

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٠٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٤-أ) بمساحة ٨١٢٦٤,٥٥ م^٢ بما يعادل ١٩,٣٥ فدان بمرکز خدمات منطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة / ايسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمرائى مختلط بنسبة (٨٠٪ عمرائى متكامل ، ٢٠٪ خدمات استثمارية)

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 الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الموافقة لمناطق المخططات التفصيلية بالمحس والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩١) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٣ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢١) بمنطقة مركز خدمات بيت

الوطن - الإمتداد الشرقى بمساحة (٨١٢٢٨ م^٢) بنشاط (عمرائى مختلط) بمدينة القاهرة الجديدة .

وعلى محضر التسليم المحرز بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٧ لقطعة الأرض رقم (٢١) بمنطقة مركز خدمات بيت الوطن - الإمتداد الشرقى بنشاط (عمرائى

مختلط) بمدينة القاهرة الجديدة لشركة / ايسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) بمساحة (٨١٢٦٤,٥٥ م^٢) .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٩ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة و شركة / ايسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) لتخصيص

قطعة الأرض رقم (٢١-أ) بمنطقة بيت الوطن لاقامة مشروع عمرائى مختلط بنسبة (٨٠٪ عمرائى متكامل ، ٢٠٪ خدمات استثمارية) بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة اجمالية ٨١٢٦٤,٥٥ م^٢ بما يعادل ١٩,٣٥ فدان .

وعلى الطلب المقدم من موفس شركة ايسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) الوارد لقطع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢٩٢٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٢

للموافقة على اعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه ظرفاً به المستندات الخاصة بالمشروع .

وعلى إقادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض

عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢١٥٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٧ .

وعلى كتاب الموفس من شركة ايسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) الوارد لقطع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٢٦٦٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢ ظرفاً به

اللوحات النهائية للمشروع .

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر لقطع التخطيط والمشروعات برقم (١٦٥٦٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد

المراجعة الفنية والتوقيع، مع بيان الموقف العقارى والمالى والتشيدى لقطعة الأرض عاليه .

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المصنف بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٧ .

وعلى التوتة الضميمة لأعمال مياه الشرب المائى للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بهيئة .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .

وعلى جدول عم المانعة من استصدار القرار الوزاري للموقع من القطاعات والإدارات المختصة بهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / ايسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ - ١) بمساحة ٨١٢٦٤,٥٥ م٢ بما يعادل ١٩,٣٥ فدان بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لأقامة مشروع عمرانى مختلط بنسبة (٨٠٪ عمرانى متكامل، ٢٠٪ خدمات استثمارية) 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 ٢٠٢٥/١١/٣٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

" قرار "

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ - ١) بمساحة ٨١٢٦٤,٥٥ م٢ بما يعادل ١٩,٣٥ فدان بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة / ايسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) لأقامة مشروع عمرانى مختلط بنسبة (٨٠٪ عمرانى متكامل، ٢٠٪ خدمات استثمارية)، وذلك طبقا للإشترطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٩، 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 ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في 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 (٣) :** تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل فى الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشترطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقواعد والنظم المتبعة .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بالان مناطق الخدمات بالجزء العمرانى للمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخليص من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المغررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما اية تبعات لذلك ودون ادنى مسئولية 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 بالاشتراطات 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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ 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 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 والقرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ 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 لشرطه 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 الشرييني



الشروط المرفقة

بالتقرر الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض رقم (٣٤ - أ) بمنطقة بيت الوطن المخصصة للسادة / شركة ايسوليوت اكدت للتطوير العقاري لإقامة مشروع عمراي مختلط بنسبة (٨٠٪ عمراي متكامل ، ٢٠٪ خدمات استثمارية) بمدينة القاهرة الجديدة الجديدة بمساحة إجمالية ١٩,٣٥ فدان بما يعادل ٨١٢٦٤,٥٥ م^٢ والمبرم بشأنها التعاقد المؤرخ في ١٩/١٠/٢٠٢٥ م.

إجمالي مساحة المشروع:

= إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٩,٣٥) فدان أي ما يعادل ٨١٢٦٤,٥٥ م^٢.

مكونات (كامل المشروع): -

١- جزء عمراي متكامل بإجمالي مساحة (١٥,٤٨ فدان ، بما يعادل ٢٦٥٠١١,٦٤) تمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالي مساحة

المشروع

٢- جزء خدمات استثمارية بإجمالي مساحة (٣,٨٧ فدان ، بما يعادل ٢١٦٢٥٢,٩١) تمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة

المشروع

أولاً العمراني المتكامل: (٨٠ %)

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمرات) ٢م^٢٣٢٥٠,٥٨٢ بما يعادل ٧,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠% من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢م^٢٤٣٥١,٧٩٩ بما يعادل ١,٠٤ فدان وتمثل نسبة ٦,٦٩% من إجمالي أرض العمراني المتكامل.

