

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٠٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٤ - أ) بمساحة ٢م ٨١٢٦٤,٥٥ بما يعادل ١٩,٣٥ فدان

بمركز خدمات منطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة

المخصصة لشركة إيسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م)

لإقامة مشروع عمرانى مختلط بنسبة (٨٠٪) عمرانى متكامل ، ٢٠٪ خدمات استثمارية)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملائمة 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 (٣٤) بمنطقة مركز خدمات بيت

الوطن - الإمتداد الشرقي بمساحة (٨١٢٢٨ م ٢) بنشاط (عمرانى مختلط) بمدينة القاهرة الجديدة.

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٧ لقطعة الأرض رقم (٣٤) بمنطقة مركز خدمات بيت الوطن - الإمتداد الشرقي بنشاط (عمرانى

مختلط) بمدينة القاهرة الجديدة لشركة / إيسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) بمساحة (٨١٢٦٤,٥٥ م ٢).

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة / إيسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) لتخصيص

قطعة الأرض رقم (٣٤) بمنطقة بيت الوطن لإقامة مشروع عمرانى مختلط بنسبة (٨٠٪) عمرانى متكامل ، ٢٠٪ خدمات استثمارية) بمدينة القاهرة الجديدة

بمساحة إجمالية ٢م ٨١٢٦٤,٥٥ بما يعادل ١٩,٣٥ فدان .

وعلى الطلب المقدم من مفوض شركة إيسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٩٢٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٣

للموافقة على اعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه مرفقاً به المستندات الخاصة بالمشروع .

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

عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢١٥٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٧ .

وعلى كتاب المفوض من شركة إيسوليوت اکت للتطوير العقارى (ش.ذ.م.م) الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٦٦٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢ مرفقاً به

اللوحات النهائية للمشروع .

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٦٥٦٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد

المراجعة الفنية والتوقيع، مع بيان الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه .

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٧ .

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

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

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 / إيسوليوت اکت للتطوير العقاري (ش.ذ.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٤ - ١) بمساحة ٨١٢٦٤,٥٥ م^٢ بما يعادل ١٩,٣٥ فدان بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لأقامة مشروع عمراني مختلط بنسبة (٨٠٪) عمراني متكامل، ٢٠٪ خدمات استثمارية) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.

- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٣٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

القرار

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٤ - ١) بمساحة ٨١٢٦٤,٥٥ م^٢ بما يعادل ١٩,٣٥ فدان بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة / إيسوليوت اکت للتطوير العقاري (ش.ذ.م.م) لأقامة مشروع عمراني مختلط بنسبة (٨٠٪) عمراني متكامل، ٢٠٪ خدمات استثمارية، وذلك طبقاً للإشراطات والمخططات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٩، والتي تعتبر جميعها مكملة 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 وتحفيز 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 الإلتزام 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 الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالجزء العمراني بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط، وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشاري المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو الجهاز.

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

- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات 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 الزمني لإدراجها 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 للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١١) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد 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 للجراجات 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 الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٤ - أ) بمنطقة بيت الوطن المخصصة للسادة / شركة أبسوليوت اکت للتطوير العقاري لإقامة مشروع عمراني مُختلط بنسبة (٨٠٪ عمراني مُتکامل ، ٢٠٪ خدمات إستثمارية) بمدينة القاهرة الجديدة الجديدة بمساحة إجمالية ١٩,٣٥ فدان بما يعادل ٨١٢٦٤,٥٥ م^٢ والمبرم بشأنها التعاقد المؤرخ في ١٩/١٠/٢٠٢٥ م.

إجمالي مساحة المشروع:

▪ إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٩,٣٥) فدان أي ما يعادل ٨١٢٦٤,٥٥ م^٢.

