

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٣ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٢٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٤ فداناً بما يعادل ٢١٠٠٨٠٩,٩٩ المكانية بمنطقة اللوتس بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة أبناء الحادق للتطوير العقارى والسياحى (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٨٠٪ عمرانى متكامل + ٢٠٪ استثمارى)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٨ وتعديلاته ،
وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاته ،
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 (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى قرارى رئيس الجمهورية رقمى (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ ، (٧٥) لسنة ٢٠٢٦ بالتشكيل الوزارى ،
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨١ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقارى ،
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 والقرارات التالية له ،
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٣,٦ فدان بمنطقة اللوتس بالقطاع الرابع بمدينة القاهرة الجديدة لشركة / فرست لتخطيط المناطق العمرانية بشراكة عمرانى مختلط ،
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ لقطعة الأرض عاليه بمساحة اجمالية ١٠٠٨٠٩,٩٩ م ،
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة فرست لتخطيط المناطق العمرانية ش.م.م لقطعة الأرض بمساحة ٢١٠٠٨٠٩,٩٩ المكانية بمنطقة اللوتس بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى مختلط ،
وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بجلستها رقم (٥) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/٩ والمعتمدة من اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (١٧) بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢٢ بالموافقة على طلب التنازل المقدم من شركة فرست لتخطيط المناطق العمرانية (ش.م.م) عن تخصيص قطعة الأرض عاليه لتصبح باسم شركة / أبناء الحادق للتطوير العقارى والسياحى (ش.م.م) ،
وعلى الطلب المقدم من وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٠٢٥٦) بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٢١ لاستصدار القرار الوزارى ،
وعلى الطلب المقدم من وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٠٢٥) بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٢٣ والمرفق به لوائح المشروع للاعتقاد ،
وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من قيمة المضاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٨٠٠) بتاريخ ٢٠٢٦/٧/١ ،
وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٣٢٤١) بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٨ والمرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتقاد وكذا كامل موقف قطعة الأرض عاليه ،
وعلى البرنامج الرسمى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/٧/١٥ ،
وعلى النوتة الحسابية لاتعمال مياه الشرب والصرف الصحى (المقنن المائى) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة ،
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى التعهدات المقدمة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الصادر لها القرار الوزاري .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / إنشاء الحاذق للتطوير العقاري والسياحي (ش.م.م) بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٤ فدان) بما يعادل (١٠٠٨٠٩.٩٩ م^٢) الكائنة بمنطقة اللوتس بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع: عمراني مختلط (٨٠٪ عمراني متكامل + ٢٠٪ استثماري) . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وأنظمة مدينتيهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / تالاب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

"قرار"

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٤ فدان) بما يعادل (١٠٠٨٠٩.٩٩ م^٢) الكائنة بمنطقة اللوتس بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة / إنشاء الحاذق للتطوير العقاري والسياحي (ش.م.م) لإقامة مشروع: عمراني مختلط (٨٠٪ عمراني متكامل + ٢٠٪ استثماري) . وذلك طبقاً للمخطط والإشترطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها الأرض 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 . وفى حالة مخالفة ذلك يدرء إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها الأرض باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له . وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشترطات البنائية يتم الالتزام بسداد العالوة المستحقة نظير التعديل بشروط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فائض ولا يكون لها توظيف من الطرق الخارجية . وفى حالة التوظيف 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 المخصص لها الأرض واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتصلهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة المخصص لها الأرض بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة المخصص لها الأرض بالإشترطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالملوحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لإدراجها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال ، هذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها الأرض 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 كافة المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها (من أقساط - علاوات - إلخ) .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها الأرض بتنفيذ المشروع على الملحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها (أو الموافقة على إقامتها) بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها الأرض 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة/ راندة المنشاوى



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الكائنة بمنطقة اللوى بالطريق الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٠٠٨٠٩,٩٩ م بما يعادل ٢٤ فدان إقامة مشروع عمراني مخطط (٨٠٪) عمراني متكامل (٢٠٪ استثماري) المخصصة للمادة/شركة أبناء العادق للتطوير العقاري والسباهى.

