

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٤١,٨٩ فدان أى ما يعادل ٢م١٧٥٩٤٢ بمنطقة الداون تاون جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة تيتان للمراكز التجارية TITAN لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٨٠٪ عمرانى متكامل و ٢٠٪ أنشطة استثمارية)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .

وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجمعات 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 للمجمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقارى .

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

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٨ بالموافقة على تخطيط تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٥) بمنطقة الداون تاون جنوب

طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة ١٨,٨٥٨٧ م٢ بما يعادل ٤٤,٩٩ فدان لشركة تيتان للمراكز التجارية TITAN لإقامة مشروع عمرانى مختلط

(٨٠٪ عمرانى متكامل - ٢٠٪ أنشطة استثمارية متعددة) بالشروط التى تضمنها القرار .

وعلى محضر الاستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٥ لقطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ٢م١٧٥٩٤٢ بمنطقة الداون تاون جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر

وعلى كتاب شركة ايه دى سى للاستشارات الهندسية المفوض من شركة تيتان للمراكز التجارية TITAN الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم

(٤١٧٥٢٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٢ متضمنا طلب استصدار القرار الوزاري بإتمام المخطط التفصيلي لقطعة الأرض عاليه .

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٢ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة تيتان للمراكز التجارية TITAN لقطعة الأرض رقم (٢٥)

بمساحة ٢م١٧٥٩٤٢ بما يعادل ٤٤,٨٩ فدان بمنطقة الداون تاون جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٨٠٪ عمرانى

متكامل و ٢٠٪ أنشطة استثمارية متعددة) .

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٧ .

وعلى كتاب المفوض من شركة تيتان للمراكز التجارية TITAN الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٠٨٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٩ مرفقا به النسخ

نهائية من المخطط التفصيلي للمشروع .

وعلى كتاب المفوض من شركة تيتان للمراكز التجارية TITAN الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٠ المرفق به التعهدات

اللازمة لاستصدار القرار الوزاري

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٨٩) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٨ المرفق به اللوحات النهائية بعد الاعتماد

وكامل موقف قطعة الأرض .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض

عاليه الواردة برقم (٤٥٥٥) بتاريخ ٢٠٢٦/١/٨ .

وعلى التونة الحسابية لاعمال مياه الشرب والصرف الصحى (المقنن المالى) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .

وعلى جدول عدم الامتعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة تيتان للمراكز التجارية TITAN باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ١١,٨٩ فدان أي ما يعادل ٢م١٧٥٩٤٢ بمنطقة الداون تاون جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠٪ عمراني متكامل و٢٠٪ أنشطة استثمارية متعددة)، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأحكام التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠.

- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢١ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قـــــــــــــــــرر"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥) بمساحة ١١,٨٩ فدان أي ما يعادل ٢م١٧٥٩٤٢ بمنطقة الداون تاون جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر والمخصصة لشركة تيتان للمراكز التجارية TITAN لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠٪ عمراني متكامل و٢٠٪ أنشطة استثمارية)، وذلك طبقاً للمخطط والإشترطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٢ 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 الإشترطات 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 الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالجزء العمراني المتكامل بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط، وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشاري المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منها وتحملها وحدهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز.

مادة (٦) : تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع.

مادة (٧) : تلتزم الشركة بالإشترطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٩) : تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللائحة التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرص المخصص له قطعة الأرض من وبراعة البرنامج الزمني المعتمد، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال 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 تنفيذة كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الإرطوب المرفقة بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (25) بمساحة 175942 م^٢ بما يعادل 41.89 فدان الكائنة بمنطقة الداون تان جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر بنشاط عمراني مختلط والمخصصة للمساكن / شركة تيتان للمراكز التجارية TITAN لاقامة مشروع عمراني مختلط (٨٠% عمراني متكامل - ٢٠% أنشطة خدمية استثمارية)

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧٥٩٤٢ م^٢ أي ما يعادل ٤١,٨٩ فدان؛ وينقسم الي:
- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ١٤٠٧٥٣,٦ م^٢ بما يعادل ٣٣,٥١ فدان وتمثل نسبة ٨٠ % من مساحة المشروع.
- المساحة المخصصة للنشاط الخدمي الاستثماري بمساحة ٣٥١٨٨,٤ م^٢ بما يعادل ٨,٣٨ فدان وتمثل نسبة ٢٠ % من مساحة المشروع.

