

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٥٦ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٢

باعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٦٢, ٤٧٩ فدان

بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية الأولى بمساحة ٦٩, ٨٣ فدان

ومنطقة المدارس بمساحة ١٠, ٠٢ فدان

وذلك على قطعة الأرض الخاصة بتطوير أراضٍ بنظام المشاركة

بين الهيئة وشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م)

بمدينة ٦ أكتوبر

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

#### ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٦

بطرح مشروعات استثمارية بنظام الشراكة بين الهيئة والمطورين العقاريين وبمساهمة

تم دعوة مجموعة من الشركات الاستثمارية والمطورين العقاريين المؤهلين لتقديم عروضهم

الفنية والمالية لتلك المشروعات ؛

وعلى ما تم عرضه على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ بشأن مشروعات الشراكة بين الهيئة وبعض المطورين العقاريين وكانت قطعة أرض بمساحة ٤٧٠ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر من بين المشروعات التى تقسّم لها عرض وحيد وأحد المشروعات التى وجهت لها دعوات لمشروعات المشاركة وقد استقر الرأى أن هناك ٦ مشروعات يمكن إعداد مذكرات تفاهم مبدئية بشأنها مع الشركات المتقدمة ؛

وعلى عقد تطوير أراضٍ بنظام المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ لقطعة أرض رقم (بدون) الفضاء الكائنة بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٤٧٠ فداناً ، تعادل ١ ، ٢١٩٧٤٣٩٠م وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وأنشطة متعددة الاستخدامات بنسبة (٢٠٪) تشمل (سياحى - فندقى - تجارى إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) وهذه المساحة تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٢ بين ممثلى الجهاز ومندوبى الشركة وبلغت مساحة قطعة الأرض ٦٢ ، ٤٧٩ فدان ، تعادل ٧٩ ، ١٤٤٢١ ، ٢٠١٥م بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٩٠١) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ للسادة شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى لسرعة موافاتنا بكافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الشراكة بين الهيئة والشركة بقطعة أرض بمساحة ٤٧٠ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٥٧٥) فى ٢٠١٦/١/٥ بخصوص زيادة مساحة قطعة الأرض من ٤٧٠ فداناً إلى ٤٧٩ ، ٧٩٥ فدان بزيادة قدرها ٩ ، ٧٩٥ فدان طبقاً للتسليم على الطبيعة والمنتهى إلى أن مساحة الأرض الزائدة يستحق عليها تسوية مالية مع الشركة على أن تقوم الشركة بسدادها نقداً مع مراعاة أثر ذلك على زيادة الحصة العينية للهيئة نتيجة زيادة المساحة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٥٩٩) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن الالتزام بتطبيق ما ورد بكتاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٥٧٥) فى ٢٠١٦/١/٥ المشار إليه ؛

