

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٩٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٨

باعتدال تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (AP-4/1) بمساحة ٩٠ فداناً بما يعادل ٣٧٨٠٠٠ م^٢ الكائن بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة بنظام السداد النقدي والعينى المخصصة للسادة صندوق تأمين ضباط الشرطة (أحدى كيانات المنظومة الاستثمارية لوزارة الداخلية) لإقامة نشاط عمرانى استثمارى (٨٠٪ عمرانى و ٢٠٪ استثمارى) (إدارى - تجارى - سياحى - ترفيهى)

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 (٤٨) 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 والاشتراطات الإنشائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (AP-4/1) بمساحة ٩٠ فدان بما يعادل (٣٧٨٠٠٠ م^٢) الكائن بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة والمخططة للسادة صندوق تأمين ضباط الشرطة (أحدى كيانات المنظومة الاستثمارية لوزارة الداخلية) لإقامة نشاط عمرانى استثمارى (٨٠٪ عمرانى و ٢٠٪ استثمارى) (إدارى - تجارى - سياحى - ترفيهى) على أن يتم الالتزام بالاشتراطات الإنشائية المعمول بها بالهيئة للمشروعات الاستثمارية.

وعلى محضر الإستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٤ لقطعة الأرض رقم (AP-4/1) بمساحة ٩٠ فدان بما يعادل (٣٧٨٠٠٠ م^٢) الكائن بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / صندوق تأمين ضباط الشرطة (أحدى كيانات المنظومة الاستثمارية لوزارة الداخلية) لقطعة الأرض رقم (AP-4/1) بمساحة ٩٠ فدان بما يعادل (٣٧٨٠٠٠ م^٢) بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط عمرانى استثمارى بنسبة ٨٠٪ عمرانى ونسبة ٢٠٪ استثمارى (إدارى - تجارى - سياحى - ترفيهى).

وعلى خطاب السادة / صندوق تأمين ضباط الشرطة (أحدى كيانات المنظومة الاستثمارية لوزارة الداخلية) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٥ ومرفقه عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط العام لقطعة الأرض عاليه للمراجعة والاعتماد.

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٤٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٦ والمتضمن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض عاليه.

وعلى الإفادة بسداد قيمة المضاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٧٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٤.

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد من القطاع المختص بالهيئة بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٤.

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

وعلى التعهدات المقدمة من الممثل القانونى للمخصص له قطعة الأرض.

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / صندوق تأمين ضباط الشرطة (أحدى كيانات المنظومة الاستثمارية لوزارة الداخلية) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (AP-4/1) بمساحة (٩٠ فدان) بمبايعات (٣٧٨٠٠٠ م^٢) الكائن بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة بنظام السداد النقدي والعينى لإقامة نشاط عمرانى استثمارى (٨٠٪ عمرانى و ٢٠٪ استثمارى) (إدارى- تجارى- سياحى- ترفيهى)، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩، والشروط والقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠.

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

قرار

مادة (١): يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (AP-4/1) بمساحة ٩٠ فدان بمبايعات (٣٧٨٠٠٠ م^٢) الكائن بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة بنظام السداد النقدي والعينى المخصصة للسادة / صندوق تأمين ضباط الشرطة (أحدى كيانات المنظومة الاستثمارية لوزارة الداخلية) لإقامة نشاط عمرانى استثمارى (٨٠٪ عمرانى و ٢٠٪ استثمارى) (إدارى- تجارى- سياحى- ترفيهى)، وذلك طبقاً للاشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم مع المخصص له قطعة الأرض بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

مادة (٣): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالتعهد الموقع منه بأن مناطق الخدمات بالجزء العمرانى للمشروع لخدمة القاطنين فقط، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

مادة (٤): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بمسئوليته عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منه وتحمله وحده أية تبعات طبقاً لذلك.

مادة (٥): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع المعتمد، على أن يكون تنفيذ المشروع خلال مدة أقصاها (٦ سنوات) تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبند الثانى عشر من عقد التخصيص المبرم فى ٢٠٢٤/٨/١٥.

مادة (٦): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الاتباع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع وفى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ الإجراءات القانونية.

