

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٨٩٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٤

باعتقاد تخطيط وتنظيم وقسم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ١٤,٦ فدان الكائنة بالمنطقة الترفيهية بمدينة بدر المخصصة لشركة/ جمال عازر إسحق مسعد وشريكه وسمتها التجارية النسر للاستثمار العقاري والمقاولات والمعدل سمتها التجارية إلى إيجل جروب للاستثمار العقاري والمقاولات العامة لإقامة نشاط عمراني متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٧٩ في 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 (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الموقته لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٩١) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة (٢٣م٦١٥٢٦) بالمنطقة الترفيهية بمدينة بدر، والمخصصة للسادة / شركة جمال عازر إسحق مسعد وشريكه وسمتها التجارية "النسر للاستثمار العقاري والمقاولات" والمعدل سمتها التجارية إلى "إيجل جروب للاستثمار العقاري والمقاولات العامة" لإقامة مشروع عمراني متكامل، وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقرار، وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٧ لقطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة (٢٣م٦١٥٢٦) بالمنطقة الترفيهية بمدينة بدر لشركة جمال عازر إسحق مسعد وشريكه وسمتها التجارية "النسر للاستثمار العقاري والمقاولات" والمعدل سمتها التجارية إلى "إيجل جروب للاستثمار العقاري والمقاولات العامة" لإقامة مشروع عمراني متكامل، وعلى الطلب المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٩١) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٣٠ متضمناً طلب مراجعة المخطط العام لقطعة الأرض عاليه، وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة بدر برقم (٥٦٨٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٩ المتضمن الإفادة بموقف أرض المشروع عاليه كاملاً والمستندات الخاصة بقطعة الأرض، وعلى كتاب جهاز مدينة بدر الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤١٨١) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٠ المتضمن الموقف المالي والعقاري والتفذي والقانوني لقطعة الأرض، وعلى خطاب شركة إيجل جروب للاستثمار العقاري والمقاولات العامة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٤٨٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١١ المرفق به لوحة المخطط لاستصدار القرار الوزاري بعد تلافى الملاحظات، وعلى خطاب شركة إيجل جروب للاستثمار العقاري والمقاولات العامة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٥٠٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٠ المرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والاعتماد، وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة بدر برقم (١٠٤٤٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٣ والمرفق به عدد (٧) نسخ من اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي لقطعة الأرض المشار إليها عاليه وذلك للمراجعة والتوقيع على اللوحات، وعلى عدد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٥ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة جمال عازر إسحق مسعد وشريكه وسمتها التجارية "النسر للاستثمار العقاري والمقاولات" والمعدل سمتها التجارية إلى "إيجل جروب للاستثمار العقاري والمقاولات العامة" لقطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة (٢٣م٦١٥٢٦) والكائنة بالمنطقة الترفيهية بمدينة بدر لإقامة نشاط (عمراني متكامل).

- مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما أية تبعيات لذلك ودون ادنى مسؤولية على الهيئة او الجهاز .
- مادة (٦) : تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .
- مادة (٧) : تلتزم الشركة بالاستشارات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع
- مادة (٨) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لاعداد شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراسنها 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 طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص الا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .
- مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقا للاستشارات المرافقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يضاف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الاجراءات القانونية المناسبة
- مادة (١١) : تلتزم الشركة 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 المرافقة بالقرار والكواد المصري للجراجات وتعديلاته
- مادة (١٤) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة 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 والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٢٣ بمدينة بدر بمساحة ١٤,٦٥ فدان بما يعادل ٦١٥٢٦ م^٢، و المخصصة للسادة / شركة ايجل جروب للاستثمار العقاري والمقاولات العامة لإقامة مشروع عمراى متكامل، وفقاً لعقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٥

مساحة المشروع :

