

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٧

باعتتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤,٣٣٧ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة شركة مشارق للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم (١٠٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١

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 الوزارى رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية 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 (١٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١ بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (٣٩) بمساحة ١٠٤ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة للسادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالشروط التى تضمنها القرار، وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٥ لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤,٣٣٧ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة، وعلى عقد بيع الإبتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة / شركة مشارق للاستثمار العقاري على بيع قطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤,٣٣٧ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)، وعلى الجدول الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من القطاع المختص بالهيئة فى ٢٠٢٣/١١/١٣، وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١ باعتتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤,٣٣٧ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة بنشاط عمرانى متكامل، وعلى الطلب بالقدم من السادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٢٠٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٢ بشأن مراجعة المخطط التفصيلي المعدل لقطعة الأرض عاليه ومرفقا به المستندات الخاصة بالقرار الوزارى، وعلى خطاب السادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٧١) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٣ مرفقا به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام لقطعة الأرض عاليه، وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم الصادر إلى جهاز مدينة القاهرة الجديدة (٣٨٣٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٨ مرفقا به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع، وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٦٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٤ مرفقا به لوحات المشروع بعد التدقيق والتدقيق وكامل موقف قطعة الأرض حيث تضمن الموقف المالى بأنه تم سداد مبلغ قيمة ٢١,١٢٪ مقدم ثمن الأرض يستحق القسط الاول منها فى ٢٠٢٤/٩/٢٨ ولم يتم سداده حتى تاريخه، وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٤٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥، وعلى التعميدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض،

- وعلى التهمة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى والمعتمدة من رئيس الإدارة المركزية للمرافق بالقطاع المختص بهيئة ،
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بهيئة ،
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠١,٣٣٧ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمراى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (١٠٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١ ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ،
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٦ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

ق ر ر

مادة (١) : يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٩) بمساحة ٤٣٨٣٠٣,٩٤ م^٢ بما يعادل ١٠١,٣٣٧ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري لإقامة مشروع عمراى متكامل والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (١٠٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١ ، وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

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

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقدة عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع طبقا للبرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والفرص المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني للمشروع . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٤) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (39) بمساحة 104.33 فدان بمنطقة (الجامعات) - مدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م.) لإقامة مشروع (عمراني متكامل) ؛ والصادر بشأنه القرار الوزاري رقم (1093 لسنة 2023)

• مساحة المشروع :-

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع 438303.94 م² أي ما يعادل 104.33 فدان .

• جدول مراحل التنمية بالمشروع :-

اسم المرحلة	الاستعمال	المساحة م ²	المساحة فدان	النسبة المئوية (%)
الاولى	عمراني متكامل	314382.89	74.85	71.72
الثانية		123921.05	29.51	28.28
اجمالي مساحة المشروع		438303.94	104.33	100.00

علما بأن مساحة كل مرحلة محملة بنصيبها من الطرق الخارجية طبقا للنسب والمساحات والحدود الموضحة بالمخطط العام

• مكونات المرحلة الاولى بمساحة 314382.89 م² بما يعادل 74.85 فدان ؛ وتمثل نسبة 71.72 % من اجمالي مساحة المشروع

تت:

- تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكني 105063.10 م² بما يعادل 25.05 فدان تمثل نسبة 33.42 % من إجمالي مساحة ارض المشروع ؛ وتشمل على الاتي :-

• تبلغ المساحة المخصصة للعبارات 42472.20 م² بنا يعادل 10.11 فدان وتمثل نسبة 13.51 % من مساحة المرحلة الاولى .

• تبلغ المساحة المخصصة للنماذج السكنية 62590.90 م² بما يعادل 14.90 فدان ؛ وتمثل نسبة 19.91 % من مساحة المرحلة الاولى .

- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات 43997.77 م² بما يعادل 10.48 فدان وتمثل نسبة 13.99 % من إجمالي مساحة ارض المرحلة الاولى

- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة 36273.55 م² بما يعادل 8.64 فدان وتمثل نسبة 11.54 % من إجمالي مساحة ارض المرحلة الاولى

- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات 79584.26 م² بما يعادل 18.95 فدان وتمثل نسبة 25.31 % من إجمالي مساحة ارض المرحلة الاولى

- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية 49464.21 م² بما يعادل 11.78 فدان وتمثل نسبة 15.73 % من إجمالي مساحة ارض المرحلة الاولى .

