

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٦) بمساحة ٢٦٦٩٤ م

الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسيد/ وحيد عبد القادر عبد الله يونس

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 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 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 والمثبت عقودهم النهائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الأراضى لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بنود القرار ؛

وعلى عقد التنازل المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / وحيد عبد القادر عبد الله يونس لقطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٦٦) والواقعة ضمن منطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد والذي تم بموجبه التنازل عن مساحة (٥٠٪) من قطعة الأرض مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى سكنى ومقابل توصيل المرافق بنظام السداد العينى وصارت بموجبه المساحة المخصصة للمخصص له مقصورة على مساحة ٢٣ قيراطاً و ٢١,٥ سهم بما يعادل ٤١٨٢,٥٩ م^٢ ؛

وعلى ملحق عقد التنازل والتخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / وحيد عبد القادر عبد الله يونس للعقد المؤرخ ٢٠٢٣/٢/٢٣ لقطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٦٦) الواقعة ضمن منطقة القرار

الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل الذى أصبحت بموجبه المساحة المخصصة للمخصص له بإجمالى ٦٦٩٤م^٢ وطبقاً لما ورد بالعقد :

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٣٠٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٧ لاستصدار القرار الوزارى المائل :

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٠٩٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٩ المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المشروع تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى المائل ، وكذا التعهدات والتفويضات الخاصة بالمشروع :

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٠٣٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٣ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ومرفقاً به لوحات المخطط النهائية بعد المراجعة والتوقيع :

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٧٤٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٦ :

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع المعتمدة من قبل القطاع المختص :

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 السيد/ وحيد عبد القادر عبد الله يونس باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦٠/٢٣٠/٢٠١٧) بمساحة ٦٦٩٤م^٢ والواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد لإقامة مشروع عمرانى متكامل 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 ٢٧/٢/٢٠٢٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦٠/٢٣٠/٢٠١٧) بمساحة ٦٦٩٤م^٢ الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد/ وحيد عبد القادر عبد الله يونس لإقامة مشروع عمرانى متكامل، طبقاً لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٢٣ وملحق عقد التنازل والتخصيص المبرم بتاريخ ٣٠/٤/٢٠٢٣ وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له 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 له قطعة الأرض باستخدامها فى الغرض المخصص له، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الاشتراطات البنائية، يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقوانين والنظم المتبعة .

مادة ٤ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بمسئوليته عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المشروع والنوتة الحسابية المقدمة منه وتحمله وحده أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٦ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع المدة المقررة لإنهاء التنفيذ وفقاً للبند الخامس من ملحق عقد التنازل والتخصيص المؤرخ ٢٠٢٣/٤/٣٠

مادة ٧ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٨ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٩ - يلتزم المخصص له 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 ١٠ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١١ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض ، وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٤ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

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 الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٦) بمساحة (٢م٦٦٩٤) بما يعادل ١,٥٩٣ فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧، والمخصصة للسيد لوحيده عبدالقادر عبدالله يونس لإقامة نشاط عمراي متكامل وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة و المالك بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٣ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣٠



صورتها
عبدالله

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٢م٦٦٩٤ أي ما يعادل ١,٥٩٣ فدان .

مكونات المشروع:-

١. الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٣٣٤٧م ٢م أي ما يعادل ٠,٨ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
٢. الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٠٠٤م ٢م أي ما يعادل ٠,٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من مساحة أرض المشروع.
٣. الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٣٩٣م ٢م أي ما يعادل ٠,٣٣ فدان وتمثل نسبة ٢١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
٤. الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٩٥٠م ٢م أي ما يعادل ٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

• المساحة المخصصة للإسكان:-

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٣٣٤٧م ٢م أي ما يعادل ٠,٨ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P=١٨٣٩م ٢م بما يعادل ٠,٤٣٧ فدان وتمثل نسبة ٢٧,٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع . طبقاً لما يلي :

