

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٣٠

بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ١١٦٩ لسنة ٢٠٢٤

الصادر باعتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض

بمساحة (٥٢,٥٥) فدان بما يعادل ٢٢٢٠٧٢٢,٥٧ م<sup>٢</sup>

المكانة جنوب الطريق السحلى - طريق الـ (C3) بمدينة العلمين الجديدة

المخصصة لشركة أر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (RO) (ش.م.م)

بالتضامن مع شركة أر أو للإنشاءات (RO Constructions) (ش.ذ.م.م)

بنظام المشاركة (سداد نقدى وعينى)

لإقامة نشاط سكنى مختلط (٧٥% عمراتى - ٢٥% منطقة استثمارية)

والصادر لها القرار رقم ١١٦٩ لسنة ٢٠٢٤

## وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٠٨) لسنة ٢٠١٨ بالموافقة على إعادة تخصيص قطع من اراضى الدولة فى العلمين لاستخدامها فى إنشاء مدينة العلمين الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء، وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الهادفة لمناطق المخططات التفصيلية للمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى القرار الوزارى رقم (٣١٩) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٣ باعتماد المخطط الإستراتيجى العام لمدينة العلمين الجديدة المنشأة بالقرار الجمهورى رقم (١٠٨) لسنة ٢٠١٨، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٠ بالموافقة على بدء التفاوض مع شركة أر أو المتحدة للتجارة والمقاولات لتخصيص قطعة الأرض بمساحة (٦٢ فدان) - تحت العجز والزيادة - جنوب الطريق الساحلى وعلى طريق الـ (C3) بجوار المدينة الترابية بمدينة العلمين الجديدة بنشاط عمراتى مختلط وذلك بنظام البيع بالسداد النقدي والعيني للهيئة وبما يحقق العائد المناسب للهيئة وبما لا يقل عن القيمة المالية لقطعة الأرض طبقا لما تصدده اللجان المختصة، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣ بالموافقة على العرض المقدم من شركة أر أو المتحدة للتجارة والمقاولات بالتضامن مع شركة أر أو للإنشاءات، لتخصيص قطعة الأرض بمساحة (٦٢ فدان) - تحت العجز والزيادة - جنوب الطريق الساحلى وعلى طريق الـ (C3) بجوار المدينة الترابية بمدينة العلمين الجديدة بنشاط سكنى مختلط وبمدة تنفيذ ٧ سنوات تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى للمشروع وذلك بنظام البيع بالسداد النقدي والعيني للهيئة وبما يحقق العائد المناسب للهيئة كإعلى قيمة مالية لسعر المتر المربع وبحصة نقدية للهيئة بنسبة ٢٧٪ والحصة العينية ٦٣٪، وعلى محضر استلام قطعة الأرض المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١١ وبلغت مساحتها الاجمالية (٢٣٧-٢٢٣ م<sup>٢</sup>) بما يعادل حوالي (٥٤,٨) فدان، وعلى عقد تخصيص بنظام السداد النقدي والعيني، الجرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٤ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة أر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (R. O) بالتضامن مع شركة أر أو للإنشاءات (R. O Constructions) لقطعة الأرض بمساحة (٥٤,٨) فدان بما يعادل (٢٣٧-٢٢٣ م<sup>٢</sup>) الكائنة على طريق الـ (C3) جنوب الطريق الساحلى بمدينة العلمين الجديدة بنشاط سكنى مختلط وقد تضمن التعاقد بالبنه الخامس جدول رقم (١) الحصة النقدية والعينية وسنوات التحصيل وتنفيذ التزامات منها الآتى -

- يتم الاتفاق على المنطقة المخصصة لجميع وحدات الحصة العينية بالنسبة للمختلطة وتحديد مواعيلها عند صدور أول قرار وزارى بشأن المشروع مع مراعاة نسب التمييز والكثافة السكانية فى حصة الهيئة مقارنة بتقييماتها من مساحات حصة الطرف الثانى بكل مرحلة
- لا يجوز التدييم من الخارج لمنطقة الخدمات بالمشروع الا بعد الحصول على الموافقات اللازمة من الطرف الاول، وسداد العلاوات المقررة.

