات
بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٧ ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤١٠١٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٩ المرفق به لوحات المشروع المعدلة
بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة أرض المشروع ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من مدير الشركة المخصص له قطعة الأرض ؛
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 الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض البالغ إجمالى مساحتها ١٢٤,٤٤٤ فدان بالتوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد والسابق اعتماد المخطط العام لها والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٩٦,٦٤ فدان بنشاط عمرانى متكامل (سكنى) بالقرار الوزارى رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ والمرحلة الثانية بمساحة ٥٤,٨٠ فدان بنشاط فيلات سكنية بالقرار الوزارى رقم (٢١٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ والمعتمد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بالقرار الوزارى رقم (٨٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٣٦٧ لسنة ٢٠١٨ والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٣١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــســـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض البالغ إجمالى مساحتها ١٢٤,٤٤٤ فدان بالتوسعات الشرقية بمدينة الشيخ زايد بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسادة شركة الرائد للإنتاج الزراعى والاستثمار العقارى والسابق اعتماد المخطط العام لها والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٦٩,٦٤ فدان بنشاط عمرانى متكامل (سكنى) بالقرار الوزارى رقم (٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ والمعتمد تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بالقرار الوزارى رقم (٨٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ والمرحلة الثانية بمساحة ٥٤,٨٠ فدان بنشاط فيلات سكنية بالقرار الوزارى رقم (٢١٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ طبقاً لعقد الاتفاق والتنازل المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢ وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار، والنسب 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 الإلتزام 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 الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى 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 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 ٦- تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عد الوحدات المزعم إقامتها وفقاً للوحة المخطط وتحمل وحدها لية تبعات طبقاً لذلك .

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 والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 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 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 او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٥- تلتزم الشركة بعدم تقريرها لآى حق من الحقوق العينية لصالح الغير على قطعة الأرض محل هذا القرار إعمالاً للقواعد والضوابط المعمول بها فى الهيئة، وفي حالة ثبوت مخالفة ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

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

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المشروع
بقطعة الأرض المخصصة لشركة الرائد للإنتاج الزراعى
والاستثمار العقارى والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل
بمنطقة التوسعات الشرقية بمنطقة القرار الجمهورى
رقم (٢٣) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد
بمساحة إجمالية ١٢٤,٤٤ فدان والمبرم
بشأنها عقد الاتفاق والتنازل بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢
والسابق اعتماد المخطط العام والمخطط التفصيلى للمرحلة الأولى
بالقرار الوزارى رقم (٢٣) فى ٢٠٢١/١/٦ ، والقرارات اللاحقة له

إجمالى مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢٤,٤٤ فدان أى ما يعادل
٥٢٢٦٥٣,٢٧م^٢ وتنقسم كالتالى :

النسبة	المساحة بالفدان	المساحة بالمتر المربع	غرض المشروع
٥٥,٩٦%	٦٩,٦٤	٧٩٢٤٨١,٧١	مدرسة لرياضة
٤٤,٠٤%	٥٤,٨٠	٧٣٠١٧٧,٠٦	مدرسة لرياضة
١٠٠,٠٠%	١٢٤,٤٤	٥٧٢٦٥٣,٢٧	إجمالى مساحة المشروع

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٥٦١٥٠,٨٧م^٢ بما يعادل ٦٠,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٠١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى :
 - (أ) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للعمارات السكنية (المرحلة الأولى) ١٢٢٧٤٧,٢٨م^٢ بما يعادل ٢٩,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٤٩%) من إجمالى أرض المشروع .
 - (ب) تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للفيلات السكنية ١٣٣٤٠٣,٥٩م^٢ بما يعادل ٣١,٧٦ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٥٢%) من إجمالى أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٦١٤٥,٥٠م^٢ بما يعادل ٦,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٥,٠٠%) من إجمالي أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٠٣١٤٠,٢٣م^٢ بما يعادل ٢٤,٥٦ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣١٨٧٥,١٢م^٢ بما يعادل ٧,٥٩ فدان وتمثل نسبة (٦,١٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١٠٥٣٤١,٥٥م^٢ بما يعادل ٢٥,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,١٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