رقم القطعة	رمز	عدد الوحدات من القنوج	قرار التصريح	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	عدد الدور	مساحة الدور الأرضي للقنوج الواحد	إجمالي مساحات الدور والقنوج بالمشروع	إجمالي مساحات الدور القنوج لكل قنوج	إجمالي مساحات الدور القنوج لكل قنوج	إجمالي الساحة البنائية للقنوج بكامل المشروع (م٢)
1	□□□□	"	١	"	١	٣٣٤٧	٣٣٤٧	٣٣٤٧	٣٣٤٧	٣٣٤٧
2	□□□□	"	٢	"	٢	٣٣٤٧	٦٦٩٤	٣٣٤٧	٦٦٩٤	٦٦٩٤
				٥٥			١٠٠٤١	١٠٠٤١	١٠٠٤١	١٠٠٤١

• الاشتراطات البنائية لأراضي الإسكان:-

- معامل الاستغلال المسموح به لقطعة الأرض ١ وارتفاع ارضي + ٣ ادوار طبقاً للاشتراطات الاصلية لقطعة الارض وتم تعديل معامل الاستغلال بزيادة بمقدار ١٠٪ ليصبح ١,١ طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والضوابط الواردة به .
- اراضي الإسكان لا تتجاوز ٥٠٪ من مساحة الارض .
- النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠٪ للفيلات المنفصلة، ٤٥٪ والفيلات المتصلة وشبه المتصلة.
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ارضي + اول وثاني وثالث ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بما لا يتجاوز ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي وبما لا يتجاوز الإرتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بسطح ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي بحد أقصى) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها فقط.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- تلتزم الشركة واستشاري المشروع بان تتناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع ووفقاً للوحة المخطط المقدم منهما .
- تلتزم الشركة بتوفير المياه المعالجة اللازمة لحمام السباحة - ان وجد - بمعرفتها بدون المطالبة باي مقننات اضافية .

تبع الشروط المرفقة
بالقرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/٢٦) بمساحة (٢٦٦٩٤ م^٢) بما يعادل ١,٥٩٣ فدان بتوسعت مدينة الشيخ
زيد بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧، و المخصصة للسيد لوحيده عبدالقادر عبدالله بونس لإقامة نشاط عمراني متكامل وفقاً للتعاقد المبرم
بين الهيئة و المالك بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٢ و ملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣٠

• **المساحة المخصصة للخدمات:-**

صورة طبق الأصل

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٠٠٤ م^٢ أي ما يعادل ٠,٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من مساحة أرض المشروع.

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	مساحة الأرض		منطقة الخدمات
			م ^٢	الفدان	
الردود رقم ١ من جميع الجهات	المصرح به	مع الالتزام بالاشتراطات البنائية حسب نوع كل قطعة طبقاً للقواعد المنصوص بها بالهيئة المصرية العامة للبناء	١٠٠٤	٠,٢٤	A

• **الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم لأراضي الخدمات:-**

أ. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق الخدمات (النسبة البنائية - الارتفاع - الردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها في الهيئة .

ب. نسبة اراضي الخدمات بالمشروع ٨-١٢٪ من مساحة ارض المشروع طبقاً للاشتراطات الاصلية وتم تعديل نسبة الخدمات

لتصبح ١٥٪ طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والضوابط الواردة به

ج. الارتفاع ارضي + دورين بما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها .

د. يسمح بعمل دور بدروم ويستقل بالانشطة المصرح بها بالهيئة فقط .

هـ. يتم الالتزام بتوفير اماكن الانتظار طبقاً للتكود المصري للجراج وتعديلاته .

و. تلتزم الشركة بان تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم

من الطريق الخارجي او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد اخذ

الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

• **الاشتراطات المعقن المالي للمشروع طبقاً للاشتراطات الاصلية لقطعة الارض :-**

قطاع التنمية و تطوير المدن		قطاع التخطيط و المشروعات				
القياس كمي مياه مقرونة للمشروع (م ^٣ / يوم)	القياس مكثف مالي (ل / م ^٢ / يوم)	المنطحات البنائية المنقطة بالمشروع (BUA) بخلاف البروزات م ^٢	المنطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (BUA) بخلاف البروزات م ^٢	معامل الانكسار	المساحة (م ^٢)	نوع السكان
٥٨٦٤٠	٤,١٢٨	٢ ٣٧٤	٢ ٣٧٤	١	٢ ٣٧٤	عمارات (ارضيات/دور)

الاسم: احمد عادل محمد
الصفة: وكيل عن الادارة
التوقيع: ٥٢٢/٢/١٧٨٢
الرقم القومي: ٤٤٥٧٥٧٤٥١
٢٩٦٨٠١١٠٥٥٣