وعلى ملحق التعاقد الجرم فى ٢٠٢٣/٥/١٤ والمحرر بوزن تاريخ لقطعة الأرض متضمنا تعديل مساحة قطعة الأرض الكائنة جنوب الطريق الساحلى وعلى طريق الـ (C3) بجوار المدينة الترابية بمدينة العلمين الجديدة بنشاط سكنى مختلط لتصبح (٢٢٠٧٢٢,٥٧ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٥٢,٥٥) فدان نظرا لتدخل قطعة الأرض مع حرم الطريق الساحلى بعد التوسعة والتطوير.

وعلى القرار الوزاري رقم (١١٦٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٧ باعتماد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (٥٢,٢٢) فدان بما يعادل (٢٢٠٧٢٢,٥٧ م<sup>٢</sup>) الكائنة جنوب الطريق الساحلي - طريق الـ (C3) بمدينة العلمين الجديدة المخصصة بنظام السداد النقدي والعيني لشركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (R.O) بالتضامن مع شركة آر أو للإنشاءات (R. O Constructions) لإقامة نشاط سكني مختلط.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٦) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٨ الموافقة على طلب شركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (R. O) بالتضامن مع شركة آر أو للإنشاءات (R. O Constructions) لإقامة منطقة استثمارية على مساحة ١٣,١٢ فدان بما يعادل (٧٥٪) من إجمالي المساحة المخصصة للشركتين (٥٢,٢٢ فدان) بمدينة العلمين الجديدة وذلك وفقا للضوابط الواردة تفصيلا بالقرار .

وعلى الطلب المقدم من شركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (R.O) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٠٧٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٩ بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٥٢,٥٥) فدان بمدينة العلمين الجديدة المخصصة لإقامة مشروع سكني مختلف بنسبة (٧٥٪) سكني متكامل ، ٢٥٪ منطقة استثمارية .

وعلى الطلب المقدم من شركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (R.O) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦١٣١) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٣ مرفقا به عدد ٧ نسخ نهائية) تهيئاً لإعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٥٢,٥٥) فدان بمدينة العلمين الجديدة المخصصة لإقامة مشروع سكني مختلف بنسبة (٧٥٪) سكني متكامل ، ٢٥٪ منطقة استثمارية .

وعلى كتاب مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة العلمين الجديدة برقم (١٢١٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٧ مرفقا به عدد ٧ نسخ من اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي المعدل للمشروع والمقدم من الشركة لمراجعتها واعتمادها .

وعلى كتاب جهاز مدينة العلمين الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٨١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٢ مرفقا به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ومتضمنا كامل موقف قطعة الأرض .

وعلى الإفادة الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٨٦٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٢ بقيام شركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات المخصص لها قطعة الأرض بالتضامن مع الشركة الأخرى المشار إليها سلفا بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار وذلك خصما من مستحقاتها لدى جهاز مدينة العاشر من رمضان وارفق بها صورة من كتاب جهاز مدينة العاشر من رمضان رقم (٢٥٣١) المؤرخ ٢٠٢٥/٧/٢٠ الصادر لقطاع الشؤون المالية والموارد البشرية بذات الشأن .

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تسمية مدينة العلمين الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة آر أو المتحدة للتجارة والمقاولات (RO) (ش.م.م) بالتضامن مع شركة آر أو للإنشاءات (R.O Constructions) (ش.م.م) بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ١١٦٩ لسنة ٢٠٢٤ الصادر باعتماد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (٥٢,٥٥) فدان بما يعادل (٢٢٠٧٢٢,٥٧ م<sup>٢</sup>) الكائنة جنوب الطريق الساحلي - طريق الـ (C3) بمدينة العلمين الجديدة المخصصة بنظام المشاركة (سداد نقدي وعيني) لإقامة نشاط سكني مختلط (٧٥٪) عمراني - ٢٥٪ منطقة استثمارية) والصادر لها القرار رقم (١١٦٩) لسنة ٢٠٢٤ . ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .

وعلى مذكرة السيد د مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٥ والمنتجية بطلب استصدار القرار الوزاري الملحق .

### " قرار "

- مادة (١) :** يعتمد تعديل بعض احكام القرار الوزارى رقم ١١٦٩ لسنة ٢٠٢٤ الصادر باعتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الارض بمساحة (٥٢,٥٥) فدان بما يعادل ٢م٢٢٠٧٢٢,٥٧ الكائنة جنوب الطريق الساحلى - طريق الـ (C3) بمدينة العلمين الجديدة المخصصة لشركة (ر او المتحدة للتجارة والمقاولات (RO)، (ش.م.م) بالتضامن مع شركة (ر او للإنشاءات (R.O Constructions)، (ش.م.م) بنظام المشاركة اسداد نقدي وعيني لإقامة نشاط سكنى مختلط (٧٥٪ عمرالى - ٢٥٪ منطقة استثمارية) والصادر لها القرار رقم (١١٦٩) لسنة ٢٠٢٤ . وذلك طبقاً للإشروعات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرغقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم مع الشركتين بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٤ وملحقه . والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .
- مادة (٢) :** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الارض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلقاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الارض بأن مناطق الخدمات فى الجزء العمرانى بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولايكون لها تذييم من الطريق الخارجى . وفى حالة التذييم من الخارج أو إستخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الإلتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الارض باستخراج كارت الثبات المكانى بالتنسيق مع جهاز المدينة .
- مادة (٥) :** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الارض بتحمل اية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو اى إشفالات بالارض محل التعاقد . وكذا الناتجة عن تسوية اى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الارض محل التعاقد مستقبلا ودون اى مسؤولية على الهيئة أو اجهرتها .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الارض بتوصيل المرافق الداخلية للمشروع المقام على قطعة الارض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون اذى مسؤولية على الهيئة .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الارض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الارض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة (٩) :** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الارض بالبرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة له . وكذا الإلتزام بكميات المياه المحددة بالنوتة الحسابية المعتمدة للمشروع . وفى حالة عدم الإلتزام بذلك لسبب لاتقبله الهيئة يتم اتخاذ الاجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة (١٤):** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتسليم الحصة العينية المحددة لهيئة طبقاً للتعليمات والشروط الواردة بالتعاقد للجرم معهما وملحقه والمحددة بلوحة المخطط والشروط المرفقة بالقرار وطبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن .

**مادة (١١):** تلتزم الشركة المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وللحصة التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

**مادة (١٢):** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من تاريخ هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار . ووفقاً للإشراطات المرفقة والفرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة . 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 (١٣):** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة (١٤):** تلتزم الشركتان المخصص لهما قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة (١٣):** تلتزم الشركتان المخصص لهما بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجرجات وتعديلاته

**مادة (١٤):** تلتزم الشركتان المخصص لهما باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

**مادة (١٥):** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



**الشروط المرفقة**

تعديل بعض احكام القرار الوزاري ١١٦٩ لسنة ٢٠٢٤ الصادر باعتماد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (٥٢,٤٣) فدان بما يعادل ٢٠٢٢٠٧٢٢,٥٧ الكائنة جنوب الطريق الساحلى - طريق C٣ ، والمخصصة للمساحة شركة/ ار او المتحدة للتجارة والمقاولات بالتضامن مع شركة ار او للإنشاءات بنظام السداد النقدي والعيني لإقامة مشروع سكنى مختلط بمدينة العلمين الجديدة

**مساحة المشروع:**

- إجمالي مساحة المشروع ٢٢٠٧٢٢,٥٧ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥٢,٥٣ فدان.

