

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٩٠ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٢

باعتقاد تخطيط وتنظيم وقسم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ١٥١,٩٦ فدان بما يعادل ٢٦٣٨٣٥٩,٧ الكائنة بمنطقة جنوب طريق الواحات شمال دجلة بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة المخصصة لشركة دجلة للاستثمار العقارى (مجموعة دجلة للاستثمار العقارى - معمار المرشدى) (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٦ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٥٠ فدان الكائنة بجنوب

طريق الواحات للسادة/ شركة دجلة للاستثمار العقارى (مجموعة دجلة للاستثمار العقارى - معمار المرشدى) (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل . وفقاً

للسروط والضوابط الموضحة تفصيلاً . .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٥ لقطعة الأرض البالغ مساحتها (١٥١,٩٦ فدان) بما يعادل (٢٦٣٨٣٥٩,٧٠) الكائنة بجنوب طريق الواحات

السادة/ شركة دجلة للاستثمار العقارى (مجموعة دجلة للاستثمار العقارى - معمار المرشدى) (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٨ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة دجلة للاستثمار العقارى (مجموعة دجلة للاستثمار العقارى -

معمار المرشدى) (ش.م.م) لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة (٢٦٣٨٣٥٩,٧) والكائنة بمنطقة جنوب طريق الواحات شمال دجلة بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن شركة دجلة للاستثمار العقارى (مجموعة دجلة للاستثمار العقارى - معمار المرشدى) (ش.م.م) الوارد لقطاع التخطيط

والمشروعات برقم (٤٨٦٩٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٩ بشأن المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري بامتداد المخطط المقدم لقطعة الأرض عالية .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٥٥٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٧ بشأن

المراجعة الفنية للمخطط المقدم لقطعة الأرض عالية طبقاً للتعديلات .

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

عاليه الواردة برقم (٤١٦٤٣٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٣ .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٥٣٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٤ المرفق به

(عدد ٧ نسخ نهائية) للمخطط المقدم للمشروع لاستصدار القرار الوزاري للمشروع .

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٦٧٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢١ مرفقاً به لوحات المخطط العام بعد

التوقيع عليها من قبل السادة المختصين بجهاز المدينة وكذا موقف كامل الأرض .

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم من الشركة لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٦ .

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقنن الماشي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .

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

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري - معمار المرشدي) (ش.م.م) بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة (١٥١,٩٦٦ فدان بما يعادل (٢م ٦٣٨٣٥٩,٧) الكائنة بمنطقة جنوب طريق الواحات شمال دجلة بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة المخصصة لاقامة مشروع عمراني متكامل، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٩ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

" قسم "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة (١٥١,٩٦٦ فدان بما يعادل (٢م ٦٣٨٣٥٩,٧) الكائنة بمنطقة جنوب طريق الواحات شمال دجلة بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة المخصصة لشركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري - معمار المرشدي) (ش.م.م) لاقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للمخطط والإشترطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٨ ، 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 الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار والنظام الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض من محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشرطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير ووفقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بالتعهد الموثق منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج 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 للوحدة المخطط المقدمة منهما وتحملهما اية تبعيات لذلك ودون ادنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز .

مادة (٦) : تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة (٧) : تلتزم الشركة بالإشترطات 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 الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفى 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 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 (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للأشراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى 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 للجرارات 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 والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرقف بإعداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) والكاننة بمنطقة جنوب طريق الواحات شمال دجلة بمساحة (٦٣٨٣٥٩,٧ م^٢) بما يعادل (١٥١,٩٦ فدان) والملوكة للسادة/ شركة دجلة للاستثمار العقاري (مجموعة دجلة للاستثمار العقاري - معمار المرشدي) طبقاً للعدد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٨ لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة.

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٦٣٨٣٥٩,٧ م^٢ أي ما يعادل ١٥١,٩٦ فدان.

