

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٨١ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٣٧,٢٢ فدان الكائنة شرق منطقة الألف فدان جنوب مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة جمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بنظام السداد النقدي والعيني لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجمعات 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 للمجمعات العمرانية الجديدة.

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 لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض الواقعة شرق منطقة الألف فدان جنوب مدينتى بمساحة ٢٣٧,٢٢ فدان بنشاط عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة للسادة جمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بنظام البيع اسداد نقدي وعيني) وباشتراطات بنائية (نسبة الاراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من اجمالى مساحة الأرض، والنسبة البنائية للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان والارتفاع (أرضى ٣٠ ادوار علوية) ونسبة الاراضى المخصصة للخدمات من ٨ - ١٢٪ من اجمالى مساحة الأرض، وطبقا للشروط والضوابط الواردة تفصيلا بالقرار ومنها يتم السداد بالنظام النقدي والعيني بواقع (نسبة ١٥٪ من قيمة الأرض نقداً بالجنيه المصرى ٨٥٪ من قيمة الأرض كحصة عينية لهيئة للمجمعات العمرانية الجديدة مع الاحالة للجنة المختصة بالتنسيق لتكديده سيجز المنز لقطعة الأرض .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٨ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وجمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بنظام السداد العيني و النقدي لقطعة الأرض الكائنة شرق منطقة الألف فدان جنوب مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة البالغ مساحتها ٢٣٧,٢٢ فدان بنشاط عمرانى متكامل .

وعلى محضر تسليم قطعة الأرض عاليه للحزر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ المتضمن تسليم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بمساحة إجمالية مقدارها (٢م ٩٩٦٢٣٦,٨٧) .

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٢/٤ تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٣٧,٢٢ فدان الكائنة شرق منطقة الألف فدان جنوب مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لجمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بنظام السداد النقدي والعيني لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى الطلب المقدم من جمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٣ لإستصدار القرار الوزاري المائل مرفقا به لوجه المشروع عاليه للمرجعة والاعتماد .

وعلى الإفادة بسداد الجمعية قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٥ متضمنا الإفادة بكاسل موقوف قطعة الأرض عاليه مرفقا به لوجات المشروع بعد المراجعة والاعتماد .

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري الموقع من رئيس مجلس إدارة الجمعية المخصص لها 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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / جمعية روية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٣٧,٢٢ فدان الكائنة شرق منطقة الألف فدان جنوب مدينتي مدينة القاهرة الجديدة بنظام السداد النقدى والعينى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ، والشروط التى تم التخصيص على أساسها ،

- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ المتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

القرار

مادة (١) : يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٣٧,٢٢ فدان الكائنة شرق منطقة الألف فدان جنوب مدينتي بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لجمعية روية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بنظام السداد النقدى والعينى لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقا للإشراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ أعمال المشروع المرفق - ميان (خلال المدة المعتمدة لنمو المشروع طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٨ وفى حالة عدم الإلتزام بالبرنامج الزمني المعتمد لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٤) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل . وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٥) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٦) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط وتهمل وهدما أية تبعات طبقا لذلك .

مادة (٧) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة القاطنين فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات فيما عدا منطقة الخدمات رقم (٤) فتلتزم الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير تخديمها من الخارج قبل استصدار تراخيص البناء لها .

مادة (٨) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بتسليم الهيئة للحصة العينية كاملة طبقا لما ورد بالعقد المبرم معها فى ٢٠٢٣/٤/١٨ وكافة الشروط والضوابط الواردة فى هذا الشأن .