مكونات أراضي الإسكان بالمشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٥٦١٥٠,٨٧م^٢ بما يعادل ٦٠,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٠١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى :

أولاً - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للعمارات السكنية (المرحلة الأولى) ١٢٢٧٤٧,٢٨م^٢ بما يعادل ٢٩,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٤٩%) من إجمالي أرض المشروع وطبقاً لجدول نماذج العمارات التالي :

جدول النماذج المعمارية للعمارات :

رقم النموذج	مساحة النموذج (م ^٢)	عدد الوحدات السكنية	مساحة الأرض المخصصة للنموذج (م ^٢)	عدد الوحدات السكنية	مساحة الأرض المخصصة للنموذج (م ^٢)	نموذج العمارة
T1	2064	70	59	70	2064	
T2	2640.8	106	106	106	2640.8	
T3	1607.2	224	50	224	1607.2	
T4	3098.3	320	80	320	3098.3	
T5	2198.3	240	65	240	2198.3	
T6	2198.3	330	80	330	2198.3	
T7	2198.3	322	83	322	2198.3	
T8	2395.35	336	84	336	2395.35	
T9	1488.11	130	65	130	1488.11	
T10	642.319	38	38	38	642.319	
					20	الإجمالي
					20	

ثانياً - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للفيلات السكنية ٣١,٧٦ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٥٢٪) من إجمالي أرض المشروع ،
وطبقاً للجدول التالي :

رقم	رقم القطعة	المساحة فدان	الاستخدام	رقم الترخيص	رقم الأمانة
١	٢٠١	٧٢٤,١٤	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
٢	٢٠٢	٧٢٢,٤٤	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
٣	٢٠٣	١٤٤,٤٢	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
٤	٢٠٤	٧٢٢,٤٤	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
٥	٢٠٥	٧٠٠,٣٥	أراضي ممتدة	٨	أراضي وادي
٦	٢٠٦	٨٢١,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
٧	٢٠٧	٧٥٥,٧٢	أراضي ممتدة	١٠	أراضي وادي
٨	٢٠٨	١١٢٤,٤٤	أراضي ممتدة	٤	أراضي وادي
٩	٢٠٩	٧٥١,٢٢	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
١٠	٢١٠	٧٥١,٤٦	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
١١	٢١١	٤١٢,٧١	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
١٢	٢١٢	١٢٤,٤	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
١٣	٢١٣	١٢١٤,٧٢	أراضي ممتدة	٥	أراضي وادي
١٤	٢١٤	٧١٤,٧	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
١٥	٢١٥	١٤٢٠,٤٢	أراضي ممتدة	٦	أراضي وادي
١٦	٢١٦	٧٢٤,٤٤	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
١٧	٢١٧	٩٤١٧,٤	أراضي ممتدة	١٧	أراضي وادي
١٨	٢١٨	٧٢٧,٤٢	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
١٩	٢١٩	٢٢٢٧,٧٢	أراضي ممتدة	٩	أراضي وادي
٢٠	٢٢٠	٢٢٢,٤٤	أراضي قرية ممتدة	٧	أراضي وادي
٢١	٢٢١	١٤٢٤,١١	أراضي ممتدة	٨	أراضي وادي
٢٢	٢٢٢	٧٢٤,٠٤	أراضي ممتدة	٥	أراضي وادي
٢٣	٢٢٣	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٢٤	٢٢٤	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٢٥	٢٢٥	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٢٦	٢٢٦	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٢٧	٢٢٧	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٢٨	٢٢٨	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٢٩	٢٢٩	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣٠	٢٣٠	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣١	٢٣١	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣٢	٢٣٢	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣٣	٢٣٣	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣٤	٢٣٤	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣٥	٢٣٥	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣٦	٢٣٦	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣٧	٢٣٧	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣٨	٢٣٨	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٣٩	٢٣٩	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤٠	٢٤٠	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤١	٢٤١	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤٢	٢٤٢	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤٣	٢٤٣	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤٤	٢٤٤	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤٥	٢٤٥	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤٦	٢٤٦	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤٧	٢٤٧	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤٨	٢٤٨	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٤٩	٢٤٩	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي
٥٠	٢٥٠	٧٢٤,٠٤	أراضي قرية ممتدة	٥	أراضي وادي

