

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٣

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٢٦٨٤,٢٧ م٢ بما يعادل ١٠,١٦ فدان الكائنة بمنطقة امتداد النرجس أمام منطقة جاردينيا بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة شركة كيان الاستثمارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات 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 والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨١) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢ بالموافقة على تخصيص قطعة بمنطقة إمتداد النرجس أمام منطقة جاردينيا بمساحة ٩,٥ فدان بشاغل عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة كيان الإستثمارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالشروط التى تضمنه هذا القرار .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٤ لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٢٦٨٤,٢٧ م٢ بما يعادل ١٠,١٦ فدان الكائنة بمنطقة إمتداد النرجس أمام منطقة جاردينيا بمدينة القاهرة الجديدة .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة / كيان الإستثمارية للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٢٦٨٤,٢٧ م٢ بمنطقة إمتداد النرجس أمام جاردينيا بالتجميع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة شركة / كيان الإستثمارية للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٥٦٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٥ بشأن طلب مراجعة المخطط العام لقطعة الأرض عاليه .

وعلى كتاب الشركة المفوضة عن شركة / كيان الإستثمارية للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٢٨٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٦ مرفقا به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام لقطعة الأرض عاليه .

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٤١٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢ مرفقا به لوحات المخطط العام بعد التوقيع عليها من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة، وكذا الموقف المالى والعقارى والقانونى .

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد من القطاع المختص بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٣ .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٨

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٠٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٣ بشأن الإفادة عن كثافة المنطقة الواقع بها المشروع وتضمن الكتاب بان الكثافة العامة للمنطقة ١٨٠ فرد/فدان .

وعلى النوتة الحسية لأعمال مياه الشرب (المقتن المالى) للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن .

وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض من .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة والمتضمن استحقاق القسط الأول بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢١ .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / شركة كيان الإستثمارية للتنمية العمرانية بإعتماد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٢٦٨٤,٢٧ م^٢ بما يعادل ١٠,١٦ فدان الكائنة بمنطقة إمتداد النرجس أمام منطقة جاردينيا بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمراى متكامل، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٧ للمتنية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٢٦٨٤,٢٧ م^٢ بما يعادل ١٠,١٦ فدان الكائنة بمنطقة إمتداد النرجس أمام منطقة جاردينيا بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / شركة كيان الإستثمارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمراى متكامل، وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٦ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة 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 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 الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام قطعة الأرض من محل القرار المائل فى الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض من أو الإشتراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخليد من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالمهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وهدهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو الجهاز .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال مدة (ثلاث سنوات) تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبند الثامن من عقد التخصيص المؤرخ فى ٢٠٢٤/١٢/٢٦ .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقلة عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الاجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

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 والمجتمعات العمرانية
مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (1) بمساحة 42684.27 م² بما يعادل 10.16 فدان الكائنة بمنطقة إمتداد الترجس امام منطقة جاردينيا بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة كيان الإستثمارية للتنمية العمرانية .. لإقامة مشروع عمراني متكامل .

مساحة المشروع :

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع 42684.27 م² أي ما يعادل 10.16 فدان .

مكونات المشروع :-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة 16966.00 م² بما يعادل 4.04 فدان وتمثل نسبة 39.75% من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة 6402.64 م² أي ما يعادل 1.52 فدان وتمثل نسبة 15% من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة 472.30 م² أي ما يعادل 0.11 فدان وتمثل نسبة 1.11% من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة 6933.10 م² أي ما يعادل 1.65 فدان وتمثل نسبة 16.24% من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة 11910.23 م² بما يعادل 2.84 فدان وتمثل نسبة 27.90% من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً : الأراضي المخصصة للإسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة 16966.00 م² بما يعادل 4.04 فدان وتمثل نسبة 39.75% من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالي :-

النموذج	التكرار	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات بالموقع العام	إجمالي مسطح المباني Footprint	إجمالي المساحة المستتلة بدور الدوروم العلوي	إجمالي BUA م ² للنماذج بالموقع العام
A-2	1	2 بدوم + أرضي + 5 أدوار	35	640	595	4499
A*-5	1		35	640	595	4499
B-6	1		122	2172	1800	14475
B*-1	1		122	2171	1800	14475
C-7	1		86	1680	1508	11833
D-3	1	بدوم + أرضي + 5 أدوار	29	590	0	3862
D*-4	1		29	590	0	3862
الإجمالي	7	-----	458	8483.00		57505.00

ثانياً : الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة 6402.64 م² أي ما يعادل 1.52 فدان وتمثل نسبة 15.000% من إجمالي مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالي :-

