

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٩٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١١

باعتقاد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والرابعة وكذا تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى والثانية لقطعة الأرض رقم (٤/٢) بمساحة ٢م١٣٢٧٩٨١.١٠ بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى Ora Developers Egypt For Real Estate Investment لإقامة مشروع عمرانى متكامل الصادر لها القرار الوزارى رقم (٤٠٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٨

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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والشروط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا للاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى الطلب المقدم من شركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى Ora Developers Egypt For Real Estate Investment بالموافقة

على تخصيص قطعة الأرض رقم (٤/٢) بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد بمساحة (٢٣٢) فدان تقريبا بنشاط (عمرانى متكامل) .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٠ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٤/٢) بمنطقة امتداد مدينة الشيخ

زايد بمساحة (٢٣٢) فدان تقريبا لإقامة نشاط (عمرانى متكامل) لصالح شركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى Ora Developers Egypt For

Real Estate Investment . وطبقا لما تضمنه القرار .

وعلى محضر الإستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣ لقطعة الأرض بمساحة فعلية (٢م١٣٢٧٩٨١.١٠) .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى Ora

Developers Egypt For Real Estate Investment لقطعة الأرض رقم (٤/٢) بمساحة (٣١٦.٢) فدان، بما يعادل (٢م١٣٢٧٩٨١.١٠) بمنطقة

امتداد مدينة الشيخ زايد بنشاط (عمرانى متكامل) .

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٠٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٨ ب اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض عاليه وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لكل من المرحلة الأولى بمساحة

١١١.٢٣ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٦٠.٠٤ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى خطاب شركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى Ora Developers Egypt For Real Estate Investmen الوارد إلى قطاع

التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٥٨٢) بتاريخ ٢٠ / ١١ / ٢٠٢٤ متضمنا طلب استصدار القرار الوزارى ب اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والرابعة من

مراحل تنمية قطعة الأرض والصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٤٠٢ لسنة ٢٠٢٤ ومرقفاة التقيوضات والتعهدات الخاصة بالمشروع .

وعلى خطاب شركة أورا ديفلويرز إيجيبت للاستثمار العقارى Ora Developers Egypt For Real Estate Investmen الوارد إلى قطاع

التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٥٧٧) بتاريخ ٢٥ / ٠٣ / ٢٠٢٥ مرفقا به النسخ النهائية من المخطط التفصيلى للمشروع عاليه .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٢٥٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٩ مرفقا به اللوحات النهائية من المخطط

العام للمشروع والمطوب اعتماده ، وكذا الموقف المالى والعقارى .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار لقطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط

والمشروعات برقم (٤١١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢ .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالميلة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من شركة اورا ديفلوبيرز ايجيبت للاستثمار العقاري Ora Developers Egypt For Real Estate Investment باعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة والرابعة وكذا تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الاولى والثانية لقطعة الارض رقم (١/٢) بمساحة ١٣٢٧٩٨١,١٠ م بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد المخصصة لها لإقامة مشروع عمراى متكامل الصادر لها القرار الوزاري رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٨. ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩. والقرار الوزاري ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠.
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٣١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

القرار

ماده (١) : يعتمد المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة والرابعة وكذا تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الاولى والثانية لقطعة الارض رقم (١/٢) بمساحة ١٣٢٧٩٨١,١٠ م بمنطقة امتداد مدينة الشيخ زايد المخصصة لشركة اورا ديفلوبيرز ايجيبت للاستثمار العقاري Ora Developers Egypt For Real Estate Investment لإقامة مشروع عمراى متكامل الصادر لها القرار الوزاري رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٨. وذلك طبقا للمخطط والشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لإنهاء المشروع . وفى حالة عدم الإلتزام بالبرنامج الزمنى المعتمد لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها 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 العقارى وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها 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 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 بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع 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 (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

- مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع طبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٩) : تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً 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 حل ميعاد سدادها .
- مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرص المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى للمشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته
- مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها 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 والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



• مساحة المشروع :-

« إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣٢٧٩٨١,١٠ م^٢ أي ما يعادل ٣١٦,٢٠ فدان .