**مكونات المشروع:**

تنقسم مساحة المشروع إلى (٧٥٪) عمراني متكامل + (٢٥٪) منطقة استثمارية (متعددة الاستخدامات) وفقاً للتالي:

- ١- تبلغ مساحة ارض العمراني المتكامل (٧٥٪) ١٦٦٥٥٤١,٩٣ م<sup>٢</sup>، وتبلغ المسطحات البنائية المسموح بها (BUA) للمنطقة ٢٢٧٦٢٠,١٥ م<sup>٢</sup>.
- ٢- تبلغ مساحة ارض المنطقة الاستثمارية (متعددة الاستخدامات) (٢٥٪) ٥٥١٨٠,٦٤٢٥ م<sup>٢</sup>، وتبلغ المسطحات البنائية المسموح بها (BUA) للمنطقة ٦٩٥٢٧,٦١ م<sup>٢</sup>.
- ٣- تمت الموافقة على تحميل ٥٠٪ من حرم الطريق المحظور البناء عليها داخل الأرض المخصصة لتستغل بأعمال تنسيق موقع وانتظار سيارات، أعمال تحميل، مع الالتزام بعدم إقامة أية منشآت ثابتة داخل مسافة ال ١٠٠م حرم الطريق الساحلي وطبقاً للتواعد المعمول بها في هذا الشأن.

**أولاً: المساحة المخصصة للعمراني المتكامل بنسبة (٧٥٪) من مساحة المشروع:****• ميزات استعمالات الأراضي:**

- ١- الأراضي المخصصة للإسكان ٦٩٤١٧,٩٠ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١٦,٥٢٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٩٣ ٪ من إجمالي مساحة العمراني المتكامل وتنقسم إلى الآتي:
  - أ- الأراضي المخصصة للسكني (عمارات) بمساحة ٦٢٥٦٢,٣ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١٤,٨٩٦ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٧٩ ٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمراني المتكامل.
  - ب- الأراضي المخصصة للسكني (تاون + توين) بمساحة ٦٨٥٥,٦ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١,٦٣٢ فدان وتمثل نسبة ٤,١٤ ٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمراني المتكامل.
- ٢- الأراضي المخصصة لمنطقه خدمات العمراني المتكامل بمساحة ١٨٢٤٨,٣٦ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٤,٣٤٥ فدان وتمثل نسبة ١١,٠٢ ٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمراني المتكامل.
- ٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء، الملاعب عناصر مائية وممرات المشاة بمساحة ٦٩٧٢,٢٤ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١,٦٦٠ فدان وتمثل نسبة ١٣,١٩ ٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمراني المتكامل.
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٢٦٧٤,٩٧ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥,٣٩٩ فدان وتمثل نسبة ١٣,٧٠ ٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمراني المتكامل.
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٤٨٢٢٨,٤٦ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١١,٤٨٣ فدان وتمثل نسبة ٢٩,١٣ ٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمراني المتكامل.

١- المساحة المخصصة للإسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان ٦٩٤١٧,٩٠ م أي ما يعادل ١٦,٥٢٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٩٣ % من إجمالي

مساحة العمراني المتكامل وتنقسم إلى الآتي:

- الأراضي المخصصة للسكني (عمارات) بمساحة ٦٢٥٦٢,٣ م أي ما يعادل ١٤,٨٩٦ فدان وتمثل نسبة

٣٧,٧٩ % من إجمالي المساحة المخصصة للعمراني المتكامل وذلك وفقا للبيان المباني التالي:

