

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٢٤٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٤

باعتتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٢) بمنطقة الجامعات والمعاهد بالتجمع الثالث -

مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١١.٩٠ فدان

المخصصة لشركة الهضاب العقارية (ش.ذ.م.م) لإقامة نشاط عمراني مختلط

(٥٠٪ عمراني متكامل ٥٠٪ استثماري)

## وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المنفي رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .

وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

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 قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن شوايط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري ،

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التوسيلية بالمدن والمجمعات العمرانية

الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٨ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٢) بمنطقة الجامعات والمعاهد بمساحة ١١.٨٩

فدان بنشاط عمراني مختلط بمدينة القاهرة الجديدة وفقا للشوايط المحددة بالقرار .

وعلى محضر الاستلام المحضر بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٩ لقطعة الأرض رقم (٢٢) بمنطقة الجامعات والمعاهد بالتجمع الثالث - مدينة القاهرة الجديدة بمساحة (١٩٩٨١.٧٦ م<sup>٢</sup>)

بنشاط عمراني مختلط .

وعلى عقد تخصيص المزمع بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٤ بين الهيئة والسادة / شركة الهضاب العقارية - قطعة الأرض رقم (٢٢) بمنطقة الجامعات والمعاهد بالتجمع الثالث - مدينة

القاهرة الجديدة بمساحة (١٩٩٨١.٧٦ م<sup>٢</sup>) أي ما يعادل (١١.٨٩ فدان) بنشاط عمراني مختلط (٥٠٪ عمراني متكامل - ٥٠٪ استثماري) .

وعلى خطاب المفوض عن شركة الهضاب العقارية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٥١٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٨ بشأن طلب المراجعة الفنية واستصدار القرار

الوزاري باعتماد المخطط التوسيلي لقطعة الأرض عاليه .

وعلى خطاب المفوض عن شركة الهضاب العقارية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥١٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٣٠ متضمنا البرنامج الزمني والنوتة الضريبية

لمراجعة والاعتماد .

وعلى خطاب المفوض عن شركة الهضاب العقارية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦٤٧٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ خطاب الشركة عاليه مرافقا به اللوحات

التعاليمة (٧) نسخ للمخطط التوسيلي المقدمة للاعتماد .

وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٦ .

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٩٢١٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٨ متضمنا موافق المشروع ولوحات المخطط بعد المراجعة

والتوقيع عليها .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة برقم

(١٢١٩٠١) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٣ . ورقم (٤٢٢٠٦٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٦ .

وعلى النوتة الضريبية لاعمال مياه الشرب والصرف الصحي (المقنن المالي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .

وعلى جدول عدم المناقعة من استصدار القرار الوزاري المرفق مع القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والإسومات المقدمة من شركة / الهضاب العقارية بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٢م٤٩٩٨١,٧٦ بما يعادل ١١,٨٩ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات والمعاهد بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمراني مختلط (بنسبة ٥٠٪ عمراني متكامل - ٥٠٪ استثماري) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ والشرايط الطرح التي تتم التخصيص على أساسها.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣ المتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

## القرار

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة ٢م٤٩٩٨١,٧٦ بما يعادل ١١,٨٩ فدان الكائنة بمنطقة الجامعات والمعاهد بالتجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة الهضاب العقارية لإقامة مشروع عمراني مختلط (بنسبة ٥٠٪ عمراني متكامل - ٥٠٪ استثماري)، وذلك طبقاً للمخطط وللإشرايط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٤ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له، وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشرايط البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة.
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة بالتعهد المتوقع منها بأن مناطق الخدمات الواقعة بالجزء العمراني المتكامل من المشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة التذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة.
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تذييم منطقة الخدمات من الخارج وطبقاً لما تسفر عنه دراسة لجان التسعير بالهيئة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة.
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وهدما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز.
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع.
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بالإشرايط 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 لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تخضع الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة (٩) :** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام 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 بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة (١١) :** تلتزم الشركة بالمخصص لها قطعة الأرض من باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة (١٢) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة (١٣) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود 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

بأقرار الوزاري المرفق بإعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٢) بمساحة (٤٩٩٨١,٧ م<sup>٢</sup>) أي ما يعادل ١١,٨٩ فدان، والواقعة بمنطقة الجامعات والمعاهد - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة، والمخصصة للسادة/ شركة الضباب العقارية لإقامة نشاط عمراني مفتظ ٧٥٠ عمراي متكامل ٧٥٠ استثماري، وفقا للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٤.

