

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٩٦٥ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ٣٠,٩٦ فدان
بما يعادل ١٣٠٠١٩م^٢ الواقعة شمال طريق الفيوم بمدينة حدائق أكتوبر
المخصصة لشركة / المهندس أحمد سعد عبد الجواد وشركاه
للمقاولات المتكاملة (ش.ت.ب) لإقامة مشروع عمراني مختلط
(٨٠٪ عمراني متكامل - ٢٠٪ أنشطة استثمارية متعددة)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع على القانون المدني رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته ،
وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء للمجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاته ،
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ،
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ (٧٥) لسنة ٢٠٢٦ بتشكيل الوزاري ،
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري ،
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشترافات البنائية الخاصة بمناطق المخططات التكميلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الناجمة له ،
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٤١/٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ للجنة المختصة بالتصديق للائحة عن سعر المتر المربع من قطعه الأرض
موضوع العرض ومرفقا به كروكي موضحا به الاشتراطات البنائية لها ،
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة (٢١٣٠٠١٩) بما يعادل
(٣٠٩٦) فدان شمال طريق الفيوم بمدينة حدائق أكتوبر بنشأة عمراني متكامل للسادة / شركة المهندس أحمد سعد عبد الجواد وشركاه للمقاولات المتكاملة خصما
من المستحقات المالية للشركة لدى أجهزة المدن (حدائق العاصمة - العلمين الجديدة - العبور - بدر - العبور الجديدة) وفقا للضوابط المحددة بالقرار ،
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٣ لقطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة (٢١٣٠٠١٩)م^٢ شمال طريق الفيوم ،
وعلى خطاب المفاوض عن شركة / المهندس أحمد سعد عبد الجواد وشركاه للمقاولات المتكاملة الواردة لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٤٦٢٩) بتاريخ
٢٠٢٤/٩/٣ بشأن طلب استصدار القرار الوزاري ،
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ بين بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وشركة / المهندس أحمد سعد عبد الجواد وشركاه للمقاولات
المتكاملة (ش.ت.ب) لقطعة الأرض رقم (١٤) شمال طريق الفيوم بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة إجمالية ٢١٣٠٠١٩م^٢ لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠٪
عمراني متكامل ٢٠٪ أنشطة استثمارية متعددة) ،
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٧٤٦٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٩ لجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بشأن للمراجعة الفنية واستصدار
القرار الوزاري باعتناء المخطط التفصيلي لقطعة الأرض عالية ومرفقا به الموحات النهائية للمخطط التفصيلي المقدمة للمراجعة والاعتماد ،
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧١) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٤ متضمنا موقف المشروع والموصات المخطط
بعد المراجعة والتوقيع عليهما من المختصين بالجهاز ،

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٧٩٠) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٦ لجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بالوافقة من الناحية الفنية على استغلال مساحة من قطعة الأرض عاليه كاسكان فندقي بدلا من سكني طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٥ بالضوابط المحددة بالخطاب. مع قيام الجهاز بالتنسيق مع الشركة لسرعة تقديم اللوحات النهائية للمشروع متضمنه النشاط السكنى الفندقي محل طلبها حال استيفاء ما تضمنه الخطاب واستكمال اجراءات استصدار القرار الوزاري للمشروع طبقا للقواعد المعمول بها في هذا الشأن .

وعلى خطاب المفوض عن شركة / المهندس احمد سعد عبد الجواد وشركاه للمقاولات المتكاملة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٧٥٥) بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢ باعتماد المخطط التفصيلي لقطعه الأرض موضوع العرض مرفقا به عدد ٧ نسخ من اللوحات النهائية المقدمه للاعتماد بعد استيفاء الملاحظات . وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٦١٩) بتاريخ ٢٠٢٦/٦/١ للرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد توقيع المختصين والمتضمن بموقف المشروع وجود مخالفات القواعد وحوائط بدروم خرسانات مسلحة واعمدات البدروم وسبلات وجزء من سقف البدروم على مساحة حوالي ٦٢٠٠ م^٢ وعلى النحو الموضح تفصيلا بالخطاب .