• جدول مناطق التنمية بالمشروع :-

المرحلة	النشاط	المساحة	المساحة فدان	النسبة
المرحلة الأولى	عمرالى متكامل	467153.79	111.23	35.2%
المرحلة الثانية		252178.61	60.04	19.0%
المرحلة الثالثة		437148.24	104.08	32.9%
المرحلة الرابعة		171500.46	40.85	12.9%
اجمالي مساحة المشروع		1327981.10	316.20	100.0%

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

مكونات المشروع :-

- تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٣٥٥٠٧,٥٧ م^٢ بما يعادل ١٢٧,٥٠ فدان تمثل نسبة ٤٠,٣٢% من إجمالي مساحة ارض المشروع .
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٤٢٢٣٤,٢٤ م^٢ بما يعادل ٣٣,٨٧ فدان وتمثل نسبة ١٠,٧١% من إجمالي مساحة ارض المشروع
- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣١٣٠٠٠,٠٦ م^٢ بما يعادل ٧٤,٥٢ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٥٧% من إجمالي مساحة ارض المشروع .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٦٨٨٠٠,١٣ م^٢ بما يعادل ٦٤,٠٠ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٢٤% من إجمالي مساحة ارض المشروع .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦٨٤٣٩,١٢ م^٢ بما يعادل ١٦,٣٠ فدان وتمثل نسبة ٥,١٥% من إجمالي مساحة ارض المشروع .

• الاشتراطات البنائية :-

أولا : اشتراطات بنائية عامة

- يتم تطبيق نظرية الحجوم على جميع أراضي المشروع السكنية والخدمية.
- يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة طبقا للشروط والضوابط الواردة بالقرار تفصيليا.
- يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء المصري و القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و الاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية.
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من مساحة المشروع .
- يسمح بتنفيذ ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لايشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقا للمادة ١٠٤ من اللاحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البديرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح باستخدام مناطق الردود داخل قطع الاراضى السكنية فى انتظار السيارات .
- يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المباني السكنية ؛ ويمكن استغلال ادوار البديروم فى النشاط السكني وذلك خصصاً من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقاً لنظام الحجوم مع توفير التهوية والاضاءة الطبيعية لتلك الادوار ؛ وبما لا يخل بأماكن انتظار السيارات الواجب توافرها طبقاً للمعدلات المواردة بالكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بترك ردود عام ١٠ م من جميع الجهات من حدود الارض الداخلية .

الاشتراطات البنائية بالنسبة للاستخدام السكنى :-

- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقياسة على طول محور البلوك و فى حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦ م على الا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م و المسافة بين القطع لا تقل عن ٦ م.
- ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود الارض / المبني السكني وحتى حدود ارض الخدمات .

أراضى الفيئات :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٠% من مساحتها وذلك بالفيئات المنفصلة و ٤٥% بالفيئات المتصلة والشبه متصلة .
- الإرتفاع المسموح به للفيئات هو أرضي + دور أول + الإرتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن: الأمامي ٤ م - الجانبي ٣ م - الخلفي ٦ م
- الإرتدادات داخل حدود قطعة الأرض بالنسبة للأراضى ذات ردود جانبي واحد لا تقل عن: الأمامي ٤ م - الجانبي ٤ م - الخلفي ٦ م
- فى حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل ردود جانبي ٢,٥ متر بدلاً من ٣ متر ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

منطقة النموذج السكنى :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥% من مساحتها ولا تزيد عن ٣٥% بالأراضى ذات ردود جانبي من جانب واحد .
- الإرتدادات داخل حدود قطع الأراضى الخاصة بالنموذج السكني كحد أدنى هي: الأمامي ٤ م - الجانبي ٣ م - الخلفي ٦ م .
- عدد الادوار : أرضي + دورين
- فى حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل ردود جانبي ٢,٥ متر بدلاً من ٣ متر ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