مادة (٧): يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والوصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

- مادة (٨) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتسليم الحصة العينية للمدينة كاملة دون نقصان أو تبديل أو تغيير للمساحات طبقاً للتقارير المحددة للتسليم وفقاً للقواعد الواردة بهذا الشأن والعقد المبرم مع في ٢٠٢٤/٨/١٥.
- مادة (٩) :** يلتزم المخصص له 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 موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار. ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١٠) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١٦) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للأشواط المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالانتهاء من أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٢) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٣) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- مادة (١٤) :** يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادة (١٥) :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالى 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 (٤/١-AP) بمساحة ٩٠ فدان بما يعادل (٣٧٨٠٠٠ م^٢) والمخصصة للسادة / صندوق تأمين ضباط الشرطة (أحدى كيانات المنظومة الاستثمارية لوزارة الداخلية) لأقامة نشاط عمراني استثماري بنسبة ٨٠٪ عمراني ونسبة ٢٠٪ استثماري (إداري- تجارى- سياحي- ترفيهي) الكائن بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :-

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٧٨٠٠٠ م^٢) بما يعادل ٩٠ فدان مقسمة كالتالى:-
 - تبلغ مساحة المنطقة المخصصة لأقامة مشروع عمراني متكامل ٧٢ فدان اي ما يعادل ٣٠٢٤٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ٨٠ ٪ من إجمالي مساحة المشروع.
 - تبلغ مساحة المنطقة المخصصة لأقامة النشاط الاستثماري (إداري- تجارى- سياحي- ترفيهي) ١٨ فدان اي ما يعادل ٧٥٦٠٠ م^٢ وتمثل نسبة ٢٠ ٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الميزانية العامة لكامل المشروع:
- ١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ١٣٧٢٧٦,٣٣ م^٢ بما يعادل ٣٢,٦٨ فدان وتمثل نسبة ٣٦,٣٢ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٢- المساحة المخصصة للخدمات داخل الجزء العمراني ١٦٦٠٨,٢٥ م^٢ بما يعادل ٣,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٤,٣٩ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٣- المساحة المخصصة لأراضي النشاط الاستثماري ٧٢٥٦٦,٦٧٥ م^٢ بما يعادل ١٧,٢٨ فدان وتمثل نسبة ١٩,٢٠ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٤- المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق المفتوحة ٨٩٤١٤,٣١ م^٢ بما يعادل ٢١,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٦٥ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ٥- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦٢١٣٤,٤٤ م^٢ بما يعادل ١٤,٧٩ فدان وتمثل نسبة ١٦,٤٤ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

الجزء العمراني المتكامل " ٨٠ ٪ " من إجمالي مساحة أرض المشروع

أولاً :- ميزانية استعمالات الأراضي للجزء العمراني المتكامل:-

- ١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ١٣٧٢٧٦,٣٣ م^٢ بما يعادل ٣٢,٦٨ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٤٠ ٪ من إجمالي مساحة الجزء العمراني المتكامل وتنقسم إلى
 - أ- الأراضي المخصصة للمباني بمساحة ١٣٤٧٠,٦١٥ م^٢ بما يعادل ٣٢,٠٧ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٥٥ ٪ من إجمالي مساحة الجزء العمراني
 - ب- الأراضي المخصصة للنموذج السكني بمساحة ٢٥٧٠,١٨ م^٢ بما يعادل ٠,٦١ فدان وتمثل نسبة ٠,٨٥ ٪ من إجمالي مساحة الجزء العمراني المتكامل.
- ٢- المساحة المخصصة للخدمات ١٦٦٠٨,٢٥ م^٢ بما يعادل ٣,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٥,٤٩ ٪ من إجمالي مساحة الجزء العمراني المتكامل.
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق المفتوحة ٩٨٨٠٧,٨٦ م^٢ بما يعادل ٢٣,٥٣ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٦٧ ٪ من إجمالي مساحة الجزء العمراني المتكامل.
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٤٩٧٠,٧٠٥ م^٢ بما يعادل ١١,٨٤ فدان وتمثل نسبة ١٦,٤٤ ٪ من إجمالي مساحة الجزء العمراني المتكامل.

ثانياً : الاشتراطات البنائية العامة لمناطق المجتمع العمراني المتكامل :