اسم النموذج	عدد الادوار	عدد الوحدات / نموذج	F.P (النموذج)	B.U.A (النموذج)	التكرار	F.P (الاجمالي)	B.U.A (الاجمالي)	اجمالي عدد الوحدات / النموذج	الملاحظات
عمارات AP-A	أرضي ٦+ ادوار	٦٢	٧٤٥,١٧	٥٤٩٢,٢٧	١	٧٤٥,١٧	٥٤٩٢,٢٧	٦٢	مبنى مصمت من الجانبين
عمارات AP-B	أرضي ٦+ ادوار	٢٦٨	٣١٧٠,٧	٢٣٥٦٩,٥٣	١	٣١٧٠,٦٨	٢٣٥٦٩,٥٣	٢٦٨	مبنى مصمت من الجانبين
عمارات AP-C	أرضي ٦+ ادوار	١٦٦	١٩٢٥,٢	١٤٥١٣,٢٢	٢	٣٨٥٠,٣٢	٢٩٠٢٦,٤٤	٣٣٢	مبنى مصمت من الجانبين
عمارات AP-E	أرضي ٦+ ادوار	٢٦٨	٣١٦٩,٧	٢٣٥٦٨,٣٩	٢	٦٣٣٩,٣٨	٤٧١٣٦,٧٨	٥٣٦	مبنى مصمت من الجانبين
عمارات AP-EE	أرضي ٦+ ادوار	٢٠٩	٣١٦٩,٧	٢٣٥٦٨,٣٩	١	٣١٦٩,٦٩	٢٣٥٦٨,٣٩	٢٠٩	مبنى مصمت من الجانبين
عمارات AP-E	أرضي ٦+ ادوار	٢٨٧	٣٦٣٢,٦	٢٣٥٦٦,٠١٠	١	٣٦٣٢,٥٨	٢٣٥٦٦,٠١	٢٨٧	مبنى مصمت من الجانبين
عمارات AP-F	أرضي ٦+ ادوار	١٨٦	٢١٧٩,٤	١٦٤٠٨,٨٣	١	٢١٧٩,٤١	١٦٤٠٨,٨٣	١٨٦	مبنى مصمت من الجانبين
عمارات AP-G	أرضي ٦+ ادوار	١١٠	١٦٨٧,١	١٢٧١٨,٦٣	١	١٦٨٧,١٢	١٢٧١٨,٦٣	١١٠	مبنى مصمت من الجانبين
عمارات ٠٣CHA-	أرضي ٥+ ادوار	٣٠	٤٣٣,٥٨	٢٦٦٩,٨٢	١١	٤٧٦٩,٣٨	٢٩٣٦٨,٠٢	٣٣٠	مبنى مصمت من الجانبين
عمارات ٠٤CHA-	أرضي ٥+ ادوار	٤٠	٥٧٩,١٤	٣٥٨٧,٤٢	٣	١٧٣٧,٤٢	١٠٧٦٢,٢٦	١٢٠	مبنى مصمت من الجانبين
					٢٤			٢٤٤٠	

ب- الأراضي المخصصة للسكني (تاون + توين) بمساحة ٦٨٥٥,٦ م أي ما يعادل ١,٦٣٢ فدان وتمثل نسبة ٤,١٤ % من إجمالي المساحة المخصصة للعمران المتكامل وذلك وفقاً لبيان الأراضي التالي:

رقم القطعة	النوع	النموذج	عدد الأتوار	إجمالي عدد الوحدات النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية %	FP	BUA
١	١٠TH	تاون هاوس	أرضي + ١ أتوار	١٠	١٥٨٥,٦٦	٤٤,٧٨	٧٠٩,٩٩	١٤١٩,٩٨
٢	٨TH	تاون هاوس	أرضي + ١ أتوار	٨	١٢٩٤,٩٣	٤٣,٩١	٥٦٨,٥٦	١١٣٧,١٣
٣	٨TH	تاون هاوس	أرضي + ١ أتوار	٨	١٢٦٨,٢٥	٤٤,٨٣	٥٦٨,٥٦	١١٣٧,١٣
٤	٨TH	تاون هاوس	أرضي + ١ أتوار	٨	١٢٧٥,٠٩	٤٤,٥٩	٥٦٨,٥٦	١١٣٧,١٣
٥	٦TH	تاون هاوس	أرضي + ١ أتوار	٦	١٠١١,٦٣	٤٢,٢٢	٤٢٧,٠٦	٨٥٤,١٢
٦	TW	توين هاوس	أرضي + ١ أتوار	٢	٤٢٠,٠٤	٣٧,٢٧	١٥٦,٥٤	٢٦٣,٠٨
الإجمالي				٤٢	٦٨٥٥,٦٠		٢٩٩٩,٢٨	٥٩٩٨,٥٧

