

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٨٢ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتداده تخطيط وتنظيم تقسيم قطعة الأرض رقم (١/١) بمساحة ٢٣٣٤٠٧,٣٠ م^٢ بما يعادل ٧,٩٥ فدان بمنطقة الجامعات والمعاهد - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة جولد هاب للاستثمار العقاري Gold Hub (ش.ذ.م.م) لإقامة نشاط عمراني مختلط

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية



- بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .
- وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات 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 (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .
- وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن شواهد بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري .
- وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملزمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٣ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١/١) بمنطقة الجامعات والمعاهد - التجمع الثالث بمساحة ٢٩٤٠٠ م^٢ بمدينة القاهرة الجديدة بنظام البيع بالدولار الأمريكي من خارج البلاد لصالح السادة / شركة جولد هاب للاستثمار العقاري Gold Hub ، لإقامة نشاط عمراني مختلط (٧٠٪ عمراني متكامل و ٣٠٪ أنشطة مشتركة) بالشروط التي تضمنها القرار .
- وعلى محضر الاستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٩ لقطعة الأرض رقم (١/١) بمنطقة الجامعات والمعاهد - التجمع الثالث بمساحة ٣٣٤٠٧,٣٠ م^٢ بما يعادل ٧,٩٥ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لصالح السادة / شركة جولد هاب للاستثمار العقاري Gold Hub (ش.ذ.م.م) ، لإقامة نشاط عمراني مختلط .
- وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة جولد هاب للاستثمار العقاري Gold Hub (ش.ذ.م.م) ، على بيع قطعة رقم (١/١) بمنطقة الجامعات والمعاهد - التجمع الثالث بمساحة ٣٣٤٠٧,٣٠ م^٢ بما يعادل ٧,٩٥ فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط عمراني مختلط .
- وعلى خطاب شركة ريتو فيشين للاستشارات الهندسية وكيلها عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٧٠٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢١ متضمناً طلب استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه .
- وعلى خطاب شركة ريتو فيشين للاستشارات الهندسية وكيلها عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٠٦٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٦ مرفقاً به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام لقطعة الأرض عاليه .
- وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٤١٩٣٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ مرفقاً به لوحات المخطط العام للمرجعة والتوقيع .
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٩٤١) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٨ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل مخطط المشروع .
- وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من (٥٠٪) من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة لتغيير المرجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة برقم (٤٢٧٣٧٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٣ .
- وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٤ .
- وعلى التوثيق الحسابية لاتصال مياه الشرب والصرف الصحي (الفتن المالي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .
- وعلى التعهدات المقدمة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الصادر لها القرار .
- 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 القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة جولد هاب للاستثمار العقاري Gold Hub (ش.ذ.م.م) بامتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١) بمساحة ٢٣٤٠٧.٣٠ م^٢ بما يعادل ٧.٩٥ فدان بمنطقة الجامعات والمعاهد - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة نشاط عمراني مختلط، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ،
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

قـــــــــــــــــرـــــــــــــــــر

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١) بمساحة ٢٣٤٠٧.٣٠ م^٢ بما يعادل ٧.٩٥ فدان بمنطقة الجامعات والمعاهد - التجمع الثالث بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة جولد هاب للاستثمار العقاري Gold Hub (ش.ذ.م.م) لإقامة نشاط عمراني مختلط ، وذلك طبقاً للمخطط وللإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١ والتي تعتبر جميعها مكملية لهذا القرار.
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة بعدم عرض ومعدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع ومعدات مشروعات التطوير العقاري 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 الإشراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلواة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة بالتعهد المتوقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالجزء العمراني المتكامل من المشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى 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 المزيج إقامتهما وفقاً للمواصفات المخطط المقدمة منهما وتحملهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بالإشراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة بسداد المبلغ المتبقى من المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري محملة بالتعبء وطبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن .

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

مادة (١٠) : 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 التى هل ميعاد 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 الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

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

مادة (١٣) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١) بمنطقة الجامعات والمعاهد - التجمع الثالث بمساحة ٣٣٤٠٧,٣٠ م^٢ بما يعادل ٧,٩٥ فدان بمدينة القاهرة الجديدة و المخصصة للسادة /شركة جولد هاب للاستثمار العقاري Gold Hub ؛ لإقامة نشاط عمراني مختلط طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١ م

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٣٤٠٧,٣٠ م^٢ أي ما يعادل ٧,٩٥ فدان ؛ وينقسم الي :
- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٢٣٣٨٥,١١ م^٢ بما يعادل ٥,٥٧ فدان وتمثل نسبة ٧٠ % من مساحة المشروع .
 - المساحة المخصصة للنشاط المختلط بمساحة ١٠٠٢٢,١٩ م^٢ بما يعادل ٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة ٣٠ % من مساحة المشروع .

أولا :- مكونات النشاط العمراني المتكامل :

- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٢٣٣٨٥,١١ م^٢ بما يعادل ٥,٥٧ فدان وتمثل نسبة ٧٠ % من مساحة المشروع ؛ ويشمل علي الاتي:-
- الاراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١١٦٩٢,٥٦ م^٢ بما يعادل ٢,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل .
- الاراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٥٨٦,٦٧ م^٢ أي ما يعادل ٠,٦١٥ فدان وتمثل نسبة ١١,٠٦ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الاراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٢٩١,١١ م^٢ بما يعادل ٠,٣١٥ فدان وتمثل نسبة ٥,٥٢ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل .
- الاراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٨٠٦,٢١ م^٢ أي ما يعادل ٠,٦٧ فدان وتمثل نسبة ١٢,٠٠ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الاراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٠٠٨,٥٦ م^٢ بما يعادل ١,١٩ فدان وتمثل نسبة ٢١,٤٢ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان:-

- ١- الاراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١١٦٩٢,٥٦ م^٢ بما يعادل ٢,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P (٦٢٧٣ م^٢) تمثل نسبة ٢٦,٨ % من إجمالي مساحة النشاط العمراني المتكامل، وطبقا للجدول التالي:

النموذج	النوع	التكرار	عدد الوحدات بالتوزيع	عدد الأدوار	إجمالي الوحدات للنموذج	إجمالي المسطح المبنى Footprint	إجمالي مسطح المبنى Footprint	إجمالي مسطح المبنى للأرضي BUA	إجمالي الكتلة البنائية (مسطح الدور الأرضي)* عدد الأدوار BUA
عشرات	A	٢	٣٠	بدروم + أرضي + ٤ أدوار	٦٠	٦٠٧,٠٠	١٢١٤,٠٠	٣٠٣٥,٠٠	٦٠٧٠,٠٠
	A*	١	٣٠		٣٠	٦٠٧,٠٠	٦٠٧,٠٠	٣٠٣٥,٠٠	٣٠٣٥,٠٠
	B	١	٤٥		٤٥	١٠١٤,٠٠	١٠١٤,٠٠	٥٠٧٠,٠٠	٥٠٧٠,٠٠
	B*	١	٤٥		٤٥	١٠١٤,٠٠	١٠١٤,٠٠	٥٠٧٠,٠٠	٥٠٧٠,٠٠
	B**	١	٤٥		٤٥	١٠١٤,٠٠	١٠١٤,٠٠	٥٠٧٠,٠٠	٥٠٧٠,٠٠
	C	٢	٣٠		٦٠	٧٠٥,٠٠	١٤١٠,٠٠	٣٥٢٥,٠٠	٧٠٥٠,٠٠
الإجمالي		٨			٢٨٥		٦٢٧٣,٠٠		٣١٣٦٥,٠٠

- مسطحات الأدوار المتكررة لا تشمل مساحة البروزات المسموح بها .

ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٥٨٦,٦٧ م أي ما يعادل ٠,٦١٥ فدان وتمثل نسبة ١١,٠٦ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل، طبقاً للجدول التالي :

جدول خدمات المشروع:

رقم مبني الخدمات	النشاط	مساحة أرض الخدمات الافتراضية م ^٢	الاشتراطات البنائية			
			عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضي م ^٢	النسبة البنائية %	مسطح الد M BUA
مبني خدمات (ب)	تجاري - اداري	٢٤٨٦,٦٧	٢ بدروم + أرضي + ٣ متكرر + جزء من الدور الرابع	٧٤٦,٠٠	٣٠%	٣٣٠٩,٥٥
غرف الأمن والبوابات (F.P)		١٠٠	أرضي	١٠٠,٠٠	_____	١٠٠,٠٠
الاجمالي		٢٥٨٦,٦٧		٨٤٦,٠٠		٣٤٠٩,٥٥
تتعهد الشركة الا يتم الاستقلال او الربط بين المسطحات المبنية و الغير مبنية بالأدوار المتكررة (حال عد استكمال كامل الدور) بأي شكل من اشكال الاستقلال او الربط ؛ وعلي جهاز المدينة متابعة ذلك دوريا						

- مسطحات الأدوار المتكررة لاشتمل مساحة البروزات المسموح بها .
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) الخاص بالتيسيرات الممنوحة للسادة المطورين ومنها زيادة مساحة أرض الخدمات ضمن النشاط العمراني المتكامل لتصل الي ١٥ % وزيادة معامل الاستقلال بواقع ١٠ % من معامل الاشغال الأصلي لمناطق الخدمات .

الاشتراطات البنائية لمنطقة النشاط العمراني المتكامل

- تمثل نسبة ٧٠ % من اجمالي مساحة المشروع .
- يسمح تطبيق نظرية الحجوم على جميع أراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية تطبيقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بالشروط والضوابط الواردة بالقرارات .
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل.
- يسمح بتنفيذ ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالمسطح بما لا يشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بترك ردود عام لأرض المشروع ٦ م كحد أدنى من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية والمباني المطلة على الطريق المحيط أو حدود الجار

الاشتراطات البنائية بالنسبة للإستخدام السكنى :-

- ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود الارض / المبنى السكنى وحتى حدود ارض الخدمات .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات عن ٥٠% من المساحة المخصصة للعمارات .
- الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + ٤ أدوار ؛ وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به والمحدد من القوات المسلحة .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠ م بين المباني وبما لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع كل مبنى وفي حالة عدم وجود فتحات جانبية يمكن ان تصل المسافة الي ٦ م ؛ ومسافة ارتداد ٢ م كحد ادنى من حدود العسرة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلى .

اشتراطات مناطق الخدمات:-

- نسبة اراضى الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة النشاط العمرانى المتكامل
- يسمح بتطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة ارقام (١٨٠ لسنة ٢٠٢٢) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ % من معامل الاشغال الاصلى وزيادة مساحة اراضى الخدمات لتصبح ١٥ % بدلا من (١٢ %) ؛ مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرارات
- الارتفاع : ارضى + دورين ؛ وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المقرر .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لأشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مقلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الارضى كغرف خدمات بدور السطح طبقا للقرار الوزارى رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .
- تتعهد الشركة بان منطقة الخدمات الخاصة بالنشاط العمرانى المتكامل لخدمة قاطنى المشروع وفى حالة الترخيم الخارجى او استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم اعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .

جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع لمنطقة العمرانى المتكامل :-

المسطحات المتبقية (م)	المسطحات المستخدمة (م)	المسموح به طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ والقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥	المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاصلية (م)	
				مساحة النشاط العمرانى المتكامل
				المنطقة السكنية
٧٨٩,٥٣	٣١٣٦٥,٠٠	٣٢١٥٤,٥٣	٢٩٢٣١,٣٩	BUA
				المنطقة الخدمية
٠,٠٠	٣٤٠٩,٥٥	٣٤٠٩,٥٥	٢٥٢٥,٥٩	BUA

المقنن المالي لمنطقة العمراني المتكامل :-

نوع الاسكان	اقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م٢	اقصى مقنن مالي (ل / م/٢/يوم)	اقصى مقنن مالي مسموح به للمشروع (ل/م/٢/يوم)
عمارات متوسطة الكثافة	٢٩٢٣١,٣٨٧٥	٥,٧١	١٦٦٩١١,٢

التزامات الشركة :-

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٨٣٤ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكوند المصري .
- تتعهد الشركة واستشاري المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اي تبعات .