أولاً: - مكونات النشاط العمراني المتكامل (٨٠% من المشروع):

- المساحة المخصصة ل
- لنشاط العمراني المتكامل بمساحة ١٤٠٧٥٣,٦ م^٢ بما يعادل ٣٣,٥١ فدان وتمثل نسبة ٨٠ % من مساحة المشروع؛ ويشمل على الآتي:
- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٧٠٣٧٦,٨ م^٢ بما يعادل ١٦,٧٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢١١١٣,٠٤ م^٢ أي ما يعادل ٥,٠٣ فدان وتمثل نسبة ١٥ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٩٥٩١,٥٨٢ م^٢ أي ما يعادل ٤,٦٦ فدان وتمثل نسبة ١٣,٩٢ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٥٨٥٥,٨ م^٢ أي ما يعادل ٦,١٦ فدان وتمثل نسبة ١٨,٣٧ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء ومرات المشاة بمساحة ٣٨١٦,٣٧٨ م^٢ أي ما يعادل ٠,٩١ فدان وتمثل نسبة ٢,٧١ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.

الأراضي المخصصة للإسكان: -

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٧٠٣٧٦,٨ م^٢ بما يعادل ١٦,٧٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل؛ وطبقاً للجدول التالي: -

رقم الأرض	مساحة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات السكنية	مساحة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات السكنية	مساحة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات السكنية	مساحة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات السكنية	ملاحظات
٩٠٤٨	١٥٠٨	١٦	٢	٤٥٢٤	٧٥٤	٤٨	أرضي -٥ دور	A	
٥٧١٧٤	٩٥٢٩	١٢٤	١٣	٤٣٩٨	٧٣٣	٤٨	أرضي -٥ دور	B	
٥١١١٠	٨٥٢٠	٤٨٠	١٠	٥١١٢	٨٥٢	٤٨	أرضي -٥ دور	C	
١٥٩٠٠	٢٦٠٠	٢٠٨	٤	٣٩٠٠	١٥٠٠	٥٢	أرضي -٥ دور	D	
٧١٦٤,١٨	١٥٢٠	٥٦	٢	٣٥٨٢,٠٩	٧٦٠	٢٨	أرضي ٣+ دور + جزء من الرابع	E	
٢٢٨٣٢	٥٤٧٢	٢٨٨	١٢	٢٧٣٦	٤٥٦	٢٤	أرضي -٥ دور	F	
٧٠٢٠	١١٧٠	٦٠	٢	٣٥١٠	٥٨٥	٢٠	أرضي + ٤ دور + جزء من الرابع	G	
١٣٥٧٨	٢٦١٠	١٥٤	١	١٣٥٧٨	٢٦١٠	١٥٤	أرضي -٥ دور	H	
١٤٣٥٢٦,١٨	٣٢٤٢٩	١٩٦٦	٤٦						

الأراضي المخصصة للخدمات (للعمراني المتكامل): -

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢١١١٣,٠٤ م^٢ أي ما يعادل ٥,٠٣ فدان وتمثل نسبة ١5 % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.

رقم الأرض	مساحة الأرض (م ^٢)	الخدمات		ملاحظات
		مساحة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات	
٦ م من جميع الجهات	١٩٣٠,١٠٤	أرضي -٥ دور + ٥ دور + جزء من الدور الثالث	٤٦٣٧,٦	١٤٦٠
		أرضي -٥ دور + ٥ دور + جزء من الدور الثالث	٥٤٢٩,١٤	١٧٢٤
		أرضي -٥ دور + ٥ دور + جزء من الدور الثالث	٧٨١٧,٩٦	٢٦١٤,٣٢
		الالتزام بالاشتراطات البنائية للمباني الدينية المعمول بها بالهيئة	٧٣٥,٤٧	٤٩٠,٣١
٦ م من جميع الجهات	١٨٠٠	١١٨٧,٧٨	٥٤٠	اداري
دور أرضي فقط ويحد أقصى مساحة ٩م للترفة الواحدة	١٢	١٢,٠٠	٦	بوابات ٢ طرفين
الإجمالي	٢١١١٣,٠٤	٢٠١٤٤,٥٦	٦٨٤٠,٣١	

