

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٢ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١١

باعتقاد المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الرابعة (منطقة A) بمساحة ٢م٣٧١١٦,١٤ بما يعادل ٨,٨٤ فدان وذلك ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A26) بمنطقة مثلث الأمل - مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٣٢,٤٥ فدان والمخصصة للسادة أوراديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة والصادر بشأنها قرارات وزارية أرقام ٢٠٢١/٧١٣ - ٢٠٢٢/٧٠٧ - ٢٠٢٤/٢٣٣

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 (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة. وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٦٩) لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء. وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٩٤) لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية. وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية. وعلى عقد تخصيص بنظام الشراكة المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٣ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة أوراديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لتمتية قطعة الأرض رقم (A26) بمساحة ٣٩٩,٩ فدان بمنطقة مثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪). وعلى محضر إستلام تعديل مساحة قطعة الأرض رقم (A26) بالتجميع السادس (مثلث الأمل سابقا) المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣١ المتضمن ان المساحة الإجمالية لقطعة الأرض (١٣٩٦٢٩١,٦٨ م٢). وعلى ملحق عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٧ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة أوراديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) رقم (A26) بمنطقة مثلث الأمل البالغ مساحتهما ٣٦٠,٣٦ فدان) بما يعادل (١٥١٣٥٠١ م٢). وعلى القرار الوزارى رقم (٧١٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١ باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض عاليه بمساحة ٣٦٠,٣٦ فدان). وكذا المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى من المشروع بمساحة (٩٢,٩٧ فدان) بنشاط عمرانى متكامل. وعلى القرار الوزارى رقم (٧٠٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٣ باعتقاد المخطط التفصيلي المعدل للمرحلة الأولى بمساحة ٨٩,١٦ فدان والمخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة منطقة (B) بمساحة ٣٠,٢٠ فدان والمخطط التفصيلي لمرحلة النادى الرياضى الاجتماعى بمساحة ٣٩,٩٤ فدان وذلك ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A26) بمساحة ٣٦٠,٣٦ فدان يمثل الأمل بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة أوراديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٧١٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١. وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٢٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٣ باعتقاد تعديل جزء من المخطط العام بمساحة ٦٢,٨ فدان واعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية منطقتي (A-B) بنشاط عمرانى متكامل ٢٤,٦٣ فدان واعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية منطقة (A) بمساحة ١٥,٠٥ فدان واعتماد تعديل جزء من المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة منطقة (B) بمساحه ٢,٢٤ فدان واعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة منطقة (B) بمساحه ١٧,٧٤ فدان واعتماد تعديل جزء من المخطط التفصيلي لمرحله النادى الرياضى الاجتماعى بنشاط خدمات استثماريه بمساحه ١,٩٣ فدان ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A26) بمنطقه مثلث الأمل - مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٣٢,٤٥ فدان بمنطقه مثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة أوراديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة. وعلى كتاب جواز مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (١٣٠٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١ للشركة عاليه والمرفق به المخطط التفصيلي المعتمد لمرحله التجارى بنشاط خدمات استثماريه.

- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (١٤٩٩٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٤ للشركة عاليه والمرفق به الموافقة العسكرية على تعديل قيد الارتفاع لقطعه الأرض
- وعلى كتاب شركة اورا ديبلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري الوارد بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣ لطلب السير فى اجراءات استصدار القرار الوزاري للمرحلة الرابعة (A).
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (١٦٧٥٨) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٥ للشركة عاليه والمرفق به اعتماد البوابات وغرف الامن للمشروع.
- وعلى كتاب المفوض عن شركة اورا ديبلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٦٠٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢ مرفق عدد ٧ لوحات وكذا التوثيقات والتعهدات اللازمة.
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (١٦٨٨٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٧ مرفقا به اللوحات النهائية من المشروع بعد التوقيع عليها وكذا مرفقا به الموقف المالي والعقاري للمشروع.
- وعلى الإضافة بسداد قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٦٧٦٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري لمشروع الشركة الموقع من القطاعات و الادارات المختصة بالمدينة
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة اورا ديبلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري (ش.م.م) باعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الرابعة منطقة (A) بمساحه ٣٧١٦,١٤ م^٢ بما يعادل ٨,٨٤ فدان وذلك ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A26) بمنطقه مثلث الامل - مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٣٢,٤٥ فدان لإقامة مشروع
- (عمرائى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة والسابق إعماده بالقرارات الوزارية ارقام (٧١٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١ و (٧٠٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٣ و (٢٣٣) بتاريخ ٢٠٢٤. ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى مذكرة السيد مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