#### الاشتراطات العامة للإسكان:

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- لا تزيد المساحة المبنية بالنشاط السكني عن ٢٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع (أرضي + ٤ أتوار) وبمعامل إشغال (١,٢٥) وتم تطبيق قاعدة الحجم وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بحيث أصبح عدد الأتوار (أرضي + ٦ أتوار) وذلك شريطة الالتزام بقواعد الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وعدم تجاوز المسطحات البنائية المسموح بها.
- يُسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٥% من المسطح الميني بالدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة.
- يسمح بعمل دور بدروم ويُستغل بالأنشطة المصرح بها.
- يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج الهرومات (متي وجدت) طبقاً للكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية.
- الالتزام بترك مسافة ٦ م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المياني.
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد العمارات السكنية/ الأراضي السكنية وأراضي الخدمات.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتحديثه.
- يتم الالتزام بقواعد الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع.

#### اشتراطات العمارات السكنية بالتصميم الحضري:

- النسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المسموح بها للإسكان.
- الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية بالتصميم الحضري يبلغ أرضي + ٦ أتوار باستخدام قاعدة الحجم.
- المسافة بين العمارات وبعضها البعض لا تقل عن ٨ م في حالة الارتفاع أرضي + ٤ أتوار وبما لا يقل عن ربع ارتفاع الميني بحيث لا تقل المسافة بين المياني بارتفاع أرضي + ٦ أتوار عن ١٢ م وفي حالة عدم وجود فتحات يمكن أن تقل إلى ٦ م.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد عرض الرصيف للطريق الداخلي حتى حد العمارة.
- اشتراطات الفيلات السكنية والعمارات السكنية بتقسيم الأراضي:
- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) وطبقاً لقتانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن ٤٠% من مساحة قطعة الأرض الواحدة للفيلات المنفصلة، و ٤٥% للفيلات المتصلة والشبه متصلة والمزاج السكنية والعمارات السكنية.

- الارتفاع المسموح به للنماذج السكنية أرضي + دورين ولا تزيد عن أرضي + أول للفيلات (شبه المتصلة - المتصلة).
- الأرتداد للفيلات (المتصلة - شبه المتصلة - المنفصلة - النماذج السكنية) داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى أماسي م٤ - خلفي م٦ - جانبي م٣.

**المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات بمنطقة العمراني متكامل:**

- الأراضي المخصصة لمنطقة خدمات العمراني المتكامل بمساحة ١٨٢٤٨,٣٦ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٤,٣٤٥ فدان وتمثل نسبة ١١,٠٢٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل، وفقاً للبيان التالي:

ملاحظات	(B.U.A) مساحة م <sup>٢</sup>	عدد الادوار	F.P مساحة م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية	المساحة		النشاط	الاستخدام
					فدان	م <sup>٢</sup>		
	٧٤٢٠,٣٢٩	أرضي+٢دور	٢٤٧٣,٤٤٣	٢٣٠	١,٩٦٢	٨٢٤٤,٨١	متعدد الاستخدامات	أرض خدمات ١
	١٩٥٢,٥٢٣	أرضي+٢دور	٦٥٠,٨٤١	٢٣٠	٠,٥١٦	٢١٦٩,٤٧	متعدد الاستخدامات	أرض خدمات ٢
	١٩٥٢,٥٢٣	أرضي+٢دور	٦٥٠,٨٤١	٢٣٠	٠,٥١٦	٢١٦٩,٤٧	متعدد الاستخدامات	أرض خدمات ٣
	٢٥٧١,٤٤٤	أرضي+٢دور	٨٥٧,١٤٨	٢٣٠	٠,٦٨٠	٢٨٥٧,١٦	متعدد الاستخدامات	أرض خدمات ٤
	٢٠٤٠,٧٠٥	أرضي+٢دور	٦٨٠,٢٣٥	٢٣٠	٠,٥٣٩	٢٢٦٧,٤٥	متعدد الاستخدامات	أرض خدمات ٥
مساحة غرفة الامن لا تتعدى م <sup>٢</sup> ٢٣٩	١٨٠	أرضي	١٨٠	--	٠,٠٤٣	١٨٠	بوابة ١	بوابات وغرف أمن
	١٨٠		١٨٠	--	٠,٠٤٣	١٨٠	بوابة ٢	
	١٨٠		١٨٠	--	٠,٠٤٣	١٨٠	بوابة ٣	
	١٦٤٧٧,٥٢٤		٥٨٥٢,٥١	--	٤,٣٤٢	١٨٢٤٨,٣٦		الاجمالي