مكونات المشروع:

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٣١٩١٧٩,٨٥ م^٢ أي ما يعادل ٧٥,٩٨ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٩٥٧٣٨,٣٨ م^٢ أي ما يعادل ٢٢,٧٩ فدان وتمثل نسبة ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١٣٩٨٠٠,٧٧٤ م^٢ أي ما يعادل ٣٣,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٢١,٩٠ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦٧٠٤٣,٣٥ م^٢ أي ما يعادل ١٥,٩٦ فدان وتمثل نسبة ١٠,٥٠ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٦٥٩٧,٣٥ م^٢ أي ما يعادل ٣,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٢,٦٠ % من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً: المساحة المخصصة لأراضي الإسكان

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٣١٩١٧٩,٨٥ م^٢ أي ما يعادل ٧٥,٩٨ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة المشروع طبقاً للجدول الآتي :-

رقم الأرض	المساحة المخصصة للإسكان (م ^٢)	المساحة المخصصة للخدمات (م ^٢)	المساحة المخصصة للطرق (م ^٢)	المساحة المخصصة للمشاة (م ^٢)	المساحة المخصصة للطرق الخارجية (م ^٢)	المساحة الكلية (م ^٢)	المساحة الكلية (فدان)	نوع الاستخدام	رقم الأرض	المساحة المخصصة للإسكان (م ^٢)	المساحة المخصصة للخدمات (م ^٢)	المساحة المخصصة للطرق (م ^٢)	المساحة المخصصة للمشاة (م ^٢)	المساحة المخصصة للطرق الخارجية (م ^٢)	المساحة الكلية (م ^٢)	المساحة الكلية (فدان)	نوع الاستخدام
1	62209.28	9374.1	2088.3	188.8	918.9	10220	34	10221	62209.28	9374.1	2088.3	188.8	918.9	10220	34	10221	أ
2	37708.67	3244.5	2088.3	188.8	918.9	612	34	6755.6	37708.67	3244.5	2088.3	188.8	918.9	612	34	6755.6	ب
3	42217.07	3728.4	1407.3	124.8	348.0	690	23	10880	42217.07	3728.4	1407.3	124.8	348.0	690	23	10880	ج
4	28330.78	2245.0	1407.3	124.8	348.0	414	23	6338.4	28330.78	2245.0	1407.3	124.8	348.0	414	23	6338.4	د
5	48428.32	4112.8	1548.7	137.1	383.0	720	24	11884	48428.32	4112.8	1548.7	137.1	383.0	720	24	11884	هـ
6	27472.71	2458.4	1848.7	157.1	383.0	432	24	7188.4	27472.71	2458.4	1848.7	157.1	383.0	432	24	7188.4	و
7	42217.07	3728.4	1407.3	124.8	348.0	690	19	11018	42217.07	3728.4	1407.3	124.8	348.0	690	19	11018	ز
8	32289.48	1873.8	1887.4	184.8	489.3	300	25	5784	32289.48	1873.8	1887.4	184.8	489.3	300	25	5784	ح
9	28188.01	2258.8	2088.1	188.8	918.9	348	29	6822.8	28188.01	2258.8	2088.1	188.8	918.9	348	29	6822.8	ط
10	27803.03	2478.7	1743.8	184.4	431.2	384	24	7203.2	27803.03	2478.7	1743.8	184.4	431.2	384	24	7203.2	ي
11	19881.03	1228.3	1743.8	184.4	431.2	192	24	3881.6	19881.03	1228.3	1743.8	184.4	431.2	192	24	3881.6	ك
12	11483.77	1088.8	1423.8	128.2	352.5	178	28	2844	11483.77	1088.8	1423.8	128.2	352.5	178	28	2844	ل
13	28883.81	2884.1	1477.0	138.8	383.2	380	20	6883.4	28883.81	2884.1	1477.0	138.8	383.2	380	20	6883.4	م
14	28883.81	2884.1	1477.0	138.8	383.2	380	20	6883.4	28883.81	2884.1	1477.0	138.8	383.2	380	20	6883.4	ن
15	38874.03	3787.3	1888.8	188.4	438.0	414	23	7883	38874.03	3787.3	1888.8	188.4	438.0	414	23	7883	س
16	38874.03	3787.3	1888.8	188.4	438.0	414	23	7883	38874.03	3787.3	1888.8	188.4	438.0	414	23	7883	ع
17	28872.43	2273.3	1488.2	128.2	382.7	380	20	6827.8	28872.43	2273.3	1488.2	128.2	382.7	380	20	6827.8	ف
18	18887.78	1444.8	1888.8	144.4	483.2	220	29	4218	18887.78	1444.8	1888.8	144.4	483.2	220	29	4218	غ
19	12278.27	1178.8	1327.8	117.8	388.4	188	19	3428	12278.27	1178.8	1327.8	117.8	388.4	188	19	3428	ق
20	17887.88	1888.2	1788.8	188.8	438.2	288	28	4848	17887.88	1888.2	1788.8	188.8	438.2	288	28	4848	ح
21	17887.88	1888.2	1788.8	188.8	438.2	288	28	4848	17887.88	1888.2	1788.8	188.8	438.2	288	28	4848	ط
22	32883.88	2888.3	1788.7	187.7	448.2	488	25	8274.7838	32883.88	2888.3	1788.7	187.7	448.2	488	25	8274.7838	ي
23	11481.81	1088.8	1423.2	128.2	352.4	188	21	2843.82	11481.81	1088.8	1423.2	128.2	352.4	188	21	2843.82	ك
24	18888.88	888.7	1384.8	128.0	388.0	178	22	2788	18888.88	888.7	1384.8	128.0	388.0	178	22	2788	ل
25	848874.88	87128.72	-	-	8518	-	22	188888.784	848874.88	87128.72	-	-	8518	-	22	188888.784	المجموع