محمد

الاشتراطات العامة

- ١ - معامل الاستغلال المسموح به لقطعة الأرض (١) وارتفاع أرضى + ٣ أدوار طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض وتم تعديل معامل الاستغلال بزيادة بمقدار (١٠٪) ليصبح ١,١ وكذا زيادة نسبة الخدمات لتصبح (١٥٪) من مساحة أرض المشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والضوابط الواردة به .
- ٢ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول وثانى وثالث) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٣ - يلتزم المالك بقيوم الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - 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 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 وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - يتولى مالك المشروع / وحيد عبد القادر عبد الله يونس على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٧- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - يلتزم مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩)

١١ - يلتزم مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للمبانى السكنية والخدمية بالمشروع طبقاً للكوود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .

١٣- يتولى مالك المشروع بتنفيذ المشروع طبقاً لمهل المشروع والبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١٤- يلتزم مالك المشروع بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣

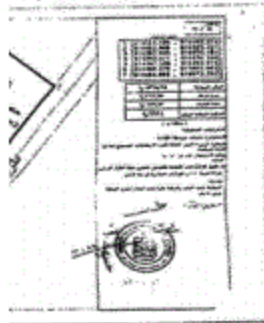
١٥ - يلتزم مالك المشروع بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٦ - يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

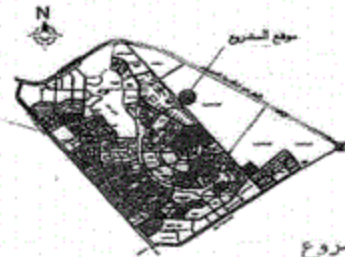
طرف ثانٍ
وكيلاً عن المالك
أحمد عادل محمد

طرف أول
معاون السيد الوزير
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوي

المرجع ١٥٤



كارت الوصف



موقع المشروع

ميزانية استغلال الارض

مستوى التسمية	المساحة	الارتفاع	الغرض
الارض المتكافئة	١٠٠	١٠	الارض المتكافئة
الارض المتكافئة	١٠٠	١٠	الارض المتكافئة
الارض المتكافئة	١٠٠	١٠	الارض المتكافئة
الارض المتكافئة	١٠٠	١٠	الارض المتكافئة
الارض المتكافئة	١٠٠	١٠	الارض المتكافئة

الاشتراطات البنائية للمباني

- ١- ارتفاع المباني لا يتعدى ١٠ امتار.
- ٢- المساحة المسموحة لا تزيد عن ٧٥٪ من المساحة الكلية للموقع.
- ٣- المساحة المسموحة لا تزيد عن ٧٥٪ من المساحة الكلية للموقع.
- ٤- المساحة المسموحة لا تزيد عن ٧٥٪ من المساحة الكلية للموقع.
- ٥- المساحة المسموحة لا تزيد عن ٧٥٪ من المساحة الكلية للموقع.

الاشتراطات البيئية للمباني

- ١- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من الحرائق.
- ٢- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من التلوث.
- ٣- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من الضوضاء.
- ٤- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من التلوث.
- ٥- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من الضوضاء.

جدول الخصائص

الغرض	الارتفاع	المساحة	الغرض	الارتفاع	المساحة
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠

الخدمات

الخدمات	الارتفاع	المساحة	الغرض	الارتفاع	المساحة
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠

جدول بيان مناطق الخدمات وسطحاتها

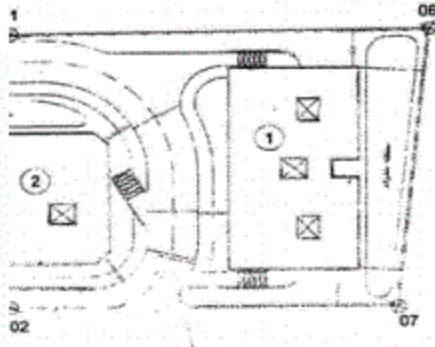
مناطق الخدمات	مساحة المبنى	الارتفاع	الغرض
الارض المتكافئة	١٠٠	١٠	الارض المتكافئة
الارض المتكافئة	١٠٠	١٠	الارض المتكافئة
الارض المتكافئة	١٠٠	١٠	الارض المتكافئة
الارض المتكافئة	١٠٠	١٠	الارض المتكافئة