منطقة العمارات:

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠% من المساحة المخصصة للعمارات .
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + 3 أدوار ؛ وتم تطبيق الحجوم ليصل ارتفاع بعض المباني الي أرضي + ٤ متكرر ؛ بما لايتعدى قيد الإرتفاع المقرر للمشروع و المسطحات المقررة .
- المسافة بين العمارات فى حالة ارتفاع (أرضي + ٣ متكرر و ٤ متكرر) لا تقل عن ٨ ؛ وفي حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة حتى ٦ م طبقاً لقرار لجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بجلستها رقم ٧ بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ .
- ترك مسافة ارتداد ٢ م كحد ادنى من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلى .



اشتراطات مناطق الخدمات:-

- نسبة اراضى الخدمات تتراوح من (٨ - ١٢) % من مساحة المشروع وتمت زيادتها لتصل الى ١٥ % طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرار .
- تم زيادة معامل الاستغلال لاراضى الخدمات بنسبة ١٠ % طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرار .
- يتم الإلتزام بالإشترطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لأشترطات الهيئة لكل نشاط على حده و التى سوف يتم تحديد عناصرها في حينه، علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط و اعتماد و تنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمراني المتكامل.
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مقلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الارضى كمغرف خدمات بدور السطح طبقاً للقرار الوزارى رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .
- يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المباني الخدمية ؛ ويمكن استغلال ادور البدروم فى النشاط الخدمي وذلك خصصاً من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقاً لنظام الحجوم مع توفير التهوية والاضاءة الطبيعية لتلك الادوار ؛ وبما لا يخل بأماكن انتظار السيارات الواجب توافرها طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تتعهد الشركة بان منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع وفى حالة التخديم الخارجى يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .

مكونات المرحلة رقم (١) من المشروع (محل التصديق):-

- تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة رقم (١) ٤٦٧١٥٣,٧٩ م٢ بما يعادل ١١١,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٢٠ % من إجمالي مساحة ارض المشروع.
- تبلغ المساحة المخصصة للاسكان ١٥١٠٥٤,٣٩ م٢ بما يعادل ٣٥,٩٧ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٣٤ % من إجمالي مساحة المرحلة رقم (١) .
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٤٢٢٣٤,٢٤ م٢ بما يعادل ٣٣,٨٧ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٤٥ % من إجمالي مساحة المرحلة رقم (١) .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٥٦٣١٩,٦٦ م٢ بما يعادل ٣٧,٢٢ فدان وتمثل نسبة ٣٣,٤٦ % من إجمالي مساحة المرحلة رقم (١) .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٧٥٤٥,٥٠ م٢ بما يعادل ٤,١٨ فدان وتمثل نسبة ٣,٧٦ % من إجمالي مساحة المرحلة رقم (١) .

أولاً : الاستعمال السكنى :-

- تبلغ المساحة المخصصة للاسكان ١٥١٠٥٤,٣٩ م٢ بما يعادل ٣٥,٩٧ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٣٤ % من إجمالي مساحة المرحلة رقم (١) ؛ وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج بلوحة المخطط العام :-

ثانياً : الاستعمال الخدمى :-

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٤٢٢٢٤,٢٤ م^٢ بما يعادل ٣٣,٨٧ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٤٥% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (١) وطبقاً للجدول التالي :-

رقم القطعة	نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	النسبة المئوية	الارتفاعات	إجمالي مساحات الدور الأرضي (F.P)	إجمالي المساحة المبينة (BUA)
S01	نادي رياضى	119,674.13	7%	أرضي +دور	8,377.19	16,754.38
S02	نادي اجتماعى	22,260.11	20%	أرضي +دور	4,452.02	8,904.04
	بوابات وغرف أمن (FP) بوابة (١) و (٢)	300.00		دور أرضي فقط (مسطح غرفة الأمن لا يزيد عن ٩ م مربع	300.00	300.00
	الإجمالي	142,234.24			13,129.21	25,958.42

