

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٠ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١/١١

باعتقاد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٧٦) بمساحة ٢٣٠١٧٢,٢٣ م^٢ بما يعادل ٣,٧٢ فدان الواقعة بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد/ مختار مصطفى أحمد الانبعاوى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٧ بشأن إعادة تخصيص بعض المساحات لصالح هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها فى توسعات مدينتى ٦ أكتوبر والشيخ زايد ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بضم قلع اراضى لكردون مدينة الشيخ زايد ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ،
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمنطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،
وعلى القرار الوزاري رقم (٣٦٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٦ باعتماد المخطط الإستراتيجى 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 والمنشآت عقودهم التنمائية مع جهة الولاية السابقة قبل ضم هذه الاراضى لكردون مدينة الشيخ زايد وذلك على النحو الموضح تفصيلا بنود القرار ،
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بالموافقة على التعامل مع الاراضى الواقعة داخل حدود القرارين رقمى (٧٧) و(٢٣٠) لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المتضمن البند (ثانيا) بشراء المساحة العينية (حصة الهيئة) نقدا ،
وعلى عقد الإتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٨ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / مختار مصطفى أحمد الانبعاوى بشأن التنازل عن مساحة ٧٠٪ من قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٧٦) بمنطقة (ب) بمساحة ٣,٧٢ فدان بما يعادل ١٥٦١٢,٢٣ م^٢ وذلك مقابل تغيير النشاط من زراعى الى سكنى وتوصيل المرافق ضمن المنطقة الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد لأقامة نشاط سكنى ،
وعلى ملحق عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٣ لعقد الاتفاق المؤرخ ٢٠٢٣/٢/٨ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / مختار مصطفى أحمد الانبعاوى بتخصيص مساحة ٧٢٥٦,٩٦ م^٢ (حصة الهيئة) وضمها إلى قطعة الأرض المملوكة للسيد / مختار مصطفى أحمد الانبعاوى ليصبح إجمالى مساحة قطعة الأرض (١٥٦١٢,٢٣ م^٢) نشاطا عمرانى متكامل ،
وعلى محضر الاستلام المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٤ لقطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٧٦) بمساحة ٣,٧٢ فدان بما يعادل (١٥٦١٢,٢٣ م^٢) بمدينة الشيخ زايد ضمن القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ ،
وعلى الطلب الموقع من وكيل المخصص له قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٩٨٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٥ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار ،
وعلى الطلب الموقع من وكيل المخصص له قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٨٣٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٥ المرفق به لوائح المشروع وذلك للمراجعة والاعتماد وكذا بعض المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار ،
وعلى الإنادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الملئ الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٧٢٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٥ ،
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٦١٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والمتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الأرض محل القرار الوزاري الملئ .

- وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى الخاصة بالمشروع المعتمدة من قبل القطاع المختص بالهيئة .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / مختار مصطفى احمد الانبعاوى تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٧٦) بمساحة (١٥٦١٢,٢٣ م^٢) بما يعادل (٢,٧٢ فدان) الواقعة بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/١ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

قـرـر

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠١٧/٢٣٠/١٧٦) بمساحة (١٥٦١٢,٢٣ م^٢) بما يعادل (٢,٧٢ فدان) الواقعة بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد / مختار مصطفى احمد الانبعاوى لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للإشراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٨ وملحقه للحزب بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى (٤٢٢٥) لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذلك يسلوب التعامل واستغلال الأرض بشأط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة (٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات 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 (٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالتعهد الموقع منه بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والأشغال والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار ترخيص البناء .

مادة (٦) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض واستشاري المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزيج إقامتها وفقاً للوحة المخطط ويتحملان وهدمها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة (٧) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع لاعتماده من جهة الاختصاص ، على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير وتوصيل المرافق الرئيسية (مصدر مياه انشائى - طريق مهندس) على النحو الوارد بالبنود الخامس من ملحق التعائد المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٣ .