رأب منطقة الخدمات	النشاط	المساحة بالمتر المربع	مسطح الدور الأرضي (F.P) م ²	مسطح BUA م ²	النسبة المئوية %	عدد الأدوار	الردود	ملاحظات
مبنى خدمات (أ)	تجارى - ادارى	2563.82	1048.00	5240.00	%40.88	2 بدوم + أرضي + 4 متكرر	6 متر من سور المشروع و 2م من نهاية الرصيف للطريق الداخلى	تم الاستفادة بمساحة 4552 م ² من المسطحات المتبقية بالمنطقة السكنية في صورة (2) دور إضافي بشايط (سكني) اعلى مبنى أ ، ب لوصبحا بارتفاع (أرضي + 4 متكرر) طبقاً للموافقة تخطيطية الصادرة بالخطب رقم 2024-10-3 بتاريخ 43404
مبنى خدمات (ب)	سكني	2563.82	1048.00	5240.00	%40.88			
مبنى خدمات (ج)	مبنى اجتماعي	1225	245.00	245.00	%20.00	بدوم + أرضي		
غرف الأمن والبوابات		50.00	50.00	50.00	%100	دور أرضي لحظ	بعد الصي مساحة 9م ² للحفرة الواحدة	
الإجمالي		6402.64	2391.00	10775.00				

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :-

- نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن 50 % من اجمالي مساحة المشروع .
- لزيادة النسبة البنائية بالدور الأرضي عن 50% من المساحة المخصصة للإسكان .
- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني السكنية (أرضي + 5 أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة .
- تم تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق استغلال دور البندوب بنشاط سكني وبذات معامل الاستغلال الأصلي لقطعة الأرض .
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (180 لسنة 2023) والقرار رقم (191) لسنة 2024 بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة 10 % من معامل الاستغلال الأصلي ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
- يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن 25 % من مساحة الدور الأرضي ، وطبقا للمادة 104 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم 119 لسنة 2008 وبما لا يشكل في مجموعها وحده سكنية .
- البندوب يستغل بالنشاط المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال) فيما عدا جدران الواجهات المخصصة للسكان .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن 10م وفى حالة الواجهات الجانبية المصممة يمكن ان تصل الى 6م طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر فى هذا الخصوص .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن 6م بين حد المباني السكنية وأراضي الخدمات .
- الالتزام برودود لا يقل عن 6م من حدود المشروع الداخلية وحدود المباني .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البندوبات طبقا لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تمت الموافقة الفنية على استغلال دور البندوب في النشاط السكني باستخدام نظام الحجوم مع الحفاظ على اجمالي مساحات الإسكان (بدون زيادة معامل استغلال السكني ثابت) مع توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية وتوفير مناطق انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات ؛ وكذا السماح بنقل المساحات السكنية من رصيد الإسكان المسموح به للمشروع في صورة أدوار بنشاط سكني فقط أعلى مباني الخدمات بالمشروع مع الالتزام بالمقنن الماتى للمشروع وفصل مداخل الاستعمال السكني عن الاستعمال الخدمي وتوفير أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات للاستخدامين وعدم تجاوز قيد الارتفاع والمسافات المقررة بين المباني وبعضها وذلك بالخطاب رقم 43404 بتاريخ 2024/10/3 وطبقا للضوابط الواردة به تفصيلا

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- يتم ترك مسافة لا تقل عن 6م بين حد الأراضي السكنية وأراضي الخدمات .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد اخذ الموافقة اللازمة وطبقا للقواعد المتبعة .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقا لاشتراطات المعول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .
- يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن 20 % (10 % مقل + 10 % مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (180 لسنة 2023) ورقم 191 لسنة 2024 بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة 10 % من معامل الاستغلال الأصلي وكذا زيادة ارض الخدمات لتصبح بنسبة 15 % بدلا من 12% ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

بيان بالمسطحات المتبقية والمقنن المائي للمشروع:-

معامل الاستغلال المسموح به وفقا لنوعية الاسكان	أقصى مسطحات بتأنية مسموح بها BUA 2م	أقصى مقنن مائي (ل/م/2م)	أقصى مقنن مائي مسموح به للمشروع (ل/م/2م)
1.5	64026.405	5.71	365590.77

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:-

عدد الوحدات المحققة بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقا للنوعية الحسابية
458 وحدة	1827 فرد

- تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :-

المسطحات المتبقية (2م)	المسطحات المستخدمة (2م)	المسطحات المسموح بها بعد تطبيق قرار مجلس الإدارة رقم 180 لسنة 2023 (2م)	المسطحات الأصلية للمشروع (2م)	
			42684.27	مساحة المشروع (عمراني متكامل) 2م
				أولا : المنطقة السكنية
4376.135	16966.00	21342.135	21342.135	أراضي الاسكان
2188.07	8483.00	10671.07	10671.07	F.P
12924.05	57505.00	70429.05	64026.41	BUA
				ثانيا : المنطقة الخدمية
	0	6402.6405	5122.1124	أرض الخدمات
	2391	1920.79215	1536.63372	F.P
	10775	6223.367	4609.90116	BUA

