وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٣٥ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٣

باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (AB - 30/1) بمساحة إجمالية ٤٨,٠٤ فدان بما يعادل ٢٠١٧٨١,٣٠م٢ الواقعة بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة انيرجى للمراكز التجارية ENERGY لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٨٠٪ عمرانى متكامل - ٢٠٪ تجارى إدارى سياحى ترفيهى)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 اداره الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٣ بالموافقة على تخصيص قطعة الارض رقم (AB-30/1) بمساحة (١٨٩٠٠٠ م٢) الواقعة بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة لشركة انيرجي للمراكز التجارية ENERGY لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠٪ عمراني متكامل - ٢٠٪ تجاري إداري سياحي ترفيهي).

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٦ لقطعة الارض رقم (AB-30/1) بمساحة اجمالية (٢٠١٧٨١,٣م٢) .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٧ / ٩/ ٢٠٢٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة انيرجي للمراكز التجارية ENERGY لقطعة الارض رقم (AB-30/1) بمساحة (٢٠١٧٨١,٣ م٢) الواقعة بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمراني مختلط .

وعلى خطاب المفوض عن شركة انيرجي للمراكز التجارية ENERGY الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٧٩) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٨ مرفقا به لوحة المخطط العام لقطعة الارض عاليه.

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٠٤) بتاريخ ٣ / ٢ /٢٠٢٦ و الموضح به الكثافة السكانية المعتمدة طبقا للمنفذ علي الطبيعة.

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٦.

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٦١٦) بتاريخ ١ / ٣ /٢٠٢٦ و الموضح به تعديل الكثافة السكانية المعتمدة طبقا للمنفذ علي الطبيعة.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٧٤٦١) بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٧ والمرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المخطط التفصيلي للمشروع للاعتماد .

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦١٤٩) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/٢٤ ومرفقا به لوحات المخطط النهائية بعد المراجعة والتوقيع وكذا المراجعة من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة .

- وعلى الإفادة الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٧٣٣) بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢ بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة ٥٠٪ من المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري .
- وعلى النوتة 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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة/ انيرجي للمراكز التجارية ENERGY بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (AB- 30/1) بمساحة (٤٨,٠٤ فدان) بما يعادل (٢٠١٧٨١,٣٠م٢) الواقعة بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠٪ عمراني متكامل - تجاري إداري سياحي ترفيهي) ، 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 ،

"قـــــرر"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (AB- 30/1) بمساحة (٤٨,٠٤ فدان) بما يعادل (٢٠١٧٨١,٣٠م٢) الواقعة بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة/ انيرجي للمراكز التجارية ENERGY لإقامة مشروع عمراني استثماري (٨٠٪ عمراني متكامل - ٢٠٪ تجاري - اداري - سياحي - ترفيهي) ، وذلك طبقا للمخطط وللإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٧ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او 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 في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار لماثل في الغرض المخصص له ، وفى 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 وطبقا للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع (للجزء العمراني المتكامل) لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية ، وفى حالة التخديم من الخارج او 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 اية تبعيات لذلك ودون ادنى مسئولية على الهيئة او 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 اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال 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 لاحكام 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 ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الارض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت مايخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

بالقرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة أرض رقم (AB-٣٠/١) الكائنة بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة (٢٠١٧٨١,٣م٢)،بما يعادل (٤٨,٠٤فدان) والمخصصة للسادة/ شركة انيرجي للمراكز التجارية ENERGY لإقامة مشروع (عمراني مختلط) بنسبة ٨٠٪عمراني تكامل ونسبة٢٠٪خدمي استثماري ، طبقا لعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٧م.

➢ **مساحة أرض المشروع:**

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة (٢٠١٧٨١,٣م٢)،بما يعادل (٤٨,٠٤فدان).