مكونات المشروع :-

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٠٨٠٩,٩٩ م أى ما يعادل (٢٤) فدان وتقسيم الى:-
أولاً: المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٨٠٦٤٨ م أى ما يعادل (١٩,٢٠) فدان ، وتمثل نسبة ٨٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- ثانياً: المساحة المخصصة للنشاط الاستثماري بمساحة ٢٠١٦٢ م أى ما يعادل (٤,٨٠) فدان ، وتمثل نسبة ٢٠% من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً : المنطقة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل

ميراثية استعمالات الأراضي للنشاط العمراني المتكامل :

- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٨٠٦٤٨ م أى ما يعادل (١٩,٢٠) فدان وتمثل نسبة ٨٠% من مساحة المشروع ؛ ويشمل على الآتي:-
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٣٩٨٩٢,٩٧ م بما يعادل ٩,٥ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٤٧% من إجمالي مساحة أراضي النشاط العمراني المتكامل.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات العمراني ٤٠٣٢,٤٠ م بما يعادل ٠,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٥% من إجمالي مساحة أراضي النشاط العمراني المتكامل.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ومرات المشاة ٨٣١٨,٧٤ م بما يعادل ١,٩٨ فدان وتمثل نسبة ١٠,٣١% من إجمالي مساحة أراضي النشاط العمراني المتكامل.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٨٧٩٢,٢٦ م بما يعادل ٤,٤٧ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٣٠% من إجمالي مساحة أراضي النشاط العمراني المتكامل.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٩٦١١,٦٣ م بما يعادل ٢,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١١,٩٢% من إجمالي مساحة أراضي النشاط العمراني المتكامل.

الأراضي المخصصة للسكان:-

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٣٩٨٩٢,٩٧ م بما يعادل ٩,٥٠ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٤٧% من إجمالي مساحة أراضي النشاط العمراني المتكامل بإجمالي F.P ١٤٢٥٤ م وإجمالي BUA ٤٨٠٢٩,٣٨ م وإجمالي عدد وحدات ١٢٣ وحدة ، وطبقاً للجدول الموضحة بلوحة المخطط.

الاشتراطات البنائية للنشاط العمراني المتكامل

- تمثل نسبة ٨٠% من إجمالي مساحة المشروع .
- يسمح بتطبيق نظام الحجوم على جميع أراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية.
- تم تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والجلسة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و. رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وذلك بزيادة معامل استغلال الأراضي السكنية بالمشروع بواقع ١٠% شريطة استيفاء كافة الشروط الواردة بالقرارات عالياً .
- المساحة المخصصة للسكان لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل ، والنسبة البنائية المسموح بها للفيلات (توين/تاون/كوارتر) لا تزيد عن ٤٥% من مساحة قطعة الأرض الفرعية والفيلا المنفصلة ٤٠% من مساحة قطعة الأرض الفرعية.
- يسمح بتنفيذ ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشك في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البديرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بترك رواد عام ٦ م من جميع الجهات من حدود الأرض الخارجية وحتى حدود المباني المطلة على الطريق الخارجي أو حدود الجار طبقاً لكتاب لجنة التخطيط والمشروعات رقم ٢٤٠٩٥ بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٣٠.
- الارتفاع المسموح به للعصارات هو (أرضي + ٣ أدوار) والفيلات (أرضي + أول) .
- يسمح بعمل بدروم أسفل المباني السكنية ؛ ويمكن استغلال أدوار البديروم في النشاط السكني وذلك خصصاً للمساحات المسموح بها (BUA) تطبيقاً لنظام الحجوم حال توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لتلك الأدوار ؛ وبما لا يخل بإمكان انتظار السيارات الواجب توافرها طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصري للجراجات وتعديلاته .