ثانيا : مكونات النشاط المختلط :-

• المساحة المخصصة للنشاط المختلط بمساحة ١٠٠٢٢,١٩ م٢ بما يعادل ٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة ٣٠ % من مساحة المشروع .

رقم المبنى	مساحة قطعة الأرض (تمثل ٣٠ % من مساحة المشروع) م٢	عدد الأدوار	الاستعمال	النسبة البنائية %	مسطح الدور الأرضي م٢	اجمالي مساحات المباني MUA م٢
مبنى خدمات (أ)	١٠٠٢٢,١٩	٢ بدوم + أرضي + ٣ متكرر + جزء من الدور الرابع	أنشطة مختلطة	٣٠,٠٠%	٢٠٠٦,٦٥٧	١٢٦٩٢٧,٩٩٥
تتعهد الشركة بالا يتم الاستغلال أو الربط بين المساحات المبنية والغير مبنية بالأدوار المتكرر (حال عد اتسكامل كامل الدور) بأي شكل من أشكال الربط أو الاستغلال ١ وعلى جهاز المدينة متابعه ذلك دوريا						

- مسطحات الأدوار المتكررة لا تشمل مساحة البروزات المسموح بها .
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) الخاص بالتيسيرات الممنوحة للمسادة المطورين ومنها زيادة معامل الاستغلال بواقع ٥ % من معامل الاشغال الأصلي لمنطقة الخدمات المختلطة .

الرصيد الخاص بالمسطحات بمنطقة النشاط المختلط :

المساحات المستخدمة (م٢)	المساحات المستخدمة (م٢)	المسموح به طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ والقرار رقم ٢٠٣ لسنة (٢٠٢٥)	المسطح المسموح به طبقا للاشترطات الاصلية (م٢)	مساحة النشاط المختلط
١٢٦٩٢٧,٩٩٥	١٢٦٩٢٧,٩٩٥	١٢٦٩٢٧,٩٩٥	١٢٠٢٢,١٩	١٠٠٢٢,١٩
٠,٠١	١٢٦٩٢٧,٩٩٥	١٢٦٩٢٧,٩٩٥	١٢٠٢٢,١٩	BUA

صورة طبق الأصل

الاشتراطات البنائية لمنطقة الانشطة المختلطة

- تمثل منطقة الخدمات ٣٠% من المساحة الكلية المخصصة للمشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجيا.
- تحدد الارتفاعات و النسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقا للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجاري - ترفيهي - إداري - فندقي /سياحي).
- الإرتفاع المسموح به في الخدمات هو أرضي + ٣ دور ؛ وتم تطبيق نظام الحجوم ليصل الارتفاع الي أرضي + ٤ متكرر ؛ بما لايتجاوز قيد الارتفاع المقرر و المسطحات المسموح بها .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي R.P عن ٣٠ % من المساحة المخصصة لإستعمال الخدمات و يسمح بتطبيق نظرية الحجوم بما لايتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة .
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مغلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الأرضي كغرف خدمات بدور السطح طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات الصادرة في هذا الخصوص والقواعد المعمول بها بالهيئة .
- تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع.

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى إرتفاع "المباني السكنية" (أرضي + ٤ أدوار متكررة) مع الالتزام بقيد الارتفاع المحدد من القوات المسلحة للمنطقة الواقع بها ارض المشروع .
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و القرار رقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح التيسيرات للمطورين العقاريين ووفقا للشروط الواردة بتلك القرارات .
- ٣- تتعهد شركة جولد هاب للاستثمار العقاري Gold Hub واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حده.
- ٦- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛ ونسبة (١٠ % مغلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٨- تلتزم شركة جولد هاب للاستثمار العقاري Gold Hub بالقيام بالأتى :-
- 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 الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .

- تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
- اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى 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 التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
- تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصري للتنفيذ .
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة 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 للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى اعمال الري .
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان

الإسم : أحمد جمال الدين أحمد بدوي
الصفة: مفوض من المالك
الرقم القومى : ٢٠٢١٧٠١٩١٩
التوقيع: أحمد جمال الدين

صورة ضليق الأتميل

طرف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس /
" أحمد إبراهيم محمد "