- مادة (٩) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (١٠) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن اوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى إصدار تراخيص البناء .
- مادة (١١) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض 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 على ان تلتزم الجمعية بتنفيذ كامل مباني المشروع . وفى حالة الإخلال بهذا الإلتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٢) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بتوثيق جدار المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وألحقته التنفيذية .
- مادة (١٣) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٢) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والقرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٤) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٥) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٦) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجرجات وتعديلاته .
- مادة (١٧) : تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .
- مادة (١٨) : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذة كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد تعديل تخطيط وتنظيم قطعة الأرض الكائنة شرق منطقة الالف فدان جنوب مدينتي البالغ مساحتها ٢٣٧,٢٢ فدان المخصصة للسادة جمعية/ رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بنظام السداد العيني والنقدي بمدينة القاهرة الجديدة والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٨٣ لسنة ٢٠٢٤

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع ٢م٩٩٦٣٣٦,٨٧ أى ما يعادل ٢٣٧,٢٢ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٣٩٠٣٧٢,٣١ م٢ أى ما يعادل ٩٢,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٣٩,٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع و تنقسم الى الاتي :
 - اراضي اسكان فيلات بمساحة ٣٧٠٤٤٠,٣١ م٢ بما يعادل ٨٨,٢ فدان .
 - اراضي اسكان عمارات بمساحة ٢م١٩٩٣٢ بما يعادل ٤,٧٥ فدان .
 - ٢- الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٨١٦٥٤,٢٨ م٢ أى ما يعادل ١٩,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء ومرات المشاه بمساحة ٢م٢٨١٦١٩,٦٤ أى ما يعادل ٦٧,٠٥ فدان وتمثل نسبة ٢٨,٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٨٢٩٦٨,٣١ أى ما يعادل ١٩,٧٥ فدان وتمثل نسبة ٨,٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
 - ٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٥٩٧٢٢,٣٣ م٢ أى ما يعادل ٣٨,٠٣ فدان وتمثل نسبة ١٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-**
- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٣٩٠٣٧٢,٣١ م٢ أى ما يعادل ٩٢,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٣٩,٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع و تنقسم الى الاتي : .
- اراضي اسكان فيلات بمساحة ٣٧٠٤٤٠,٣١ م٢ بما يعادل ٨٨,٢ فدان و بياناتها طبقاً للجدول الموضحة على لوحة المخطط العام المعتمد
 - اراضي اسكان عمارات بمساحة ٢م١٩٩٣٢ بما يعادل ٤,٧٥ فدان طبقاً للجدول النماذج المعمارية التالية :

الاستعمال	اسم فسوح	عدد الدور	إجمالي مسطح الدور الأرضي تسونج F.P 2م	إجمالي مسطح مبني لتسونج BUA-م	إجمالي عدد الوحدات
صنات	TA	بنووه أرضي 7+ ادوار	٣٣٢٢	٢٥١٧٤	١٤٦
	TB		٣٣٢٢	٢٥١٧٤	١٤٦
	TC		٣٣٢٢	٢٥١٧٤	١٤٦
الإجمالي			٩٩٦٦	٧٦٤٢٢	٤٣٨

جدول رصيد مساحات اراضي الإسكان و البصمة البنائية و عدد الوحدات و المسطحات المبنية B,U,A على مستوى المشروع

بالكامل :

مساحة المشروع	٩٩٦٣٣٦,٨٧	الرصيد المسموح به طبقاً للتشريعات الأصلية	الرصيد المسموح به بعد زيادة 10% طبقاً للقرار 180 لسنة 2023 ورقم 191 لسنة 2024	الرصيد المستخدم	الرصيد المتبقي
الإسكان	إجمالي المسطح المبني F.P	٢٤٩٠٨٤,٢٢	٢٤٩٠٨٤,٢٢	١٥١٩٥٩,١٧	٩٧١٢٥,٠٥
	إجمالي الكتلة البنائية BUA	٩٩٦٣٣٦,٨٧	١٠٩٥٩٧,٠٥٦	٤٥٠٨٠٠,١٣	٦٤٥١٧٠,٤٣

الإشترطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- النسبة البنائية لا تزيد عن (٢٥ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع و بارتفاع (أرضي + ٣ ادوار) مع الالتزام بقيد الارتفاع المسموح به من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- الالتزام بترك مسافة ٦ م كحدود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .

- الا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضي) على (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر عرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) وطبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات بما يتوافق مع الكود المصري للجراجات .
- يسمح باقامة دور يدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها (انتظار سيارات) و بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور الدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدني اولا .
- ويتم الالتزام بعمل مداخل و مخارج الدرومات طبقا للكود المصري للجراجات و اشتراطات الجهات المعنية .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد العمارات السكنية/ الاراضي السكنية و اراضي الخدمات .

ثانيا : النماذج السكنية :

- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للمنطقة .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢ م .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المالي للمشروع:-

نوع الاسكان	المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال المسموح به وفقا لنوعية الاسكان	اقصى مسطحات بنائية مسموح بها بالمشروع (B.U.A) م ^٢	اقصى مقنن مائى للمشروع (م ^٣ /م ^٢ /يوم)	اقصى كمية مياه مسموح به للمشروع (ل/يوم)
عمارات ارضي + ادوار	٩٩٦٣٣٦,٨٧	١,٠٠	٩٩٦٣٣٦,٨٧	٥,٧١	٥٦٨٩٠٨٣,٥٣

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:-

عدد الوحدات المحققة بالمشروع	اقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقا للنوتة الحسابية
٢٤١٤	٢٨٤٤٥ فرد

« تتعهد الجمعية واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزعم اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات .

ثانيا: المساحة المخصصة للخدمات :-

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٨١٦٥٤,٢٨ م^٢ أى ما يعادل ١٩,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٢٪ من اجمالى مساحة أرض المشروع و طبقا للجدول التالي .

الاستعمال	مسطح الارض بالمتر المربع	مسطح - FP - م ^٢	عدد الاوتار	النسبة المئوية للمساحة المبنية للاستعمال	اجمالي المساحة المبنية - م ^٢
خدمات (1) وحدات فندقية	١٨٨٧٣,٥٤	٥٦٦٢,٠٦	بدروم+ارضى+ 6 اوتار	٣,٠٠%	٣٩٦٣٤,٤٤
خدمات (2) وحدات فندقية	١٥٠٢٧,٦٤	٤٥٠٨,٢٩	بدروم+ارضى+ 6 اوتار	٣,٠٠%	٣١٥٥٨,٠٤
خدمات (3) فندق	١٥٢٢٤,٨٥	٣٠٤٤,٩٧	بدروم+ارضى+ 6 اوتار	٢,٠٠%	٢١٣١٤,٧٩
خدمات (4) تجاري- تجاري	٣٢٢٧٨,٢٥	٩٦٨٣,٤٧	بدروم+ارضى+ 6 اوتار	٣,٠٠%	٥٢٥٠٨,٠٠
حرف الاسن والنوابات	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	دور ارضى فقط	-	٢٥٠,٠٠٠
الاجملى	٨١٦٥٤,٢٨	٢٣١٤٨,٨٠			١٤٥٢٦٥,٢٧

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- أ- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن ١٢ % من مساحة المشروع و يمكن ان تصل الي ١٥ % طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ .
- ب- يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠%) (١٠ % مغلقة - و ١٠ % مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضي و بارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) و تستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف مكينات المصاعد - لوحات كهربائية)
- ت- تلتزم الجمعية باحتساب عدد الوحدات الفندقية من رصيد الوحدات المسموح بها للمشروع وفقا للمقتن المالي دون المطالبة بأي مقننات إضافية .
- ث- تلتزم الجمعية بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي و في حالة التخدم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
- ج- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا لإشترطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط علي حده .
- ح- يتم توفير اماكن إنتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقا للكوود المصري للجراجات .
- خ- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الاصلي وكذا زيادة ارض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥ % بدلا من ١٢ % ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
- د- بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ قرر مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ الموافقة على تخدم أنشطة الجامعات و الفنادق من الخارج بدون سداد علاوة .