- يسمح باستغلال فروق المناسيب بأدوار الدوريات فى الأنشطة الخدمية والسكنية بشرط توافر التهوية الطبيعية والحصول على الموافقات الفنية اللازمة وذلك خصصاً من الرصيد المسموح BUA وبما لا يفي بأماكن انتظار السيارات المطلوب توفيرها.
- الدور الامامى ٤ متر وجانبى ٣ متر وخلفى ٦ متر وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢ متر يكون الدور الجانبي ٢,٥ متر.

الارضى المخصصة للخدمات :-

تبلغ مساحة الارضى المخصصة للخدمات ٤٠٣٢,٤٠ م٢ بما يعادل ٠,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٥% من اجمالي مساحة ارضى النشاط العمرانى المتكامل طبقاً للجدول التالى:

النشاط	الارضى الافتراضية	الفدان	F.P	B.U.A	ملاحظات
ترفيهى 1	2485.00	0.59	248.50	248.50	حديقة عامة / ترفيه
ترفيهى 2	1397.40	0.33	139.74	139.74	
غرف الامن والبوابات	150.00	0.04	150.00	150.00	لا تزيد مساحة غرفة الامن الواحدة عن 2 م٢، دور لوجى فضاء ٤ - عيولت
اجمال الخدمات	4032.40	0.96	538.24	538.24	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:-

- نسبة ارضى الخدمات (٥% - ١٢%) من مساحة النشاط العمرانى المتكامل ، وتم زيادتها لتصل الى ١٥% وزيادة معامل الاستغلال بواقع ١٠% من معامل الاستغلال الاصلى طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ حال استيفاء كافة الشروط والضوابط الواردة بالقررت تفصيلياً.
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للحدود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (زود-ارتفاع نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده.
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠% مغلقة + ١٠% مغلقة) من مسطح الدور الارضى كغرف خدمات بدور السطح وفقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصائر فى هذا الشأن.
- تتعهد الشركة بان مناطق الخدمات الخاصة بالنشاط العمرانى المتكامل لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم الخارجى او استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وذلك بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .
- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حدود المباني / الارضى السكنية وحدود ارضى الخدمات.

جدول الرصدة المسموح بها والمستخدمة والالتصبة لمنطقة العمرانى المتكامل :-

النشاط	المسطح BUA البنائى المسموح به طبقاً للاشتراطات الاصلية م٢	المسطحات BUA البنائية المسموح به طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥)	المسطحات المستخدمة م٢	المسطحات المتبقية م٢
سكنى	٨٠٦٤٨,٠٠	٨٨٧١٢,٨٠	٤٨٠٢٩,٢٨	٤٠٦٨٢,٢٢
خدمى	٨٧٠٩,٩٨	١١٧٥٨,٤٨	٥٣٨,٢٤ + ١١٢٢٠,٢٤ تم نقلهم الى المنطقة الاستثمارية	

المقنن المائى المسموح به:-

نوع الإسكان	مساحة الأرض الخاصة بالنشاط العمرانى المتكامل	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) (م٢)	اقصى مقنن مائى (م٢/م/ل)	اقصى كميات مياه مقروءة للمشروع (ل/يوم)
عمارات بارتفاع (ارضى + ٣ متكرر)	٨٠٦٤٨,٠٠	١	٨٠٦٤٨,٠٠	-	٢٤٥٦٣١,٢٨٥

تتعهد شركة أبناء الحائى للتطوير العقارى والسبايحى واستئشارى المشروع (عصر حمذى عقيل) عن تلقاس كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات دون ائنى مسئولية على الهيئة او جهاز المدينة بالتقويض عن الشركة

ثانياً : المنطقة المخصصة للأنشطة المفتوحة بنسبة ٢٠ ٪ من مساحة المشروع :

المنطقة المخصصة للخدمات الاستثمارية بمساحة ٢٠١٦٢ م^٢ أى ما يعادل (٤,٨٠) فدان وتمثل نسبة ٢٠ ٪ من إجمالي مساحة المشروع.