وعلى خطاب السيد اللواء (ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٦٥٣٨ / د) الصادر برقم (٤٦٧٥٥) بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢ بالوافقة رقم (٢٠٢٥/١٣٢١) من وجهة النظر العسكرية فقط على تعديل قيد الارتفاع للمساحة المحددة باللون الأزرق على اللوحة المساحية المرفقة وطبقا للاحداثيات المدرجة بالخطاب بقطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة (١٢٨٠٥٣) م^٢ شمال طريق الفيوم بالمدينة لصالح شركة / احمد سعد عبد الجواد وشركاه لتكوين بارتفاع (٢٤) م (فقط أربعة وعشرون متر) بدلا من (١٥) م (فقط خمسة عشر متر) من مستوى سطح الأرض مع الالتزام بكافة الشروط والضوابط المدرجة تفصيلا بالخطاب . وعلى الإفادة الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٨٠٨) بتاريخ ٢٠٢٦/٦/٣ بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيسة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري .

وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتقديم مكوّنات المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/٦/١٦ . وعلى النوتة الحسابية لآعمال مياه الشرب والصرف الصحي (المقنن المالي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بهيئة . وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بهيئة . وعلى التعهدات المقدمة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الصادر لها القرار الوزاري .

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / المهندس احمد سعد عبد الجواد وشركاه للمقاولات المتكاملة (ش.ت.ب) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ٣٠٩٦ فدان بما يعادل ١٣٠٠١٩ م^٢ الواقعة شمال طريق الفيوم بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠٪ عمراني متكامل - ٢٠٪ أنشطة استثمارية متعددة)، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ . وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٦/٢٣ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ٣٠,٩٦ فدان بما يعادل ٢١٣٠٠١٩م^٢ الواقعة شمال طريق الفيوم بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة / المهندس أحمد سعد عبدالجواد وشركاه للمقاولات المتكاملة (ش.ت.ب) لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠٪/عمراني متكامل - ٢٠٪ أنشطة استثمارية متعددة)، وذلك طبقاً للمخطط وللإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة هيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص، بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إفساء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشتراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بالتعمد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع (للجزء العمراني المتكامل) لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية ، وفي حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها واستشاري المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الإحداث المزج إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسؤولية على الهيئة (أو الجهات).

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها الأرض بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع .

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

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

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالسندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد كافة المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها (من أقساط - علاوات - إلخ).

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

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

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

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

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها 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 تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة / راندة المنشاوى



صورة طبق الأصل
لبيان

الشروط المرفقة

بالتقرير الوزاري الصادر بإعتماد تقطيع وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) شمال طريق اليوم بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة بمساحة ١٩,٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٢٠,٩٦ فدان المخصصة لشركة المهندس أحمد سعد مبدالجواد وشركاه للمقاولات المتكاملة لإقامة مشروع مرآتي مفتاح (٨٠٠) مرآتي متكامل ٢٠٠٪ أنشطة استثمارية متعددة) طبقاً لعقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٥/٧/١٠

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩,٠٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٣٠,٩٦ فدان وتقسم إلى:
أولاً: المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ١٥,٢٠ م^٢ بما يعادل ٢٤,٧٦٦ فدان وتمثل نسبة ٨٠,٠٠ ٪ من إجمالي مساحة المشروع
ثانياً: المساحة المخصصة للنشاط الاستثماري (تجاري - إداري - سياحي - ترفيهي) بمساحة ٣,٨٠ م^٢ بما يعادل ٦,١٩١ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٠ ٪ من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً : المنطقة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل

ميراثية استعمالات الأراضي للنشاط العمراني المتكامل :