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢م^٢٦٧٠٧,٤٤٤ بما يعادل ١,٦٠ فدان وتمثل نسبة ١٠,٣٢% من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٢م^٢١٦٨٥٣,٤٠١ بما يعادل ٤,٠١ فدان وتمثل نسبة ٢٥,٩٢% من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ومرات المشاة ٢م^٢٤٥٩٣,١٩٩ بما يعادل ١,٠٩ فدان وتمثل نسبة ٧,٠٧% من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.

مكونات منطقة (عمراني متكامل) :

أ- أراضي الإسكان بالمشروع (العمرات): -

= تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢م^٢٣٢٥٠,٥٨٢ بما يعادل ٧,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠% من

إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل طبقاً لجداول النماذج التالية:-

جدول النماذج السكنية:

نموذج النماذج	التكرار	عدد الوحدات	مساحة الأرض المخصصة للنموذج (م ^٢ (F.F))	مساحة الأرض المخصصة للنموذج (م ^٢ (F.F))	إجمالي مساحة الأرض المخصصة للنموذج (م ^٢ (F.F))	النسبة المئوية للنموذج بالنسبة للمساحة المخصصة بالنموذج	إجمالي مساحة الأرض المخصصة للنموذج (م ^٢ (F.F))	النسبة المئوية للنموذج بالنسبة للمساحة المخصصة بالنموذج
A	1	18	40	1,890.20	40	2.08	4,980.80	0.80
B	8	18	90	1,148.42	270	5.42	10,628.00	10.63
C	1	22	91	1,021.90	91	0.91	6,485.52	6.49
D	5	5	20	976.80	60	0.60	4,921.60	4.92
E	1	18	72	1,380.02	72	0.72	4,720.04	4.72
F	5	14	63	1,289.24	210	2.10	23,828.80	23.83
G	1	22	55	1,047.16	55	0.55	4,188.64	4.19
الإجمالي	18		688		17,082.11		71,508.40	71.51

الإشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - إرتفاع - ردود) وفقاً للإشتراطات البنائية المُعمّدة للخدمات والمشروعات الإستثمارية المعمول بها بالهيئة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % كالتالي (١٠ % مفلق، ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ م، وبما لا يتجاوز قيود الإرتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الإلتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات.
- تلتزم الشركة بقيود الإرتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير الترخيم من الخارج لقطعة أرض الخدمات رقم (١) وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير في الهيئة وقبل استصدار تراخيص البناء الخاصة بأرض الخدمات .
- الإلتزام بأن تكون منطقة الخدمات رقم (٢) بمنطقة العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدميم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدميم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.
- يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع على أن يتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع بحد أقصى ٩م^٢ للغرفة الواحدة.

ثانياً: خدمات إستثمارية:

- تبلغ المساحة المُخصصة ٣,٨٧ فدان ، بما يُعادل ٢٦٢٥٢,٩١ م^٢ تمثل نسبة (٢٠%) من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي:

رقم القطعة	التشطيف	مساحة الأرض بالمتر المربع	مساحة الأرض بالفدان	المساحة البنائية بقدر الأرضي F.P 2م	عدد الدوار	الردود	ملاحظات
1	استثماري - حادي	6,509.82	1.85	2,584.21	٣ دوار + أرضي	٣ دوار + أرضي	يتم الإلتزام بالردود المقرر عن حد قطعة أرض المشروع بغارت الوصف
2	استثماري - حادي	5,601.87	1.53	2,291.66	٣ دوار + أرضي	٣ دوار + أرضي	يتم الإلتزام بالردود المقرر عن حد قطعة أرض المشروع بغارت الوصف
الاجملي		12,111.69	2.88	4,875.87			

الإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات الإستثمارية :-

- تمثل منطقة الخدمات (٢٠%) من إجمالي مساحة المشروع ويسمح بتخدميم المنطقة خارجياً
- النسبة البنائية ٣٠ % من المساحة المخصصة للنشاط الخدمي المختلط .
- الإرتفاع المسموح به طبقاً للإشتراطات الاصلية (أرضي + ثلاثة أدوار مُتكررة)
- يسمح بتطبيق نظرية الحجم وتقليل عدد الدوار ليصبح (أرضي + ٣ ادوار) بنسبة بنائية ٤٠ % وذلك لمنطقة (خدمي مختلط ١-٢) طبقاً للتيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وكذا جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ، وبما لا يتجاوز قيود الإرتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - إرتفاع - ردود) وفقاً للإشتراطات البنائية المُعمّدة للخدمات والمشروعات الإستثمارية المعمول بها بالهيئة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % كالتالي (١٠ % مفلق، ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ م، وبما لا يتجاوز قيود الإرتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الإلتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات.
- تلتزم الشركة بقيود الإرتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.