➢ **المساحة الاجمالية للمشروع تنقسم الى :**

- نشاط عمراني متكامل : بمساحة (١٦١٤٢٥,٠٤ م٢) أي ما يعادل (٣٨,٤٣٥ فدان)، وتمثل نسبة (٨٠ %) من مساحة المشروع.
- نشاط خدمي استثماري: بمساحة (٤٠٣٥٦,٧٦م٢) أي ما يعادل (٩,٦١ فدان)، وتمثل نسبة (٢٠٪) من مساحة المشروع

➢ **أولا: مكونات الجزء العمراني المتكامل بالمشروع (٨٠٪ من مساحة المشروع):**

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة (٤٥٣٠٥,٠٤ م٢) أي ما يعادل (١٠,٧٩ فدان) وتمثل نسبة (٢٨,٠٧%) من إجمالي مساحة أرض النشاط العمراني المتكامل و بإجمالي مساحة مبنية (f.p)(٢٢٦٥٢,٥٢م٢).
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة (٢٤٢١٣,٧٦ م٢) أي ما يعادل (٥,٧٧ فدان) وتمثل نسبة (١٥ %) من إجمالي مساحة أرض النشاط العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢١٧٤٢,١٤م٢) أي ما يعادل (٥,١٨ فدان) وتمثل نسبة (١٣,٤٧ %) من إجمالي مساحة أرض النشاط العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة (٣٠٣٤٧,٢٩ م٢) أي ما يعادل (٧,٢٣ فدان) وتمثل نسبة (١٨,٨ %) من إجمالي مساحة أرض النشاط العمراني المتكامل.

➢ **مكونات ارض الإسكان (النماذج السكنية): -**

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة (٤٥٣٠٥,٠٤ م٢) أي ما يعادل (١٠,٧٩ فدان) وتمثل نسبة (٢٨,٠٧%) من إجمالي مساحة أرض النشاط العمراني المتكامل وبإجمالي مساحة مبنية (f.p)(٢٢٦٥٢,٥٢م٢).وطبقا لجدول النماذج التالي:

اسم النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الادوار	إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي (م٢)(F.P)	اجمالي المسطحات المبنية (م٢)(BUA)
CP-٠١	٦٠	ارضي + ٨ أدوار	١,٣٥٦,١١	١٢٢٠٤,٩٩٠
CP-٠٢	٦٠	ارضي + ٨ أدوار	١,٣٥٦,١١	١٢٢٠٤,٩٩٠
CP-٠٣	٢٩	ارضي + ٨ أدوار	٧١٦,٩٦	٦٤٥٢,٦٤٠
CP-٠٤	٩٦	ارضي + ٨ أدوار	٢,١٨٦,٥٤	١٩٦٧٨,٨٦٠
CP-٠٥	٦٠	ارضي + ٨ أدوار	١,٣٥٦,١١	١٢٢٠٤,٩٩٠
CP-٠٦	٦٠	ارضي + ٨ أدوار	١,٣٥٦,١١	١٢٢٠٤,٩٩٠
CP-٠٧	٦٠	ارضي + ٨ أدوار	١,٣٥٦,١١	١٢٢٠٤,٩٩٠
CP-٠٨	٢٩	ارضي + ٨ أدوار	٧١٦,٩٦	٦٤٥٢,٦٤٠
CP-٠٩	٦٠	ارضي + ٨ أدوار	١,٣٥٦,١١	١٢٢٠٤,٩٩٠
CP-١٠	٩٦	ارضي + ٨ أدوار	٢,١٨٦,٥٤	١٩٦٧٨,٨٦٠
CP-١١	٦٠	ارضي + ٨ أدوار	١,٣٥٦,١١	١٢٢٠٤,٩٩٠
T١-٠١	١٥٥	ارضي + ٩ أدوار	١,٩٤٦,٤٠	١٩٤٦٤,٠٠٠
T١-٠٢	٢٢٠	ارضي + ٩ أدوار	٢,٧٥٨,٠٥	٢٧٥٨٠,٥٠٠
T٢-٠١	١١٩	ارضي + ٩ أدوار	١,٤٤٦,٠٣	١٤٤٦٠,٣٠٠
T٢-٠٢	٩٦	ارضي + ٩ أدوار	١,٢٠٢,٢٧	١٢٠٢٢,٧٠٠
الإجمالي	١٢٦٠		٢٢,٦٥٢,٥٢	٢١١٢٢٥,٤٣