- الأراضي المخصصة للإسكان (عبارات سكنية ونماذج فندقية): بمساحة ٥٢,٠٧,٦ م^٢ بما يعادل ١٢,٣٨٣ فدان، وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للخدمات: بمساحة ١٥٦,٢,٢٨ م^٢ بما يعادل ٣,٧١٥ فدان، وتمثل نسبة ١٥,٠٠ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية: بمساحة ٢٣٢٢,٠٤ م^٢ بما يعادل ٥,٥٥٣ فدان، وتمثل نسبة ١,٢٣ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية: بمساحة ٢٠٠١٧,٨٩ م^٢ بما يعادل ٤,٧٦٦ فدان، وتمثل نسبة ٩,٢٥ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء: بمساحة ١٤٠٦٥,٣٩ م^٢ بما يعادل ٣,٣٤٩ فدان، وتمثل نسبة ١٣,٥٢ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.

الأراضي المخصصة للإسكان (عبارات سكنية ونماذج فندقية) :-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٥٢,٠٧,٦ م^٢ بما يعادل ١٢,٣٨٣ فدان، وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل، وطبقاً للجدول التلخيصي:

٤. جدول النماذج السكنية بالمساحة:

رقم النموذج	إجمالي عدد الوحدات النموذج	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات النموذج	عدد الأتوار	مساحة الدور الأرضي F.P. للنموذج م ^٢	إجمالي مساحات الدور الأرضي F.P. للنموذج م ^٢	المساحات البتائية bus للنموذج م ^٢	إجمالي المساحة البتائية bus للنموذج م ^٢
A	٣٦	١٩	٦٨٤	أرضي + ٥ أدوار	٤٨٤,٢٠٠	٩١٩٩,٨٠٠	٢٩٥,٢٠٠	٥٥١٩٨,٨٠٠
B	٣٦	٨	٢٨٨	أرضي + ٥ أدوار	٥٩٥,٦٠٠	٤٧٦٤,٨٠٠	٣٥٧٣,٦٠٠	٢٨٥٨٨,٨٠٠
C	٢٤	٨	١٩٢	أرضي + ٥ أدوار	٤٢٣,٣٧٠	٣٣٨٦,٩٦٠	٢٥٤٠,٢٢٠	٢٠٣٢١,٧٦٠
الإجمالي	٣٥	١١٦٤	-	-	-	١٧٣٥١,٥٦٠	٩٠١٩,٠٢٠	١٠٤١٠٩,٣٦٠

٤. جدول نماذج الوحدات الفندقية بالمساحة:

رقم النموذج	إجمالي عدد الوحدات النموذج	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات النموذج	عدد الأتوار	مساحة الدور الأرضي F.P. للنموذج م ^٢	إجمالي مساحات الدور الأرضي F.P. للنموذج م ^٢	المساحات البتائية bus للنموذج م ^٢	إجمالي المساحة البتائية bus للنموذج م ^٢
S	٩٦	١	٩٦	أرضي + ٥ أدوار	٨١١,٥٩	٨١١,٥٩	٤٨٦٦,٥٤	٤٨٦٦,٥٤
M1	٢٥٨	١	٢٥٨	أرضي + ٥ أدوار	٢١٠٤,٥٩٠	٢١٠٤,٥٩٠	١٢٦٢٧,٥٤٠	١٢٦٢٧,٥٤٠
M2	٢٥٨	١	٢٥٨	أرضي + ٥ أدوار	٢١٠٤,٥٩٠	٢١٠٤,٥٩٠	١٢٦٢٧,٥٤٠	١٢٦٢٧,٥٤٠
O	٤٨	١	٤٨	أرضي + ٥ أدوار	٤٠٩,١٨٠	٤٠٩,١٨٠	٢٤٥٥,٠٨٠	٢٤٥٥,٠٨٠
Q	٦٦	١	٦٦	أرضي + ٥ أدوار	٤٢٢,٧٥٠	٤٢٢,٧٥٠	٢٥٣٦,٥٠٠	٢٥٣٦,٥٠٠
P	٣٦	١	٣٦	أرضي + ٥ أدوار	٣٤٢,٩٠٠	٣٤٢,٩٠٠	٢٠٥٧,٤٠٠	٢٠٥٧,٤٠٠

