

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/١

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٥١,١٨ فدان بما يعادل ٢٢١٤٩٤١,٤٦ م^٢ بالمنطقة الواقعة جنوب حي الأشجار بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة حربي جيت بدايات لإدارة المشروعات المتكاملة HARBYGATE لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

- بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩١٨ وتعديلاته .
- وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجمعات العمرانية الجديدة .
- وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) 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 والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٣) جنوب حي الأشجار على طريق زويل بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة اجمالية ٥٤,٨١ فدان لصالح شركة /حربي جيت بدايات لإدارة المشروعات المتكاملة HARBYGATE لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً للضوابط المحددة بالقرار .
- وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٧ لقطعة الأرض المخصصة للشركة عاليه بمساحة اجمالية ٥١,١٧٦ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل .
- وعلى كتاب شركة /حربي جيت بدايات لإدارة المشروعات المتكاملة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥٢٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٠ بشأن الموافقة على استصدار القرار الوزاري باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عاليه .
- وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١١ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة /حربي جيت بدايات لإدارة المشروعات المتكاملة HARBY GATE لقطعة الأرض رقم (٣) بالمنطقة الواقعة جنوب حي الأشجار بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة اجمالية ٢٢١٤٩٤١,٤٦ م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل .
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٩٨٠٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٤ مرفقاً به كتاب هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (د/١١٣٧) المتضمن الموافقة رقم (٢٠٢٥/٣١٠٣) من وجهة النظر العسكرية فقط على تعديل قيد الانتفاع لقطعة الأرض رقم (٣) جنوب حي الأشجار على طريق زويل بالمدينة لصالح شركة /حربي جيت بدايات لإدارة المشروعات المتكاملة بقرض عمرانى متكامل ليكون بإرتفاع " (١٨)م للمساحة الملونة باللون الاصفر - (٢١)م للمساحة الملونة باللون الاصفر" على اللوحة المساحية المرفقة مع الالتزام بالحصول على موافقة الوزارات والهيئات المعنية قبل التنفيذ والشروط والضوابط الموضحة تفصيلاً بالموافقة .
- وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٠ .
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة حدائق أكتوبر برقم (٣١٤٦٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى للاعتداد .

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩٨٩٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٩ متضمنا موقف المشروع مع الاخذ في الاعتبار ماورد بكتاب الجهاز رقم (٢٩٨٢) بوجود خط طرد داخل حدود الارض ومقترحات الجهاز لنقل الخط، ومرفقا عليه لوحات المخطط بعد المراجعه والتوقيع عليهما من المختصين بالجهاز والنموذج النمطي لكامل موقف المشروع بعد الاعتماد .

وعلى التعهدات الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٨٩٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٦ من الشركات التالية:

- شركة / حربي جيت بدايات لادارة المشروعات والمخصص لها قطعة الارض رقم (٣) جنوب حي الاشجار على طريق زويل بنشاط عمراني متكامل .
- شركة / كواليتي جرين والمخصص لها قطعة الارض رقم (٤) جنوب حي الاشجار على طريق زويل - بمدينة حدائق أكتوبر بنشاط عمراني متكامل .
- شركة / بوكا للتخطيط العمراني والمخصص لها قطعة الارض رقم (D٥) جنوب مدينة الفردوس على طريق زويل - بمدينة حدائق أكتوبر بنشاط تجاري - اداري - طبي
- للتعمد بتحمل تكلفة نقل خط الطرد الكائن بالقطع المذكورة اعلاه الي الحارة البيطية امام الثلاث قطع نقلا كاملا مع إعادة الشئ لاصله (من طبقات الاسفلت) طبقا للكود والمواصفات القياسية ونصت لشراف جهاز المدينة مع الحفاظ على خط الانحدار فى الردود الاساسي ٦م كما هو وللجهة المختصة حق صيانة خط الانحدار .

وعلى كتاب قطاع المرافق رقم (٤٥٣٢٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٦ بشأن خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٠٢٥/٣٩٣٠٦) بخصوص قطعة الارض رقم (٣) بمساحة ٢١١٩٤١.٤٦ والواقعة جنوب حي الاشجار بشأن وجود خط طرد بالارض على بعد ١٦-٢٠ متر من حدود الارض وكذا خط انحدار صرف صحي على بعد ٦ متر ... ، كما تضمن الاشارة الى خطاب الجهاز رقم (٣٣٥٤) المتضمن ان خط الطرد مار بكافة القطع المجاورة للقطعة محل الخطاب بمسافة حوالى ١.٥ كم وعمق حوالى ٢٠ متر داخل القطع المخصصة والمتضمن مقترح الجهاز رقم ٢ بنقل خط الطرد للطريق (الحارة البيطية) ... والمتنهي الي با'نه على ضوء رؤية جهاز المدينة بإمكانية نقل خط الطرد المشار اليه بعاليه فإنه لا مانع من الناحية الفنية على تنفيذ نقل الخط طبقا لقطاع الطريق التصميمي وذلك بعد مراجعة المكتب الاستشارى لدراسة مدى تأثير تغير المسار على هيدروليكا الخط وكفاءة المحطة ، مع دراسة تنفيذ اى خطوط مستقبلية للرافع المستخدم (توسعات) في ذات المسار وعلى النحو الوارد بالكتاب .