• مناطق الإسكان بالمرحلة الاولى ؛ وتشمل على الاتي :-

• تبلغ المساحة المخصصة للعبارات 42472.20 م² بنا يعادل 10.11 فدان وتمثل نسبة 13.51 % من مساحة المرحلة الاولى ؛ وطبقا لحدود النماذج التالي :-

نوع النموذج العمراني	عدد الأتوار	عدد الوحدات في النموذج	المساحة المبني بالأتوار الارضى لنموذج F.P.	المساحة المبني بالأتوار B.U.A.	تكرار النموذج	اجمالي عدد الوحدات	المساحة المبني لنموذج F.P.	المساحة المبني لنموذج B.U.A.
DP 6	أرضي + 5	18	687.5	4125	10	180	6875	41250
DP4	أتوار متكررة	12	458.3	2749.8	6	72	2749.8	16498.8
BA6	بدوم + أرضي	84	1771.3	12399.1	1	84	1771.3	12399.1
AP6	6 + أتوار	84	1540	10780	5	420	7700	53900
AP4	متكررة	56	1070	7490	2	112	2140	14980
الاجمالي						868	21236.1	139027.9

- تبليغ المساحة المخصصة للنماذج السكنية 62590.90 م² بما يعادل 14.90 فدان ؛ وتمثل نسبة 19.91 % من مساحة المرحلة الاولى ؛ وطبقا للجدول التالي :

رمز النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي مسطح الـ F.P م ²	اجمالي مسطح الـ BUA م ²
GV	3	1	3	1012.1445	3036.4335
LV	27	1	27	6485.65	19456.95
OS	83	1	83	9516.76	28550.27
TH4	8	4	32	3382.56	10147.68
TH5	3	5	15	1530.72	4592.16
TH6	6	6	36	3519	10557.01
الاجمالي	130		196	25446.83	76340.50

• مناطق الخدمات بالمرحلة الاولى :-

- تبليغ المساحة المخصصة للخدمات 43997.77 م² بما يعادل 10.48 فدان وتمثل نسبة 13.99 % من إجمالي مساحة ارض المرحلة الاولى ؛ وطبقا للجدول التالي :-

اسم المنطقة	المساحة	الاستعمال	FP	النسبة البنائية	عدد الدور	اجمالي الـ BUA
خدمات 01	41036.77	تجاري - اداري - فندقي	12311.03	30.00%	أرضي + 3 مكرر	49,244.12
خدمات 02	2721.00	نادي اجتماعي	544.20	20.00%	أرضي + أول	1,088.40
بوابات وغرف أمن	240.00	بوابات وغرف أمن	240.00		أرضي فقط	240.00
الاجمالي	43997.77		13095.23			50,572.52

• الاشتراطات البنائية :-

أولا : اشتراطات بنائية عامة

- يتم تطبيق نظرية الهجوم على جميع أراضي المشروع (سكني / خدمي)
- يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (180 لسنة 2023) والقرار رقم (191 لسنة 2024) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة بالشروط والضوابط الواردة تفصيليا بالقرار .
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن 50% من المساحة المخصصة لقطعة الأرض .
- يسمح بتنفيذ 25% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقا للمادة 104 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم 119 لسنة 2008 وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم 232 لسنة 2009.
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح باستخدام مناطق الردود داخل قطع الاراضي السكنية في انتظار السيارات .
- يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المباني السكنية ؛ ويمكن استغلال ادوار البدروم في النشاط السكني وذلك خصما من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقا لنظام الهجوم وذلك في حال توفير التهوية والاضاءة الطبيعية لتلك الادوار ؛ وبما لا يخل بأماكن انتظار السيارات الواجب توافرها طبقا للمعدلات الموارد بالكود المصري للجراجات وتعديلاته وذلك للبدرومات الناتجة عن فروق المناسيب فقط .

الاشتراطات البنائية بالنسبة للإستخدام السكنى :-

- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن 250 م مقاسة على طول محور البلوك و في حالة زيادة الطول عن 250 م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن 6 م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر و نهاية البلوك عن 150 م و المسافة بين القطع لا تقل عن 6م.
- ترك مسافة لا تقل عن 6م من حدود الارض / المبنى السكني وحتى حدود ارض الخدمات .

أراضي النماذج السكنية :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن 45% و 35% للاراضى ذات الردود من جانب واحد فقط طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم رقم (2) بتاريخ 2015/2/10 .
- الإرتفاع المسموح به هو أرضي + دور أول + دور ثاني .
- الإرتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن: الأمامي 4 م - الجانبي 3م - الخلفي 6 م .
- الإرتدادات داخل حدود قطعة الأرض بالنسبة للاراضى ذات ردود جانبي واحد لا تقل عن: الأمامي 4 م - الجانبي 4م - الخلفي 6 م
- في حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن 22.5 متر يتم عمل ردود جانبي 2.5 متر بدلاً من 3 متر ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

منطقة العمارات :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن 50% من المساحة المخصصة للعمارات .
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + 5 أدوار ؛ وتم تطبيق نظام الحجم عن طريق زيادة دور سادس متكرر لبعض العمارات وبما لايتعدى قيد الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- المسافة بين العمارات في حالة ارتفاع (أرضي + 3 متكرر) و ارتفاع (أرضي + 4 متكرر) لا تقل عن 8 م و ارتفاع (أرضي + 5 متكرر) لا تقل عن 10 م ؛ وارتفاع (أرضي + 6 متكرر) لا تقل عن 12 م ؛ وفي جميع الحالات في حالة عدم وجود فتحات في هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة حتي 6 م طبقا لقرار لجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بجلستها رقم 7 بتاريخ 2015/7/7.
- ترك مسافة ارتداد 2م كحد ادنى من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلي .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن 6 م من حدود المبنى السكني الي حدود ارض الخدمات .