رقم النموذج	إجمالي عدد الوحدات بنموذج	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات بنموذج	عدد الأتوار	مساحة الدور الأرضي F.P. للنموذج ٢م	إجمالي مساحات الدور الأرضي F.P. للنموذج ٢م	المساحات البناية bus للنموذج ٢م	إجمالي المساحة البناية bus للنموذج ٢م
N1	٢٧٠	١	٢٧٠	أرضي + ٥ أدوار	٢٢١٧,٧٨٠	٢٢١٧,٧٨٠	١٣٣٠,٦٦٨٠	١٣٣٠,٦٦٨٠
N2	٢٧٠	١	٢٧٠	أرضي + ٥ أدوار	٢٢١٧,٧٨٠	٢٢١٧,٧٨٠	١٣٣٠,٦٦٨٠	١٣٣٠,٦٦٨٠
L	٨٤	١	٨٤	أرضي + ٥ أدوار	٦٢١,٤٦٠	٦٢١,٤٦٠	٣٧٢٨,٧٦٠	٣٧٢٨,٧٦٠
إجمالي القنصل	١٢٩٠	٨	١٢٩٠	-	١١٢٥٢,٢٢٠	١١٢٥٢,٢٢٠	١٧٥١٥,٧٢٠	١٧٥١٥,٧٢٠

الاشتراطات البنائية لأراضي السكان بمنطقة العمراني المتكامل

- مساحة الأرض المخصصة للنشاط العمراني المتكامل تمثل نسبة ٨٠ ٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- نسبة أراضي المخصصة للسكان (عمرات سكنية والمباني الفندقية) لا تزيد عن ٥٠ ٪ من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للنشاط العمراني .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (للعمرات سكنية وللمباني الفندقية) عن ٥٠ ٪ من مساحة الأراضي السكنية/الفندقية.
- الارتفاع المسموح به (بدروم+أرضي+٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح به للمشروع طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة برقم (٢٠٢٥/١٣٢١) بواقع ٢٤م بشرطية الالتزام بالضوابط المحددة بالموافقة.
- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ١٠م بين العمرات السكنية وبعضها بارتفاع (أرضي+٥ أدوار) ويمكن أن تصل إلى ٦م حال كون الواجهات الجانبية للعمرات مصمتة.
- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين المباني السكنية وأراضي الخدمات بالمشروع.
- يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية ويقتصر استخدامه على الأنشطة المصرح بها بدور بدروم بالهيئة فقط .
- يسمح بتطبيق نظام الحجم على جميع أراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية.
- تم تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والجلسة رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) ورأى (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) وذلك بزيادة معامل استغلال الأراضي السكنية بالمشروع بواقع ١٠ ٪ شريطة استيفاء كافة الشروط الواردة بأقرارات عاليه .
- يسمح بتنفيذ نسبة ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالمسطح بما لا يشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته للنشاط السكنية والفندقية.
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجرارات وتعديلاته.
- المسافة بين عمرات المشروع وفيلات أي مشروع مجاور أن وجد لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والأرصادات إن وجد.
- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حدود المباني السكنية وحتى حد رصيف الطرق الداخلية.
- صدرت موافقة قطاع التخطيط والمشروع (٣٧٩٠) بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٢٦ على استغلال جزء من المساحة المسموح بها للسكان كسكان فندقية في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠١) لسنة ٢٠٢٥ بالضوابط المحددة بالقرار والموافقة .

الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٥٦٠٢,٢٨ م٢ بما يعادل ٣,٧١٥ فدان، وتمثل نسبة ١٥,٠٠ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل؛ وطبقاً للجدول التالي :-

منطقة الخدمات	مساحة الأرض		إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P)	إجمالي المساحة البناية BUA	الاشتراطات البنائية	
	م٢	فدان			النسبة البنائية المحققة	الارتفاعات
تجاري	١٥٥٩٣,٢٨	٣,٧١٣	٥٠٠٠,٨٢	١٥١٥٢,٤٢	٢٣٢,٤٣	٢ بدروم + أرضي + أول + ثاني
غرفة لمن	٩٠	٠,٠٠٢	٩٠	٩٠	عدد (٢) غرفة لمن	أرضي فقط
الإجمالي	١٥٦٠٢,٢٨	٣,٧١٥	٥٠٥٩,٨٢	١٥١٦١,٤٢	-	-

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:-

- نسبة اراضي الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة النشاط العمراني المتكامل ، وتم زيادتها لتصل الي ١٥ % وزيادة معامل الاستغلال بواقع ١٠ % من معامل الاستغلال الأصلي طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة - بالجلسة رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) ورقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) حل استيفاء كافة الشروط والضوابط الواردة بالقرار تفصيلا .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تتعهد الشركة بان تكون مناطق الخدمات الخاصة بالنشاط العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع وفي حالة التخديم الخارجي او استغلالها من غير قاطني المشروع يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وذلك بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مقلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الارضي كغرف خدمات بدور السطح طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الشأن.
- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حدود المباني / الاراضي السكنية وحدود اراضي الخدمات.
- يتم الالتزام باقامة بدروم اسفل مباني الخدمات ويقتصر استخدامه علي الانشطة المصرح بها بدور بدروم بالهيئة فقط ، مع مراعاة الفصل التام بين بدروم المباني الخدمية بمنطقة العمراني المتكامل ومباني الخدمات الاستثمارية وعدم وجود اتصاليه بينهم باي شكل من الاشكال ويتم مراعاة ذلك عند استصدار التراخيص .

ثانيا : المنطقة المخصصة للانشطة الاستثمارية بنسبة ٢٠ ٪ من مساحة المشروع:

-مساحة الاراضي المخصصة للنشاط الاستثماري (تجاري - اداري - سياحي - ترفيهي) بمساحة ٢٦٠٠٣,٨٠ م^٢ بما يعادل ٦,١٩١ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٠ ٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقا للجدول التالي:

مساحة الأرض			اجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	اجمالي المساحة البنائية BUA م ^٢	الاشتراطات البنائية		الاستعمال
متر مربع	فدان	النسبة البنائية المستغلة			الارتفاعات	الزود	
١١٢٠٠,٠٠	٢,٦٧	٣٥٢٨,٠٠	٢١١٦٨,٠٠	٪٣١,٥٠	٢ بدروم + أرضي + ٥ ادوار	٦ م من جميع الاتجاهات	أرض استثماري ١ (تجاري - اداري - طبي)
١٤٨٠٣,٨٠	٣,٥٢	٤٦٦٣,١٩٧	٢٧٩٧٩,١٨	٪٣١,٥٠	٢ بدروم + أرضي + ٥ ادوار		أرض استثماري ٢ (تجاري - اداري - طبي- فني)
٢٦٠٠٣,٨٠	٦,١٩	٨١٩١,١٩٧	٤٩١٤٧,١٨		—		الاجمالي

وهذه المساحات شاملة نصيبها من مساحة شبكة الطرق الخارجية المحيطة بالمشروع.