- مادة (١) :** يعتمد المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الرابعة منطقة (A) بمساحه ٣٧١٦,١٤ م^٢ بما يعادل ٨,٨٤ فدان وذلك ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A26) بمنطقه مثلث الامل - مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٣٣٢,٤٥ فدان لإقامة مشروع (عمرائى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة لشركة اورا ديبلوبرز ايجيبت للاستثمار العقاري (ش.م.م) لإقامة مشروع (عمرائى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) والسابق إعماده بالقرارين الوزاريين رقمي (٧١٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١ و (٧٠٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٣ و (٢٣٣) بتاريخ ٢٠٢٤، وذلك طبقاً لإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٣ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٧، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة، والإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

- مادة (٣) :** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات (بالجزء العمرانى المتكامل) لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التضميم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بتسليم الحصة العينية المقررة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لما ورد ببنود العقد المبرم بين الهيئة والشركة وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المعتمد والمساحة المتعاقد عليهما والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى هل ميعاد سدادها .
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات 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 اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للمراجعات وتعديلاته .
- مادة (١٤) :** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المبين به بالهيئة حاليا .
- 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 والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الرابعة (منطقة A) لقطعه ارض بنشاط عمراني متكامل بمساحة ٣٧١٦,١٤ م^٢ بما يعادل ٨,٨٤ فدان وذلك ضمن المخطط العام لقطعة الارض رقم (A ٦) بمنطقة مثلث الامل -مدينة القاهرة الجديده بمساحة ٣٢,٤٥ فدان والمخصصة للسادة / شركة اورا ديفلويرز ايجيبت للاستثمار العقاري لاقامة مشروع (عمراني متكامل بنسبة ٨٠% وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠%) بنظام المشاركة و الصادر بشالها قرارات وزارية برقم ٢٠٢٤/٢٣٣-٢٠٢٢/٧٠٧-٢٠٢١/٧١٣

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٢٢,٤٥) فدان أى ما يعادل ١٣٩٦٢٩١,٦٨ م^٢ وينقسم الى :-
 - مجتمع عمراني متكامل بمساحة ٢٦٥,٩٦ فدان بما يعادل ١١١٧٠٣٣,٣٤ م^٢ تمثل نسبة ٨٠% من اجمالي مساحة المشروع .
 - منطقة الخدمات الاستثمارية بمساحة ٦٦,٤٩ فدان بما يعادل ٢٧٩٢٥٨,٣٤ م^٢ وتمثل نسبة ٢٠% من اجمالي مساحة المشروع .

ميزانية إستثمارات الأراضي للشط العمراني المتكامل			
النسبة	المساحة (فدان)	المساحة (م ^٢)	الإستعمال
٥٠,٠٠%	١٣٢,٩٨	٥٥٨,٥١٦,٦٧	إسكان
١٢,٠٠%	٣١,٩٢	١٣٤,٠٤٤,٠٠	خدمات
٢٨,٠٠%	١٠١,٠٦	٤٢٤,٤٧٢,٦٧	مناطق خضراء، طرق واماكن انتظار
١٠٠,٠٠%	٢٦٥,٩٦	١,١١٧,٠٣٣,٣٤	الاجملى

ميزانية إستثمارات الأراضي لتشط الخدمات الاستثمارية			
النسبة	المساحة (فدان)	المساحة (م ^٢)	الإستعمال
٣٠,٠٠%	١٩,٩٥	٨٣,٧٧٧,٥٠	خدمات
٧٠,٠٠%	٤٦,٥٤	١٩٥,٤٨٠,٨٤	مناطق خضراء، طرق واماكن انتظار
١٠٠,٠٠%	٦٦,٤٩	٢٧٩,٢٥٨,٣٤	اجملى