- المساحة المخصصة للخدمات: -

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة (٢٤٢١٣,٧٦ م٢) أي ما يعادل (٥,٧٧ فدان) وتمثل نسبة (١٥ %) من إجمالي مساحة أرض النشاط العمراني المتكامل وطبقا للجدول التالي:

اسم النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات السكنية للنموذج	مساحة الدور الارضي F.P	اجمالي الـ BUA التجاري	إجمالي مسطح الـ BUA السكني خصماً من الأعمدة	إجمالي مسطح الـ BUA السكني والتجاري
V-01	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	72	568.36	568.36	5,115.24	5,683.60
V-02	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	72	578.53	578.53	5,206.77	5,785.30
V-03	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	72	678.37	678.37	6,105.33	6,783.70
V-04	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	50	430.65	430.65	3,875.85	4,306.50
V-05	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	36	332.68	332.68	2,994.12	3,326.80
V-06	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	96	807.16	807.16	7,264.44	8,071.60
V-07	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	36	332.24	332.24	2,990.16	3,322.40
V-08	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	108	1,051.26	1,051.26	9,461.34	10,512.60
V-09	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	72	665.38	665.38	5,988.42	6,653.80
V-10	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	72	550.52	550.52	4,954.68	5,505.20
V-11	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	78	626.97	626.97	5,642.73	6,269.70
V-12	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	128	1,204.06	1,204.06	10,836.54	12,040.60
V-13	دور أرضي تجاري + 9 أدوار سكني	84	676.70	676.70	6,090.30	6,767.00
CH	ارضي + أول (نادى اجتماعي)	–	1,156.26	2,312.52	–	2,312.52
S1	ارضي + 3 أدوار (تجاري - إداري)	–	686.43	2,745.72	–	2,745.72
بوابات وغرف الامن F.P (مسطح غرفة الامن لا تزيد عن 9م2) (عدد 4 غرف) (ارضي فقط)		–	36.00	36.00	–	36.00
الاجمالي		976	10381.57	13597.12	76525.92	90123.04
تم توجيه مسطح 76525.92 م2 من الأرصدة السكنية فى صورة 9 أدوار أعلى الدور التجارى خصماً من الأرصدة السكنية						

مسطح الـــBUA لا يشمل البروزات المسموح بها

❑ الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع (الجزء العمراني المتكامل):

١.تمثل نسبة ٨٠٪ من اجمالي مساحة المشروع .

٢.نسبة أراضي الاسكان لا تزيد عن (٥٠ %) من إجمالي مساحة أرض الجزء العمراني المتكامل.

٣.معامل الاستغلال ٢

٤.يسمح بالاستفادة من التيسيرات الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣لسنة ٢٠٢٥.

٥.يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كمرافق خدمات للمباني السكنية وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪)من مسطح الدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.

٦.يسمح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجاري العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.

٧.يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

٨.يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصري واشتراطات الجهات المعنية، وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات

٩.يتم ترك ردود (١٠ م) كحد أدنى من حدود قطعة الأرض (الطرق المحيطة أو حدود الجار) حتى حد المباني.

(أ) الاشتراطات البنائية للعمارات السكنية:

١.المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضي لا تزيد عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للعمارات.

٢.الارتفاع: أرضى + ٧ ادوار، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة من هيئة عمليات القوات المسلحة.

٣.المسافة بين العمارات وبعضها لا تقل عن (١٠م) وفى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية يمكن أن تقل المسافة البينية بين العمارات الى (٦م).

٤.ترك مسافة بين عمارات المشروع وفيلات أي مشروع مجاورة إن وجد لا تقل عن (٥٠م) شاملة عروض الطرق والارتدادات.

٥.تم السماح بتضمين المباني الخدمية لمنطقة العمراني المتكامل ٩ أدوار متكررة بنشاط سكني طبقا للموافقة الفنية الصادرة برقم ٥٨٢٧ بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢٩ وباستخدام نظرية الحجوم طبقا لمجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣لسنة ٢٠٢٥.

(ب)الاشتراطات البنائية للفيلات السكنية:

١. المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٠ %) لقطع أراضي الفيلات المنفصلة، ولا تزيد عن (٤٥ %) لقطع أراضي الفيلات المتصلة وشبة المتصلة والنماذج السكنية.