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات:**

- نسبة أراضي الخدمات تتراوح بين ٥ - ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور المسطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪ كالتالي (١٠٪ معلق، ١٠٪ مطلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بترك ممر عرض م٦ بين أرض الإسكان وأرض الخدمات.
- تلتزم شركة ار او المتحدة للتجارة والمقاولات بالتضامن مع شركة ار او للإتشاء بالتالي:
  - أ- بأن تكون الخدمات بالجزء العمراني لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.
  - ب- بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع.

**ثانياً: المساهمة المُخصصة للخدمات الاستثمارية بنسبة (٢٥٪) من مساحة المشروع:**

- تبلغ مساحة أرض الاستخدامات المتعددة (٢٥٪) ٢,٦٤٢٥,١٨٠ م<sup>٢</sup> وتبلغ المسطحات البنائية المسموح بها (BUA) للمنطقة ٦٩٥٢٧,٦١ م<sup>٢</sup>.
- النسبة البنائية ٣٠٪ من مساحة الأرض الخدمية الاستثمارية بارتفاع أرضي + ٣ أدوار.
- تلتزم شركة إر أو المتحدة للتجارة والمقاولات بالتضامن مع شركة إر أو للإشعاع بتحديد عناصر منطقة الخدمات الاستثمارية واعتمادها من الجهات المعنية وتنفيذها خلال المهلة الممنوحة للمشروع.
- تلتزم الشركة بالحصول على إيه موافقات قد تكون مطلوبة نظير عمل مدخل على الطريق الدولي الساحلي وسداد إيه تبعات مالية نظير ذلك.
- تمت موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٩٦) لسلي ٢٠٢٤ على إقامة منطقة استثمارية على هذه المساحة والتي تمثل ٢٥٪ من إجمالي مساحة المشروع وذلك وفقاً للضوابط والشروط الواردة تفصيلاً في القرار.

**ثالثاً - الحصة الهيئية لهيئة إيجتمعات العمرانية الجديدة :**

(BUA) مساحة م <sup>٢</sup>	حصة الحصة طبقاً للتعاهد المبرم في ١٤ - ٥ - ٢٠٢٢ والمنحة
٢٠٥٨٨	حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لنموذج ( توين هاوس / تاون هاوس )
٢٣٠٠٠	حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لنموذج ( عمارات )
٢٣٥٠٠	حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لنموذج ( عمارات )

- وتم توزيع الحصة بالمبني وفقاً للتالي:

حصة الهيئة	توين هاوس TH	تاون هاوس TH	حصة AP-B	حصة AP-E	حصة AP-EE	حصة AP-G	الإجمالي
رقم المبني	(TH10001)- (TH10002)- (TH10003)- (TH10004)- (TH10005)		٢٠	١٦	٢٣	٢٥	
إجمالي المسطحات البنائية BUA	٣١٣,٠٨٠	٥٦٨٥,٤٩٠	١١٧٨٤,٧٥٦	١٢٤٢٨,٥٠٥	٢٣٥٦٨,٣٩٠	١٢٧١٨,٦٣٠	٦٠,٥٠٠,٢٨١

**ملاحظات:**

- حصة الهيئة تمثل ٥٠٪ في المبني رقم ٢٠ (نموذج AP-B)
- حصة الهيئة تمثل ٥٢,٧٤٪ من المبني رقم ١٦ (نموذج AP-E)
- يتم تصفية المساحات حسب رسومات الرخصة المعتمدة للمباني ومحاضر الاستلام ويعتبر رصيد.