جدول مواصفات المباني السكنية

الخدمات	الارتفاع	المساحة	الغرض	الارتفاع	المساحة
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠

الاشتراطات

الخدمات	الارتفاع	المساحة	الغرض	الارتفاع	المساحة
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠



الخدمات	الارتفاع	المساحة	الغرض	الارتفاع	المساحة
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠

جدول يوضح نتائج التقييمات السكنية

رقم القدمة	الارتفاع	المساحة	الغرض	الارتفاع	المساحة
1	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
2	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠
الارض المتكافئة	١٠	١٠٠	الارض المتكافئة	١٠	١٠٠

اجمالي المساحات البنائية (BUA) لا تشمل الارتفاعات المسموحة به

التعليقات
 ١- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من الحرائق.
 ٢- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من التلوث.
 ٣- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من الضوضاء.
 ٤- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من التلوث.
 ٥- يجب ان تكون المباني مجهزة بوسائل الحماية من الضوضاء.

الاشتراطات

١- ارتفاع المباني لا يتعدى ١٠ امتار.
 ٢- المساحة المسموحة لا تزيد عن ٧٥٪ من المساحة الكلية للموقع.
 ٣- المساحة المسموحة لا تزيد عن ٧٥٪ من المساحة الكلية للموقع.
 ٤- المساحة المسموحة لا تزيد عن ٧٥٪ من المساحة الكلية للموقع.
 ٥- المساحة المسموحة لا تزيد عن ٧٥٪ من المساحة الكلية للموقع.

اسم المشرع / مشروع هزان شكاف

المالك / المهندس / مهندس هزان شكاف

المهندس / مهندس هزان شكاف

اسم المهندس / مهندس هزان شكاف

اسم المهندس / مهندس هزان شكاف

اسم المهندس / مهندس هزان شكاف

اسم المهندس / مهندس هزان شكاف

اسم المهندس / مهندس هزان شكاف

اسم المهندس / مهندس هزان شكاف

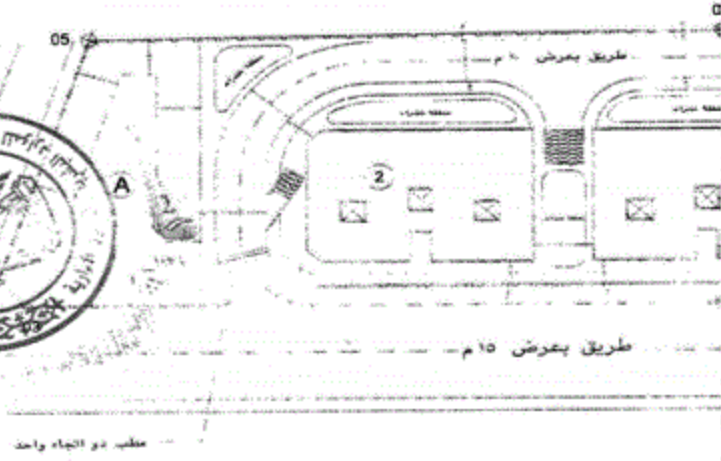
اسم المهندس / مهندس هزان شكاف

كرا، ٢١٩ - هنيه

قطاعات الطرق الداخلية بالشروع



صورة طبق الاصل
حسب



العمارة	مساحة الدور الارضي المساحة المغطاة	مساحة مساحات الدور المساحة المغطاة	مساحة مساحات الدور المساحة المغطاة	مساحة مساحات الدور المساحة المغطاة	مساحة مساحات الدور المساحة المغطاة
١	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
٢	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
٣	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠

معمورة العدل عن التغطية
في حدود مساحات المخطط
بمصر الشريف
في حدود مساحات
بمصر الشريف

معمورة العدل
في حدود مساحات المخطط
بمصر الشريف
في حدود مساحات
بمصر الشريف

معمورة العدل
في حدود مساحات المخطط
بمصر الشريف
في حدود مساحات
بمصر الشريف

معمورة العدل
في حدود مساحات المخطط
بمصر الشريف
في حدود مساحات
بمصر الشريف

معمورة العدل
في حدود مساحات المخطط
بمصر الشريف
في حدود مساحات
بمصر الشريف

معمورة العدل
في حدود مساحات المخطط
بمصر الشريف
في حدود مساحات
بمصر الشريف