المقنن المائي لمنطقة العمراني المتكامل :-

صمات متوسطة الكثافة بارتفاع (أرضي + ٤ الدور)	١٧٠٩٤٢	١,٢٥	٥,٧١	1004628.82
--	--------	------	------	------------

التزامات الشركة أو المطور العقاري:

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٥٠٢٣ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .
- تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات .
- تتعهد الشركة بمقننات المرافق المقررة لقطعة الأرض طبقاً للاشتراطات الأصلية وعدم المطالبة بأي مقننات مرافق إضافية طبقاً للتعهد المقدم من الشركة.

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمراني المتكامل

- تمثل نسبة ٨٠ % من إجمالي مساحة المشروع.
- يتم تطبيق نظرية الحجم على جميع أراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية
- يتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ % وطبقاً للقواعد والشروط الواردة بالقرار .
- 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 المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل.
- يسمح بتنفيذ ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لرفرف الخدمات بالمسطح بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ بشرط عدم تعدي قيد الارتفاع المقرر للمنطقة (م١٨)
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

الاشتراطات البنائية بالنسبة لمناطق الإسكان:

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠% من مساحة كل قطعة أرض.
- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٤ أدوار وتم تطبيق نظريه الحجم لتصبح أرضي + ٥ بما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به (م١٨) أو لإجمالي المسطحات البنائية (bba) المسموح بها
- معامل الاستغلال المسموح به = ١,٢٥ .
- المسافة بين المباني السكنية لا تقل عن ١٠م؛ ويمكن ان تصل الي ٦م في حال ان الواجهات الجانبية للعمارات مصممة طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص.

اشتراطات مناطق الخدمات لمنطقة العمراني المتكامل :-

- نسبة أراضي الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة النشاط العمراني المتكامل وتم زيادتها لتصل الي ١٥ % طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و رقم ٢٠٢٤ لسنة ٢٠٢٤ (ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) وزيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ % من معامل الاشغال الأصلي؛ مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرار تفصيلياً .
- يتم الإنجاز بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - إرتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- تتعهد الشركة بأن تكون مناطق الخدمات بالجزء العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وحال تخديمها من الخارج أو استقلالها من غير قاطني المشروع يتم سداد العلاوة المقررة بعد الحصول علي الموافقات الفنية اللازمة وطبقاً للمتبع هي هذا الشأن.
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مغلقة + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الأرضي كرفرف خدمات بدور السطح وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به (م١٨).
- مداخل ومخارج البدرومات للمباني الخدمية من الطرق الداخلية بالمشروع

- تلتزم الشركة بعدم الربط أو الاستغلال بين المبني وباقى المسطح المكشوف بالأدوار التي تم استغلال جزء منها فقط لكلا من النماذج السكنية والمباني الخدمية ويتم مراعاة النسبة عند استصدار تراخيص البناء

الأرصدة المخصصة للجزء العمراني المتكامل :-

جدول الأرصدة للمسطحات البنائية BUA م ٢ المسموح بها والمستغلة لمنطقة العمراني المتكامل

الخدمات	١٧٥٩٤٢	١٩٢٥٢٦,٢٠	١٩٢٥٢٦,٢٠	١٩٢٥٢٦,٢٠
السكني	١٥٢٠١,٣٩	٢٠١٤٤,٥١	٢٠٥٢١,٨٧	٢٧٧,٢٦

ثانياً: مكونات الجزء الخدمي الاستثماري من المشروع (٢٠%)

المساحة المخصصة للنشاط الخدمي الاستثماري بمساحة ٣٥١٨٨,٤ م^٢ بما يعادل ٨,٣٨ فدان وتمثل نسبة ٢٠% من مساحة المشروع وطبقاً للجدول التفصيلي التالي