مساحة المشروع	٩٩٢٣٦١.٨٧	الرصيد المسموح به طبقا للاشترطات التصليية	٣٥٨٦٨.١٣	الرصيد المسموح به بعد زيادة 10% طبقا لقرار 180 لسنة 2023 و رقم 191 لسنة 2024	٤٤٨٣٥.١٦	رصيد المستخدم	٢٣١٤٨.٨٠	الرصيد المتبقي	٢١٦٨١.٣٦
مساحة الدور الأرضي للخدمات f.p									
اجملي السطح المبنى BUA			١٠٧٦٠٤.٣٨	١٤٥٢٦٥.٩٢			١٤٥٢٦٥.٧٧		٠٠.٦٤

حصص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

الاسم	اسم المشروع	عدد الاوراق	اجملي مسطح الدور الأرضي للمشروع 2٠ F.P	اجملي مسطح المبني للمشروع BUA %	عدد الوحدات
صلاحيات	TA	٧٠ دور + ٧ دور	٢٣٢٢	٢٥٤٧٦	١٤٦
	TB		٢٣٢٢	٢٥٤٧٦	١٤٦
	TC		٢٣٢٢	٢٥٤٧٦	١٤٦
الاجملي			٩٩٦٦	٧١٤٢٢	٤٣٨