- إجمالى مساحة المشروع ٦١٥٢٦ م^٢ أى ما يعادل ١٤,٦٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) بمساحة ٣٠٧٦٣ م^٢ أى ما يعادل ٧,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٩٢٢٨,٩ م^٢ أى ما يعادل ٢,١١٧ فدان وتمثل نسبة ١٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٨٢٤١,١ م^٢ أى ما يعادل ١,٩٦٣ فدان وتمثل نسبة ١٣,٤% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١١٧٦٨,٦٥ م^٢ أى ما يعادل ٢,٨٠ فدان وتمثل نسبة ١٩,١٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء بمساحة ١٥٢٤,٣٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة ٢,٤٧% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات سكنية) بمساحة ٣٠٧٦٣ م^٢ أى ما يعادل ٧,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع و طبقاً لجدول المباني السكنية التالى :-

جدول للتمازج المصرية										
ممثل	النموذج	عدد التمازج	إجمالى مسطح الدور (F.P) م ^٢		عدد الوحدات السكنية بالنموذج			إجمالى المساحات البنائية (BUA)		
			عدد التمازج	عدد الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية	مساحة الدور المتكرر	إجمالى مساحة الاوار بالنموذج	إجمالى المساحة البنائية م ^٢	
١	نموذج A	٨	٥٥٦	٤٤٤٨	٤	٦	٣٤	٢٧٢	٥٥٦	٢٦٦٨٨
٢	نموذج A'	١	٥٥٧,٥	٥٥٧,٥	٤	٤	٢٤	٢٤	٥٥٧,٥	٢٢٤٥
٣	نموذج B	٢	٦٦١	٥٢٢	٧	٧	١٢	٢٤	٦٦١	٢١٢٧
٤	نموذج C	١٦	٥٠٩	٨١٤٤	٦	٥	٣٥	٥٦٠	٥٠٩	٥٧٠٠٨
٥	نموذج D	٢	٤٠٥	٨١٠	٦	٥	٣٥	٧٠	٤٠٥	٤٨٦٠
٦	نموذج E	٢	٤٥٠	٩٠٠	٦	٦	٤٢	٨٤	٤٥٠	٦٢٠٠
	الإجمالى	٢١		١٥٢٨١,٥				١٠٢٤		١٠١٢٧٢

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :-

- لا تزيد اراضى الإسكان عن ٥٠% من مساحة الأرض.
- المساحة المسموح البناء عليها لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للسكان.
- الارتفاع الاصلى المسموح به (بديوم + ارضى + اوارى) ويسمح بزيادة دور باستغلال نظرية الحجم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة.
- يسمح بتطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) بشأن الحوافز الممنوحة للمشروعات العمرانية بزيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الاصلى للمشروع ويسمح بالاستفادة بتعليق دور طوى اضافى مع الحفاظ على قيد الارتفاع المقرر للمنطقة مع الالتزام بالشروط والشواهد الواردة بة لتسوية مع استخدام نظرية الحجم.
- المسافة بين العمارة لا تقل عن ٦م الواجهات الجانبية المصمتة وفي حال وجود فتحات لا تقل المسافة عن ٨م.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات دور السطح بما لا يتجاوز ٢٥% من المساحة المبنية بالدور الأرضى وطبقاً للمادة رقم ١٠٤ باللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- يسمح بإقامة دور بديوم بالانشطة المصرح بها لدور البديوم (مخازن غير تجارية- أعمال الكتروميكانيكية - لتتظير سيارات) .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لتتظير سيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجرانجات و تحديلاته.
- مداخل ومخارج البديومات بما لا يتعارض مع منحنيات الطرق ومواقف التتظير السيارات.
- يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة لحال زيادة قيد الارتفاع من ٢١ م الى ٢٩ م بحد أقصى شمل غرف السطح.

ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات:-

- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٩٢٢٨,٩ م^٢ أى ما يعادل ٢,١٩٧ فدان وتمثل نسبة ١٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع و طبقاً للجدول التالى :-

جدول مسطحات مناطق الخدمات						
المنطقة	النشاط	النسبة البنائية	عدد الأتوار	الردود	المساحة	
					٢م	فدان
خدمات ١	مركز تجارى	٣٠%	٣ + ٣ +	٢م٦	٤١٢٥	٠,٩٨٢
خدمات ٢	مركز تجارى	٣٠%		٢م٦	٤١٢٥	٠,٩٨٢
خدمات ٣	مركز تجارى	٣٠%		٢م٦	٩٦٠,٩	٠,٢٢٩
عدد ٢ غرفة أمن	٩م ^٢ للغرفة		ارضى فقط		١٨	٠,٠٠٤
الإجمالى					٩٢٢٨,٩	٢,١٩٧
						١٥%

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- نسبة الاراضى المخصصة لخدمات المشروع ٨ - ١٢٪ من مساحة الارض قبل تنفيذ قرار الهيئة رقم (١٨٠) ببناء مناطق الخدمات.
- الارتفاع الاصلى المسموح به (بدرومين+ارضى+ ٢ دور) ويسمح بزيادة نور باستغلال نظريه الحجم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة.
- يسمح بتطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) بشأن الحوافز الممنوحة للمشروعات العمرانية بزيادة نسبة اراضى الخدمات من ١٢٪ الى ١٥٪ من مساحة ارض المشروع ويسمح بزيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الاصلى للمشروع ويسمح بالاستفادة بتغطية دور علوى اضافى مع الحفاظ على قيد الارتفاع المقرر للمنطقة مع الالتزام بالشروط و الضوابط الواردة بة تفصيليا مع استخدام نظرية الحجم.
- يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الجهات كحد ادى.
- يسمح باقامة مرافق خدمات لدور السطح بما لا يتجاوز ١٠٪ من المساحة المبنية بالدور الارضى وطبقا للمادة رقم ١٠٤ بالائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- يسمح باقامة دورين بدروم بالانشطة المصرح بها لنور البديوم (مخازن غير تجارية- اعمال الكتروميكانيكية - انتظار سيارات) .
- يتم الالتزام بتوفير امكن انتظار سيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات و تعديلاته.
- مداخل ومخارج البديومات بما لا يتعارض مع منحنيات الطرق ومواقف انتظار السيارات

تعهد:-

- تتعهد شركة ايجل جروب لاستثمار العقارى والمقاولات العامة بسداد العلاوة المستحقة فى حال تخديم منطقة الخدمات من خارج المشروع و العرض على اللجنة المختصة .
- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة للمنطقة .
- تتعهد شركة ايجل جروب للاستثمار العقارى والمقاولات العامة بان فى حالة عدم موافقة مجلس الوزراء على قرار مجلس هيئة المجتمعات العمرانية رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) فان الشركة تتعهد بالالتزام بالاشتراطات الاصلية لقطعة الارض.
- تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما اى تبعات دون اننى مسنولية على الهيئة او جهاز المدينة .

جدول الرصيد :

المساحات المسموح بها طبقا للاشتراطات الاصلية		المساحات المسموح بها طبقا لقرار مجلس الادارة العيئة بالجلسة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ (٢م)		اجمالى المساحات المسموح بها بعد تطبيق قرار مجلس الادارة العيئة بالجلسة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ (٢م)	
٣٠٧٦٣		—		—	
١٥٣٨١,٥		—		—	
مساحات	معامل الاستغلال	مساحات	معامل الاستغلال	مساحات	معامل الاستغلال
٩٢٢٨٩	١,٥	١٠٥١٧,٩	١,٦٥	١٠٥١٧,٩	١,٦٥
BUA 75% ارضى + 25% ارضى					

جدول المقننات المالية

نوع الاسكان	اقصى مساحات بناهية مسموح بها م٢	معامل استغلال المياه للاسكان المتوسط (ل-٢م-٢يوم)	اقصى مقنن ماخى مسموح بها للمشروع (ل-٢م-٢يوم)
بعمارات متوسطة الكثافة	١٠٥١٧,٩	١,٦٥	١٠٥١٧,٩