• التوثيق المسبب لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي :-

قطاع التخطيط والمبنى وعاءات			
نوع الاسكان	المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها للمشروع بخلاف الروزات (م ^٢)(B.U.A)
عنازل جسيمة الكثافة	٦٥.١١.٦٤	١.٠٠	٢٠.٦٥٠.١١.٦٤

• المقنن المائي المسموح به للمشروع :-

قطاع التنمية وتطوير المدن	
أقصى مقنن مائي (ل/م ^٢ /يوم)	أقصى كمية مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
٥,٧١	371216.46

• التزامات السادة / شركة اسبيلوت اکت للتطوير العقاري :-

١. بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم).
٢. بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢٣٢٢) فرد.
٣. بالمادة الثانية من الشروط الواردة بالقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠م.
٤. بأن كميات مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري.
١. تتعهد الشركة واستشاري المشروع بمسئولياتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط التفصيلي المقدم منهما وبتحملان وحدهما أية تعبات طبقاً لذلك.

• بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع :-

عدد الوحدات المحققة بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع طبقاً لنوعية المساكن المعتمدة
٨٩٨	١٨٥٦

• بيان بإرصدة المشروع السكنية والخدمية والاستثمارية :-

• أولاً: المنطقة السكنية و الخدمية :-

المسطح المسموح به طبقاً للاشتراطات	المسموح به طبقاً للتيسيرات	معامل الاشغال	المستخدمة (م ^٢)	المستطحات المتبقية (م ^٢)	
65,011.64					مساحة الجزء العمراني المتكامل
32,505.82	32,505.82	1	32,506	0.00	مساحة الاراضي المخصصة للاسكان
16,252.91	17,878.20		787.09	17,091.11	F.P
65,011.64	71,512.80		4.40	71,508.40	B.U.A
7,801.40	9,751.75	0.90	4,351.79	5,399.96	مساحة الاراضي المخصصة للخدمات
2,340.42	2,925.52		815.52	2,110.00	F.P
7,021.26	9,478.70		13.70	9,465.00	B.U.A

• ثانياً: المنطقة الاستثمارية :-

المسطح المسموح به طبقاً للاشتراطات الاصهلية (م ^٢)	المسموح به طبقاً للتيسيرات	معامل الاشغال	المستخدمة (م ^٢)	المستطحات المتبقية (م ^٢)	
16,252.91					مساحة الجزء الاستثماري
16,252.91	16,252.91	1.20	12,111.69	4,141.22	مساحة الاراضي المخصصة للخدمات
4,875.87	4,875.87		0.00	4,875.87	F.P
19,503.49	20,478.67		0.00	20,478.67	B.U.A

الإشراطات العامة

- ١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية ويُسمح بتطبيق نظرية الحجم وزيادة الارتفاع ليصبح (أرضي + أربعة أدوار متكررة) طبقاً للتيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وكذا جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٢) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم.
- ٣) يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع عمراني متكامل وخدمي مختلط.
- ٤) تلزم شركة / شركة إسبيلوت اکت للتطوير العقاري " بالإشراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد) طبقاً للإشراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- ٥) تلزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الإشراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- ٦) لا يجوز إقامة ابيه منشآت في مناطق الردد.
- ٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بُنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلاالم والخزانات والرفرف الخدمة التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباني وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وللائحة التنفيذية وتعديلاتهما.
- ٨) تلزم شركة / إسبيلوت اکت للتطوير العقاري 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 وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
 - تسويق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لمرمرات المشاة وتنفيذ البر دورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف 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 لتغزين 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 واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية في 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 في الري.
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
 - تلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتش الفني للإشراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفيتش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ٩) يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات داخل أرض المشروع (للمناطق السكنية ، مناطق الخدمات) طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٠) تلزم الشركة باعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ١١) تلزم الشركة بالإشراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له وكراسة اشراطات المزايدة، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وللائحة التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزاري رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ، والقرار الوزاري رقم ٢٨٦ لسنة ٢٠٢٠.
- ١٢) تلزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة للتنفيذ.
- ١٣) تلزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

تقطاع التخطيط و المشروعات

م / أحمد إبراهيم محمد

طرف ثانٍ

مفوض عن الشركة

أحمد معاذ إبراهيم

٢٠٢٥