الإشتراطات العامة

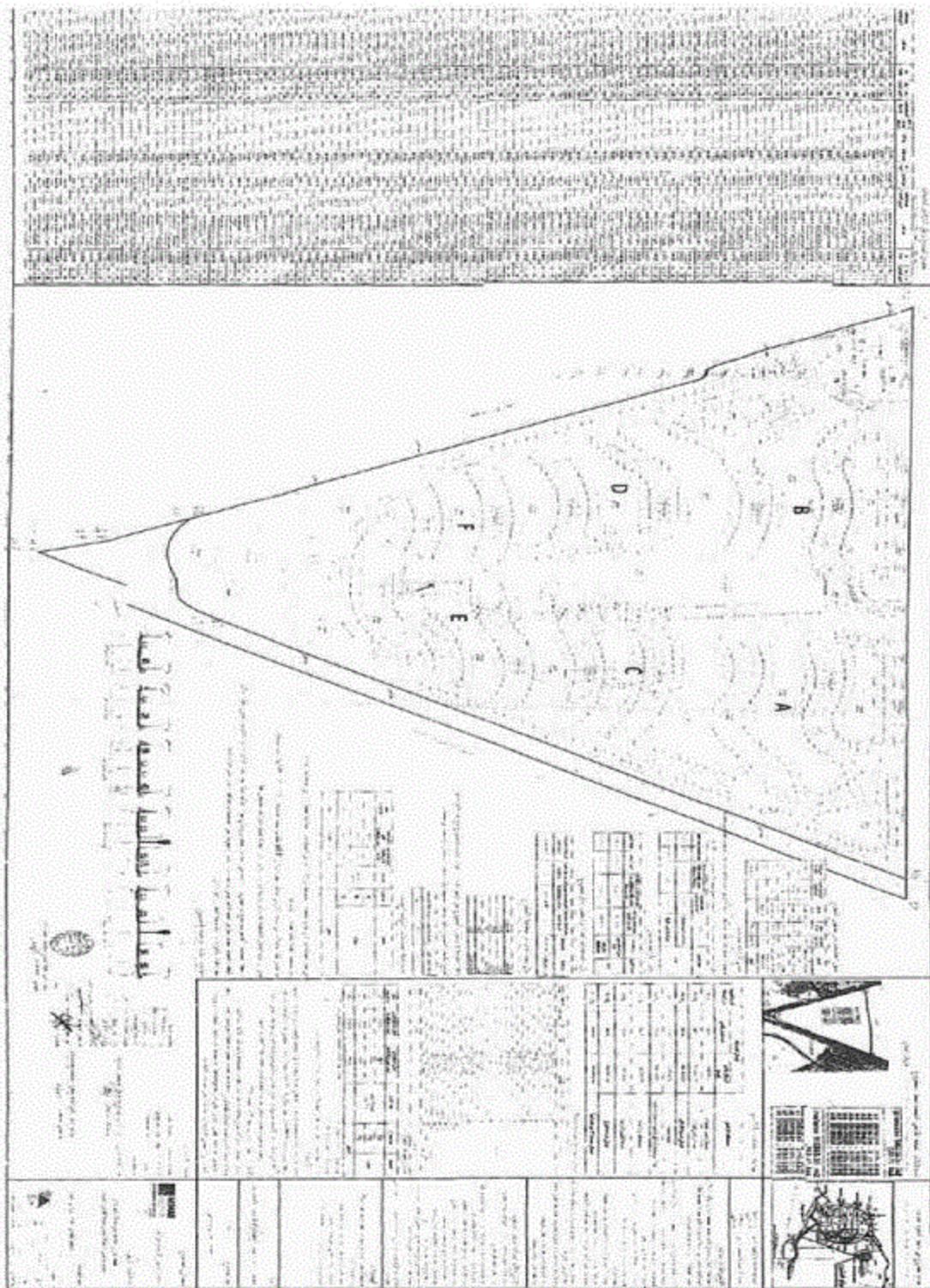
- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (ارضي + ٣ ادوار) ، ويسمح بإقامة دور بدروم بنشاط (جراجات) وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- (٢) يسمح بتطبيق نظام الحجم على قطعة الأرض في ضوء قرارات مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ و رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٨٢ لسنة ٢٠٢٣ بشأن ضوابط تطبيق نظام الحجم على قطع الأراضي .
- (٣) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستقل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبني) .
- (٤) يحظر استخدام الارض في غير الغرض المخصصة لأجلة إقامة مشروع عمراني متكامل .
- (٥) تلتزم جمعية/ رؤية للتنمية و الخدمات و الرعاية الاجتماعية بالإشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للإشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- (٦) تلتزم الجمعية بقبول الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- (٧) لا يجوز إقامة ايه منشآت في مناطق الردود .
- (٨) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى ، وفقاً للماده ١٠٤ من اللاحة التنفيذية لفقون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها.
- (٩) تلتزم جمعية/ رؤية للتنمية و الخدمات و الرعاية الاجتماعية بالقيام بالآتى :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها.
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لمرات المشاه وتنفيذ البردورات و الارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير و الاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية و رصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس النقل و التحكم في التصريف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري 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 واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
 - تركيب عداد او عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ او المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للرى بإستخدام المياه المعالجة أو المتاحه حسب الحالة لكل مدينة وعدم إستخدام مياه الشرب في 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.
- (١٠) كما تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ و اجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١١) يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات مناطق الإسكان بما يتوافق مع الكود المصرى للجراجات .
- (١٢) يتم الإلتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- (١٣) يتم الإلتزام بالإشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الارض وفقاً له ، و يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الإلتزام بالقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .

طـرف ثـان

الاسم : وليد مصطفى جمال الدين الشيخ
الصفة : مفوض عن الجمعية المالكة
الرقم القومي : ٢٧٤٠٨١٠١٢٠١٨٥٧
التوقيع : وليد الشيخ

صورة طبق الأصل

طـرف أول
مصر لهندسة وتطوير العمران
مصر لهندسة وتطوير العمران



The image shows a highly detailed and dense table, characteristic of a financial or administrative ledger. The table is organized into multiple columns and rows, with a prominent header section in the upper right corner. The text within the cells is extremely small and difficult to read, but the overall structure suggests a complex data set. The table is framed by a thick border, and there is a large, stylized watermark on the right side of the page that reads "مصر" (Egypt).