- تم استغلال مسطح 4552م² من المسطحات المتبقية بالمنطقة السكنية في صورة 2 دور علوى اعلى مبنى خدمات (أ.ب) ليصبح المسطح المتبقى بالمشروع 8372م²

الإشتراطات العامة

- 1- يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (أرضي + 5 أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- 2- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (180 لسنة 2023) و (191 لسنة 2024) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة 10 % من معامل الاستغلال الأصلي ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
- 3- تتعهد شركة كيان الاستثمارية للتنمية العمرانية واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات
- 4- يسمح بإقامة دور الدوروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) . **فيما عدا جداول الأرقام المخصصة للأسكان .**
- 5- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط علي حدة.
- 6- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- 7- مرافق الخدمات بدور المسطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى اسطح البناء مثل آبار السلام 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 25 % من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقا للمادة 104 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم 119 لسنة 2008؛ ونسبة 10% من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقا للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- 8- **تلتزم شركة كيان الاستثمارية للتنمية العمرانية بالقيام بالأتى :-**
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وإى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف 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 أعمال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- 9- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد الميزنات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- 10- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .

- 11- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
 12- تلتزم الشركة بالقانون 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
 13- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
 14- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة
 الاسم / احمد جمال الدين احمد
 التوقيع احمد جمال
 الرقم القومي : 29102021701919

طرف أول

نائب رئيس الهيئة
 لقطاع التخطيط والمشروعات

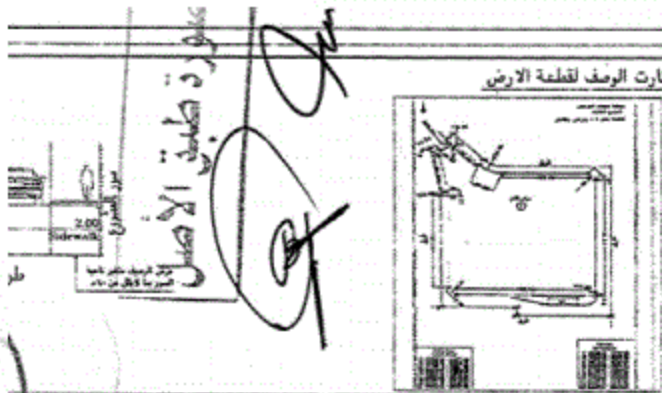
" أحمد محمد موسى "



صورة طبق الأصل

٧/٢٤٦





جدول نماذج التمارينات					
التمرين	عدد التمارين	عدد التمارين	عدد التمارين	عدد التمارين	عدد التمارين
1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1
18	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1
21	1	1	1	1	1
22	1	1	1	1	1
23	1	1	1	1	1
24	1	1	1	1	1
25	1	1	1	1	1
26	1	1	1	1	1
27	1	1	1	1	1
28	1	1	1	1	1
29	1	1	1	1	1
30	1	1	1	1	1
31	1	1	1	1	1
32	1	1	1	1	1
33	1	1	1	1	1
34	1	1	1	1	1
35	1	1	1	1	1
36	1	1	1	1	1
37	1	1	1	1	1
38	1	1	1	1	1
39	1	1	1	1	1
40	1	1	1	1	1
41	1	1	1	1	1
42	1	1	1	1	1
43	1	1	1	1	1
44	1	1	1	1	1
45	1	1	1	1	1
46	1	1	1	1	1
47	1	1	1	1	1
48	1	1	1	1	1
49	1	1	1	1	1
50	1	1	1	1	1
51	1	1	1	1	1
52	1	1	1	1	1
53	1	1	1	1	1
54	1	1	1	1	1
55	1	1	1	1	1
56	1	1	1	1	1
57	1	1	1	1	1
58	1	1	1	1	1
59	1	1	1	1	1
60	1	1	1	1	1
61	1	1	1	1	1
62	1	1	1	1	1
63	1	1	1	1	1
64	1	1	1	1	1
65	1	1	1	1	1
66	1	1	1	1	1
67	1	1	1	1	1
68	1	1	1	1	1
69	1	1	1	1	1
70	1	1	1	1	1
71	1	1	1	1	1
72	1	1	1	1	1
73	1	1	1	1	1
74	1	1	1	1	1
75	1	1	1	1	1
76	1	1	1	1	1
77	1	1	1	1	1
78	1	1	1	1	1
79	1	1	1	1	1
80	1	1	1	1	1

[illegible][illegible]

• قد تطول التغييرات المتعددة بقرار مجلس إدارة الهيئة العليا
وكذا قرار رقم ١٤ لسنة ٢٠١٤ تحت الاستشارة القانونية
• وإن السلطات البلدية بالسلطة المحلية والقضية يراجع
• وإنه صاغ لوائح العمل الخاصة ككل في ١٩ من صناديق العمل
• تحقيق على العديد من السلطة المحلية من طريق استغلال
• خدمات من الجهد المتعدد السلطات المحلية