- ١- المساحة المخصصة للسكنى لا تزيد عن ٥٠ % من نسبة الـ ٨٠ % عمراني متكامل.
- ٢- نسبة الاراضي المخصصة للخدمات داخل المجتمع العمراني المتكامل من ٨ الى ١٢ % من اجمالي مساحة مناطق المجتمع العمراني المتكامل ويمكن ان تصل الى نسبة من ٥ الى ١٥ % طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤
- ٣- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على الجزء العمراني المتكامل وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المعتمدة من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني
- ٤- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ٥- يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية.
- ٦- يتم ترك ردود ٦ م من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية
- ٧- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين اراضي الاسكان و اراضي الخدمات.
- ٨- **الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات:**
 - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضي للعمارات عن ٥٠ % من اجمالي المساحة المخصصة للعمارات .
 - الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان للعمارات بدورم + ارضي + ٧ ادوار متكررة وتم اضافة دور بتطبيق نظام الحجم لتصبح بدورم + ارضي + ٨ ادوار متكررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المعتمدة من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني
 - المسافة بين العمارات فى حالة ارتفاع (ارضي + ٨ ادوار متكررة) لا تقل عن ١٠ م وفى حالة وجود فتحات فى الواجهات الجانبية يمكن ان تصل الى المسافة الى ٨ م وبما لا يقل عن (٢٥ %) من ارتفاع المبنى كحد ادنى.
 - يتم ترك ردود ٢ م كحد أدنى من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلى
- ٩- **الاشتراطات البنائية لمنطقة النموذج السكنى (TW) :**
 - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضي للنموذج السكنى على قطعة الأرض عن ٤٥ % من اجمالي مساحة قطعة الارض الواحدة.
 - الارتفاع المسموح به لمناطق النموذج السكنى (TW) ارضي + دورين
 - الارتدادات داخل قطعة الارض الواحدة : ٤ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي .

ثالثاً: الاراضى المخصصة للاسكان:-

- اجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٣٧٧٧٦,٣٣ م^٢ بما يعادل ٣٢,٦٨ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٤٠ % من اجمالي مساحة الجزء العمراني المتكامل وتنقسم إلى
 - (أ) الاراضى المخصصة للعمارات بمساحة ١٣٤٧٠,٦١٥ م^٢ بما يعادل ٣٢,٠٧ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٥٥ % من اجمالي مساحة الجزء العمراني
- وبياتها طبقاً للجدول التالي :

- جدول النماذج السكنية للعمارات:-

نوع النموذج المعماري	عدد الفوار	عدد الوحدات في النموذج	المسطح المبنى بالفوار الارضي للنموذج F.P. (م ^٢)	المسطح المبنى بالفوار للنموذج B.U.A. (م ^٢)	تكرار النموذج	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي المسطح المبنى بالفوار للنموذج B.U.A. (م ^٢)	اجمالي المسطح المبنى بالفوار للنموذج F.P. (م ^٢)
APP1	بدورم + ارضي + ٨ ادوار متكررة	108	1330.71	11976.38	7	756	9314.96	83834.67
APP2		90	1267.65	11408.84	2	180	2535.30	22817.68
APP3		135	1901.30	17111.67	5	675	9506.49	85558.37
APP4		90	1554.14	13987.24	13	1170	20203.79	181834.15
APP5		108	2068.86	18619.77	7	756	14482.04	130338.37
APP6		45	800.82	7207.39	2	90	1601.64	14414.78
APP7		54	1072.07	9648.59	1	54	1072.07	9648.59
APP8		135	2322.33	20900.98	2	270	4644.66	41801.96
APP9		162	1996.06	17964.57	2	324	3992.13	35929.13
لاجمالي						4275	67353.08	606177.68

المساحات غير شاملة البروزات وغرف السطح

ب) الأراضي المخصصة للنموذج السكني بمساحة ٢٥٧٠,١٨ م^٢ بما يعادل ٠,٦١ فدان وتمثل نسبة ٠,٨٥ % من اجمالي مساحة لجزء العمراني المتكامل.

وبيانها طبقا للجدول التالي :

جدول النماذج السكنية (TW) :-

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض م ^٢	نوع النموذج المعماري	عدد الأتوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة المئوية للاراضي البنائية F.P.%	المسطح المبنى بالأتوار المبنى الأرضي F.P. م ^٢	المسطح المبنى بالأتوار B.U.A. م ^٢
42	428.36	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	2	45%	192.76	578.29
43	428.36	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	2	45%	192.76	578.29
44	428.36	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	2	45%	192.76	578.29
45	428.36	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	2	45%	192.76	578.29
46	428.36	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	2	45%	192.76	578.29
47	428.36	نموذج سكني (TW)	أرضي + دور أول + دور ثاني	2	45%	192.76	578.29
الاجمالي	2570.18	-	-	12.00	-	1156.58	3469.74

رابعاً : الأراضي المخصصة للخدمات داخل العمراني المتكامل:-

المساحة المخصصة للخدمات ١٦٦٠٨,٢٥ م^٢ بما يعادل ٣,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٥,٤٩ % من اجمالي مساحة الجزء العمراني المتكامل وبيانها كالاتي :