٢. الارتفاع: أرضى + أول.

٣. الردود داخل قطع أراضي الفيلات: (٤م) أمامي – (٣م) جانبي – (٦م) خلفي.

٤. في حالة طول واجهة القطعة السكنية يقل عن (٢٢,٥ م) يتم عمل ردود جانبي (٢,٥ م) فقط وبما يحقق النسبة البنائية المسموح بها بالقطعة كحد أقصى.

❑ **الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع:**

١. إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨ % الى ١٢ %) من إجمالي مساحة المشروع ويسمح بزيادتها لتصل الي ١٥٪ طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣لسنة ٢٠٢٥.

٢. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية – ارتفاع - ردود) طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية لكل نشاط على حده.

٣. يتم ترك ردود (٦ م) بين حد الأراضي السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات.

٤. يتم ترك ردود (٦ م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات.

٥. يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

٦. يتم الالتزام بأن تكون مناطق الخدمات بمنطقة العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفي حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.

٧. يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن (٩م٢) وبارتفاع أرضي فقط وعلى ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها ويتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع.

٨. يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠ %) (١٠ % مظلة – و١٠٪ مظلات) من المسطحة المبنية بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد عن (٢,٨م) وتستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات السطح (أبار – سلالم – غرف مصاعد – أغطية التكيفات - ... الخ).

٩. تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣م والساري بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤م بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة (١٠ %) من معامل الاستغلال الأصلي، وكذا زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة (١٥٪) بدلا من (١٢٪) ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.

❑ **الأرصدة المسموح بها والمستخدمة بالجزء العمراني المتكامل :**

جدول أرصدة العمراني المتكامل					
الاستعمال		إجمالي الـ BUA المسموح به طبقا للاشتراطات الاصلية م2	إجمالي الـ BUA المسموح به طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 180 لسنة 2023 والقرار 191 لسنة 2024 و 203 لسنة 2025	المسطح المستخدم	المسطح المتبقي
الاراضي المخصصة السكني	BUA	322850.08	355135.09	287751.35	67383.74
الاراضي المخصصة للخدمات	BUA	17433.90	23535.77	13597.12	9938.7

❑ بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:

عدد الوحدات المحقق بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع (وفقا للنوتة الحسابية)
٢٢٣٦	٦٩١٨

❑ المقنن المائي المسموح به بالمشروع:

مساحة الأرض	معامل الاستغلال	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها BUA م2	أقصى مقنن مائي (ل/م2/يوم)	أقصى مقنن مائي مسموح به للمشروع (ل/يوم)
161425.04	2.00	322,850.08	4.28	1,383,640.00

١. تلتزم شركة انيرجي للمراكز التجارية بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم).

٢. تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ عدد (٦٩١٨ فرد).

٣. تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠م.

٤. تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري.

٥. تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كمية المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما أي تبعات طبقا لذلك.

❑ التعهدات والالتزامات:

١. تتعهد الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه اللازمة لأعمال تنسيق الموقع والبحيرات الصناعية دون المطالبة بأي زيادة لمقننات المرافق المحددة للمشروع.

٢. تتعهد يتم الالتزام بأن تكون مناطق الخدمات بمنطقة العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفي حالة التخديم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.

ثانيا : مكونات الجزء الخدمي الاستثماري بالمشروع (٢٠٪ من مساحة المشروع):

- الأراضي المخصصة للبناء للاستثماري (f.p) بمساحة (٩٢١٢,٢١ م٢) أي ما يعادل (٢,١٩ فدان) وتمثل نسبة (٢٢,٨٣%) من إجمالي مساحة أرض النشاط الخدمي الاستثماري.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢٥٧٠٨,٥١م٢) أي ما يعادل (٦,١٢ فدان) وتمثل نسبة (٦٣,٧٠ %) من إجمالي مساحة أرض النشاط الخدمي الاستثماري.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة (٥٤٣٥,٥٤ م٢) أي ما يعادل (١,٢٩فدان) وتمثل نسبة (١٣,٤٧٪) من إجمالي مساحة أرض النشاط الخدمي الاستثماري.

