وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقم ٧٣١ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (٨) بمساحة ٥٢,٠٥ فدان

بما يعادل (٢١٨٦١٥,٧٦م٢) الكائنة بمنطقة التبة بين الحى الأول والخامس بمدينة العبور

المخصصة لشركة / تراث العقارية (ش ذ.م.م)

لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٧٠% عمرانى متكامل – ٣٠ % خدمات استثمارية)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته ،

وعلى القانون رقم (٥٩) لسنه ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ،

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ،

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٧٥) لسنة ٢٠٢٦ بتشكيل مجلس الوزراء ،

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى ،

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٨بالموافقة على تخصيص قطعة الارض رقم (بدون) الكائنة بمنطقة التبة بين الحى الاول والخامس بمساحة (٥٢ فدان) بما يعادل (٢١٨٥٢٩ م٢) بمدينة العبور و المخصصة لشركة/ تراث العقارية (ش ذ م م) ، لإقامة نشاط عمرانى مختلط بالشروط التى تضمنها القرار،

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٢ لقطعة الارض رقم (٨) الكائنة بمنطقة التبة بين الحى الاول والخامس بمساحة ٢١٨٦١٥,٧٦م٢) بمدينة العبور لشركة/ تراث العقارية ،

وعلى كتاب وكيل الشركة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٧٣٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٤ بطلب استصدار القرار الوزارى لقطعه الارض رقم (٨) الكائنة بمنطقة التبة بين الحى الاول والخامس بمساحة (٢١٨٦١٥,٧٦ م٢) بمدينة العبور،

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة العبور برقم (٥٢٠٧٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٦ بشأن موافاتنا بموقف كامل لقطعه الارض،

وعلى كتاب جهاز مدينة العبور الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٥٦) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٨ والمرفق به موقف كامل لقطعه الارض،

وعلى كتاب المفوض عن شركة/ تراث العقارية (ش ذ م م) الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٧٠٥) بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٥ مرفقا به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام لقطعة الارض عالية،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تراث العقارية (ش ذ م م) لقطعة الارض رقم (٨) الكائنة بمنطقة التبة بين الحى الاول والخامس بمساحة (٥٢,٠٥ فدان) بما يعادل (٢١٨٦١٥,٧٦ م٢) بنشاط عمراني مختلط (٧٠٪ عمراني متكامل – ٣٠٪ خدمات استثمارية) بمدينة العبور،

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة العبور برقم (٧٤٦٢) بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٧ مرفقا به النسخ النهائى للمخطط بعدد ٧ لوحات للمراجعه والتوقيع وموافانا بموقف كامل لقطعة الارض من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة،

وعلى كتاب جهاز مدينة العبور الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٠٧١) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/١٨ مرفقا به لوحات المخطط التفصيلى بعد التدقيق و التوقيع عليها من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة وكذا موقف قطعه الارض،

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الارض عاليه الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٣٩٨) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/١١ ،

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/٤/١٤،

وعلى الموثقة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى (المقنن المائي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة ،

- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة ،
- وعلى التعهدات المقدمة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الصادر لها القرار الوزارى ،
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة العبور بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة/ تراث العقارية (ش.ذ.م.م) بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٥٢.٠٥ فدان) بما يعادل (٢١٨٦١٥.٧٦ م٢) الكائنه بمنطقة التبة بين الحى الاول والخامس بمدينه العبور المخصصة لاقامة مشروع عمراني مختلط (٧٠٪ عمراني متكامل – ٣٠٪ خدمات استثمارية) ، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ،
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ،

"قـــــــرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (٥٢.٠٥ فدان) بما يعادل (٢١٨٦١٥.٧٦ م٢) الكائنه بمنطقة التبة بين الحى الاول والخامس بمدينه العبور المخصصة لشركة/ تراث العقارية (ش.ذ.م.م) لاقامة مشروع عمراني مختلط (٧٠٪ عمراني متكامل - ٣٠٪ خدمات استثمارية) ، وذلك طبقا للمخطط والإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة 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 وتحرير 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 باستخدام قطعة الأرض محل القرار لغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من اجله قطعة الأرض 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 بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات (بالجزء العمراني المتكامل) بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية ، وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

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

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

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

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الاجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٩) : تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولايتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له لقطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت مايخالف 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 القومى لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٢) : تلتزم الشركة بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٣) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٤) : تلتزم الشركة باستخدام انظمة 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة / راندة المنشاوى

الشروط المرفقة

لقرار الوزاري الصادر بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) الكائنة بمنطقة النبعة بين الحى الاول والخامس بمساحة ٢١٨٦١٥.٧٦ م٢ بما يعادل ٥٢,٠٥ فدان بمدينة العبور و المخصصة لشركة ترات العقارية (ش.ذ.م.م) لإقامة نشاط عمرانى مختلط (٣٠ ٪ خدمات استثمارية و ٧٠ ٪ عمراني متكامل) طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٩ .