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 ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقلة عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 وبمراجعة البرنامج الزمنى ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم ١٧٦ بمنطقة القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بمنطقة (ب) بمدينة الشيخ زايد بمساحة ٣,٧٢ فدان بما يعادل ١٥٦١٢,٢٣ م^٢ ، و المخصصة للسيد / مختار مصطفى احمد الاتباعى لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وفقاً لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٨ و ملحق عقد الاتفاق بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٣ .

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع ١٥٦١٢,٢٣ م^٢ أى ما يعادل ٣,٧٢ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٦٨٦٩,٣٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٦٤ فدان وتمثل نسبة ٤٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢١٩٧,٦٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٢ فدان وتمثل نسبة ١٤,٠٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٦٥١,٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٧ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٣٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة ممرات المشاة والمناطق الخضراء مناطق مفتوحة بمساحة ٢٨٩٣,٢٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٩ فدان وتمثل نسبة ١٨,٥٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للسكان :-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٦٨٦٩,٣٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٦٤ فدان وتمثل نسبة ٤٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع . و طبقاً لجدول المباني السكنية التالى :-

رقم الشئ	مساحة الدور الأرضي F.P	تكرار	المساحة الكلية	عدد الوحدات	الارتفاع	نوع النموذج	BUA
A	٢٣٨٥,٨٤ م ^٢	١	٢٣٨٥,٨٤ م ^٢	١٠٠	بدروم	عمارة سكنية متوسطة الكثافة	٢٣٨٥,٨٤ م ^٢
B	٥٧٤,١٤ م ^٢	٢	١١٤٨,٢٨ م ^٢	٤٠	أرضي		٥٧٤,١٤ م ^٢
			٢٤٣٤,١٢ م ^٢	١٤٠	٤ ادوار متكررة		١٧١٧,٠٦ م ^٢
	الإجمالي						

الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :-

- نسبة الأراضي الاسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة أراضي الإسكان.
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان " ارتفاع (أرضي + ٣ دور) و تم الاستفادة بتطبيق نظرية الحجم للوصول الى ارتفاع أرضي + ٤ دور.
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالمنطقة (٢٥% من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى بين الحدود الخارجية و حد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار و لا تقل عرض ممرات المشاة عن ٦ م.
- لا يزيد معامل استغلال قطعة الأرض عن ١ من مساحة أرض المشروع طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض.
- المسافة بين المباني لا تقل عن ٦ م كحد أدنى في حالة عدم وجود فتحات و ١٠ م في حالة وجود فتحات للمباني .
- يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها .
- يسمح بإقامة غرف أمن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م^٢ و بارتفاع أرضي فقط.
- الالتزام بالمقنن المالي المسموح لقطعة الأرض .
- تم الاستفادة من التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ و جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ بالاستفادة بتطبيق قاعدة الحجم و زيادة ١٠% من معامل استغلال المشروع و ذلك بعد قيام جهاز المدينة بالتأكد من توافر كلفة الضوابط و الاشتراطات بالقراري سالف الذكر قبل إستصدار التراخيص.

ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات:-

• الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢١٩٧,٦٢ م أى ما يعادل ٠,٥٢ فدان وتمثل نسبة ١٤,٠٨ % من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ و طبقاً للجدول التالى :-

رقم النموذج	مساحة قطعة الأرض	النشاط	مساحة المباني F.P	نسبة المباني	الارتفاع	الردود	BUA
1	٢م ١١١٧,٦٢	تجارى - ادارى	٢م ٧٥٨,٧٥	٣٠ %	أرضي + اقوار مكرر	٦ م	٢م ١١١٧,٦٥
الاجمالى	٢م ١١١٧,٦٢		٢م ٧٥٨,٧٥				٢م ١١١٧,٦٥

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- نسبة الاراضى المخصصة للخدمات بالمشروع من ٥ الى ١٢ % من إجمالى مساحة المشروع طبقاً لقرارات لجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات و مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة و تم الاستفادة من التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ و جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ بزيادة نسب اراضى الخدمات الى ١٥ % و ذلك بعد قيام جهاز المدينة بالتأكد من توافر كافة الضوابط و الاشتراطات بالقرارى سالفى الذكر قبل إستصدار التراخيص.
- الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الاسكان وارض الخدمات .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بالجدول عالياه .
- يتم توفير امكان انتظار سيارات طبقاً للحدود المصرى للجراجات و تعديلاته.
- يتم ترك ردود (٦) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار و لا تقل عروض ممرات المشاة عن ٦ م.