مباني الخدمات	الاستعمال	المساحة		النسبة البنائية	عدد الأتوار	المسطح المبنى بالأتوار الأرضي (F.P.) (م ^٢)	المسطح المبنى بالأتوار (B.U.A.) م ^٢
		فدان	م ^٢				
S01	تجزئي / فكري	0.57	2398.83	30%	بنزوم + أرضي + دورين	719.65	2158.94
S02	تجزئي / فكري	0.61	2581.62	30%	بنزوم + أرضي + دورين	774.49	2323.46
S03	تجزئي / فكري	0.64	2679.71	30%	بنزوم + أرضي + دورين	803.91	2411.74
أرض خدمات ٠١	نظري اجتماعي	1.07	4490.50	20%	بنزوم + أرضي + دور أول	898.10	1796.20
أرض خدمات ٠٢	تجزئي / فكري	0.50	2115.50	30%	بنزوم + أرضي + دورين	634.65	1903.95
أرض خدمات ٠٣	تجزئي / فكري	0.54	2288.10	30%	بنزوم + أرضي + دورين	686.43	2059.29
بوابات (عدد ١ بوابة لعدد ٣ مدخل - على الأتربة مساحة لبوابة عن ٩ م ^٢)		0.01	54.00	-	أرضي	54.00	54.00
الاجمالي		3.95	16608.25			4571.23	12707.58

شروط مناطق الخدمات .

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات داخل المجتمع العمراني المتكامل من ٨ إلى ١٢ % من إجمالي مساحة مناطق المجتمع العمراني المتكامل ويمكن ان تصل الى نسبة من ٥ الى ١٥ % طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا للاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدا

النسبة البنائية للخدمات لا تزيد عن ٣٠ % من المساحة المخصصة لكل خدمة بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية والتعليمي الحضارة وبالنسبة للوحدات الاجتماعية لا تزيد عن ٢٠ % من المساحة المخصصة للخدمة

الارتفاع المسموح به بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر لجميع الأنشطة عدا الحضارة تكون بارتفاع أرضي + دور أول لإدارة الحضارة فقط أما الأنشطة الترفيهية والرياضية تكون بارتفاع أرضي + دور أول فقط

يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بتوفير ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الأرض وبما لا يتعارض مع كارت الوصف المعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

يسمح لتنفيذ نسبة (١٠ % مطلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الأرضي كغرف للمسطح تستخدم كخدمات للمبنى ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني الخدمات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

المسا : جدول الأرصة المسموح بها داخل منطقة العمراني المتكامل:-

المسطحات المسموح بها طبقا لقرار مجلس الإدارة الهيئة بجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ (م)	المسطحات المستخدمة بمشروع (م)	المسطحات المتبقية (م)
مساحة لمشروع (عمراني متكامل) ٢م	302400.00	
اولا : المنطقة السكنية		
مساحة الأراضي السكنية	151200.00	13923.67
F.P	75600.00	7090.34
BUA	604800.00	55632.58
ثانيا : المنطقة الخدمية		
مساحة أراضي الخدمات	36288.00	28751.75
F.P	10886.40	9036.77
BUA	32659.20	31382.34

المسا : المقنن المالي:-

الإسكان	مساحة الأرض (م)	افصى معامل الاسغلال	إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها (B.U.A)(م)	افصى كميات مياه مقرر للمشروع (ل/ يوم)
رات عالية الكثافة (أراضي أدوار علوية)	٣٠٢٤٠٠	٢	٦٠٤٨٠٠	٢٥٩٢٠٠٠

-يلتزم الصندوق بالمعدل المتوسط لإستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/ يوم) .

-يلتزم الصندوق بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٢٩٦٠ فرد) .

-يلتزم الصندوق الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .

-يلتزم الصندوق بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .

الجزء الاستثمارى (ادارى- تجارى- سياحى- ترفيهى) "٢٠%" من إجمالي مساحة أرض المشروع

ولاً :- ميزانية استثمارات الأراضى للجزء الخدمى الاستثمارى:-

- ١- إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضى FP ٢٢١٧٧٠ م^٢ بما يعادل ٥,١٨٨ فدان وتمثل نسبة ٢٨,٨٠٪ من إجمالي مساحة الجزء الخدمى الاستثمارى .
- ٢- المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق المفتوحة ٤١٤٠٣,١١ م^٢ بما يعادل ٩,٨٦٣ فدان وتمثل نسبة ٥٤,٧٧٪ من إجمالي مساحة الجزء الخدمى الاستثمارى .
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٢٤٢٦,٨٩ م^٢ بما يعادل ٢,٩٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٤٤٪ من إجمالي مساحة الجزء الخدمى الاستثمارى .