ميزانية إستثمارات الأراضي للمرحلة الرابعة (A) محل الاعتماد			
النسبة	المساحة (فدان)	المساحة (م ^٢)	الإستعمال
٧٧,٦٥%	٦,٨٦	٢٨,٨٢١,٥٨	السكني
٥,٧٥%	٠,٥١	٢,١٣٣,٥٧	الخدمي
١٢,٥٠%	١,١٠	٤,٦٣٩,٥٢	طرق داخلية واماكن انتظار
٤,١٠%	٠,٣٦	١,٥٢١,٤٧	مناطق مفتوحة و خضراء

ثانيا: ميزانيه استثمارات الاراضى للمرحلة الرابعه (A) محل الاعتماد

- يشمل المجتمع العمراني المتكامل على :- المرحلة الرابعه (A)
 - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٦,٨٦ فدان بما يعادل ٢٨٨٢١,٥٨ م^٢ وتمثل نسبة ٧٧,٦٥ % من اجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .
 - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٥١ فدان بما يعادل ٢,١٣٣,٥٧ م^٢ وتمثل نسبة ٥,٧٥ % من اجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .
 - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية واماكن انتظار السيارات ١,١٠ فدان بما يعادل ٤٦٣٩,٥٢ م^٢ وتمثل نسبة ١٢,٥٠ % من اجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .
 - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٠,٣٦ فدان بما يعادل ١٥٢١,٤٧ م^٢ وتمثل نسبة ٤,١٠ % من اجمالي مساحة المجتمع العمراني المتكامل .

جدول النماذج المعمارية لمرحلة الاعتماد (مرحلة رابعة A)

١- تبلغ المساحة المخصصة للسكان ٦,٨٦ فدان بما يعادل ٢٨٨٢١,٥٨ م^٢ وتمثل نسبة ٧٧,٦٥ % من اجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل ؛ وطبقا للجدول التالى:-

جدول النماذج المعمارية للمرحلة الرابعة (A) (محل الاعتماد)						
نوع النموذج	عدد الوحدات	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة البناء (م ^٢)	نوع الاستخدام	عدد الطوابق	رمز النموذج
البنى ارتفاع مسطح (م.١٠٠) طبقا للمواصفة رقم بتاريخ (١٢/٢٧/٢٠٢٤) (٢٠٢٤/١٠/٨)	٥٤٥	١٠,٨٢٤٨,٣٢	٦,٥١٩,٣٦	سكنى	أرضى ٢١+	C1٢-XY
	..	١,٨١٤,٦٠	٦٤٠,٠٧	خمسى		
تم تطبيق قاعدة الحجم	٩٦	١٦,١١٩,٥٠	١,٨٢٥,٠٠	سكنى	أرضى ٨+	C1٢-AB
	٣٧	٦,٢٨٣,٠٠	٩١٠,٢٠	سكنى	أرضى ٦+	C1٢-C
	٣٧	٦,٢٨٣,٠٠	٩١٠,٢٠	سكنى	أرضى ٦+	C1٢-D
	٦٠	١,٥٥٧,٥٠	١,٨٢٥,٠٠	سكنى	أرضى ٥+	C1٢-EF
	٣٥	٥٥١,٥٠	٩٠٠,٠٠	سكنى	أرضى ٥+	C1٢-G