**رابعاً- جدول رصيد المسطحات البنائية BUA للمشروع:**

ملاحظات	المسطحات بنائية BUA المتبقية	المسطحات بنائية BUA المحقة	المسطحات بنائية BUA المستخدمة	الإجمالي	
تم زيادة معامل الإستغلال لـ ١٠٪ BUA للإحتياجات الأساسية	٤,٤٢	٢٢٧٦١٥,٧٣	٢٢٧٦٢٠,١٥	النشاط السكني	عمراني متكامل ٧٥٪
تم زيادة معامل الإستغلال لـ ١٠٪ BUA للإحتياجات الأساسية	٣١٨٨,٨٦	١٦٤٧٧,٥٢	١٩٦٦٦,٣٨	خدمات عمراني متكامل	
تم زيادة معامل الإستغلال لـ ٢٥٪ BUA للإحتياجات الأساسية	٦٩٥٢٧,٦١	٠,٠٠	٦٩٥٢٧,٦١	استثماري	استثماري ٢٥٪

**جدول المقتن التالي:**

نوع الاسكان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها للمشروع بخلاف (B.U.A.) بخلاف البروزات (م <sup>٢</sup> )	القصي مقتن مائي مسموح به للمشروع (ل/م <sup>٢</sup> /م)	اقصي كميات مياه مقررة للمشروع (م <sup>٣</sup> /م)
عمارات سكنية (متوسطة الكثافة) ارضي + ٤ ادوار	١٦٥٥٤١,٩٣	١,٢٥	٢٠٦٩٢٧,٤١	—	٧٨٨٢٠٠,٠٠

مع التزام الشركتين بالآتي:

- تلتزم الشركتين بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم الشركتين بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٣٩٤١ فرد)
- تلتزم الشركتين بالشروط الوارد بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الشركتين بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري.

**التعهد:**

يتعهد كل من شركة ار او المتحدة للتجارة والمقاولات بالتضامن مع شركة ار او للإتشاء مالكة قطعة الأرض بمدينة العمين الجديدة والمكتب الهندسي / DMA استشاري المشروع سالف الذكر، بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما وتحملان وحدهما أي تبعات طبقاً لذلك.

### الاشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني السكنية بالتصميم الحضري أرضي + ٦ أدوار باستخدام قاعده الحجوم شريطة ذلك شريطة الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وعدم تجاوز المسطحات البنائية المسموح بها وبالنسبة للمباني السكنية فيسمح بارتفاع أرضي + دورين بينما القيلات (شبه المتصلة - المتصلة) فيسمح بارتفاع أرضي + أول ، ويُسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مساوية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة.
- (٢) يُسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يُستكمل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مغازن غير تجارية لأنشطة المبني ) .
- (٣) يُحظر استخدام الأرض في غير الغرض المُخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني متكامل.
- (٤) تتلزم شركة ار او المتحدة للتجارة والمقاولات بالتضامن مع شركة ار او للإتشاء بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - رده) بالعمراني المتكامل واشتراطات التصميم الحضري للخدمات الاستثمارية.
- (٥) تتلزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- (٦) لاجور إقامة ايه منشآت في مناطق الردود.
- (٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي تبنى على سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية، بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المُتخلقة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الأرضي.
- (٨) تتلزم شركة ار او المتحدة للتجارة والمقاولات بالتضامن مع شركة ار او للإتشاء بالقيام بالآتي:  
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغال وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المُتعددة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكلفة أنواعها.  
- تسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأصدة الإنارة للداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتلميطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.  
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المُتعددة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.  
- اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.  
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المُقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار 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 بمحاسبية العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن.  
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.  
- تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في 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 بالمدينة.  
- كيميائياً الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمنتجة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (٩) يتم الالتزام بتوفير أماكن النظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته.
- (١٠) يتم الالتزام بتصميم قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩. القرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠، وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة ببيئته رقم (٢٠٢٢).

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط

والمشروعات

م/ أحمد إبراهيم محمد

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

السيد / محسن أحمد فؤاد أمين