ثانياً: المساحة المخصصة لمناطق الخدمات:-

- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات ب مساحه ٩٥٧٢٨,٢٨ م٢ أى ما يعادل ٢٢,٧٩ فدان وتمثل نسبة ١٥ % من اجمالى مساحه المشروع وطبقا للجدول التالي :-

عدد الاوار	النسبة البنائية المسموح بها %	المسطح (فدان)	المسطح (م ^٢)	رقم المنطقة
		3.96	16635.77	1
		6.13	25751.06	2
		3.97	16686.86	3
		1.58	6650.62	4
		0.56	2356.25	5
		0.62	2618.61	6
		1.34	5643.24	7
		0.47	1974.87	8
		0.77	3246.08	9
		0.56	2345.55	10
		1.47	6170.27	11
		1.30	5479.20	12
		0.04	180.00	غرف امن وبوابات
		22.79	95738.38	الاجمالي
		15.00%		النسبة لكامل المرحلة الاولى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

١. نسبة الاراضي المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن ١٢٪ من مساحه المشروع و يمكن ان تصل الي ١٥٪ طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والمحدث بالقرار رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ورقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥.
٢. النسبة البنائية للخدمات لا تزيد عن ٢٠٪ من المساحة المخصصة لكل خدمة بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية والتعليمية والحضائية - وبالنسبة للتوابع الاجتماعية لا تزيد عن ٢٠٪ من المساحة المخصصة للخدمة - وللخدمات الترفيهية لا تزيد عن ١٠٪ من المساحة المخصصة للخدمة وسيتم تحديد الأنشطة فيما بعد.
٣. يسمح بتلغيز غرف مرافق للخدمات بدور المسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠% (١٠% مائل + ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضي علي ان تستقل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (ابار - سلام - غرف مصاعد - اغطية للتكييفات) وطبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
٤. يسمح باستخدام نظرية الحجوم على قطع اراضي الخدمات بالمشروع.
٥. تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولايكون لها تقديم من الطريق الخارجي و في حالة التقديم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص.
٦. الارتفاع المسموح به (رضي + دورين) لجميع الأنشطة عدا الحضائنة ارضي للحضائنة ودور اول لادارة الحضائنة فقط - والترهيبى والادبية الاجتماعية (رضي + اول).
٧. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا لإشتراطات المشروعات الاستثمارية المسمول بها بالهيئة لكل نشاط علي حده.
٨. يتم توفير أماكن إنتظار سيارات مناطق الخدمات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

الإشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع:-الإشتراطات البنائية لمناطق الإسكان:-

١. نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
٢. المساحة المسموح بالبناء عليها بالدور الأرضى للعصارات لا تزيد عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان.
٣. الإرتفاع : [أرضى + (٣) أدوار متكررة + بدروم] للعصارات ويمكن إستغلال النسبة البنائية طبقاً لنظرية الحجم بزيادة الإرتفاع للعصارات وبما لا يتعارض مع قيود الإرتفاع المفروضة من هيئة عمليات القوات المسلحة.
٤. يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كمرافق خدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى ولا تتشكل فى مجموعها وحدة سكنية، طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م، وبما لا يتعارض مع قيود الإرتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
٥. يتم ترك ردد (٦ م) كحد أدنى من حدود قطعة الأرض (الطرق المحيطة أو حدود الجار) حتى حد المبنى.
٦. تم تطبيق قرار (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والمحدث بالقرار رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ والقرار رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥ بزيادة معامل الإشتغال بالمشروعات الإستثمارية بنشاط عمراني متكامل نسبة ١٠% من مساحة المشروع.
٧. ترك مسافة بين عصارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاورة إن وجد لا تقل عن (٥٠م) شاملة عروض الطرق والارتدادات.
٨. يسمح بعمل دور بدروم أسفل المبنى السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البندرومات والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البندروم.
٩. يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
١٠. يتم الإلتزام بأن تكون مداخل ومخارج البندرومات طبقاً للكود المصرى وإشتراطات الجهات المعنية، وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات.
١١. لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للإستعمال السكنى (قطع اراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك، وفي حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠م) يتم حمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م ولاحتته التنفيذية وتعديلاتها.
١٢. المسافة بين البلوكات لا تقل عن (٨م) كحد أدنى وفي حالة الواجهات المصمتة يمكن أن تقل المسافة حتى ٦م.
١٣. يتم تطبيق نظرية الهجوم مع الإلتزام بعدم إستغلال أو الربط بين المسطحات المبنية والغير مبنية بالدوار المتكررة (حال عدم إستغلال كامل الدور) بأي شكل من أشكال الإستغلال مع زيادة النسبة المبنية بما لا يتعدى إجمالي المساحة المسموح بها للمشروع.
١٤. يسمح بعمل بندرومات أسفل العصارات السكنية وتستغل بالأنشطة المسموح بها فى دور البندروم (جراجات - مخازن غير تجارية) وفي حالة وجود فروق مناسب يسمح باستغلال الاجزاء المكشوفة بالبندروم أقل العصارات السكنية والتي يتوفر بها الاضاءة والتهوية المطلوبة طبقاً للإشتراطات والقوانين واللوائح المنظمة لذلك فى النشاط السكنى مع ضرورة الحصول على كافة الموافقات المطلوبة من جهات الاختصاص (الدفاع المدنى ، الخ)، وعلى ان تكون تلك المساحات خصصاً من المساحات البنائية المسموح بها بالمشروع السكنى وبشرط توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته (اولاً) وطبقاً للموافقة الفنية الصادرة بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٥٦٨١) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١٠ (ثانياً).

جدول حسابات الأرصفة لمناطق الإسكان والخدمات على مستوى المشروع:-

الاستعمال	مساحة المشروع (م ^٢)	اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها طبقاً للأشتراطات الأصلية (BUA) م ^٢	اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بعد تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ (BUA) م ^٢	اجمالي المسطحات البنائية المحققة (BUA) م ^٢	الرصيد م ^٢
سكني	٦٣٨٣٥٩,٧	٦٣٨٣٥٩,٧	٧٠٢١٩٥,٦٧	٧٠٢١٩٥,٦٧	-
خدمي		٩٣٠٧٢,٨٤	٩٣٠٧٢,٨٤	-	٩٣٠٧٢,٨٤

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائي للمشروع:-

نوع الإسكان	المساحة	معدل الاستغلال	اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (BUA) (م ^٢)	المقنن المائي (م ^٣ /ل/يوم)	أقصى كميات مياه مقررّة للمشروع (ل/يوم)
عمارات متوسطة الكثافة	٦٣٨٣٥٩,٧	١	٦٣٨٣٥٩,٧	٥,٧١	٣٦٤٥٠٣٣,٨٨٧

١. تلتزم الشركة بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم).
٢. تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ عدد (١٨٢٢٥) فرد.
٣. تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ م.
٤. تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصرى.