مكونات (كامل المشروع): -

١- جزء عمراني مُتکامل بإجمالي مساحة (١٥,٤٨ فدان ، بما يعادل ٦٥٠١١,٦٤ م^٢) تمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالي مساحة

المشروع

٢- جزء خدمات إستثمارية بإجمالي مساحة (٣,٨٧ فدان ، بما يعادل ١٦٢٥٢,٩١ م^٢) تمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة

المشروع

أولاً العمراني المُتکامل: (٨٠ ٪)

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٣٢٥٠,٥,٨٢ م^٢ بما يعادل ٧,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المُتکامل.

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٤٣٥١,٧٩ م^٢ بما يعادل ١,٠٤ فدان وتمثل نسبة ٦,٦٩٪ من إجمالي أرض العمراني المُتکامل.

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٦٧٠٧,٤٤ م^٢ بما يعادل ١,٦٠ فدان وتمثل نسبة ١٠,٣٢٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المُتکامل.

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٦٨٥٣,٤٠ م^٢ بما يعادل ٤,٠١ فدان وتمثل نسبة ٢٥,٩٢٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المُتکامل.

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٤٥٩٣,١٩ م^٢ بما يعادل ١,٠٩ فدان وتمثل نسبة ٧,٠٧٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المُتکامل.

مكونات منطقة (عمراني مُتکامل):

أ- أراضي الإسكان بالمشروع (العمارات): -

• تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٣٢٥٠,٥,٨٢ م^٢ بما يعادل ٧,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠٪ من

إجمالي مساحة أرض العمراني المُتکامل طبقاً لجداول النماذج التالية:-

جدول النماذج السكنية:

نوع النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالدور	عدد الدور (بالمودج)	مساحة الأرض بالدور (ب.م ^٢)	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الدور (ب.م ^٢)	المساحة الصلبة بالدور (ب.م ^٢)	إجمالي BUA للنموذج 2م
A	1	10	40	1,090.20	40	1,090.20	الدور الأرضي : الدور الثالث = 4360.80	4,360.80
B	3	18	90	1,148.42	270	3,445.26	الدور الأرضي : الدور الثالث = 197091.04 الدور الرابع = 8143.95	16,928.09
C	1	22 = الأرضي الأول والثالث = 69	91	1,421.88	91	1,421.88	الدور الأرضي : الدور الثالث = 6465.52	6,465.52
D	3	5	20	976.80	60	1,730.40	الدور الأرضي : الدور الثالث = 6921.60	6,921.60
E	1	18	72	1,180.01	72	1,180.01	الدور الأرضي : الدور الثالث = 4720.04	4,720.04
F	5	14 = الأرضي الأول والثالث = 48	62	1,395.34	310	6,976.70	الدور الأرضي : الدور الثالث = 27906.80	27,906.80
G	1	13 = الأرضي الأول والثالث = 42	55	1,047.10	55	1,047.10	الدور الأرضي : الدور الثالث = 4188.64	4,188.64
الإجمالي	15				808	17,091.11		71,508.40

البيانات BUA هي بيانات تقديرية وليست نهائية

• الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان العمراني المتكامل:-

- لا تزيد المساحة المخصصة لمناطق الإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان (عمارات).
- الارتفاع المسموح به طبقاً للاشتراطات الأصلية (أرضي + ثلاثة أدوار متكررة)، ويُسمح بتطبيق نظرية الحجم وزيادة عدد الأدوار ليصبح (أرضي + أربعة أدوار متكررة) طبقاً للتيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وكذا جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥% من مسطح الدور الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بعمل دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م في حالة عدم وجود فتحات، ٨م في حالة وجود فتحات.
- المسافة بين حد الرصيف والعمارة لا يقل عن ٦م بالنسبة للطرق الخارجية، ٢م للطرق الداخلية.
- يتم ترك ردود (١٠م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوند المصري للجراجات وتعديلاته.