جدول الخدمات الاستثمارية

رقم مبني	الخدمات	مساحة الدور الأرضي (F.P)	المساحة (BUA)	عدد الدور
٦	تجاري - اداري	٢٠٧٨,٩٣	٨٣١٥,٧٢	ارضي + ٣ ادوار
٧	تجاري - اداري	٧٥٠,٥٢	٣٠٠٢,٠٨	ارضي + ٣ ادوار
٨	تجاري - اداري	٨٤٢,١٠	٣٣٦٨,٤٠	ارضي + ٣ ادوار
٩	تجاري - اداري	٢٠٣١,٥٦	٨١٦٦,٢٤	ارضي + ٣ ادوار
١٠	تجاري - اداري	١٠٨١,٠٤	٤٣٢٤,١٦	ارضي + ٣ ادوار
١١	تجاري - اداري	٢٤٧١,٩٧	٩٨٨٧,٨٨	ارضي + ٣ ادوار
١٢	تجاري - اداري	١٣٠٠,٤٠	٥٢٠١,٦٠	ارضي + ٣ ادوار
الاجمالي		١٠٥٥٦,٥٢	٤٢٢٢٦,٠٨	

جدول الأرصدة للجزء الخدمي الاستثماري من المشروع

الخدمات	٤٢٢٢٦,٠٨	٤٢٢٢٦,٠٨	٤٢٢٢٦,٠٨	٤٢٢٢٦,٠٨
الخدمات	٤٢٢٢٦,٠٨	٤٢٢٢٦,٠٨	٤٢٢٢٦,٠٨	٤٢٢٢٦,٠٨

ملحوظة: المساحات المبنية بالأدوار المتكررة لا تشمل البروزات

إشتراطات منطقة الأنشطة الاستثمارية :

- تمثل منطقة الأنشطة الخدمية الاستثمارية ٢٠% من المساحة الكلية المخصصة للمشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجياً.
- تحدد الأرتفاعات و النسبة البنائية للخدمات لكل نشاط علي حدة طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- الإرتفاع المسموح به في الخدمات هو أرضي + ٣ دور و يمكن ان تصل الي ارضي و ٤ أدوار باستخدام نظام الحجم و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة (٨م) ولا يتجاوز اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P عن 30% من المساحة المخصصة لإستعمال الخدمات و يسمح بتطبيق نظرية الحجم بما لا يتعارض مع قيود الأرتفاع المسموح بها للمنطقة .
- يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ (٢٠٢٥) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمعدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الاشغال بواقع (٥%) من معامل الاشغال الاصلي لتصبح الـ BUA المسموح بها بمنطقة الأنشطة الاستثمارية بالشروط والضوابط المحددة بالقرارات .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود ارض المشروع .
- تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع.
- يسمح بإقامة بدرومات اسفل مباني الخدمات الاستثمارية علي ان يقتصر استغلالها علي الأنشطة المصرح بها بالهيئة فقط مع

مراعاة عدم وجود ايه اتصاليه بينها وبين بدرومات خدمات الجزء العمراني المتكامل.



الاشتراطات العامة

- ١- الإرتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٤ أدوار وتم تطبيق نظير الحجم لتكون (أرضي +5) بما لا يتجاوز قيد الإرتفاع المسموح (١٨م) او اجمالي المسطحات البنائية (bua) المسموح بها
- ٢- تتعهد الممادة / شركة نيتان للمراكز التجارية TITAN واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما وبتحملان وحدهما اى تبعات
- ٢- يسمح بإقامة دور البروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط علي حده .
- ٥- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التى بنيت اعلي أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛ ونسبة ١٠% من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٧- تلزم الممادة / شركة نيتان للمراكز التجارية TITAN بالتزام بالاتي :-
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
 - اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس النقل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك القصى كميات يمكن توفيرها وطبقا 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 المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسنة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة اى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه للمشروع .
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى اعمال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٨- تلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ و اجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