التعهدات و الالتزامات:-

- تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة التخديم من الخارج يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- يتم توفير اماكن انتظار سيارات سطحية وبالبدروم طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- تتعهد الشركة بالالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة بالمنطقة.
- تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات طبقاً لذلك.
- تتعهد الشركة بعدم استغلال أو الربط بين المسطحات المبنية والغير مبنية بالادوار المتكررة (حال عدم استكمال كامل الدور) بأي شكل من أشكال الاستغلال، على أن يقوم جهاز المدينة بمراعاة ذلك اثناء استخراج التراخيص لنماذج العمارات.
- تتعهد الشركة بأن كافة المساحات المستقلة بالنشاط السكني بدور البدروم السطحي اسفل العمارات السكنية انها مساحات ناتجة عن فروق المناسيب وتتوفر بها الاضاءة والتهوية المطلوبة من جهات الاختصاص (الدفاع المدني - الخ) وفي حالة وجود خلاف ذلك لا يسمح باستصدار الترخيص للنشاط السكني بدور البدروم.

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارت السكنية (أرضي + ٣ أدوار متكررة) للعمارات ويمكن إستغلال نظرية الحجوم بزيادة الارتفاع للعمارات وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من هيئة عمليات القوات المسلحة.
- ٢- تم تطبيق قرار (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والمحدث بالقرار رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ والقرار رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥ بزيادة معامل الإنشغال بالمشروعات الإستثمارية بنشاط عمراني متكامل نسبة ١٠٪ من مساحة المشروع.
- ٣- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٤- يحظر إستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجلة وهو إقامة (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملونة للبيئة.
- ٥- يتم الإنترام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط علي حده طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية.
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٧- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لياقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من سطح الدور الارضي للسكان، (٢٠٪) من سطح الدور الأرضي للخدمات (١٠٪ مفتوح ، ١٠٪ مغلقي) وفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- ٨- تلتزم شركة نجلة للاستثمار العقاري (مجموعة نجلة للاستثمار العقاري - معمار المرشدي) بقيود الارتفاع المفروضة بالمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- ٩- تلتزم شركة نجلة للاستثمار العقاري (مجموعة نجلة للاستثمار العقاري - معمار المرشدي) بالقيام بالأتى:
 - » تقديم المخططات التفصيلية لمناطق المشروع واعتمادها وتنفيذها خلال المهل الممنوحة وطبقاً للبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يتضمن تحديد مواقع ومساحات الحصة العينية المستحقة للهيئة طبقاً للعدد المبرم لقطعة الأرض إن وجدت.
 - » تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة، وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
 - » تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإثارة الداخلية لمرمات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - » تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - » اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - » السماح لمهندسي الجهاز بمنابعه التنفيذ وإجراء التفيتش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفيتش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
 - » توفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
 - » اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ١٠- يتم الإنترام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكواد المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١١- يتم الإنترام بتوفير مواقف إنتظار سيارات بمناطق الخدمات لكل نشاط على حده طبقاً للكواد المصري للجراجات وتعديلاته.

١٢- يتم الالتزام بإشتراطات الطرح والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له والواردة بالعقد المبرم مع الهيئة والمؤرخ في ٢٠٢٥/٢/٢٥، ويتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م ولأحكامه التنفيذية وتعديلاتهما.

طرف ثان

المفوض عن شركة دجلة للاستثمار العقاري
(مجموعة دجلة للاستثمار العقاري - معمار المرشدي)
الاسم : أيمن السيد عبد الحميد علم الدين
الرقم القومي : ٢٧٨١١١٦٠١٠٤١١٢
التوقيع :



طرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات


"أحمد إبراهيم محمد"

مهندس/



الهيئة العامة للتخطيط العمراني
مجلس إدارة الهيئة العامة للتخطيط العمراني
مجلس إدارة الهيئة العامة للتخطيط العمراني

