

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٤ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٣

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (B2) بمساحة ٣٦٣,٣١ فدان

بالمرحلة الثانية لمشروع نور الواقعة

ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة

المخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة (نقدى وعينى)

السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٤٥ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تخصيص مساحة

٢٩٤٣٥,٥ فدان تقريباً تعادل ١٢٣٦٥٣٦٤٦,١٩ متر مربع من الأراضى المملوكة

للدولة ملكية خاصة ناحية مدينة بدر لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة

مجتمع عمرانى جديد (حدائق العاصمة) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بجلسته رقم (١٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/١/١١ بالموافقة على السير فى إجراءات التعاقد مع الشركة العربية للاستثمار العمرانى على قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة بنظام المشاركة (نقدى وعينى) مع الهيئة وفقاً للشروط الواردة بالقرار ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ بين الشركة العربية للاستثمار العمرانى وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة (نقدى وعينى) ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المؤرخ ٢٠٢١/٥/٢٦ وكارت الوصف المعتمد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان المخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها بمدينة حدائق العاصمة ؛

وعلى كتاب السيد مساعد أول نائب الرئيس للشئون الفنية بالشركة العربية للاستثمار العمرانى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٣٣) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٤ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى لمنطقة عمارات (B2) بالمرحلة الثانية ضمن مشروع الشركة ( نور ) والمنتهى بطلب الاعتماد واستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (B2) للمشروع عاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢٤/١/٤ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق العاصمة الصادر برقم (١١٦) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١١ إلى قطاع التخطيط والمشروعات المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها والموقف المالي والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق العاصمة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للاستثمار العمرانى باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (B2) بمساحة ٣٦٣,٣١ فدان بالمرحلة الثانية لمشروع نور الواقعة ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة (نقدى وعينى) ، السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١ ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٤/١/٢٠٢٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

وعلى كتاب معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٢٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٤ والمتضمن أنه تم تحديد مواقع ومساحات الحصة العينية المستحقة للهيئة بالمخطط التفصيلى محل القرار الوزارى المائل ؛

#### قـــســـرر :

**مسادة ١ -** يعتمد المخطط التفصيلى للمنطقة (B2) بمساحة ٣٦٣,٣١ فدان بالمرحلة الثانية لمشروع نور الواقعة ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة المخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنظام المشاركة مع الهيئة (حصة نقدية وعينية) ، السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية ، وفي حالة التخدم من الخارج أو استغلالها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بعدم تعارض المخطط التفصيلي المقدم منها مع المخطط العام السابق اعتماده ولا يمس بحقوق الغير ، وفي حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار كأن لم يكن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التسي حل موعد سداها .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بأحكام المادة (٣) من القرار الوزاري رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٤ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (B2)

بمساحة ٣٦٣,٣١ فدان والواقعة ضمن قطعة الأرض  
بمساحة ٥٠٠٠ فدان والمخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى  
لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق العاصمة،  
والسابق اعتمادها بالقرار الوزارى رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

#### مساحة المنطقة :

إجمالى مساحة المنطقة (B2) ١٥٢٥٨٨٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٦٣,٣١ فدان .

ميرانية استعمالات الأراضى للمنطقة (B1) :

- ١- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٦٦١٧٣٣,٣٣م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٥٧,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٣٧%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٢- تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات للإسكان ١٦٤٨٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٩٢ فدان وتمثل (١,٠٨%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٣- تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات العامة ٢٥٦,٦٧م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل (٠,٣٤%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٤- يبلغ نصيب المنطقة من الطرق المحيطة ١٦٠٦٣٥,٨١م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٨,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٥٣%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٥٦٨٩٣,١٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠٨,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٩٤%) من إجمالى المنطقة .
- ٦- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٢٢٤٨٨٣,٠٧م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٣,٥٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٤%) من مساحة المنطقة .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ٦٦١٧٣٣,٣٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٥٧,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٣٧%) من إجمالي مساحة المنطقة ، وفقاً لجدول النماذج التالي :

اسم النموذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضي للنموذج (م <sup>٢</sup> ) (FP)	إجمالي مسطح الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) (FP)	عدد الأدوار	مسطح المباني بالعمارة الواحدة (م <sup>٢</sup> ) (B.U.A)	إجمالي مسطح المباني بالنماذج (م <sup>٢</sup> ) (B.U.A)
B	٤٧	٣٢	١٥٠٤	٥٦٥	٢٦٥٥٥	أرضي + ٧ متكرر	٤٢٨٣	٢٠١٣٠١
C	١٥	٣٢	٤٨٠	٨١٠	١٢١٥٠		٦١٧٧	٩٢٦٥٥
D	٤٦	٣٢	١٤٧٢	٥٣٥	٢٤٦١٠		٣٩٥١	١٨١٧٤٦
E	٢٥٢	٤٨	١٢٠٩٦	٦٣٥	١٦٠٠٢٠		٤٩٠٥	١٢٣٦٠٦٠
الإجمالي	٣٦٠		١٥٥٥٢		٢٢٣٣٣٥			١٧١١٧٦٢

**الاشتراطات الخاصة بالإسكان طبقاً للملحق رقم ٣ بالتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة :**

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مسطح أرض المشروع و النسبة البنائية لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع (بور أرضي + ٥ أوار متكررة) وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة .

تم السماح بعدد أدوار (أرضي + ٧ أدوار متكررة) للعمارات السكنية وذلك عن طريق تطبيق قاعدة الحجم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية معامل البناء المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠% × نسبة بنائية ٣٣,٧٥% × ارتفاع ٨ أدوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠% × نسبة بنائية ٤٥% × ارتفاع ٦ أدوار) وبما لا يتعد قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة برقم ٢٠٢٠/٥٠٧ وبدون مقابل أو أعباء مالية إضافية وذلك في حدود قيد الارتفاع المسموح به داخل قطعة الأرض بالكامل وذلك وفقاً لبنود التعاقد على أن تقوم الهيئة ببناء على طلب الشركة بمخاطبة القوات المسلحة وال الطيران المدني على ارتفاع ٢٧م مع تحمل الشركة اى أعباء خاصة بزيادة قيد الارتفاع .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني السكنية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور سطح المباني السكنية ( عمارات وفيلات بنسبة ٢٥٪ ) من المسطح المبنى بالدور الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .  
يتم ترك ردود حول مباني العمارات بواقع (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى وبما لا يقل عن ٢م (فى حالة العمارات أرضى + ٧ أدوار).  
يتم ترك ردود ٢م كحد أدنى بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

### ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات بالمنطقة :

تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات للإسكان ١٦٤٨٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٩٢ فدان وتمثل (١,٠٨٪) من إجمالى مساحة المنطقة ، وفقاً للجدول التالى :

الخدمات	رقم المبنى	الاستعمال	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة ف	النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	عدد الأدوار	إجمالى المساحات المبنية (B.U.A) (م <sup>٢</sup> )
خدمات الإسكان	٢	تجارى - إدارى - ترفيهى - طبى	١٠,٦٨٣,٣٣	٢,٥٤	٣٠٪	٣٢٠٥	أرضى + دورين	٨٠٠١,٨٣
	٣	تجارى	٣,٦٨٣,٣٣	٠,٨٨		١١٠٥	أرضى + أول	١٦٨٩,٤٥
	٤	حضانة	٢,١١٣,٣٣	٠,٥		٦٣٤	أرضى	٦٣٤,٠٠
	-	غرف أمن ويوايات (F.P)		٠,٠٠	-	٠,٠٠	أرضى	٠
-	-	أكشاك تجارية (F.P) عدد (٨)		٠,٠٠	-	٠,٠٠	أرضى	٠
		الإجمالى	١٦٤٨٠	٣,٩٢		٤٩٤٤		١٠٣٢٥



تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات العامة ٥٢٥٦,٦٧م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل (٠,٣٤%) من اجمالي مساحة المنطقة ، وفقاً للبيان التالي :

الخدمات	رقم المبنى	النشاط	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة ف	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضي م <sup>٢</sup>	عدد الأدوار	اجمالي المساحات المبنية (B.U.A) (م <sup>٢</sup> )
خدمات عامة	١	مسجد	٥٢٥٦,٦٧	١,٢٥	٣٠%	١٥٧٧,٠٠	أرضي + ميزانين	١٩٢٧,٠٠

### الاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق الخدمات :

يتم توفير أراضي خدمات خاصة لخدمة قاطنى المشروع بنسبة لا تزيد على (١٢%) من اجمالي مسطح أرض المشروع و بحد أدنى (٨%) ولا يدخل فى احتساب هذه النسبة الخدمات العامة التى يتم تسليمها لجهات الاختصاص لتشغيلها بحد أقصى (٤%) من مساحة أرض المشروع .

تلتزم الشركة العربية للاستثمار العمرانى بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهة المعنية .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عند الأدوار - الردود) لكل نشاط على حدة وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .

يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاتها .  
يسمح بتطبيق قاعدة الحجم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) × (النسبة البنائية ٣٠% بارتفاع دور أرضي + ٢ دور متكرر) = (٠,٩) كمعامل استغلال من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية طبقاً للتعاقد .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمبنى الخدمية تستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراجات سيارات خدمات للمبنى ومخازن غير تجارية) .