الهيئة العامة للتخطيط العمرانى

جدول الأرصدة (المسوح والمستخدم والمتبقى) لكامل المشروع					
النشاط العمراني المتكامل (سكان فقط)					
البيان	الرصيد المسوح (م ^٢)	الأرصدة المستخدمة بالمرحلة المعتمدة سابقا	الرصيد المستخدم (بالمرحلة الرابعة (A) م ^٢ (محل الاعتماد)	الرصيد المتبقى (م ^٢)	الرصيد المتضاف طبقا للتيسيرات (م ^٢) طبقا للمواصفة رقم ١١٧٣٤ لسنة ٢٠٢٤
مساحة الدور الأرضي (F.P)	٢٥١,٣٣٢,٥٠	١٠٨,٩٨٩,٤٤	١٢,٩٦٩,٧١	١٢٩,٣٧٣,٣٥	
المساحة المبنية (BUA)	٢,٢٣٤,٠٦٦,٦٨	٥٤١,٢٤١,٩٨	١٥٣,١٠١,٨٢	١,٥٣٩,٧٢٢,٨٨	٢٢٣,٤٠٦,٦٧
النشاط العمراني المتكامل (خدمات)					
البيان	الرصيد المسوح (م ^٢)	الأرصدة المستخدمة بالمرحلة المعتمدة سابقا	الرصيد المستخدم (المرحلة الرابعة (A) م ^٢ (محل الاعتماد) رقم (١٦٧٥٨) لسنة ٢٠٢٤	الرصيد المتبقى (م ^٢)	الرصيد المتضاف طبقا للتيسيرات (م ^٢) طبقا للمواصفة رقم ١١٧٣٤ لسنة ٢٠٢٤
مساحة الدور الأرضي (F.P)	٤٠,٢١٣,٢٠	٢٧٦,٤٢	٤٠,٥٠٠	٣٨,٨١١,٧١	
المساحة المبنية (BUA)	١٢٠,١٣٩,٦٠	٥٥٢,٨٥	٤٠,٥٠٠	١١٧,٠٨٦,١٦	١٢,٠٦٣,٩٦
نشاط الخدمات (استثمارية)					
البيان	الرصيد المسوح (م ^٢)	الرصيد المستخدم (بمرحلة النادي الرياضي الاجتماعي م ^٢ (مستند سابقا)	الرصيد المستخدم (بمرحلة التجاري) م ^٢ مستند سابقا	الرصيد المتبقى (م ^٢)	الرصيد المتضاف طبقا للتيسيرات (م ^٢) طبقا للمواصفة رقم ١١٧٣٤ لسنة ٢٠٢٤
مساحة الدور الأرضي (F.P)	٨٢,٧٧٧,٥٠	٢٢,٦٠٢,٢٦	٣٤,٢٢٠,٦٤	٢٦,٩٥٤,٦٠	
المساحة المبنية (BUA)	٥٥٨,٥١٦,٦٧	٣٩,٢٢٧,٠٠	١٧٨,٩٥٥,٢٣	٣٤٠,٣٣٤,٤٤	٢٧,٩٢٥,٨٢
تم حساب الرصيد المسوح لمساحة الدور الأرضي (FP) لنشاط العمراني المتكامل (سكان) = مساحة النشاط * ٥٠٪ * ٤٥٪ (النسبة البنائية)					
تم حساب الرصيد المسوح لمساحة الدور الأرضي (FP) لنشاط العمراني المتكامل (خدمات) = مساحة النشاط * ١٢٪ * ٣٠٪ (النسبة البنائية)					
تم حساب الرصيد المسوح للمساحة المبنية (BUA) لنشاط العمراني المتكامل (سكان) = مساحة النشاط * ٢ (معامل الاستغلال)					
تم حساب الرصيد المسوح للمساحة المبنية (BUA) لنشاط العمراني المتكامل (خدمات) = مساحة النشاط * ٠,٩ (معامل الاستغلال) * ١٢٪					
تم حساب الرصيد المسوح لمساحة الدور الأرضي (FP) لنشاط الخدمات الاستثمارية = مساحة النشاط * ٣٠٪ (النسبة البنائية)					
تم حساب الرصيد المسوح للمساحة المبنية (BUA) لنشاط الخدمات الاستثمارية = مساحة النشاط * ٢ (معامل الاستغلال)					



صورة ضيق الأدم

الاشتراطات البنائية العامة للمجتمع العمرانى المتكامل:-



الاشتراطات البنائية لأرض المشروع:

مكونات المشروع:

إجمالي مساحة أرض المشروع ٣٣٢,٤٥ فدان

- ٨١% من مساحة كامل أرض المشروع بنشاط عمرانى متكامل وتمثل مساحة حوالي (٢٦٥,٩٦ فدان)
- ٢١% من مساحة كامل أرض المشروع بنشاط ترفيهى ادارى سياحى تجارى وتمثل مساحة حوالي (٦٦,٤٩ فدان)

أولاً:- الاشتراطات العامة

- يسمح بتطبيق نظرية الحجوم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال المقرر للمشروع (٢)
- يتم تركب رتود ١٠ م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو تحولا لإجبار بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل هيئة صليات القوات المسلحة
- أقصى ارتفاع على مستوى المشروع (٣٠ متر)
- تلتزم الشركة بعمل الدراسات المرورية اللازمة للمشروع قبل استصدار القرار الوزاري الأول للمشروع على ان تكون الدراسة معتمدة من كبري المكاتب الاستشارية المتخصصة في المجال
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بالأنشطة المحددة للبيرومات
- تم تطبيق التغييرات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٤ وطبقاً للموافقة الصادرة من جهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (١٦٧٣٤) لسنة ٢٠٢٤
- تمت الموافقة على تعديل قيد الارتفاع لعدد (٣) قطعة أرض ليكون (١٠٠م) فقط طبقاً للموافقة الصادرة برقم (٣٠٤/١٢٤٦٧) لسنة ٢٠٢٤.