مكونات النشاط المفتوح :

اسم المنطقة	النشاط	مساحة أرض استثماري ٢٠ ٪	عدد الدور	مسطح المبني بعد BUA والتيسيرات
الاستثماري	تجاري - فندقى	٢٠١٦٢	أرضي + ٣ مكرر	٢٥٤٠٤,١٢

جدول أرصدة مسطحات النشاط الاستثماري شامل التيسيرات والمساهمات المنقولة من خدمات العمراني المتأمل:

النشاط	المسطح BUA البنائي المسموح به طبقاً للاشتراطات الأصلية	المساحات BUA البنائية المسموح به طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥)	المساهمات المنقولة من خدمات العمراني المتكامل	الاجمالي
الاستثماري	٢م٢٤١٩٤,٤٠	٢م٢٥٤٠٤,١٢	٢م١١٢٢٠,٢٤	٢م٣٦٦٢٤,٣٦

- تم تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ بشأن استخدام بعض التيسيرات للمستثمرين ومنها استخدام النشاط الفني بالمشاريع الاستثمارية على أن يتم الالتزام بالضوابط الواردة بالقرارين تفصيلاً والتخديم من الخارج بدون علاوة.
- تم نقل مسطح المبني (٢م ١١٢٢٠,٢٤) من رصيد خدمات العمراني المتكامل الى منطقة الاستثماري بنشاط فندائى ليصبح إجمالى BUA الخاص بمنطقة الاستثماري (٢م ٣٦٦٢٤,٣٦) طبقاً للموافقة الصادرة من لجنة التخطيط الرئيسية بالـ ٢٤٠٩٥ رقم ٢٤٠٩٥ بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ والمتضمن الموافقة بنقل أمتار BUA الخدمى إلى منطقة الاستثماري بنشاط فندائى شريطة الالتزام بالضوابط الواردة تفصيلاً بالموافقة.

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات المفتوحة :

- لا تزيد النسبة البنائية عن ٣٠ ٪ من مساحة النشاط.
- الإرتفاع المسموح به فى الخدمات هو أرضي + ٣ ادوار مكررة.
- يتم الالتزام بالارتدادات داخل منطقة الخدمات بواقع ٦ م من جميع الجهات.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- تلتزم الشركة بتنفيذ المنطقة خلال المدة لتنفيذ المشروع.

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "المبنى السكنية" (أرضي + ٣ ادوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ (بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الأصلي وزيادة معامل الاستغلال بواقع (٥%) من معامل الاستغلال الأصلي للمنطقة الاستثمارية ووفقا للشروط الواردة بقرارات مجلس إدارة الهيئة .
- ٣- تتعهد شركة أبناء العادق للتطوير العقاري والسياسي واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المعادة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منها ويحصلان وحدهما أي تبعات
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كإيجار لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بدائية) الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حده .
- ٦- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى سطح البناء مثل آبار السلاط والخرانات والغرف التدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المغلفة المصرح بها على أن لا تزيد فر مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الأرضي للمبنى السكنية طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ١٠ % من سطح الدور الأرضي للمبنى السكنية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٨- تلتزم شركة أبناء العادق للتطوير العقاري والسياسي بالقيام 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 بكلفة انواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأصعدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والترابطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وحفظه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التي سبق، وتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق - زلزال) .
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة الصلاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتلحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمساعدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

طـــوـــف ثــانـي

طـــوـــف أوّل

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

/م/ أحمد إبراهيم محمد

بالتفويض عن الشركة

الاسم / وائل محمد هادي أحمد

التوقيع

الرقم القومي/ ١١٨ ٠١٢٨٨٠ ٩١٢٣٠٠٠٠

د. كمال / ٢٠٠٦ / ٢٠٠٦



ولا يتم عندئذ إجراء أية أنشطة جديدة أو أخرى

١٠. اكتب في الفراغ ما يلي: (١٠ درجات)

Downloaded from <http://ajphaphysocpharm.sagepub.com/> at 10:00 10 May 2015

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 36, No. 1, February 2011
DOI 10.1215/03616878-1279119 © 2011 by Duke University Press

Salvatore, S. & Z. M. Salvi (2005) *La vita di Salvatore*

-