### مكونات المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٩٩٨١,٧٦ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١١,٨٩ فدان، وتنقسم الي :  
 أولا: المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٢٤٩٩٠,٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من مساحة المشروع .  
 ثانيا: المساحة المخصصة للنشاط الاستثماري ( تجاري - اداري) بمساحة ٢٤٩٩٠,٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من مساحة المشروع .

### أولا : المنطقة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل

#### ميراثية استعمالات الأراضي للنشاط العمراني المتكامل :

- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٢٤٩٩٠,٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من مساحة المشروع ؛ ويشمل على الآتي:-

الاستعمال	المساحة	المساحة بالفدان	النسبة %
الأراضي المخصصة للسكني	١٢٤٩٥,٤٥	٢,٩٧٥١	٥٠,٠٠
الأراضي المخصصة لخدمات العمراني المتكامل	٣٧٤٨,٦٤	٠,٨٩٢٥	١٥,٠٠
مساحات خضراء ومفتوحة	٧٣٩,١٢	٠,١٧٦٠	٢,٩٦
اجمالي المساحة المخصصة للطرق و الجراجات سطحية	٨٠٠٧,٦٩	١,٩٠٦٦	٣٢,٠٤
اجمالي مساحة العمراني المتكامل	٢٤٩٩٠,٩٠	٥,٩٥٠٢	١٠٠,٠٠

#### الأراضي المخصصة للإسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٢٤٩٥,٤٥ بما يعادل ٢,٩٧ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل ؛ وطبقا للجدول التالي :

اسم النموذج	التكرار	عدد الوحدات	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الخامس	مساحة الدور PP	مساحة BUA للنسبي	مساحة BUA إجمالي	عدد الوحدات في النموذج	اجمالي عدد الوحدات	
نموذج A	٣	رضي ٥٥	١٠,١٧,٨٢	٩١٠,٩٤	١,٠٠٦,٤٨	١,١٢٤,٣٩	١,١٢٤,٣٩	٢٨٢,٣٩	٣,٠٥٢,٤٩	٥,٤٦٧,٤٢	١٦,٤٠٢,٢٦	٤٠,٠٠	١٢٠,٠٠
نموذج B	٢	رضي ٥٥	١,٠٦٤,٧٤	١,١٦٠,١٨	١,١٨٢,٠٢	١,١٨٢,٠٢	١,١٨٢,٠٢	٢١٥,٧٦	٣,١٩٤,٢٣	٥,٩٨٦,٧٣	١١,٥٧٣,٤٧	٥٠,٠٠	١٠٠,٠٠
نموذج C	١	رضي ٥٥	١,٠٦٤,٧٤	١,١٦٠,١٨	١,١٨٢,٠٢	١,١٨٢,٠٢	١,١٨٢,٠٢	٢١٥,٧٦	٣,١٩٤,٢٣	٥,٩٨٦,٧٣	٥,٩٨٦,٧٣	٥٨,٠٠	٥٨,٠٠
الاجمالي									٦,٢٤٧,٧٢	٢٤,٢٦٦,٤٦		٢٧٨,٠٠	

**الاشتراطات البنائية للنشاط العمراني المتكامل**

- يسمح بتطبيق نظام الحجوم على جميع أراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية.
- تم تطبيق قرارات مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والجلسة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ وذلك بزيادة معامل استغلال الاراضي السكنية بالمشروع بواقع ١٠ % شريطه استيفاء كافة الشروط الواردة بالقرارات عاليه .
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل.
- يسمح بتنفيذ ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالمنطق بما لا يشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن إنتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بترك ردود عام ١٠م من جميع الجهات من حدود الارض الخارجية وحتى حدود المباني المطلة علي الطريق الخارجي او حدود الجار.

**الاشتراطات البنائية للمباني السكنية :-**

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للمباني عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان.
- الإرتفاع المسموح به للمباني هو أرضي + ٤ ادوار ؛ وتم تطبيق نظام الحجوم ليصل ارتفاع المباني (أرضي+٥ ادوار) مع الحفاظ على معامل الاستغلال الاصلى للمشروع .
- المسافة بين المباني السكنية لا تقل عن ١٠م ؛ ويمكن ان تصل الي ٦م في حال ان الواجهات الجانبية للمباني مصممة طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م من حدود المباني وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلي.