تعهد:-

- يتعهد مالك المشروع بعدم تقديم منطقة الخدمات من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع و فى حالة التخدم من الخارج أو إستغلالها من غير قاطنى المشروع لمنطقة الخدمات يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير و ذلك بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة لذلك.

جدول الرصيد :

	اجمالى B.U.A المسموح به	اجمالى B.U.A المستخدم	المتبقى
سكنى	٢م ١١١٧٦,٥٥٣	٢م ١١٧٧,٦١	٢م ٢,٨٥٣
خدمى	٢م ٢٢٧٦,٦١	٢م ١١١٧,٦٥	٢م ١٠١
الاجمالى	٢م ١٣٤٤٣,١٦		

جدول المقننات المائية:

نوع السكان	مساحة الأرض ٢م	معامل الاستغلال	اجمالى المسطحات البنائية المسموح بها BUA ٢م	أقصى مقنن مائى (ل / ٢م / يوم)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل / ٢م / يوم)
عمارات سكنية متوسطة الكثافة	٢م ١٥٦١٢,١٣	١	٢م ١٥٦١٢,١٣		٣٣٤٥٤,٧٨

الحد الأقصى لعدد السكان ١٦٧ نسمة

- يتعهد المالك و الإستشارى المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع أقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما و يتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك.

توقيع

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ الارتفاع المسموح به للمباني السكنية " (أرضى + ٣ دور) و تم الاستفادة بتطبيق نظرية الحجم للوصول الى ارتفاع أرضى + ٤ دور.
- ٢- ويسمح بإقامة دور بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣- لا يزيد معامل استغلال قطعة الأرض عن ١ .
- ٤- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستقل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم.
- ٥- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة من أجله و هو إقامة مشروع عمرانى متكامل.
- ٦- يلتزم السيد / مختار مصطفى احمد الانبعاوى بالإشتراطات البنائية لمناطق الإسكان و الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للإشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٧- يلتزم السيد / مختار مصطفى احمد الانبعاوى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٨- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٩- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل إبار المسلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من سطح الدور الأرضى طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- ١٠- يلتزم السيد / مختار مصطفى احمد الانبعاوى بالقيام بالآتى :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقته وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم المالك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
 - تمشيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقته 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 و التحكم فى التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام المالك 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 تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وإي قرارات وزارية فى هذا الشأن.
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الري.
 - تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
- ١١- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان و الخدمات طبقاً لللكود المصرى للجراجات و تعديلاته
 ١٣- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الارض وفقاً له ، و يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠، والقرار الوزارى رقم ٣٨٦ لسنة ٢٠٢٠.

طرف ثاني

عن المالك
 السيد / احمد عادل محمد محمد
 رقم قومى : ٢٩٦٠٨٠١٠١١٠٥٥٣
 التوقيع : ١١.٠٦.٢٠٢٠

طرف أول

نائب رئيس الهيئة
 لقطاع التخطيط و المشروعات
 مهندس /
 "احمد محمد موسى"



تفاصيل الطرق الداخلية بالمشروع



طريق التجهيز عرض ١٠ م

الطريق المخطط للمشروع

رقم التماثل	مساحة الأرض م ^٢	مخطط التماثل	مساحة التماثل الداخلية المشروع م ^٢	العرض م	الارتفاع م	الاسم
١	١٠٠٠	١	١٠٠٠	١٠	١.٥	الطريق المخطط للمشروع
٢	١٠٠٠	٢	١٠٠٠	١٠	١.٥	الطريق المخطط للمشروع

