

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٧٧/٢٨٣) بمساحة ١٩,٠٢ فدان الكائنة بالكيلو ٤٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوى الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة للسيدة / فوزية حفناوى على الدالى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 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 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 ببنود القرار ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة / فوزية حفاوى على الدالى بشأن التنازل عن ٥٠٪ من قطعة الأرض بمساحة ١٩,٠٢ فدان الواقعة ضمن مساحة القطعة رقم ٣٩٥ من ١ رمزية والكائنة بالكيلو ٤٢ طريق مصر الإسكندرية الصحراوى بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ وذلك مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى متكامل ومقابل توصيل المرافق ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٤ لقطعة الأرض عاليه للسيدة / فوزية حفاوى على الدالى طبقاً لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤ بمساحة إجمالية قدرها ٧٩٩١٢,٤٠ م^٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٤٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٨٠٠) بتاريخ ٢٧/١١/٢٠٢٣ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ومرفقاً به لوحات المخطط النهائية بعد المراجعة والتوقيع والمتضمن الإفادة أنه تم الانتهاء من الدراسة والتقنين وتم استصدار عقد بحصة المخصص له ٥٠٪ من إجمالى المساحة بتاريخ ٤/١١/٢٠٢١ وتم الاستلام بتاريخ ١٤/١٢/٢٠٢٢ ولا توجد مستحقات حتى تاريخه وأنه تم التقدم بطلب شراء حصة الهيئة وتم مخاطبة المخصص له بتاريخ ٩/١٠/٢٠٢٢ ولم يتم السداد ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزرى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢٣ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٢٣ ؛

وعلى النوتة الحسابية الخاصة بالمشروع المقدمة من الشركة ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛

وعلى جدول عم الممانعة من استصدار القرار الوزرى 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 السيدة / فوزية حفاوى على الدالى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٧٧/٢٨٣) بمساحة ١٩,٠٢ فدان الكائنة بالكيلو ٤٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوى الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزرى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزرى رقم ٣٦٧ لسنة ٢٠١٨ والقرار الوزرى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١١/١/٢٠٢٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزرى المعروض ؛

قصر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٧٧/٢٨٣) بمساحة ١٩,٠٢ فدان الكائنة بالكيلو ٤٢ طريق مصر الإسكندرية الصحراوى الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة للسيدة / فوزية حفناوى على الدالى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، طبقاً لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤ ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم المخصص لها 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 - تلتزم المخصص لها 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 - تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منها وتحملها وحدها أية تبعات لذلك .

مادة ٥ - تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ صدور أول قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع طبقاً للبند السابع من العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤

مادة ٦- تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى إصدار تراخيص البناء .

مادة ٨- تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ١٠- تلتزم المخصص لها 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 ١١- تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢- تلتزم المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣- تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- تلتزم المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥- ينشر 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 التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بمساحة ١٩,٠٢ فدان الواقعة ضمن كامل مساحة قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٧٧/٢٨٣) الكائنة بالكيلو ٤٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوى بتوسعات مدينة الشيخ زايد داخل حدود القرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ المخصصة للسيدة / فوزية حفناوى على الدالى طبقاً للعقد المؤرخ ٢٠٢١/١١/٤ للتنازل عن ٥٠٪ من قطعة الأرض مقابل تغيير النشاط من زراعى لعمرانى متكامل وتوصيل المرافق

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٧٩٩١٢,٤ م^٢ أى ما يعادل ١٩,٠٢ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى ٣٥٩٠٤ م^٢ بما يعادل ٨,٥٥ فدان تمثل نسبة ٤٤,٩٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٨٠٠٠ م^٢ بما يعادل ١,٩ فدان تمثل نسبة ١٠,٠١٪ من مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمساحات الخضراء وممرات المشاة ٢٦٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٦,٣١ فدان وتمثل نسبة ٣٣,١٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦١٧٠م^٢ بما يعادل ١,٤٧ فدان تمثل نسبة ٧,٧٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء والمائية وممرات المشاة ٣٣٣٨,٤ بما يعادل ٠,٧٩ فدان تمثل نسبة ٤,١٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى ٣٥٩٠,٤م^٢ بما يعادل ٨,٥٥ فدان تمثل نسبة ٤٤,٩٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها طبقاً للجدول التالى :



الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ (تابع) في أول أغسطس سنة ٢٠٢٤ ١١

مستل	رقم القطعة	المساحة	نوع النموذج	عدد الوحدات	عدد الأتوار	مساحة الدور الأرضي F.P	BUA	النسبة لكل أرض
١٧	B16	٤٦٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + ٢ دور	١٢٥	٣٨٥	٢٧
١٨	B17	٤٦٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + ٢ دور	١٢٥	٣٨٥	٢٧
١٩	B18	٤٨٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + ٢ دور	١٢٥	٣٨٥	٢٦
٢٠	B19	٤١٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + ٢ دور	١٢٥	٣٨٥	٣٠
٢١	B20	٤١٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + ٢ دور	١٢٥	٣٨٥	٣٠
٢٢	B21	٤١٦	فيلا منفصلة	١	أرضي + ٢ دور	١٢٥	٣٨٥	٣٠
٢٣	C33	٥٥٧	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٩
٢٤	C34	٥٥٧	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٩
٢٥	C35	٥٧٤	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٨
٢٦	C36	٥٨٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٨
٢٧	C37	٥٦٦	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٩
٢٨	C38	٥٥٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٩
٢٩	C39	٧٨٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٢٨
٣٠	C40	٨١٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٢٧
٣١	C41	٥٥٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٤٠
٣٢	C42	٦٠٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٧
٣٣	C43	٥٣٧	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٤١
٣٤	C44	٦٥٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٤
٣٥	C45	٦٠٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٧
٣٦	C46	٥٤٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٤٠
٣٧	C47	٦٥٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٤
٣٨	C48	٧٦٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٢٩
٣٩	C49	٧٨٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٢٨
٤٠	C50	٨٦٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٢٦
٤١	C51	٦٤٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٤
٤٢	C52	٥٤٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٤٠
٤٣	C53	٦٤٩	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٤
٤٤	C54	٦٥٣	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٤
٤٥	C55	٦٠٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٣٦
٤٦	C56	٥٣٢	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٢٠	٥٦٠	٤١
٤٧	D21	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٤٠
٤٨	D22	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٤٠
٤٩	D23	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٤٠
٥٠	D24	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٤٠

مسئله	رقم القطعة	المساحة	نوع النموذج	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي F.P	BUA	النسبة لكل أرض
٥١	D25	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٪٤٠
٥٢	D26	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٪٤٠
٥٣	D27	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٪٤٠
٥٤	D28	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٪٤٠
٥٥	D29	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٪٤٠
٥٦	D30	٥١٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٪٤٠
٥٧	D31	٥١٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٪٤٠
٥٨	D32	٥٥٠	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٪٣٧
٥٩	D33	٥٥٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضي + ٢ دور	٢٠٥	٥١٠	٪٣٧
٦٠	E10	٩٦٣	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٦٠	٨١٠	٪٣٧
٦١	E11	٩٥٤	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٦٠	٨١٠	٪٣٨
٦٢	E12	٩٣٠	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٦٠	٨١٠	٪٣٩
٦٣	E13	٩١٢	فيلات متصلة	٤	أرضي + ٢ دور	٣٦٠	٨١٠	٪٣٩
الإجمالي للفيلات		٣٥٩٠٤		١١٢	أرضي + ٢ دور	١٢٦٧٥	٣٢٧٧٦	

الإشتراطات البنائية للمناطق السكنية بالمشروع :

- لا تزيد مساحة الأراضي السكنية عن ٥٠٪ من مساحة أرض المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن ٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن ٤٥٪ من مساحة قطعة الأرض للفيلات المتصلة وشبه المتصلة .
- معامل الاستغلال (FAR) = ٠,٦ .
- لا يزيد طول البلوك السكني عن ٢٥٠م مقيسة على طول محور البلوك ، وفي حال زيادته يتم الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م كل ٥٠م مقيسة من محور الممر ونهاية البلوك .
- يحظر إقامة أى منشآت أو زراعة أشجار لمسافة ١٠٠م مقيسة من طبان الطريق .
- الارتفاع : (أرضي + دورين) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة .

الردود : ٤م أمامى - ٣ جانبى - ٦ خلفى وفى حال طول واجهة القطعة لا يزيد عن ٢٢,٥م يسمح بردود ٢,٥م جانبي .

يسمح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية على أن يقتصر استغلاله على الأنشطة المصرح بها بالهيئة .

يسمح بإقامة غرف السطح بالمباني السكنية تستخدم كخدمات وبمساحة مبنية لا تزيد عن ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة .
يتم الإنترلم بتوفير أماكن لتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعلياته .

ثانياً - المناطق المخصصة للخدمات :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٨٠٠٠م^٢ بما يعادل ١,٩ فدان تمثل نسبة ١٠,٠١٪ من مساحة أرض المشروع، طبقاً للجدول التالى :

مسلسل	رقم المبنى	نوع النشاط	مساحة الأرض		مساحة الدور الأرضى Fp	الارتفاع	النسبة البنائية	الردود
			م ^٢	فدان				
١	CO.2	تجاري اداري	٧٩٦٥	١,٨٩	٢٣٦٥	أرضى + دورين	٣٠٪	٦م من جميع الجهات
٢	N	الدواية وغرف الأمن	٣٥	٠,٠١	٣٥	أرضى		عدد ٤ غرفة أمن
الإجمالى للخدمات			٨٠٠٠		٢٤٠٠,٠٠			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح من ٨-١٢٪ من إجمالى أرض المشروع .

لا تزيد مساحة المبنى التجارى الإدارى عن ٣٠٪ من مساحة أرض الخدمات التجارية ،
وبارتفاع (أرضى + دورين) بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
يتم الالتزام بتحقيق ردود ٦م من جميع الجهات داخل أراضي الخدمات .
يسمح بعمل دور بدروم ويقتصر استغلاله على الأنشطة المصرح بها بالهيئة
(جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) دون مسئولية الهيئة
أو الجهاز عن توصيل المرافق له .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعبئته .
تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون
لها تخديم من الطريق الخارجى ، وفى حال تخديمها من الخارج أو استخدامها
من غير قاطنى المشروع يتم سداد العلاوة المقررة بواسطة اللجان المختصة بعد أخذ
الموافقة الفنية .

جدول المقنن المائى :

نوع الإسكان	المساحة بالمتر المربع	معدل الاستغلال المسموح به	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها	إجمالي المسطحات البنائية المحققة	أقصى مقنن مائى (للم² يوم)	أقصى كمية مياه مقرونة للمشروع (للكوب)
فيلات متوسطة أرضى + ٢ دور	٧٩٩١٢,٤	٠,٦	٤٧٩٤٧,٤٤	٣٢٢٧٦	٤,٧٦	٤٤٨٢٢,١١٢
عدد الوحدات المحققة للمشروع على مسئولية المالك				أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع		
١١٢				١١٤١		

يتعهد كل من مالك المشروع والاستشارى للمشروع بمسئوليتهما عن كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات وفقاً للمخطط ويتحملان وحدهما أيه تبعات وفقاً لذلك .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية (أرضى ودورين) ، 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 الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل.
- ٤- تلتزم السيدة / فوزية حفناوى على الدالى بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم المخصص لها الأرض 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 بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٨- تلتزم السيدة/ فوزية حفناوى على الدالى بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
تنسيق 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 ورفضها 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 للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافة) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافة داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى 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- كما تلتزم المخصص لها الأرض بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشترطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش

الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات 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 وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢

لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

الموكل عن المالكة

الاسم / وليد أحمد شوقى محمد