مكونات المرحلة رقم (٢) من المشروع (بعل التعديل) :-

تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة رقم (٢) ٢٥٢١٧٨,٦١ م^٢ بما يعادل ٦٠,٠٤ فدان وتمثل نسبة ١٩,٠٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٩٤٢٣٩,٩٣ م^٢ بما يعادل ٢١,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٣٧% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٢) وتشمل على الآتي :

- تبلغ المساحة المخصصة للإراضى النموذج السكنى ٤١٢٦,٠٤ م^٢ بما يعادل ٠,٩٨ فدان وتمثل نسبة ١,٦٤% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٢) .
- تبلغ المساحة المخصصة للعسارات ٩٠١١٣,٨٨ م^٢ بما يعادل ٢١,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٧٣% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٢) .

- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٣٨٤٩٦,٠٥ م^٢ بما يعادل ٣٢,٩٨ فدان وتمثل نسبة ٥٤,٩٢% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٢) .

- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٩٤٤٢,٦٤ م^٢ بما يعادل ٤,٦٣ فدان وتمثل نسبة ٧,٧١% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٢) .

أولاً : الاستعمال السكنى :-

- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٩٤٢٣٩,٩٣ م^٢ بما يعادل ٢١,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٣٧% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٢) وتشمل على الآتي :

- تبلغ المساحة المخصصة للإراضى النموذج السكنى ٤١٢٦,٠٤ م^٢ بما يعادل ٠,٩٨ فدان وتمثل نسبة ١,٦٤% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٢) وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج بلوحة المخطط العام .
- تبلغ المساحة المخصصة للعسارات ٩٠١١٣,٨٨ م^٢ بما يعادل ٢١,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٣٥,٧٣% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٢) وطبقاً للجدول التالي :-

رقم المجموعة	اسم النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	المساحة المستقلة بنشاط سكنى بدور الطيروم	عدد الأتوار	عدد الوحدات بالنموذج	المساحة المبينة (BUA) للنموذج	إجمالي مساحات الدور الأرضي (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المساحة المبينة (BUA)
C04	00A	2	315.91	225.37	أرضي +٣	5	1,081.00	631.82	10	2,162.00
	0AA	2	631.82	450.74	أرضي +٣	10	2,161.00	1,263.64	20	4,322.00
	AAA	1	947.73	676.11	أرضي +٣	15	3,241.00	947.73	15	3,241.00
	00C	8	401.31	365.62	أرضي +٣	6	1,240.00	3,210.49	48	9,920.00
	0CD	10	778.99	724.77	أرضي +٣	12	2,423.00	7,789.86	120	24,230.00
	CDC	4	1178.39	1090.39	أرضي +٣	18	3,662.00	4,713.57	72	14,648.00
00E	8	341.25	0.00	أرضي +٣	7	1,230.00	2,730.04	56	9,840.00	

2,368.00	14	687.05	1,184.00	7	ارضى+٣	0.00	343.53	2	00F
12,070.00	70	3,423.91	2,414.00	14	ارضى+٤	0.00	684.78	5	00F
3,644.00	21	1,021.47	3,644.00	21	ارضى+٤	0.00	1021.47	1	EFE
2,463.00	12	808.55	821.00	4	ارضى+٣	176.24	269.52	3	00G
38,424.00	192	12,823.86	1,601.00	8	ارضى+٣	353.43	534.33	24	0GH
4,602.00	24	1,364.80	767.00	4	ارضى+٤	0.00	227.47	6	00I
11,744.00	64	3,640.15	1,468.00	8	ارضى+٤	0.00	455.02	8	0LJ
143,678.00	738	45,056.94	26,937.00	139			8131.5142	84	الاجمالي