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة حدائق أكتوبر برقم (٤٩٠٢٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ بشأن كتاب قطاع المرافق المذكور بعاليه والتعهد المقدم من الشركات سالفة الذكر والنتهي بالتوجيه باتخاذ اللازم في ضوء ما انتهى اليه كتاب قطاع المرافق والتعهد واستكمال الإجراءات طبقا للقواعد ، وعلى البرنامج الرسمى المعتمد لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/ .

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

وعلى جدول عدم الممانعة 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 اعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الارض رقم (٣) بمساحة (٥١.١٨ فدان) بما يعادل (٢١١٩٤١.٤٦ م٢) بالمنطقة الواقعة جنوب حي الاشجار بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة / حربي جيت بدايات لإدارة المشروعات المتكاملة HARBYGATE لاقامة مشروع عمراني متكامل . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .

وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٢ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قـــــــــــــــــرر"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٣) بمساحة (٥١,١٨ فدان) بما يعادل (٢١٤٩١,٤٦ م^٢) بالمنطقة الواقعة جنوب حي الاشجار بمدينة هدايق الكويز المخصصة لشركة / حربي جيت بدايات لإدارة المشروعات المتكاملة HARBYGATE لاقامة مشروع عمراني متكامل. وذلك طبقاً للمخطط والإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١١ 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 الإشراطات 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 الموثق منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم 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 بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما ودهما اية تبعيات لذلك ودون ادنى 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 بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

مادة (٨) : تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها وشركات أخرى بتحمل تكلفة نقل خط الطرد والكائن بقطعة الأرض محل الاعتماد والقطع الحار بها خط الطرد تحت إشراف جهاز تنمية مدينة هدايق الكويز وطبقاً للمواصفات والشروط الفنية وإعادة الشيء لاصله بالنسبة للطريق مع الحفاظ على خط الانحدار وصرف والسماح لمهندس الجهاز بإجراء أعمال الصيانة والمتابعة الدورية وطبقاً لما ينتهي اليه التنسيق بين جهاز المدينة وقطاع المرافق ومتابعة صيانة الشبكات والمحطات بالهيئة.

مادة (٩) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١٠): تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها 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 بمعاد سدادها .

مادة (١١): تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٢): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٣): تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٤): تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٥): تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦): 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

بالقرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٣) بالمنطقة الواقعة جنوب حي الأشجار بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة إجمالية ٥١,١٨ فدان بما يعادل ٢٠٢١٤٩٤١,٤٦ م^٢ المخصصة لشركة/ حربي جيت بدايات لإدارة المشروعات المتكاملة HARBYGATE لإقامة مشروع عمراني متكامل طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٣١

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٢١٤٩٤١,٤٦ م^٢ أي ما يعادل (٥١,١٧) فدان.

مكونات المشروع:-

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ١٠٧٤٧٠,٧٢ م^٢ بما يعادل ٢٥,٥٩ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٠٧٨١,٠٤ م^٢ بما يعادل ٧,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٣٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٠٢٧٦١٨,٥٢ م^٢ بما يعادل ٦,٥٨ فدان وتمثل نسبة ١٢,٨٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ولأماكن انتظار السيارات ٤٥٥٢٧,٢٨ م^٢ بما يعادل ١٠,٨٤ فدان وتمثل نسبة ٢١,١٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢٠٣٥٤٣,٩ م^٢ بما يعادل ٠,٨٤ فدان وتمثل نسبة ١,٦٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً: أراضي الإسكان على مستوى المشروع

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ١٠٧٤٧٠,٧٢ م^٢ بما يعادل ٢٥,٥٩ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول النماذج التالي:

النماذج (٢م) البنائية B.U.A	B.U.A للتنموج (٢م)	Total F.P (٢م)	سطح الدور الأرضي (٢م) للتنموج F.P	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات للتنموج	عدد الأتوار	التكرار	النموذج	الإجمالي
٢٤٧.٨	٦١٧٦,٩٠	٥٦١٥,٢٦	١٤٠٤	٢٢٤	٥٦	(بدروم + أرضي + ٣ أتوار متكررة)	٤		A
١٥٦٢٨٨	٥٢٠٩,٦٠	٣٥٥٢٠	١١٨٤	١٤٤٠	٤٨	(بدروم + أرضي + ٣ أتوار متكررة جزء من الدور الرابع)	٣٠		B
٥٥٤١٠	٤٦٢٠,٠٠	١٢٦٠٠	١٠٥٠	٤٨٠	٤٠		١٢		C
٢٢٦١٣٥,٦٠		٥٢٧٣٥,٣٦		٢١٤٤	-		٤٦		الإجمالي

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية بالمشروع:-

- لا تزيد مساحة الأراضي المخصصة للسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- المساحة المسموح بالبناء عليها للعمرات السكنية لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للسكان.
- الارتفاع المسموح به للعمرات طبقاً للاشتراطات الأصلية للمشروع: (أرضي + ٣ أتوار متكررة) ويمكن أن تصل إلى (أرضي + ٤ أتوار متكررة) تطبيقاً لنظام وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح به للمشروع طبقاً لكتاب هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (١١٤٣٧/د) المتضمن الموافقة رقم (٢٠٢٥/٣١٠٣) من وجهة النظر العسكرية على تعديل قيد الارتفاع ليكون ١٨ م و ٢١ م للمساحات المحددة باللوحة المساحية المرفقة بالموافقة الصادرة مع الالتزام بكافة الضوابط المحددة بالموافقة.
- تم زيادة معامل استغلال الإسكان بنسبة ١٠% طبقاً للتيسيرات الواردة بقرارات مجلس الإدارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ بالشروط والضوابط المحددة بالقرارات.
- يتم الالتزام بالفصل التام وعدم وجود أية اتصالية بأي شكل بين الجزء المستقل بنشاط سكني بالدور الرابع المتكرر وبين غرف السطح ويتم مراعاة ذلك عند استصدار تراخيص البناء.
- يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية ويقتصر استخدامه على الأنشطة المصرح بها بدور بدروم.
- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٨م بين العمرات السكنية وبعضها بارتفاع (أرضي + ٣ أتوار) ويمكن أن تصل إلى ٦م حال كون الواجهات الجانبية للعمرات مصمتة.

- يسمح بإقامة غرف السطح بالمباني السكنية على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الاضحي طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به من قبل القوات المسلحة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات للعمارات السكنية طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم الالتزام بان تكون مداخل وخارج البديومات طبقا للكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية.
- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين المباني السكنية وأراضي الخدمات بالمشروع.
- يتم الالتزام بترك مسافة بين حد العمارة السكنية وحد الرصيف للطرق الداخلية لا تقل عن ٢ م.
- التزم الشرك بأصول (على مواقفت وزاره المياحه والجهاض المعنيه فيما يخص الانصطح الفندقية).

ثانيا: أراضي الخدمات على مستوى المشروع

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٠٧٨١,٠٤ م٢ بما يعادل ٧,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٣٢ % من اجمالي مساحة ارض المشروع طبقا للجدول التالي:

رقم منطقة الخدمات	المساحة		النسبة البنائية	الاشتراطات البنائية	
	م٢	فدان		عدد الاطوار	النشاط
منطقة خدمات (١)	٢٦١٤٣,٦٦	٦,٢٢	٣٠%	نشاط مختلط -	ارضي + دورين
منطقة خدمات (٢)	١٩٤١,٢٣	٠,٤٦	٣٠%	الاستعمالات (تجاري- اداري- طبي- فندقي)	
منطقة خدمات (٣)	٢٦٤٦,١٥	٠,٦٣	٣٠%		
غرف امن وبوابات	٥٠	٠,٠١	-	غرفة الامن لا تزيد مساحتها عن ٩ م٢ وبارتفاع ارضي فقط	
الإجمالي	٢٠٧٨١,٠٤	٧,٢٣	-		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع:-

- مساحة الأراضي المخصصة للخدمات تتراوح من ٨% الي ١٢% من مساحة ارض المشروع.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وفقا للاشتراطات المعمول بها لمناطق الخدمات داخل المشروعات الاستثمارية.
- تم الاستفادة من التيسيرات الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والمعمد سريانه بقرارات مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢٤ بزيادة نسبة اراضي الخدمات لتصل الي ١٥% من مساحة المشروع ، وتم زيادة معامل استغلال الخدمات بنسبة ١٠% من معامل استغلال الخدمات الأصلي.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات لمناطق الخدمات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم ترك ردود لا يقل عن ٦ م من حدود المباني السكنية وأراضي الخدمات.
- يقتصر استخدام دور البديوم على الانشطة المصرح بها بالهيئة.