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات الاستثمارية :

- تمثل مساحة منطقة الخدمات الاستثمارية ٢٠ ٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجيا.
- الأنشطة المسموح بها للخدمات الاستثمارية (تجاري -- ترفيهي -- اداري سياحي).
- الارتفاع المسموح به في الخدمات هو ارضي + ٥ ادوار متكررة.
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضي F.P عن ٣٠ ٪ من المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات الاستثمارية ويسمح بتطبيق نظرية الحجم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة .
- تم تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥ بزيادة معامل الاستغلال بواقع (٥ ٪) من معامل الاستغلال الأصلي للمنطقة بعد التحقق من النطاق الضوابط المحددة بالقرارات.
- يسمح بعمل أكثر من بدروم اسفل المباني عني ان يقتصر استغلالها علي الانشطة المصرح بها فقط مع مراعاة الفصل التام بين بدروم المباني الخدمية بمنطقة العمراني المتكامل ومباني الخدمات الاستثمارية وعدم وجود اتصاليه بينهم باي شكل لمن الاشغال ويتم مراعاة ذلك عند استصدار التراخيص .
- المسافة بين المباني وبعضها لا تقل عن ٦ م وبما لا يقل عن ٢٥ ٪ من ارتفاع المبني في جميع الاحوال.

ثالثا: جدول الارصدة المسموح بها المستخدمة والغنبية للمشروع

المسموح طبقا للاشتراطات الاصلية للمشروع	المسموح بعد تطبيق التيسيرات بقرارات مجلس إدارة الهيئة	الاجمالي المستقل
١٥٦٠٢٢,٨٠	١٧١٦٢٥,٠٨	١٧١٦٢٥,٠٨

اجمالي الـ B.U.A للنشاط السكني والفني

المسموح طبقا للاشتراطات الاصولية للمشروع	المسموح بعد تطبيق التيسيرات بقرارات مجلس إدارة الهيئة	اجمالي المستغل
١١٢٣٣,٦٤	١٥١٦٥,٤٢	١٥١٦١,٤٢
٤٦٨٠٦,٨٤	٤٩١٤٧,١٨	٤٩١٤٧,١٨

وأبعا: المقتن الخاني المسموح به للمشروع:-

قطاع التخطيط والمشروعات		قطاع المرافق	
نوع الاسكان	معمل الاستغلال	اقصى مسطحات بثالية مسموح بها BUA ٢م	اقصى مقنن مائي (ل/ل يوم)
عمرات سكنية ومباني فندقية بارتفاع (ارضى + ٥٥ اذوار)	١,٥	١٥٦٠٢٢,٨٠	—

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (سكني +فندقى)	اقصى عدد سكان مقرر طبقا للتوتة الحسابية المعتمدة
١١٦٤ وحدة سكنية و ١٣٨٦ وحدة فندقية بخلاف الوحدات الفندقية بمنطقة الخدمات الاستثمارية ٢	٢٩٧٢

تتعهد الشركة واستثمارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة
مخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات تون اننى مسئولية على الهيئة او جهاز المدينة .



الاشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية والفندقية والخدمات الاستثمارية" (أرضي + ٥ أدوار متكررة) بما لا يتجاوز إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح به للمشروع طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة برقم (٢٠٢٥/١٣٢١) بواقع ٢٤م بشرط الالتزام بالضوابط المحددة بالموافقة.
٢. يسمح بإقامة دور البترول بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالاتسطة المصرح بها فقط.
٣. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده.
٤. لإيجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
٥. مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل أبر السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده مسكنه بل تكون تابعة في استغلالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ٢٠٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية (١٠٪ مقفل + ١٠٪ مظلات مفتوحة) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة.
٦. تلتزم شركة المهندس أحمد سعد عبدالجواد وشركاه للمقاولات المتكاملة بالقيام بالآتي :-
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغال وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق المواقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليط والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
 - اعتماد رسومات ومواصفات اصال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها طبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من لقطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة 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 بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وإي قرارات وزارية في 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 في اعسال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
٧. تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشين الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشين الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
٨. تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
٩. يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

١٠. تلتزم الشركة بالفتون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
١١. يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
١٢. يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

طريف ثان

محمد الجويهي
٢٨٩٠١١٧٢٢٠١٥٥٢

طريف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات
" أحمد إبراهيم محمد "



المطابق لـ
اللائحة التنفيذية
لإدارة التخطيط
المطابق لـ