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١٨٦١٥,٧٦ م٢ أي ما يعادل ٥٢,٠٥ فدان ؛ وينقسم الي :

- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ١٥٣٠٣١,٠٣ م٢ بما يعادل ٣٦,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٧٠ % من مساحة المشروع .
- المساحة المخصصة لنشاط الخدمات الاستثمارية بمساحة ٦٥٥٨٤,٧٣ م٢ بما يعادل ١٥,٦١ فدان وتمثل نسبة ٣٠ % من مساحة المشروع .

اولا : - مكونات النشاط العمراني المتكامل :

-المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ١٥٣٠٣١,٠٣ م٢ بما يعادل ٣٦,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٧٠ % من مساحة المشروع ؛ ويشمل علي الاتي:-

- الاراضي المخصصة للإسكان (العمارات) بمساحة ٧٦٥١٥,٥٢ م٢ بما يعادل ١٨,٢٢ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من اجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٢٩٥٤,٦٥ م٢ أي ما يعادل ٥,٤٧ فدان وتمثل نسبة ١٥ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الاراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٠٦٠٦,٢٦ م٢ اى ما يعادل ٧,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٢٠ % من اجمالى مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الاراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠٢٩٨,٧ م٢بما يعادل ٢,٤٥ فدان وتمثل نسبة ٦,٧٣% من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الاراضى المخصصة المناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ١٢٦٥٥,٩ م٢ أى ما يعادل ٣,٠١ فدان وتمثل نسبة ٨,٢٧ % من اجمالى مساحة منطقة العمراني المتكامل.

الاراضي المخصصة للاسكان:-

- الاراضي المخصصة للإسكان (العمارات) بمساحة ٧٦٥١٥,٥٢ م٢ بما يعادل ١٨,٢٢ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من اجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل ؛ وطبقا للجدول التالي :-

النموذج	عدد النماذج	عدد الادوار فى النموذج	عدد الوحدات بالنموذج: الدور الارضى	عدد الوحدات بالنموذج: الدور المتكرر	اجمالى عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الارضى (F.B)	مساحة ال (BUA)	الملاحظات
ع/١	١	ارضى+٢متكرر	١٦	١٦	٢٠٨	١٥٣٩,٦٤	٢٠٠١٥,٣٢	
ع/٢	١	ارضى+٣متكرر	١٦	١٦	٢٢٤	١٥٣٩,٦٤	٢١٥٥٤,٩٦	
ع/٣	١	ارضى+٣متكرر	١٦	١٦	٢٢٤	١٥٣٩,٦٤	٢١٥٥٤,٩٦	
ع/٤	١	ارضى+٣متكرر	١٦	١٦	٢٢٤	١٥٣٩,٦٤	٢١٥٥٤,٩٦	
ع/٥	١	ارضى+٣متكرر	١٦	١٦	٢٢٤	١٥٣٩,٦٤	٢١٥٥٤,٩٦	
ع/٦	١	ارضى+٢متكرر	١٦	١٦	٢٠٨	١٥٣٩,٦٤	٢٠٠١٥,٣٢	
الاجمالى	٦		٩٦	٩٦	١٣١٢	٩٢٣٧,٨٤	١٢٦٢٥٠,٤٨	

- مسطحات الأدوار المتكررة لاتشمل مساحة البروزات المسموح بها .

الاراضى المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٢٩٥٤,٦٥ م٢ أي ما يعادل ٥,٤٧ فدان وتمثل نسبة ١٥ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل ؛ وطبقا للجدول التالي :-

المنطقة	النشاط	مساحة الدور الارضى(F.B)	عددالادوار	مساحة ال (BUA)	الردود	الملاحظات
خدمات ١	تجارى	١١٢٧٦,٥ م٢	ارضى+ ١متكرر	٢٢٥٥٣,٠٠م٢	٦متر من جميع الاتجاهات	
خدمات٨	تجارى	١٤٢,٠٠ م٢	دور واحد	١٤٢,٠٠ م٢	٦متر من جميع الاتجاهات	
رف الأمن و البوابات		٣٠,٠٩ م٢	دور واحد	٣٠,٠٩م٢	دور ارضى فقط و بحد اقصى ٩م٢ للغرفة الواحدة	
الاجمالى		١١٤٤٨,٥٩م٢		٢٢٧٢٥,٠٩م٢		

- مسطحات الأدوار المتكررة لاتشمل مساحة البروزات المسموح بها .
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) الخاص بالتيسيرات الممنوحة للسادة المطوريين ومنها زيادة مساحة ارض الخدمات ضمن النشاط العمراني المتكامل لتصل الي ١٥ % وزيادة معامل الاستغلال بواقع ١٠ % من معامل الاشغال الأصلي لمناطق الخدمات .