**الأراضي المخصصة للخدمات :-**

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٧٤٨,٦٤ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٠,٨٩٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٥% من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل ؛ وطبقا للجدول التالي :-

رقم منطقة الخدمات ١S	مساحة ارض خدمات العمراني المتكامل	المساحة ٢م FP	عدد الادوار	المساحة المبنية ٢م BUA
خدمات تجاري اداري	٣٧٤٨,٦٣٥	٨٢٤,٥٩٠٥	ارضي + ٢	٣٦٤٣,٦٧
الاجمالي				٣٦٤٣,٦٧

**الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:-**

- نسبة اراضي الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة النشاط العمراني المتكامل ، وتم زيادتها لتصل الي ١٥ % وزيادة معامل الاستغلال بواقع ١٠ % من معامل الاستغلال الأصلي طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ حال استيفاء كافة الشروط والضوابط الواردة بالقرار تفصيليا .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تتعهد الشركة بان مناطق الخدمات الخاصة بالنشاط العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع وفي حالة الترخيم الخارجي او استغلالها من غير قاطني المشروع يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وذلك بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .
- يسمح بتنفيذ نسبة ( ١٠ % مغلوق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الارضي كغرف خدمات بدور السطح طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الشأن.
- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حدود المباني / الاراضي السكنية وحدود اراضي الخدمات.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بتائية) طبقا لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده والتي سوف تحدد عناصره في حينه علما بان الشركة ملتزمة بتحديد نشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية للمشروع طبقا للتوقيتات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعدد فيما يخص العمراني المتكامل.

**جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية لمنطقة العمراني المتكامل :-**

المسطحات المتبقية م٢	المسطحات المستخدمة م٢	المسموح به طبقا لقرار الهيئة بجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ و القرار رقم ١٩١ لسنة (٢٠٢٤)	المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاصلية م٢	
			٢٤٩٩٠,٩	مساحة النشاط العمراني المتكامل
				الاراضي المخصصة للاسكان
		٦٢٤٧,٧١٣	٦٢٤٧,٧١٣	F.P
٠	٣٤٣٦٢,٤٢١٥	٣٤٣٦٢,٤٢١٥	٣١٢٣٨,٥٦٥	BUA
				الاراضي المخصصة للخدمات
		١١٢٤,٥٩٠٥	٨٩٩,٦٧١٧	F.P
٠	٣٦٤٣,٦٧	٣٦٤٣,٦٧	٢٦٩٩,٠١٥	BUA

**المقنن المائي المسموح به:-**

نوع الاسكان	أقصى مسطح ميني BUA	أقصى مقنن مائي ل/م / ٢م / يوم	أقصى مقنن مائي مسموح به ل/م / ٢م / يوم
عمارات متوسطة الكثافة	٣١٢٣٨,٦	٥,٧١	١٧٨٣٧٢,٤٠٦

تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزعم اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اي تبعات دون ادني مسئولية علي الهيئة او جهاز المدينة .

**ثانياً : المنطقة المخصصة للنشاط الاستثماري (تجاري - اداري) بنسبة ٥٠% من مساحة المشروع:**

المنطقة المخصصة للنشاط الاستثماري (تجاري - اداري) بمساحة ٢٤٩٩٠,٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالي :-

النشاط	مساحة الأرض المخصصة للنشاط	مساح لبناء للدور الارضي FP	نسبة سطح البناء % من المساحة المخصصة للنشاط	عدد الأتوار	المساحة المبنية (BUA) م <sup>٢</sup>	المسموح به طبقاً لقرار الهيئة بجملة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ و القرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤
استثماري ١	٢٠١٢٢,٤٥٦٦	٥٧٥٧,٧٢٧٨٨	٣٠%	ارضي ٣+	٢٢٠٣٠,٩٥١٥٢	٢٥١٤٢,٤٩٩١
غرف لمن و بوابات عدد ٢ بولية		٣٠٠		ارضي	٣٠٠	٣٠٠
استثماري ٢	٤٧٩٨,٤٤٦٤	١٤٣٩,٥٢٢١٢	٣٠%	ارضي ٣+	٥٧٥٨,١٢٨٤٨	٦٠٤٦,٠٣٤٩٠٤
الاجملي	٢٤٩٩٠,٩	٧٤٩٧,٢٧			٢٩٠٨٩,٠٨	٣١٤٨٨,٥٢٤