[illegible]

تمت المراجعة الفنية للمنطوق للتصليح المقدم من السادة شركة كيان الاستثمارية للتأمين العمومية المعنص لها قامة
بمقتضى اعداد الرخص امام مصلحة جازيدنيا- مدينة القنطرة الجديدة بسماعة ١٣٨١/٧٧ م بما يعادل ١١٢١ فدان ١٣٩٠ قامة
والمصلحة بقرار مجلس ادارة الهيئة العامة رقم ١٨١ لسنة ١٩٣٣

٢ - لا مانع من تقديم الرسومات التقنيّة بناءً على هذه الرسومات

١- انشاء بنك الزرع المصرفي في ظل احوال اقتصادية واجتماعية سيئة في سوريا
٢- التوجه الى ادارة الهيئة بالجلسة رقم ١٤ لسنة ١٩٧٢ الصادر بتخصيص قطعة الارض وتكاليف الشروط وال

مجموعه التحليلات
مجموعه التقارير
مجموعه الخرائط

١٠
 ١١
 ١٢
 ١٣
 ١٤
 ١٥
 ١٦
 ١٧
 ١٨
 ١٩
 ٢٠
 ٢١
 ٢٢
 ٢٣
 ٢٤
 ٢٥
 ٢٦
 ٢٧
 ٢٨
 ٢٩
 ٣٠
 ٣١
 ٣٢
 ٣٣
 ٣٤
 ٣٥
 ٣٦
 ٣٧
 ٣٨
 ٣٩
 ٤٠
 ٤١
 ٤٢
 ٤٣
 ٤٤
 ٤٥
 ٤٦
 ٤٧
 ٤٨
 ٤٩
 ٥٠
 ٥١
 ٥٢
 ٥٣
 ٥٤
 ٥٥
 ٥٦
 ٥٧
 ٥٨
 ٥٩
 ٦٠
 ٦١
 ٦٢
 ٦٣
 ٦٤
 ٦٥
 ٦٦
 ٦٧
 ٦٨
 ٦٩
 ٧٠
 ٧١
 ٧٢
 ٧٣
 ٧٤
 ٧٥
 ٧٦
 ٧٧
 ٧٨
 ٧٩
 ٨٠
 ٨١
 ٨٢
 ٨٣
 ٨٤
 ٨٥
 ٨٦
 ٨٧
 ٨٨
 ٨٩
 ٩٠
 ٩١
 ٩٢
 ٩٣
 ٩٤
 ٩٥
 ٩٦
 ٩٧
 ٩٨
 ٩٩
 ١٠٠

م. تقي الدين عابد
م. عبد الرحيم فرج
رئيس مجموعة العمل

مدير عام
مكة المكرمة / مكة المكرمة

2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98 100

[illegible]

اشتراطات النفاذ لمناطق الاسكان
نسبة لمناطق الاسكان لا تزيد عن 7.5 من مساحة الارض

١- تزايد الصناعة المحلية بالقوة الأرضية للصناعات من ٤,٢ إلى الصناعة المستعمدة للإسكان
ارتفاع الصادرات إلى ١٠ أطنان سنوياً وبيع بالجملة بكمية بلغت ٢٠ ألفاً مساهمة في ٢٥ إلى الصناعة المحلية
لنمو الأراضي والتمويل كخدمات التفتيش
تدقيق قرار مجلس إدارة الجمعية بالقضايا رقم ١٧٨٠ بشأن المواقف المستعمدة للتقديرات المصروفة

المراد من هذه المصاحبات تلك التي من صنع الإنسان لا تلك من
الطبيعة

[illegible][illegible]

بمعنى سبيل الله

[illegible]

١٤٤٠ هـ
 ٢٠١٩ م
 ٢٠١٩ م
 ٢٠١٩ م

العام للتقديم المتقدم		العام للتقديم المتقدم	
العام	العام	العام	العام
2017	2018	2019	2020

شركة أقم القابضة: شركة أقم القابضة هي شركة استثمارية متخصصة في تطوير وإدارة العقارات التجارية والسكنية. تأسست الشركة في عام 1995، وتعد من الشركات الرائدة في القطاع العقاري في مصر. تمتلك الشركة مجموعة من العقارات في مختلف المدن المصرية، وتعمل على تطوير مشاريع جديدة لتوسيع نطاق أعمالها.

المصدر: (١)

كلية الدراسات الإنسانية - جامعة القاهرة الجديدة

[illegible]

MOHAMED TALAAT
ARCHITECTS

RENOVATION ISLAM SEERK
Empowering Community

المختلط الثقافي				الترعة
SCALE	PROJ. NO.	ENVG. NO.	AB. 001	AB. 002

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