الاشتراطات البنائية للنشاط العمراني المتكامل :-

- يمثل نسبة ٧٠ % من اجمالي مساحة المشروع .
- يسمح تطبيق نظرية الحجوم على جميع أراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية تطبيقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بالشروط والضوابط الواردة بهما .
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل.
- يسمح بتنفيذ ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لايشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها .
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن إنتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته وفي حالة عدم امكانية توفير اعداد المواقف المطلوبة بالبدروم ؛ فيتم تنفيذ بدروم ثاني لاستيعاب اعداد المواقف المطلوبة .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بترك ردود عام لارض المشروع ٦ م كحد ادني من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية والمباني المطلة على الطريق المحيط أو حدود الجار
- ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود الارض / المبني السكني وحتى حدود ارض الخدمات .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠% من المساحة المخصصة للعمارات .
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٢ دور وتم تطبيق نظام الحجوم مع الحفاظ على معامل الاستغلال الأصلي للمشروع وبما لايتجاوز قيد الارتفاع المسموح به والمحدد من القوات المسلحة ؛ ليصل ارتفاع العمارات (ارضى + ٣ متكرر) من منسوب الشارع العلوى وارضى + ١٣ دور من منسوب الشارع السفلى ؛ وبما لايتجاوز قيد الارتفاع المسموح به والمحدد من القوات المسلحة.
- يتم ترك مسافة لاتقل عن ١٠م بين المباني وبما لايقل عن ٢٥ % من ارتفاع المبني وفي حالة عدم وجود فتحات جانبية يمكن ان تصل المسافة الي ٨م ؛ ومسافة ارتداد ٢م كحد ادني من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلي .

إشتراطات مناطق الخدمات:-

- نسبة اراضى الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة النشاط العمراني المتكامل وتم زيادتها لتصل الي ١٥ % طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) وزيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ % من معامل الاشغال الأصلي ؛ مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرار تفصيليا .
- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - إرتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لأشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده .

- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مغلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الارضي كغرف خدمات بدور السطح طبقا للقرار الوزارى رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .
- تتعهد الشركة بان منطقة الخدمات الخاصة بالنشاط العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع و لايكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم الخارجي او استغلالها من غير قاطني المشروع يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .

جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع لمنطقة العمراني المتكامل :-

	المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاصلية (م٢)	المسطح المسموح به بعد تطبيق التيسيرات (م٢)	المسطحات المستخدمة (م٢)	المسطحات المتبقية (م٢)	ملاحظات
مساحة النشاط العمراني المتكامل	١٥٣٠٣٦,٠٣				تم تطبيق قرارات مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و رقم (٩٥ لسنة ٢٠٢٤) و رقم (٩٥ لسنة ٢٠٢٥) الخاص بالتيسيرات الممنوحة للسادة المطورين . تم تطبيق نظرية الحجوم.
مساحة الاراضي المخصصة للاسكان	٧٦٥١٥,٥٢				
(F.B)	٣٨٢٥٧,٧٦	٤٢٠٨٣,٥٤	٩٢٣٧,٨٤	٣٢٨٤٥,٧	
(BUA)	١١٤٧٧٣,٢٨	١٢٦٢٥٠,٦	١٢٦٢٥٠,٤٨	٠,١٢	
	تم زيادة سطح الدور الارضي ١٠٪ فى السكنى من الاشتراطات الاصلية بعد تطبيق التيسيرات				
مساحة الاراضي المخصصة للخدمات	٢٢٩٥٤,٦٥				
(F.B)	٦٨٨٦,٣٩	٧٥٧٥,٠٣	١١٤١٨,٥	٣٨٤٠,٤٧	
(BUA)	٢٠٦٥٩,١٧	٢٢٧٢٥,٠٩	٢٢٧٢٥,٠٩		
	تم زيادة سطح الدور الارضي ١٠٪ فى الخدمى من الاشتراطات الاصلية بعد تطبيق التيسيرات				

المقنن المائي لمنطقة العمراني المتكامل :-

نوع الاسكان	اقصي مسطحات بنائية مسموح بها BUA م٢	اقصي مقنن مائي (ل/م٢/يوم)	اقصي مقنن مائي مسموح به للمشروع (ل/م٢/يوم)
عمارات	١١٤٧٧٣,٢٧٤	٥,١٥	٥٩١٠٨٢,٣٦

التزمات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصي للمشروع والبالغ (٢٩٥٥ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري .
- تتعهد الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات .

ثانيا : مكونات النشاط المختلط :-

المنطقة	النشاط	مساحة الدور الارضى(F.B)	عددالادوار	مساحة الـ (BUA)	الردود	الملاحظات
خدمات٢	مركز تجارى	٣٨٨٣,١٤م٢	ارضى+ ٣ ادوار	٥٥٣٢,٥٦م٢	٦متر من جميع الاتجاهات	
خدمات٣	مركز تجارى	١٤٧٨,٦٤م٢	ارضى+ ٢ متكرر	١٩٤٣٥,٩٢م٢		
خدمات٤	مركز تجارى	٣٦٥٠,٥٣م٢	ارضى+ ٣ ادوار	١٤٦٠٢,١٢ م٢		
خدمات٥	مركز تجارى	٨٦٣,٢٠ م٢	ارضى+ ٣ ادوار	٣٤٥٢,٨ م٢		
خدمات٦	مركز تجارى	٣٦٦٦,٣٦م٢	ارضى+ ٣ ادوار	٦٦٥٠,٤٤م٢		
خدمات٧	مسجد	٦٢٠,٠٠ م٢	ارضى+ ١ متكرر	١٢٤٠,٠٠ م٢		
الاجمالى		١٨١٦١,٥٧ م٢		٦٤٩٢٨,٨٤م٢		

– مسطحات الـ BUA لا تشمل مساحات البروزات المسموح بها بالادوار المتكررة .

الرصيد الخاص بالمسطحات بمنطقة النشاط المختلط :

	المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاصلية (م٢)	المسطح المسموح به بعد تطبيق التيسيرات (م٢)	المسطحات المستخدمة (م٢)	المسطحات المتبقية (م٢)	ملاحظات
مساحة النشاط الاستثمارى	٦٥٥٨٤,٧٣				تم تطبيق قرارات مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) او رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) الخاص بالتيسيرات الممنوحة للسادة المطورين .
(F.B)	١٩٦٧٥,٤٢	٢١٦٤٢,٩٦	١٨١٦١,٥٧	٣٤٨١,٣٩	
(BUA)	٥٩٠٣٦,٣٦	٦٤٩٢٨,٨٨	٦٤٩٢٨,٨٤	٠,٠٤	تم تطبيق نظرية الحجوم.
	تم زيادة سطح الدور الارضى+ ٢ في الخدمى عن الاشتراطات الاصلية بعد تطبيق التيسيرات				

إشتراطات منطقة الانشطة الاستثمارية .

- تمثل منطقة الأنشطة المختلطة ٣٠%من المساحة الكلية المخصصة للمشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجيا.
- يتم تحديد أنشطة منطقة الخدمات الاستثمارية وفقا لرؤية المطور العقاري في تنمية المشروع .
- تحدد الأرتفاعات و النسبة البنائية للخدمات لكل نشاط علي حدة طبقا للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- الإرتفاع المسموح به في الخدمات هو أرضي + ٢ دور .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P عن ٣٠ % من المساحة المخصصة لإستعمال الخدمات و يسمح بتطبيق نظرية الحجوم بما لايتعارض مع قيود الأرتفاع المسموح بها للمنطقة .
- يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و القرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الاستغلال بواقع (١٠%) من معامل الاشغال الاصلي لتصبح الـ BUA المسموح بها بمنطقة الانشطة المختلطة .