- ٦- يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها دون مسئولية جهاز المرافق عن توصيل مرافق لدور البدروم .
- ٧- المسافة بين العمارات وبعضها لا تقل عن (١٠م ، و٢م) 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 (٤م أمامي ، و٣م جانبي و٦م خلفي) .
- ٩- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مناطق الخدمات بالمشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٦٦١٤٥,٥٠م^٢ بما يعادل ٦,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٥,٠٠%) من إجمالي أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	التشاي	المساحة		الاشتراطات البنائية	
		متر مربع	فدان	النسبة للبنائية	الارتفاع
١	تجاري-إداري	٥٥٤٨,١٥	١,٢٧	Z٢٠	٦ متر من جميع الجوانب
٢	ترابوي	١٣٥٤,٤٦	٠,٣٢	Z٢٠	أرضي
٣	مسجد	٣٤٧٩,٣٨	٠,٨٣	٣٠%	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة
٤	نادي لاجتماعي	٥٨٣٨,٢٠	١,٣٨	Z٢٠	أرضي + دور
٥		٤٢٧٠,٥٩	١,٠٠٥	Z٢٠	أرضي + دور
٦	ترابوي	١٥٧٩,١٧	٠,٣٨	Z٢٠	أرضي
٧	ترابوي	٩٧٢,٢٥	٠,٢٣	Z٢٠	أرضي
٨	ترابوي	١١٣٣,٤٣	٠,٢٧	Z٢٠	أرضي
٩	ترابوي	١١٨١,٩٧	٠,٢٨	Z٢٠	أرضي
١٠	ترابوي	٧٧٩,٩٠	٠,١٧	Z٢٠	أرضي
١١	١٢ غرفة أمن	١٠٨,٠٠	٠,٢٥		دور أرضي فقط (بعد قصي ٩ م للارتفاع الواحدة)
الإجمالي		٢٦٦١٤٥,٥٠	٦,٢٢		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (٢٠%) كالتالى (١٠% مغلق ، ١٠% مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي 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 لانتظار 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 أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع بحد أقصى ٩ م^٢ للغرفة الواحدة .
يتم تطبيق الحوافز الاستثمارية الممنوحة لشركات الاستثمارى العقارى بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بتقليل أراضي الخدمات لتصل إلى (٠.٥%) وزيادتها بحد أقصى إلى (١٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للضوابط والشروط الواردة به تفصيلاً .

النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى :

نوع الاسكان	المساحة بالمتر المربع	معامل الاستغلال	اجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (B.U.A) م ^٢
عمارات سكنية (٦ ادوار)	٥٢٢٦٥٣,٢٧	١,٥	٧٨٣٩٧٩,٩٠٥

المقنن المائى المسموح به للمشروع :

نوع الاسكان	اجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (B.U.A) م ^٢	المقنن المائى (م ^٣ /م ^٢ يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
عمارات سكنية	٧٨٣٩٧٩,٩٠٥	٥,٠٨	٣٩٨٢٦١٨

التزامات الشركة (المطور العقارى) :

- ١- تلتزم بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .
- ٢- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٩٩١٣ فرداً) .
- ٣- تلتزم بالمادة التثبية 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 .

بالتوكيل

مهندس / أيمن عبد العزيز سليمان

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 مسؤولية جهاز المدينة عن 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) طبقا 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية ، بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

٨- تلتزم الشركة 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والنكسيات 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 في 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 التي 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 تعريفات مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية في هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف 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 البنائىة والترخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وكافة الأنشطة طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقا له ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ، والقرار الوزارى رقم ٣٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

معاون السيد أ. د. م/ الوزير نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

بالتوكيل

مهندس / أيمن عبد العزيز سليمان