ب: مناطق الخدمات بجزء (عمراني متكامل):-

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٤٣٥١,٧٩م^٢ بما يعادل ١,٠٤ فدان وتمثل نسبة ٦,٦٩% من إجمالي أرض العمراني المتكامل، وطبقاً للجدول التالي:

رقم القطعة	التشطت	مساحة الأرض بالمتر المربع	مساحة الأرض بـ فدان	مساحة المباني بـ الدور الأرضي F.P ٢م	عدد الأدوار	المساحة المبني بالدور الواحد ٢م	المساحات المبني بالأدوار ٢م B.U.A	الرموز	ملاحظات
1	فدائي	3,852.53	0.91	1,835.00	بدروم + أرضي 4 + أدوار	الدور الأرضي = 1835 الدور الأول = 1835 الدور الثاني = 1835 الدور الثالث = 1835 الدور الرابع = 1650	8990	حد أدنى ٦م من جميع الجهات	يتم الالتزام بالحدود المقررة عن حد قطعة أرض المشروع بشارت الوصف
2	ترابيحي	424.27	0.10	200.00	بدروم + أرضي 1 + أول	الدور الأرضي = 200 الدور الأول = 200	400	حد أدنى ٦م من جميع الجهات	يتم الالتزام بالحدود المقررة عن حد قطعة أرض المشروع بشارت الوصف
3	غرف أمن و بوابات F.P	75.00	0.02	-	دور أرضي فقط	-	75.00	-	حد ١.٥ متر من حد أقصى و ١ متر من حد أقصى الزائدة حد 1.٥ متر من بوابات التفرعية حد 1.٥ متر من بوابات 17م ^٢
الإجمالي		4,351.79	1.04				9465		

• الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات:-

- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - إرتفاع - ردود) وفقاً للإشتراطات البنائية المعتمدة للخدمات بالمشروعات الإستثمارية المعمول بها بالهيئة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % كالتالي (١٠ % مغلق، ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ م، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات.
- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير الترخيم من الخارج لقطعة أرض الخدمات رقم (١) وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير في الهيئة وقبل استصدار تراخيص البناء الخاصة بأرض الخدمات .
- الالتزام بأن تكون منطقة الخدمات رقم (٢) بمنطقة العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة الترخيم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.
- يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع على أن يتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع بحد أقصى ٩ م^٢ للغرفة الواحدة.

• ثانياً: خدمات إستثمارية:-

- تبلغ المساحة المخصصة ٣,٨٧ فدان ، بما تعادل ٢٠١٦٢٥٢,٩١ م^٢ تمثل نسبة (٢٠ %) من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي:

رقم القطعة	الغلاف	مساحة الأرض بالمتر المربع	مساحة الأرض بالفدان	المساحة المبنية بقدور الأرضي F.P. 2م	حد الانوار	الردود	ملاحظات
1	إستثماري - اداري	6,509.82	1.55	2,584.21	بدروم + أرضي + 3 أدوار	من جميع الجهات	يتم الالتزام بالردود المقرر من حد قطعة أرض المشروع بقرت الوصف
2	إستثماري - اداري	5,601.87	1.33	2,291.66	بدروم + أرضي + 3 أدوار	من ٢٥ من جميع الجهات	يتم الالتزام بالردود المقرر من حد قطعة أرض المشروع بقرت الوصف
الإجمالي		12,111.69	2.88	4,875.87			

• الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات الإستثمارية:-

- تمثل منطقة الخدمات (٢٠ %) من إجمالي مساحة المشروع ويسمح بتخديم المنطقة خارجياً.
- النسبة البنائية ٣٠ % من المساحة المخصصة للنشاط الخدمي المختلط .
- الارتفاع المسموح به طبقاً للإشتراطات الاصلية (أرضي + ثلاثة أدوار مُتكررة).
- يسمح بتطبيق نظرية الحجوم وتقليل عدد الادوار ليصبح (أرضي + ٤ ادوار) بنسبة بنائية ٤٠ % وذلك لمنطقة (خدمي مختلط ١-٢) طبقاً للتيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وكذا جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - إرتفاع - ردود) وفقاً للإشتراطات البنائية المعتمدة للخدمات بالمشروعات الإستثمارية المعمول بها بالهيئة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % كالتالي (١٠ % مغلق، ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ م، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات.
- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.