**الاشتراطات البنائية للنشاط الاستثماري (تجاري - اداري):**

- تمثل مساحة للنشاط الاستثماري (تجاري - اداري) ٥٠% من المساحة الكلية المخصصة للمشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجياً.
- الأنشطة المسموح بها للخدمات المختلطة (تجاري - ترفيهي - إداري - فندقى سياحي).
- الإرتفاع المسموح به في الخدمات هو أرضي + ٣ اتوار متكررة.
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P عن ٣٠% من المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات المختلطة وسمح بتطبيق نظرية الحجم بما لا يتعارض مع قيود الإرتفاع المسموح بها للمنطقة .
- تم تطبيق قرارات مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ بزيادة معامل الاستغلال بواقع (٥%) من معامل الاستغلال الاصلي للمنطقة .
- تلتزم الشركة باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة وتنفيذها خلال المدة لتنفيذ المشروع.
- تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .

محمد عبد الله




الهيئة العامة للغذاء والدواء  
الجمهورية العربية السورية

### الاشتراطات العامة


- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (أرضي + ٤ أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجم ليصل ارتفاع العمارات الي (أرضي+٥ ادوار) واستخدام بعض المسطحات السكنية في دور البدروم بالمواقع التي يتوافر بها فروق مناسب بالموقع بما لا يتجاوز اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها ( كجراج لانظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية ) .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط علي حده .
- ٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلي أسطح 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 ٢٥ % من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛ ونسبة ٢٠% من سطح الدور الارضي للمباني الخدمية ( ١٠% مغطى + ١٠% مظلات مفتوحة) طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٦- تتولى شركة العهصاف العقارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من ( مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات ) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨ )
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنظار سيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .




**كردية مميزات المشروع**



**كردية أحتياجات المشروع**



**موقع المشروع**



المقياس	مساحة الأرض المملوكة	مساحة الأرض المسماة	مساحة الطرق الداخلية
1:1000	49991.76	40812.18	9188.57

الأرض المملوكة للأمانة العامة للمشروع  
بمقتضى قرار مجلس الوزراء رقم ١٠٠٠ لسنة ٢٠١٤  
مقتضى قرار مجلس الوزراء رقم ١٠٠٠ لسنة ٢٠١٤  
مقتضى قرار مجلس الوزراء رقم ١٠٠٠ لسنة ٢٠١٤

**البيانات الفنية للمشروع**

الرمز	الوصف	القيمة
1	مساحة الأرض المملوكة	49991.76
2	مساحة الأرض المسماة	40812.18
3	مساحة الطرق الداخلية	9188.57

**بيانات المبنى**

الرمز	الوصف	القيمة
1	عدد الطوابق	10
2	عدد الوحدات السكنية	100
3	عدد الوحدات التجارية	10

**بيانات الموقع**

الرمز	الوصف	القيمة
1	مساحة الأرض المملوكة	49991.76
2	مساحة الأرض المسماة	40812.18
3	مساحة الطرق الداخلية	9188.57

**البيانات المالية للمشروع**

الرمز	الوصف	القيمة
1	تكاليف البناء	100000000
2	تكاليف التشغيل	50000000
3	تكاليف التسويق	20000000

**البيانات القانونية للمشروع**

الرمز	الوصف	القيمة
1	مساحة الأرض المملوكة	49991.76
2	مساحة الأرض المسماة	40812.18
3	مساحة الطرق الداخلية	9188.57

**البيانات الفنية للمشروع**

الرمز	الوصف	القيمة
1	عدد الطوابق	10
2	عدد الوحدات السكنية	100
3	عدد الوحدات التجارية	10

**البيانات المالية للمشروع**

الرمز	الوصف	القيمة
1	تكاليف البناء	100000000
2	تكاليف التشغيل	50000000
3	تكاليف التسويق	20000000

**البيانات القانونية للمشروع**

الرمز	الوصف	القيمة
1	مساحة الأرض المملوكة	49991.76
2	مساحة الأرض المسماة	40812.18
3	مساحة الطرق الداخلية	9188.57



Handwritten signature and stamp.

**JADE & BLUE**



Handwritten text and notes.

Handwritten text and notes.