إشتراطات مناطق الخدمات:-

- نسبة اراضى الخدمات تتراوح بين (8 - 12) % من مساحة المشروع وتمت زيادتها لتصل الى 15 % طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (180 لسنة 2023) والقرار رقم (191 لسنة 2024) وبالشروط الواردة تفصيليا بالقرار .
- 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 (10 % مظل + 10 % مظلات) من مسطح الدور الارضي كغرف خدمات بدور السطح طبقا للقرار الوزاري رقم (223 لسنة 2019) والقواعد المعمول بها بالهيئة .
- تتعهد الشركة بان باقي مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع وفي حالة التخديم الخارجي يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .

* جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية على مستوى المشروع :-

اولا : الاستعمال السكني :

الاستعمال	المسطح المسموح به م2	المسطح المسموح به بعد تطبيق التفسيرات بقرار الهيئة رقم 180 لسنة 2023 و 191 لسنة 2024	المسطح المستخدم بالمرحلة الاولى م2	المسطح المتبقى على مستوى المشروع م2
الاراضى السكنية	219151.97	105063.10	114088.87	
F.P.	109575.99	46682.93	62893.06	
B.U.A.	657455.91	723201.50	507833.10	

ثانيا : الاستعمال الخدمي :

الاستعمال	المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاصلية	المسطح المسموح به بعد تطبيق التفسيرات بقرار الهيئة رقم 181 لسنة 2023 و 191 لسنة 2024	المسطح المستخدم بالمرحلة الاولى م2	المسطح المتبقى على مستوى المشروع م2
الاراضى المخصصة للخدمات	52596.47	65745.59	43997.77	21747.82
F.P.	15778.94	19723.68	13095.23	6628.45
B.U.A.	47336.83	63904.71	50572.52	13332.19

* المقنن المائى للمشروع :-

نوع الاسكان	مساحة المشروع	اقصى معامل استغلال	اقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م2	اقصى مقنن مائى (ل / م2/يوم)	اقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل / يوم)
صارات متوسطة الكثافة	438303.9437	1.5	657455.91	5.71	3754073.27

التزامات الشركة او المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (200 ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (18770 فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم (168 لسنة 2020)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري .



الجامعة الفلسطينية

الإشتراطات العامة

- 1- أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضي + 5 أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجوم ليصل ارتفاع بعض المباني إلى (أرضي + 6 متكرر) وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المقرر للمشروع؛ ويسمح بعمل بدروم يتم استخدامه في الأنشطة المصرح بها بدور البندوم وبدون مطالبة جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البندوم.
- 2- يمكن استغلال البندومات الناتجة عن فروق المناسيب بالمناطق المتاحة بها تهوية وإضاءة طبيعية بأنشطة السكني والخدمات بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة السكنية والخدمات داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A.) المسموح بها.
- 3- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- 4- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- 5- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن 25 % من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً لنص المادة 104 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 وتعديلاتها؛ وبنسبة 10% للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي طبقاً لاشتراطات الهيئة.
- 6- تلزم شركة مشاري للاستثمار العقاري بالقيام بالآتي:-
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة.
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم 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 وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل 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 وزارة في هذا الشأن.
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه للمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال 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.
- 7- تلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- 8- تلزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة.

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

طـر فـأول

طـر فـثان

نائب رئيس الهيئة
 لقطاع التخطيط والمشروعات
 مهندس / احمد محمد موسى



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

Page 5

مسودة طبق الأصل





ملخص البيانات الفنية

الاسم	القيمة
مساحة الأرض المملوكة	438003.94
مساحة الأرض المملوكة	371390.21
مساحة الأرض المملوكة	66913.73

ملخص البيانات المالية

الاسم	القيمة
القيمة المقدرة	214382.39
القيمة المقدرة	122921.05
القيمة المقدرة	438003.94

ملخص البيانات الفنية

الاسم	القيمة
القيمة المقدرة	214382.39
القيمة المقدرة	122921.05
القيمة المقدرة	438003.94

ملخص البيانات الفنية

الاسم	القيمة
القيمة المقدرة	214382.39
القيمة المقدرة	122921.05
القيمة المقدرة	438003.94

ملخص البيانات المالية

الاسم	القيمة
القيمة المقدرة	214382.39
القيمة المقدرة	122921.05
القيمة المقدرة	438003.94

ملخص البيانات الفنية

الاسم	القيمة
القيمة المقدرة	214382.39
القيمة المقدرة	122921.05
القيمة المقدرة	438003.94

ملخص البيانات المالية

الاسم	القيمة
القيمة المقدرة	214382.39
القيمة المقدرة	122921.05
القيمة المقدرة	438003.94

ملخص البيانات الفنية

الاسم	القيمة
القيمة المقدرة	214382.39
القيمة المقدرة	122921.05
القيمة المقدرة	438003.94

ملخص البيانات المالية

الاسم	القيمة
القيمة المقدرة	214382.39
القيمة المقدرة	122921.05
القيمة المقدرة	438003.94