أحمد عبد البراهيم

٢٠٢٨

• التوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي :-

قطاع التخطيط والمقروعات			
نوع الامكان	المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها للمشروع بخلاف البروزات (م ^٢) (B.U.A)
عمارات متوسطة الكثافة	٦٥.١١,٦٤	١,٠٠٠	٦٥.١١,٦٤ م ^٢

• المقتن العالي المسموح به للمشروع :-

قطاع التنمية وتطوير المدن	
أقصى مقلن مالي (ل/م ^٢ /يوم)	أقصى كمية مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
٥,٧١	371216.46

• التزامات السادة / شركة إسبوبيوت اكل للتطوير العقاري :-

١. بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم).
٢. بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢٣٢٢ فرد).
٣. بالمادة الثانية من الشروط الواردة بالقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ م.
٤. بأن كميات مياه الصرف الصحي طبقا للكوود المصري.

١. تتعهد الشركة وإستشاري المشروع بمسؤولياتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط التفصيلي المقدم منهما ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك.

• بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع :-

عدد الوحدات المحقق بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع طبقا للتوتة الحسابية المضمنة
٨٩٨	١٨٥٦

• بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية والاستثمارية :-

• أولاً: المنطقة السكنية و الخدمية :-

المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات	المسموح به طبقا للتيسيرات	معامل الاشغال	المسطحات المستخدمة (م ^٢)	المسطحات المتبقية (م ^٢)
65,011.64				
مساحة الجزء العمراني المتكامل	32,505.82	1	32,506	0.00
مساحة الاراضي المخصصة للاسكان	16,252.91		17,091.11	787.09
F.P	71,512.80		71,508.40	4.40
B.U.A	7,801.40	0.90	4,351.79	5,399.96
مساحة الاراضي المخصصة للخدمات	2,340.42		2,110.00	815.52
F.P	7,021.26		9,465.00	13.70
B.U.A				

• ثانياً: المنطقة الاستثمارية :-

المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاصليه (م ^٢)	المسموح به طبقا للتيسيرات	معامل الاشغال	المسطحات المستخدمة (م ^٢)	المسطحات المتبقية (م ^٢)
16,252.91				
مساحة الجزء الاستثماري	16,252.91	1.20	12,111.69	4,141.22
مساحة الاراضي المخصصة للخدمات	4,875.87		4,875.87	0.00
F.P	20,478.67		20,478.67	0.00
B.U.A				

الاشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية ويُسمح بتطبيق نظرية الحجم وزيادة الارتفاع ليصبح (أرضي + أربعة أدوار متكررة) طبقاً للتيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ وكذا جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- (٢) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم.
- (٣) يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع عمراني متكامل وخدمي مختلط.
- (٤) تلزم شركة / شركة إيسوليوت اکت للتطوير العقاري " بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- (٥) تلزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- (٦) لا يجوز إقامة اية منشآت في مناطق الردود.
- (٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بُنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلاالم 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 مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- (٨) تلزم شركة / إيسوليوت اکت للتطوير العقاري بالقيام بالآتي:
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البر دورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصريف 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 الشركة بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وإي قرارات وزارة في هذا الشأن.
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف 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 في الري.
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
 - تلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (٩) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل أرض المشروع (للمناطق السكنية ، مناطق الخدمات) طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- (١٠) تلزم الشركة باعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- (١١) تلزم الشركة بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له وكراسة اشتراطات المزايدة، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠، والقرار الوزاري رقم ٢٨٦ لسنة ٢٠٢٠.
- (١٢) تلزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة للتنفيذ.
- (١٣) تلزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

التوقيع: **أحمد إبراهيم**
 الرقم القومي: ٢٠٨١٠٠٠٠٠٠٠٠
 المصلحة: **مفوض الشركة**

مهندس **أحمد إبراهيم**
 نائب رئيس الهيئة
 لقطاع التخطيط والمشروعات