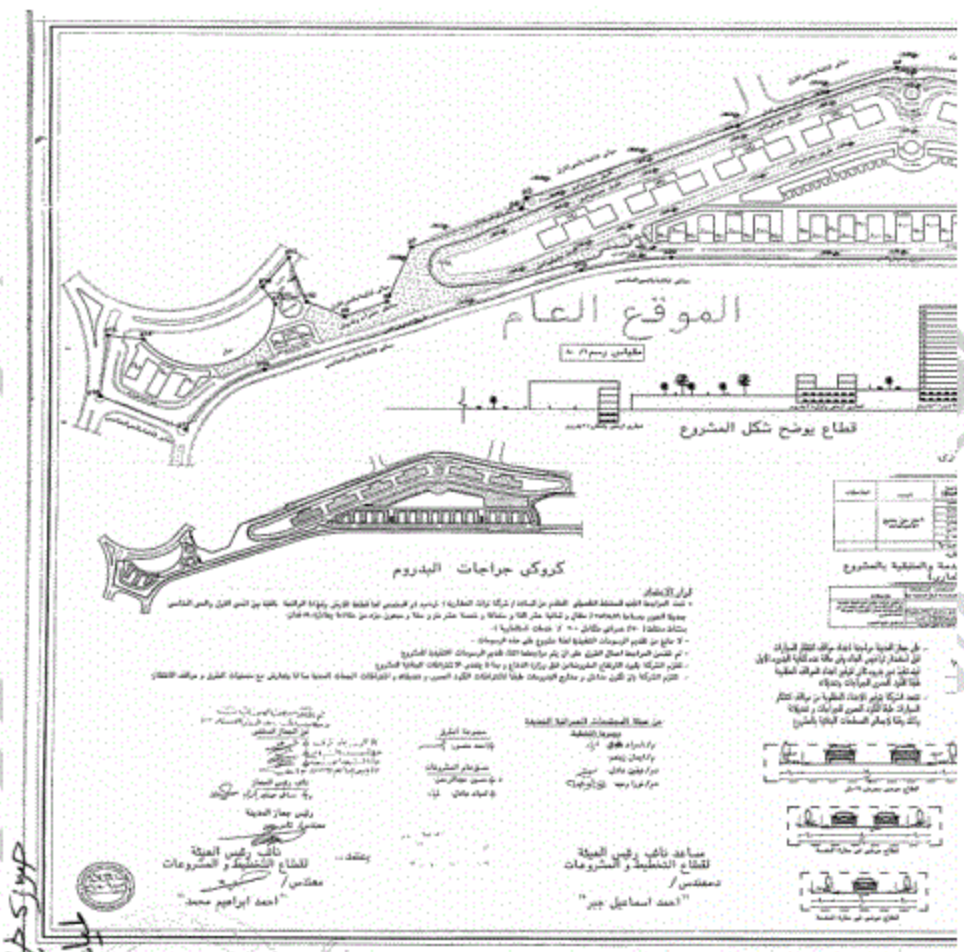
الاشتراطات العامة

- الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٢ دور وتم تطبيق نظام الجوم مع الحفاظ على معامل الاستغلال الأصلي للمشروع وبما لايتجاوز قيد الارتفاع المسموح به والمحدد من القوات المسلحة (ليصل ارتفاع العمارات (ارضي + ٣ متكرر) من منسوب الشارع العلوى وارضى + ١٣ دور من منسوب الشارع السفلى) وبما لايتجاوز قيد الارتفاع المسموح به والمحدد من القوات المسلحة.
- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الاصلي ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة .
- تتعهد شركة تراث العقارية (ش.ذ.م.م) واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات
- يسمح باقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات – اعمال الكهرو ميكانيكال – مخازن غير تجارية).
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود – ارتفاع – تسمية بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حده.
- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت اعلي أسطح البناء مثل أبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقامة المصرح بها على أن لاتزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للمبانى السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، ونسبة ١٠% من مسطح الدور الارضي للمبانى الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- تلتزم شركة تراث العقارية (ش.ذ.م.م) بالقيام بالآتى :-
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
  - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة 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 اتصال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء و أعباء الاتصالات وجهاز التنظيم والاتصالات .
  - تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على ماخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمحلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك اقصي كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة 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 بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
  - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على الماخذ أو الماخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
  - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتلمة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى اعمال الري .
  - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لايؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- يتم الالتزام بتوفير مواقف لإنتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اتصال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طـــــرف أول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس /
أحمد ابراهيم محمد

طـــــرف ثان
الاسم / أحمد سعد الدين السيد ابراهيم حموده
التوقيع
رقم القومى ٢٩٠١٢٣١٠١٠١٢٥٤


مواقع المشروع
كارت الوصف للمشروع
مكونات المشروع
النشاط الفندقي المتكامل
النشاط الخدمي الأستكمالي
جدول نماذج الخدمات
جدول نماذج الفندقية (الفيلات)
المعدلات البنائية
أماكن انتظار السيارات
شروط وقيود البناء


الموقع العام
مقياس رسم ١: ٨٠٠
قطاع يوضح شكل المشروع
كروكى جراجات البدروم