ثانياً:- اشتراطات النشاط العمرانى المتكامل بنسبة ٨٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع وتمثل مساحة حوالي ٢٦٥,٩٦ فدان.

- لا تزيد أراضي الإسكان عن ٥٠% من إجمالي المساحة المخصصة لأرض النشاط العمرانى المتكامل.
- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ٤٥%، لفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠%، للفيلات (التوين التاون الكوارتر) ٤٥% من مسطح مسحة الارض
- الارتدادات لأراضي العمارات ٤ متر من جميع الجوانب في حالة الارتفاع أرضي + ٤ أدوار، وفي حالة الارتفاع أعلى من أرضي + ٤ أدوار تكون الارتدادات بما لا يقل عن مجموع ربع الارتفاع لكل مبنى، وفي جميع الحالات لا تقل من ٢٥% من كل جانبي
- الارتدادات الأراضي الفيلات ٤ متر أمامي و٦ متر خلفي و٣ متر جانبي
- في حالة التصميم الحضري للعمارات:
 - o في حالة الارتفاع أرضي + ٦ أدوار لا تقل المسافة عن ١٢ متر وبما لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع كل المبني.
- معامل الاستغلال للنشاط العمرانى المتكامل لا يتعدى (٢) شامل البيرومات.
- معامل الاستغلال الأراضي الخدمات داخل النشاط العمرانى المتكامل لا تتعدى (٠,٩).
- لا يزيد طول البلوك السكني عن ٢٥٠م وفي حالة زيادته يتم الالتزام بترك مسر لا يقل عن ٦م وذلك كل ١٥٠م.
- يتم الالتزام بترك مسر مشاه بعرض لا يقل عن ٦م بين حد المباني السكنية وأراضي الخدمات.

ثالثاً:- اشتراطات الخدمات العمران المتكامل

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لكل نشاط نسبة بنائية - ارتفاع - رتود - (...)
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات وفقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته

رابعاً:- اشتراطات النادي الاجتماعي

- لا تزيد النسبة البنائية للنادي الاجتماعي للنور الأرضي FFP عن ٢٠% من مساحة أرض النادي، وارتفاع (أرضي + أول).
- يتم الالتزام بترك رتود م من جميع الاتجاهات أمامي - جانبي - خلفي داخل قطعة الأرض.
- يتم الالتزام بأن يكون الخدمات لخدمة قاطني المشروع وفي حالة الترخيم من الخارج يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجان المختصة للتسعير بعد الموافقة الفنية.

خامساً:- اشتراطات النشاط الترفيهى الإدارى السياحى التجارى بنسبة ٢٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع وتمثل مساحة حوالي ٦٦,٤٩ فدان

- النسبة البنائية (F) لا تزيد عن ٣٠% من إجمالي المساحة المخصصة للنشاط
- أقصى ارتفاع للنشاط بديوم + أرضي + ٣ أدوار متكررة

الإشتراطات العامة

- ١- لاتزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل عن ٨٠٪ من اجمالى مساحة المشروع .
- ٢- لاتزيد المساحة المخصصة للاستخدامات الخدمية الاستثمارية بالمشروع عن ٢٠٪ من اجمالى مساحة المشروع .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق للبدروم على ان يقتصر استخدامه فقط على الانشطة المصرح بها بالهيئة .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالانشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لايحوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لاتزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من المساحة المبنية بالدور الارضى ، وفقا للماده ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها.
- ٧- تلتزم السادة / شركة اورا ديفلوپرز ايجيبت للاستثمار العقاري بالقيام بالآتى :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
 - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأصدة الانارة الداخلية لمرمرات المشاء وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعيه والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحسابية العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية فى هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم إستخدام مياه الشرب فى الرى .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الأمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .
- ٨- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان بما يتوافق مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٠- يتم الإلتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١١- يتم الإلتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الارض وفقاً له ، و يتم الإلتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الإلتزام بالقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢١ .

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة
مصطفى نور عبد الله

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

" احمد محمد موسى "