مكونات المرحلة رقم (٣) من المشروع (محل الاعتماد) :-

- تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة رقم (٣) ٤٣٧١٤٨,٢٤ م^٢ بما يعادل ١٠٤,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٩٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ المساحة المخصصة للاسكان ٢٢٥٨٣٤,٨٠ م^٢ بما يعادل ٥٣,٧٧ فدان وتمثل نسبة ٥١,٦٦% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٣)
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٩٢٥٦٣,٠٣ م^٢ بما يعادل ٤٥,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٠٥% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٣).
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢١٨٧٥٠,٤١ م^٢ بما يعادل ٤,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٤,٢٩% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٣).
- اولا : الاستعمال السكنى :-

- تبلغ المساحة المخصصة للاسكان ٢٢٥٨٣٤,٨٠ م^٢ بما يعادل ٥٣,٧٧ فدان وتمثل نسبة ٥١,٦٦% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٣) وطبقا للجدول التفصيلي المدرج بلوحة المخطط العام .

مكونات المرحلة رقم (٤) من المشروع (محل الاعتماد) :-

- تبلغ المساحة المخصصة للمرحلة رقم (٣) ١٧١٥٠٠,٤٦ م^٢ بما يعادل ٤٠,٨٣ فدان وتمثل نسبة ١٢,٩٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ المساحة المخصصة للاسكان ٦٤٣٧٨,٤٦ م^٢ بما يعادل ١٥,٣٣ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٥٤% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٤) وتشمل علي الاتي :
- تبلغ المساحة المخصصة للاراضى النموذج السكنى ٢٠٦٣,٠٢ م^٢ بما يعادل ٠,٤٩ فدان وتمثل نسبة ١,٢٠% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٤) .
 - تبلغ المساحة المخصصة للعسارات ٦٢٣١٥,٤٣ م^٢ بما يعادل ١٤,٨٤ فدان وتمثل نسبة ٣٦,٣٤% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٤) .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء وممرات المشاة ٩٤٤٢١,٤٢ م^٢ بما يعادل ٢٢,٤٨ فدان وتمثل نسبة ٥٥,٠٦% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٤).
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٢٧٠٠,٥٨ م^٢ بما يعادل ٣,٠٢ فدان وتمثل نسبة ٧,٤١% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٤).
- اولا : الاستعمال السكنى :-
- تبلغ المساحة المخصصة للاسكان ٦٤٣٧٨,٤٦ م^٢ بما يعادل ١٥,٣٣ فدان وتمثل نسبة ٣٧,٥٤% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٤) وتشمل علي الاتي :
 - تبلغ المساحة المخصصة للاراضى النموذج السكنى ٢٠٦٣,٠٢ م^٢ بما يعادل ٠,٤٩ فدان وتمثل نسبة ١,٢٠% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٤) وطبقا للجدول التفصيلي المدرج بلوحة المخطط العام .
 - تبلغ المساحة المخصصة للعسارات ٦٢٣١٥,٤٣ م^٢ بما يعادل ١٤,٨٤ فدان وتمثل نسبة ٣٦,٣٤% من إجمالي مساحة المرحلة رقم (٤) وطبقا للجدول التالي :-

رقم المجموعة	اسم النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	المساحة المستلقة بدور الهدوم بنشاط (سكني)	الارتقاعات	عدد الوحدات بالنموذج	المساحة المبينة (BUA) للنموذج	اجمالي مساحات الدور الأرضي (F.P)	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي المساحة المبينة (BUA)
C08	00A	1	315.91	225.37	أرضي+٣	5	1,081.00	315.91	5	1,081.00
	0AA	1	631.82	450.74	أرضي+٣	10	2,161.00	631.82	10	2,161.00
	00C	4	401.31	365.62	أرضي+٣	6	1,240.00	1,605.25	24	4,960.00
	0CD	5	778.99	724.77	أرضي+٣	12	2,423.00	3,894.93	60	12,115.00
	00E	2	1178.39	1090.39	أرضي+٣	18	3,662.00	2,356.78	36	7,324.00
	00F	4	341.25	0	أرضي+٤	7	1,230.00	1,365.02	28	4,920.00
	00F	4	343.53	0	أرضي+٤	7	1,184.00	1,374.11	28	4,736.00
	00F	6	684.78	0	أرضي+٤	14	2,414.00	4,108.69	84	14,484.00
	00G	5	269.52	176.24	أرضي+٣	4	821.00	1,347.59	20	4,105.00
	0GH	15	534.33	353.43	أرضي+٣	8	1,601.00	8,014.91	120	24,015.00
	00I	1	227.47	0	أرضي+٤	4	767.00	227.47	4	767.00
	00I	13	455.02	0	أرضي+٤	8	1,468.00	5,915.24	104	19,084.00
	الاجمالي	61				139	26937	31157.7168	523	99752

جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع:-

جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع						
البيان	الرصيد المسموح بعد تطبيق قرار ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ (م)	الرصيد المستخدم بالمرحلة الأولى (م)	الرصيد المستخدم بالمرحلة الثانية (م)	الرصيد المستخدم بالمرحلة الثالثة (م)	الرصيد المستخدم بالمرحلة الرابعة (م)	الرصيد المتبقي (م)
أولاً : المنطقة السكنية						
مساحة الأراضي السكنية	663,990.56	151,054.39	94,239.93	225,834.80	64,378.46	128,482.99
مساحة الدور الأرضي (F.P)	331,995.28	63,517.29	46,913.66	95,559.32	32,086.08	93,918.93
المساحة المبينة (BUA)	1,460,779.21	123,198.90	148,122.60	180,774.47	101,974.30	906,708.95
ثانياً: المنطقة الخدمية						
مساحة الأراضي الخدمية (١٥%)	199,197.17	142,234.24	0.00	0.00	0.00	56,962.93
مساحة الدور الأرضي (F.P)	59,759.15	13,129.21	0.00	0.00	0.00	46,629.94
المساحة المبينة (BUA)	193,619.64	25,958.42	0.00	0.00	0.00	167,661.22

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) عن طريق زيادة معامل التشغيل بنسبة ١٠% من معامل التشغيل الأصلي للنشاط السكني والخدمي؛ مع الالتزام بالضوابط والشروط الواردة تفصيلياً بالقرار.

المقتن المالى للمشروع:-

نوع الاسكان	الاقصى معامل استغلال	الاقصى مسطحات بناوية مسموح بها BUA م ^٢	الاقصى مقنن مائى (ل/م/ل/يوم)	الاقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/يوم)
عمارات متوسطة الكثافة	١	١٣٢٧٩٨١,١٠	٥,٧١	٧٥٨٢٧٧٢,١٩٥٢

الالتزامات الشركة أو المطور العقاري:

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (٣٧٩١٣ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري.

الإشراطات العامة

- ١- أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٢ أدوار متكررة) وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المقرر للمشروع ؛ ويسمح بعمل بدروم يتم استخدامه في الأنشطة المصرح بها بدروم وبدون مطابطة دهال المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يمكن استغلال فروع المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بأشعة الشمس والخدمات بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستقلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة السكنية والخدمية داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) المسموح بها .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح؛ هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام 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 ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً لنص المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ؛ ونسبة ١٠ % للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضي طبقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تلتزم شركة أورا ديفلوبيز انجست للاستثمار العقاري Ora Developers Egypt For Real Estate Investment 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 وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأحمال 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 اصمال 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 الشركة 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 تعريفه مياه الشرب والصرف الصحي واستخدام الخدمة وإى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف 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 فى اصمال 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 .
- ٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٨- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
 ٩- يتم الالتزام بتوفير موافق انتظار سيارات طبقا للكواد المصري للجراجات وتعديلاته.
 ١٠- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
 ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
 ١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف ثان

طرف اول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس / احمد محمد موسى

بالتفويض عن الشركة

الاسم / حسام مجدي ابو السعود محمد

التوقيع

الرقم القومي : ٢٨٢٠٩٠٧٠١٠٢١٩٨

Page 7

صورة طبق الأصل