**جدول الأرصدة المسموح بها بالمشروع والمستخدم حتى تاريخه :**

البيان	مساحة الأراضي المخصصة للسكان	السكان		عدد السكان	الخدمات		مؤلف اعتماد القرارات الوزارية
		مساحة الدور الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup>	مساحة المدينة (BUA) م <sup>٢</sup>		إجمالي المساحة م <sup>٢</sup>	الخدمات العامة	
منطقة فيلات V4	299,879.15	134,801.57	393,416.03	5,245	9,761	3,958.37	رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٢١
منطقة فيلات V3	569,502.83	252,639.35	820,425.03	6,239	36,360	8,248.08	رقم ١٢٤ لسنة ٢٠٢١
منطقة فيلات V2	688,228.72	297,569.49	578,206.14	6,808	28,813	8,022.84	رقم ١٦٣ لسنة ٢٠٢١
منطقة فيلات V1	485,104.14	195,224.38	436,277.31	5,832	23,130	2,880.78	رقم ٩٣٧ لسنة ٢٠٢١
منطقة عسرات B1	728,890.08	244,215.60	1,898,681.00	66,874	21,089	6,819.00	رقم ١١٩ لسنة ٢٠٢٢
منطقة عسرات B2	661,730.33	225,319.60	1,711,782.00	66,874	16,483	4,844.00	محل الاعتقاد
إجمالي مستقل	3,344,366.87	1,327,776.87	5,468,857.81	197,474.80	130,418.06	36,119.00	-
الرصيد المسموح (م <sup>٢</sup> )	59,568,890.00	3,943,790.00	28,205,000.00	600,000	3,051,876	750,000	٩40,000
الرصيد المتبقي (م <sup>٢</sup> )	7,165,643	2,238,971	22,881,142	442,525	2,381,257	718,925	820,356

تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الدور الأرضي (FP) للسكان = نسبة السكان (٥٠٪) من إجمالي مسطح المشروع x (٢٢,٧٥ ٪) (نسبة البناء)

تم حساب الرصيد المسموح للمساحة البنائية (BUA) للسكان = نسبة السكان (٥٠٪) من إجمالي مسطح المشروع x (٢٢,٧٥ ٪) (نسبة البناء) x ارتفاع ٨ أمتار

تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الدور الأرضي (FP) للخدمات = نسبة الخدمات (١٢٪) من إجمالي مسطح المشروع x (٢٠ ٪) (نسبة البناء)

تم حساب الرصيد المسموح للمساحة البنائية (BUA) للخدمات = نسبة الخدمات (١٢٪) من إجمالي مسطح المشروع x (٢٠ ٪) (نسبة البناء) x ارتفاع ٢ أمتار

**جدول رصيد المقنن المائى بالمشروع والمستخدم حتى تاريخه :**

المنطقة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المقنن المائى (م <sup>٣</sup> /يوم)	عدد السكان
إجمالي المشروع	21,000,000.00	120,000.00	800,000
المنطقة (V4)	729,360.00	4,167.٨	5,246
المنطقة (V3)	1,520,802.00	8,690.30	6,239
المنطقة (B1)	1,664,548	13374.8	66874
المنطقة (B2)	1525882	13374.8	66874
المنطقة (V٢)	1579804	9027.5	6609
المنطقة (V1)	1214638	6940.8	5633
إجمالي المتبقي	8235034	55576	157475
الرصيد المتبقي	12764965.8	64424.1	442525

**حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة**

وفقاً لعقد البيع فإنه تلتزم الشركة بتسليم مساحة بناائية (وحدات سكنية) يبلغ إجماليها ٢٤٥٠٤٠٠ متر مربع (مليونان وأربعمائة وخمسون ألف وأربعمائة متر مربع) تسلم عيناً لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شاملة ما يخصها من أرض الإسكان ، وقد تضمنت منطقة الاعتماد (B2) جزء من الحصة العينية المستحقة للهيئة بيانها بالجدول التالي :

اسم النموذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	اجمالي عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضي للنموذج (F.P)	اجمالي مسطح الدور الأرضي م ٢ (F.P)	عدد الااوار	مسطح المباني بالعمارة الواحدة (B.U.A) (٢م)	اجمالي مسطح المباني بالنماذج (B.U.A) (٢م)
حصة الهيئة الإضافية بالمنطقة B2 دفعة رقم (6-5)								
B	2	32	64	565	1130	أرضي + ٧ متكرر	4283	8566
D	16	32	512	535	8560		3951	63216
E	70	48	3360	635	44450		4905	343350
الإجمالي	88		3936		54140			415132

**ملاحظات :**

مواضع العمارات الوارد بيانها بالجدول أعلاه موضحة تفصيلاً بلوحة المخطط التفصيلي المعتمدة بالقرار الوزاري المعروف ، كما أن المساحات المبينة بالنماذج يتم الالتزام بتدقيقها على الطبيعة بمعرفة اللجنة التي يتم تشكيلها لذلك الغرض عند الاستلام .