ثانياً :- الاشتراطات البنائية للجزء الخدمى الاستثمارى:-

- النسبة البنائية للأراضى الاستثمارية لا تزيد عن ٣٠٪
- الارتفاع المسموح به بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المعتمدة من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ بزيادة معامل الاستغلال للجزء الخدمى بنسبة ٥٪
- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على الجزء الاستثمارى وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المعتمدة من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني

ثالثاً :- جدول أراضى الجزء الخدمى الاستثمارى :-

مبنى النشاط الاستثمارى	الاستعمال	المساحة		نسبة بنائية	عدد الأتوار	المسطح المبنى بالدور الأرضى (F.P.)	المسطح المبنى بالأدوار (B.U.A.)
		م ^٢	فدان				
C01	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	5537.76	1.32	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	1661.33	6645.31
C02	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	5828.74	1.39	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	1748.62	6994.49
C03	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	5828.56	1.39	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	1748.57	6994.27
C04	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	4464.10	1.06	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	1339.23	5356.92
C05	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	6466.38	1.54	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	1939.91	7759.65
C06	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	11585.61	2.76	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	3475.68	13902.73
C07	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	5090.36	1.21	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	1527.11	6108.43
C08	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	4460.73	1.06	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	1338.22	5352.88
C09	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	5818.27	1.39	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	1745.48	6981.92
C10	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	4278.40	1.02	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	1283.52	5134.08
C11	نشاط استثمارى (متعددة الاستعمالات)	13207.77	3.14	30%	دروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	3962.33	15849.32
الاجملى		72566.67	17.28			21770.00	87080.00

- الاراضى بالجدول عاليه بنشاط استثمارى متعدد طبقاً للأنشطة الواردة بالتعاقد (ادارى - تجارى - سياحى - ترفيهى)

ابعا' :- جدول الأرصدة المسموح بها للجزء الخدمي الاستثماري :-

المسطحات المتبقية (م ^٢)	المسطحات المستخدمة بمشروع (م ^٢)	المسطحات المسموح بها طبقا لقرار مجلس الإدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٩١) لسنة (٢٠٢٤) (م ^٢)	المسطحات المسموح بها طبقا للاستثمارات الأصلية	
			75600.00	مساحة المشروع (النشاط الاستثماري) م ^٢
				المنطقة الاستثمارية
3033.33	72566.67	75600.00	75600.00	مساحة أراضي المنطقة الاستثمارية
910.00	21770.00	22680.00	22680.00	F.P
8176.00	87080.00	95256.00	90720.00	BUA

حصة العينية

حصة العينية تم تحديدها مبدئياً طبقاً للبند الخامس من عقد بيع قطعة الأرض والذي ينص على أن قيمة الحصة العينية من أرض تمثل مساحة مقدارها ٢١٢٠٠٠ م^٢ بنشاط مكاني كمسطحات بنائية وما يخصها من حصة الأرض (مقلوب نسبة البناء X FF) وهي عبارة عن مسطحات بيعية تسلم كاملة وطبقاً للجدول التالي على أن يتم تدقيقها عند الاستلام وفي حالة انخفاض متحصلات المتوقعة للهيئة من إيرادات الحصة العينية يتم التنسيق مع الهيئة لعمل تسوية لقيمة المتحصلات بإضافة حصة عينية أخرى من مكونات المشروع تحدها الهيئة أو سداد فرق القيمة نقداً

السنة	المسطحات م ^٢	العمارة	الارتفاع المخصص من العمارة
الرابعة	٤٠٠٠	20/APP5 نصف النموذج	03/APP1 09/APP4 18/APP4
الخامسة	٤٠٠٠	21/APP6 06/APP2	01/APP1 02/APP2 05/APP3 نصف النموذج
السادسة	٤٠٠٠	17/APP5 نصف النموذج	25/APP8 41/APP1 نصف النموذج 27/APP5 نصف النموذج
الإجمالي	١٢٠٠٠		

لتعهدات

- يلتزم صندوق تأمين ضباط الشرطة 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 بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.
- يتعهد صندوق تأمين ضباط الشرطة مالك مشروع و المكتب الهندسي/ مكتب ياسر البلتاجي استشاري المشروع سالف الذكر بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررم للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ووفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتمان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك

الإشتراطات العامة

- ١- أرض المشروع مخصصة لأقامة نشاط عمراني استثماري بنسبة ٨٠٪ عمراني ونسبة ٢٠٪ استثماري (اداري- تجاري- سياحي- ترفيهي)
- ٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان للعمارات بدورم + ارضي + ٧ ادوار متكررة وتم اضافة دور بتطبيق نظام الحجوم لتصبح بدورم + ارضي + ٨ ادوار متكررة ويسمح بأقامة دور بدورم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المعتمدة من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني للمنطقة.
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- يتم ترك ردود عام ٦م من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية ولايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل أبرار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي للفيلاات السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية وفقاً لأشتراطات الهيئة وطبقاً للقرار الوزاري رقم (٥٤٣) لسنة ٢٠١٨ .
- ٦- يجب توفير مواقف إنتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ٧- يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية.
- ٨- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- ٩- تتولى شركة عربية للتنمية و التطوير العمراني ش.م.م (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية.
- ١٠- يتولى صندوق تأمين ضباط الشرطة (احدى كيانات المنظمة الاستثمارية لوزارة الداخلية) على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البهردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١١- يتولى الصندوق على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٢- يلتزم الصندوق بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١٣- يلتزم الصندوق باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.

- ١٤- يتولى الصندوق على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (١٠٩، ١١).
- ١٥- يلتزم الصندوق بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- ١٦- يلتزم الصندوق بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقا لمرحل المشروع المعتمد من الهيئة
- ١٧- يتم الإلتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات.
- ١٨- يلتزم الصندوق باحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طريف ثان
المفوض عن الشركة: 
الصفة:
رقم قوم: ٧٥٠٤١٣٨٨٠١٥٣
التوقيع: 



طريف أول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشتريات
م
أحمد محمد موسى

١/١٩٧

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

AP=6/1
AP=6/2

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

AP=6/1
AP=6/2

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

AP=6/1
AP=6/2

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

رقم	الاسم	المساحة	القيمة	الرقم	الاسم	المساحة	القيمة
1	أحمد محمد	100	10000	11	محمد أحمد	200	20000
2	سارة أحمد	150	15000	12	أحمد محمد	250	25000
3	أحمد محمد	200	20000	13	سارة أحمد	300	30000
4	محمد أحمد	250	25000	14	أحمد محمد	350	35000
5	سارة أحمد	300	30000	15	محمد أحمد	400	40000

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

رقم	الاسم	المساحة	القيمة	رقم	الاسم	المساحة	القيمة
6	أحمد محمد	350	35000	16	سارة أحمد	450	45000
7	محمد أحمد	400	40000	17	أحمد محمد	500	50000
8	سارة أحمد	450	45000	18	محمد أحمد	550	55000
9	أحمد محمد	500	50000	19	سارة أحمد	600	60000
10	محمد أحمد	550	55000	20	أحمد محمد	650	65000

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

رقم	الاسم	المساحة	القيمة	رقم	الاسم	المساحة	القيمة
21	سارة أحمد	700	70000	31	أحمد محمد	800	80000
22	أحمد محمد	800	80000	32	محمد أحمد	900	90000
23	محمد أحمد	900	90000	33	سارة أحمد	1000	100000
24	سارة أحمد	1000	100000	34	أحمد محمد	1100	110000
25	أحمد محمد	1100	110000	35	محمد أحمد	1200	120000

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

AP=6/1
AP=6/2

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

رقم	الاسم	المساحة	القيمة	رقم	الاسم	المساحة	القيمة
36	محمد أحمد	1300	130000	46	أحمد محمد	1400	140000
37	سارة أحمد	1400	140000	47	محمد أحمد	1500	150000
38	أحمد محمد	1500	150000	48	سارة أحمد	1600	160000
39	محمد أحمد	1600	160000	49	أحمد محمد	1700	170000
40	سارة أحمد	1700	170000	50	محمد أحمد	1800	180000

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

توزيعات الأراضي المملوكة للدولة

رقم	الاسم	المساحة	القيمة	رقم	الاسم	المساحة	القيمة
51	أحمد محمد	1900	190000	61	محمد أحمد	2000	200000
52	سارة أحمد	2000	200000	62	أحمد محمد	2100	210000
53	محمد أحمد	2100	210000	63	سارة أحمد	2200	220000
54	أحمد محمد	2200	220000	64	محمد أحمد	2300	230000
55	سارة أحمد	2300	230000	65	أحمد محمد	2400	240000