ثالثا: جدول الأرصدة المسموح بها والمسطحات المستغلة بالمشروع

الاستخدام	المسطحات البنائية المسموح بها BUA طبقا للاشتراطات الاصلية	اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها BUA طبقا للتيسيرات	اجمالي المسطحات البنائية المستغلة BUA بالمشروع	رصيد المسطحات البنائية BUA الممتددة المتبقية
سكني	٢١٤٩٤١,٤٦	٢٣٦٤٣٥,٦٠٦	٢٣٦٤٣٥,٦	٠
خدمات	٢٣٢١٣,٦٨	٣١٢٢٨,٤٦	٢٧٧٠٧,٣	٣٦٣١,١٦

رابعاً: الخشن المالي:

قطاع التخطيط والمشروعات		قطاع التنمية وتطوير المدن	
نوع الإسكان	المساحة (م٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.UA) (م٢)
عمارات سكنية (الرضي + ٣ ادوار)	٢١٤٩٤١,٤٦	١	٢٣٦٤٣٥,٦٠٦
			اقصى مقنن مالي (م/د) / اقصى مقنن مالي للمشروع (م/د) (يوم)
			اقصى كميات مائة مقبرة للمشروع (م/د) (يوم)
			١٤٤٧١٥,٧٤



Handwritten signature and date: ٢٤ يونيو ٢٠٢٦

عدد الوحدات المحققة بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقا للتؤنة الحسابية المعتمدة
٢١٤٤ وحدة سكنية بخلاف عدد الوحدات الفندقية بمناطق الخدمات	فرد

تعهدات:

- تتعهد شركة/ حربي جيت بدايات لادارة المشروعات المتكاملة HARBYGATE بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخدم مباشر من الخارج ؛ وفى حالة التخدم الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسمير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .
- تتعهد كلا من شركة/ حربي جيت بدايات لادارة المشروعات المتكاملة HARBYGATE واستشارى المشروع عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع انشاؤها وفقا للوحة المخطط محل الاعتماد ويتحملان وحدهما ايه تبعات تنتج عن ذلك.
- تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها ومن شركتى كواليتى جرين و بوكا للتخطيط العمرانى بالخطاب الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٣٨٩٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٦ بتحمل تكلفة نقل خط الطرد الكائن بقطعه الارض محل الاعتماد وقطعتى الارض المخصصتين للشركات سالفه الذكر تحت اشراف جهاز المدينة طبقا للمواصفات والاشتراطات الفنية وإعادة الثنى لاصله بالنسبة للطريق مع الحفاظ على خط الانحدار وحرمة والسماح لمهندسى الجهاز باجراء اعمال الصيانه والمتابعه الدورية وطبقا لما ينتهى اليه التنسيق بين جهاز المدينة وقطاع المرافق ومتابعه صيانه الشبكات والمحطات.

الوزير
 محمد مصطفى
 وزير



رئيسة الأمانة العامة للشؤون
 الإدارية

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية بالمشروع طبقاً للإشتراطات الأصلية (أرضي + ٣ أدوار متكررة) ويمكن أن تصل الي (أرضي + ٤ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام ^{العموم} وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح به للمشروع طبقاً لكتاب هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (١١٤٣٧/د) المتضمن الموافقة رقم (٢٠٢٥/٣١٠٣) من وجهة النظر العسكرية علي تعديل قيد الارتفاع ليكون ١٨ م و ٢١ م للمساحات المحددة باللوحه المساحية المرفقة بالموافقة الصادرة مع الالتزام بكافة الضوابط المحددة بالموافقة، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون انني مسئولية لجهز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٢- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط علي حده.
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت اعلي اسطح 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 مساحة الدور الاضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ ولا تزيد عن ٢٠% "١٠% مغلق + ١٠% مفتوح" من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات.
- ٦- تتولى شركة حري جيت بدايات لإدارة المشروعات المتكاملة HARBYGATE على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً 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 البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً 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 (٧، ٨، ٩)
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٤- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ١٥- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

طرف ثان

أحمد محمد محمد
أحمد محمد محمد

٢٠٢٦/٠٦/٢٩



م/ أحمد إبراهيم محمد

طرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات

م/ أحمد إبراهيم محمد

١٤٤٦

٢٩/٠٦/٢٠٢٦

٢٩/٠٦/٢٠٢٦



الهيئة العامة للتخطيط
والمشروعات الاقتصادية
والاجتماعية