- مباني النشاط الاستثماري (النماذج الخدمية): -

المبني	النشاط	مساحة الدور الارضي F.P	عدد الأدوار	اجمالي مساحة الأدوار BUA م2	ملاحظات
C-01	تجارى - ادارى	1404.78	ارضي + 3 متكرر	5619.12	
C-02	تجارى - ادارى	2069.1	ارضي + 3 متكرر	8276.4	
C-03	تجارى - ادارى	2826.34	ارضي + 3 متكرر	11305.36	
C-04	تجارى - ادارى	1355.14	ارضي + 3 متكرر	5420.56	
C-05	تجارى - ادارى	1556.85	ارضي + 3 متكرر	6227.4	
الاجمالي		9212.21		36848.84	
مسطح الـ BUA غير شامل البروزات المسموح بها					

❑ الاشتراطات البنائية العامة لمناطق النشاط الاستثماري بالمشروع (الجزء الخدمي الاستثماري):

- تمثل المنطقة الخدمية الاستثمارية ٢٠٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ويسمح بتخديم المنطقة خارجيًا.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية والارتفاعات لكل نشاط خدمي بالمنطقة طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة.
- تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (ترفيهي - إداري - فندقي /سياحي)
- الارتفاع المسموح به في الخدمات هو أرضي + ٣ أدوار.
- الالتزام بترك ردود عام ١٠م بحد أدني من الحدود الخارجية لقطعة ارض المشروع والمباني داخل المشروع المطلة على الطريق المحيط أو حدود الجار.
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضي FP عن ٣٠٪ من المساحة المخصصة لاستعمال الخدمات ويسمح بتطبيق نظرية الحجوم طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣م والساري بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤م بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة (١٠ %) من معامل الاستغلال الأصلي، وكذا زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة (١٥٪) بدلا من (١٢٪) ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.
- تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط على حدي بالمشروع.
- يسمح بتنفيذ أكثر من بدروم أسفل المباني واستخدامها بالأنشطة المصرح بها المصرح بها بالبدر ومات.

❑ الأرصدة المسموح بها والمستخدمة بالجزء الخدمي الاستثماري:

جدول الارصده المخصصه للمنطقه الاستثمارية					
الاستعمال		المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاساسية م2	المسطح المسموح به طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 180 لسنة 2023 و القرار 191 لسنة 2024 و القرار 203 لسنة 2025	المسطح المستخدم	المسطح المتبقي
الاراضي المخصصة للخدمات الاستثمارية	BUA	48427.51	50848.89	36848.84	14000.05

الاشتراطات العامـة

١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضي + ٧ ادوار)، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة من هيئة عمليات القوات المسلحة.

٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.

٣- يحظر استخدام الارض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع (عمراني مختلط)، ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.

٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية.

٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.

٦- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلالم 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 مسطح الدور الارضي وفقا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

٧- تلتزم شركة انيرجي للمراكز التجارية بقيود الارتفاع المفروضة بالمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٨- تلتزم شركة انيرجي للمراكز التجارية بالقيام بالآتي:

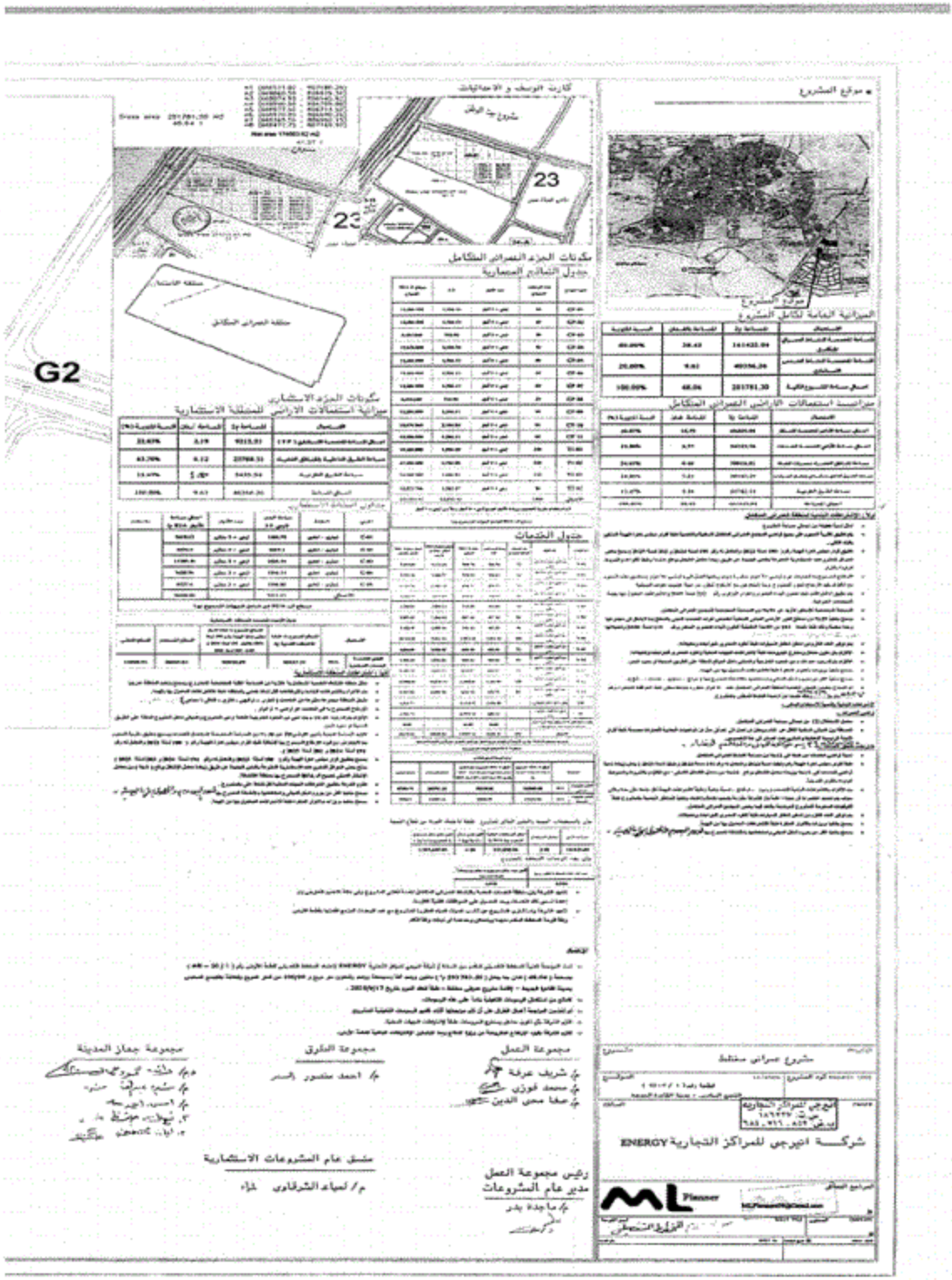
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات 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.
- اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء واعمال الاتصالات من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- السماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- توفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