تلتزم الشركة بانتهاء تسليم المساحات البنائية المنفذة للهيئة في موعد أقصاه اليوم الأخير من نهاية كل سنة معنية من سنوات التسليم .

بالتقويض عن الشركة

**السيد / أشرف محمد عبد الخالق**

### الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٧ أدوار متكررة) عن طريق تطبيق قاعدة الحجم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية (معامل البناء) المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٣٣,٧٥ × ارتفاع ٨ أدوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٤٥٪ × ارتفاع ٦ أدوار) وبما لا يتعد قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة، وذلك وفقاً للتعاقد المبرم لقطعة الأرض .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) × ( النسبة البنائية ٣٠٪ ارتفاع دور أرضى + ٢ دور متكرر) = (٠,٩ كمعامل استغلال) من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية، وذلك وفقاً للتعاقد المبرم لقطعة الأرض .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- تلتزم الشركة العربية للاستثمار العمراني بالقيام بالآتي :  
تقديم المخططات التفصيلية للمناطق في ضوء البرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يتضمن تحديد مواقع ومساحات الحصة العينية المستحقة للهيئة طبقاً للعقد المبرم لقطعه الأرض .  
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .  
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات 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 العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .  
تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ.

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .  
تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .  
تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٦- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشترطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني .

٧- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجرارات وتعديلاته .

٨- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٩- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له والواردة بالعقد المبرم مع الهيئة والمؤرخ فى ١٧/١/٢٠٢١ ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، و القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

**السيد / أشرف محمد عبد الخالق**

طرف أول

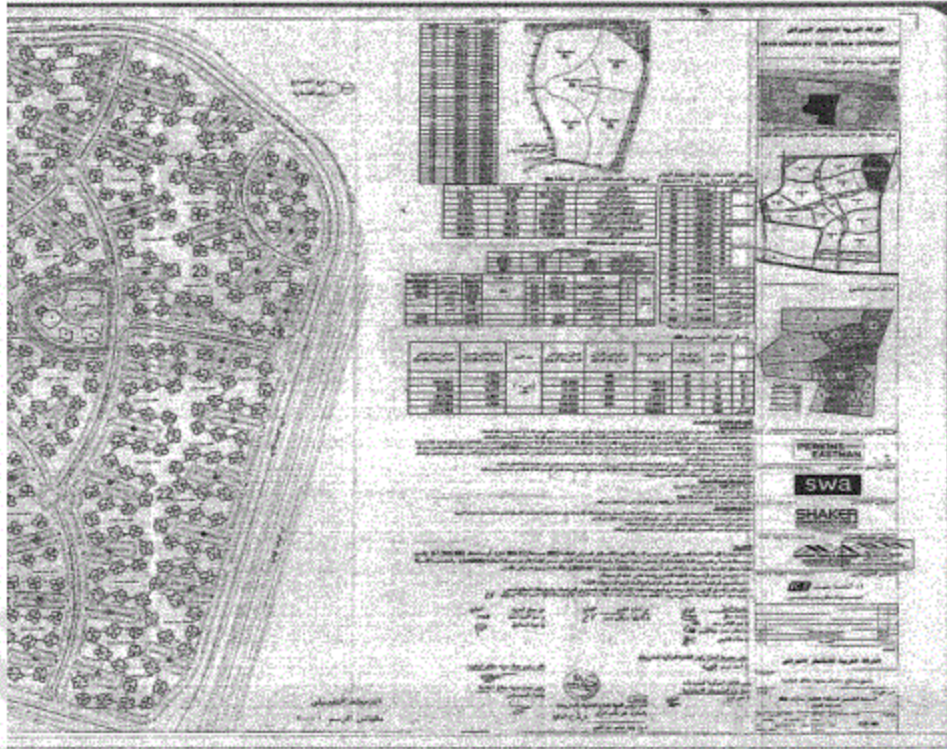
معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس / وليد عباس عبد القوى**

الرد ١٥١ أ ك ط - ١٤٤ -

١٤٤



م

The document contains several tables and maps. The top left table lists various data points. The middle section features two maps of land parcels with detailed street layouts and building footprints. Below the maps are more tables, including one with columns for 'رقم' (Number), 'مساحة' (Area), and 'ملاحظات' (Remarks). A circular official seal is located at the bottom center, and a handwritten signature is visible to its left.

صراحة طهف اسود

الوقائع المصرية