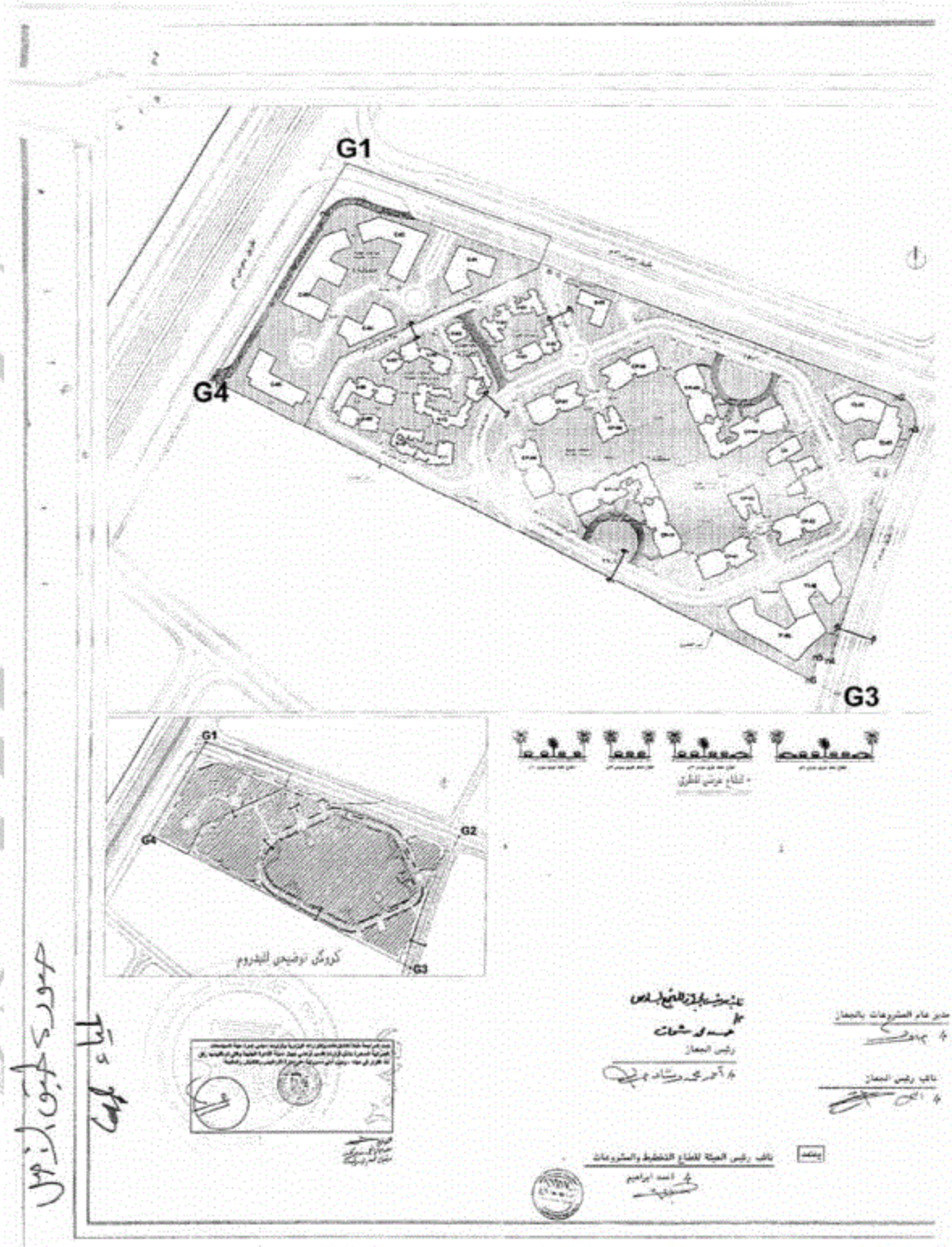
٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

١٠-يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

١١-يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات البنائية لقطعة الأرض، والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩م، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠م.

طـــــرف أول	طـــــرف ثاني
نائب رئيس الهيئة	المفوض عن الشركة
لقطاع التخطيط والمشروعات	الاســـــم: محمد أسامة عاشور فهمي
م/	الرقم القومي: ٣٠٠٠٥١٣٠١٠٢٥٩٦
"أحمد إبراهيم محمد"	التوقيـــــع:


كارت الوصف و الاحداثيات
مكونات المزاد العمراني المتكامل
جدول المساحات العمرانية
جدول الخدمات
مراحل المشروع
الميزانية العامة لتكامل المشروع
ميزانية استعمالات الاراضي المتكامل
مكونات المزاد الاستثماري
ميزانية استعمالات الاراضي المستقلة الاستثمارية
مجموعة العمل
مجموعة التطوير
مجموعة جهاز المدينة
رئيس مجموعة العمل
مدير عام المشروعات
منسق عام المشروعات الاستثمارية
شركة انيرجي للمراكز التجارية ENERGY
G2


G1
G4
G3
G1
G2
G4
G3
كروكى توضيحى للبدروم
مدير عام المشروعات بالمعاز
نائب رئيس المعاز
رئيس المعاز
نائب رئيس الهيئة للقطاع التخطيط والمشروعات
أحمد ابراهيم