وعلى كتاب السادة شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٣٨٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٢ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع على قطعة أرض بمساحة ٤٧٩,٧٩٥ فدان بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ، ومنها التعهد بأن مناطق الخدمات داخل المناطق السكنية للمجاورات (١ ، ٢ ، ٣) خاصة بالمشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة التسعير ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢ للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بشأن الطلب المقدم من السادة شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى لاستصدار القرار الوزارى حيث إنه طبقاً للبند الخامس عشر من العقد والقاضى بأن مدة تنفيذ المشروع ثمانية أعوام تبدأ بعد ١٨ شهراً من تاريخ سريان العقد كمهلة لتقديم المستندات والرسومات الهندسية وسداد المصاريف الإدارية واستصدار القرار الوزارى وتراخيص المرحلة الأولى وانتهى الكتاب بطلب موافقتنا بالموقف العقارى والمهلة الممنوحة للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد د. المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (١٩٣٣٢) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٩ والمنتهى إلى أن القطاع المالى يرى أنه وفقاً لما ورد بتقرير المكتب الاستشارى/ وحيد عبد الغفار (بيكر تلى) وتقرير اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم (٢٦٠) والخاصة بتقييم العروض المالية لمشروعات الشراكة والمرفق بعقد الشراكة تكون دراسة الجدوى المقدمة من شركة ماونت فيو مقبولة وذلك على قطعة أرض بمساحة ٤٧٠ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر والمتاحة للشركة بنظام الشراكة مع الهيئة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٧٣٢٦) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٤ مرفقاً به عدد (٦) لوحات نهائية للاعتماد واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٤٠٩١) بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٧ والذى يفيد أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤١) فى ٥/٥/٢٠١٧ قررت «الموافقة على منح شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى مهلة قدرها ٩ أشهر لاستصدار القرار الوزارى على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٧٩,٧٩٥ فدان بمنطقة التوسعات الشمالية بنظام المشاركة بمدينة ٦ أكتوبر اعتباراً من ٢١/١١/٢٠١٦ وهى نهاية مدة الـ ١٨ شهراً المنصوص عليها بالعقد المبرم مع الشركة مخصصة من مدة التعاقد الإجمالية للمشروع وذلك شريطة سداد الشركة لكافة المستحقات المالية حتى تاريخه ....» ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المقررة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٧ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع من السيدة المهندسة مدير عام التخطيط بقطاع التخطيط والمشروعات ؛ وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛ وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع والمقدمة من الشركة وكذا صورة السجل التجارى والبطاقة الضريبية للشركة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٩١٨١) بتاريخ ٦/٦/٢٠١٧ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع وكذا بيان الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) لاعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧٩,٦٢ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وأنشطة متعددة الاستخدامات بنسبة (٢٠٪) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١) بمساحة ٨٣,٦٩ فدان ضمن أراضى المجتمع العمرانى المتكامل والمخطط التفصيلي لمنطقة المدرسة بمساحة ١٠,٠٢ فدان ضمن مناطق الاستخدامات المتعددة بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٦/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض :

### قـرر:

**مادة ١ -** يُعتمد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧٩,٦٢ فدان ، بما يعادل ٢٠١٤٤٢١,٧٩م<sup>٢</sup> (مليونان وأربعة عشر ألفاً وأربعمائة وواحد وعشرون متراً مربعاً و٧٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) ومشروع خدمات متعددة الاستخدامات بنسبة (٢٠٪) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى السكنية بمساحة ٨٣,٦٩ فدان ، بما يعادل ٢٣٥١٥٠٤,٨٣م<sup>٢</sup> (فقط ثلاثمائة وواحد وخمسون ألفاً وخمسمائة وأربعة أمتار مربعة و٨٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمدرسة ضمن المناطق المتعددة الاستخدامات بمساحة ١٠,٠٢ فدان ، بما يعادل ٢٤٢٠٧٤,٦٩م<sup>٢</sup> (اثنان وأربعون ألفاً وأربعة وسبعون متراً مربعاً و٦٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) (جزء من الأرض الكلية) وذلك ضمن الأراضى المتاحة بنظام الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمناطق السكنية لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقه بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحسد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع بأكمله طبقاً للبرنامج الزمنى وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المهلة الممنوحة بالعدد المبرم بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٥ على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع بالهيئة .
- مادة ٩ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والسادة شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م)

على قطعة أرض بمساحة ٤٧٩,٦٢ فدان

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (١)

من أراضي المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٨٣,٦٩ فدان

واعتماد قطعة الأرض بنشاط المدرسة ضمن الاستخدامات المتعددة

بقطعة الأرض بمنطقة التوسعات الشمالية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات بنسبة (٨٠٪) عمرانى متكامل ،

( ٢٠٪ ) للخدمات متعددة الاستخدامات

(سياحى - فندقى - تجارى إدارى - تعليمى - طبى - مختلط)

بمدينة ٦ أكتوبر

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٧٩,٦٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢٠١٤٤٢١,٧٩ م<sup>٢</sup> .

### أولاً - الميزانية العامة للمشروع :

١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ٣٨٣,٧٠ فدان ،

أى ما يعادل ١٦١١٥٣٧,٤٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمناطق متعددة الاستخدامات ٩٥,٩٢ فدان ،

أى ما يعادل ٤٠٢٨٨٤,٣٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

## أولاً - الجزء العمرانى المتكامل ( ٨٠% )

### أولاً - الميزانية العامة للجزء العمرانى المتكامل :

١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (١) (منطقة اعتماد) ٨٣, ٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٨٣, ٨٣ م<sup>٢</sup> ، وقشل نسبة (٨١, ٢١٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (٢) ٦٤, ٤٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٠, ٨٤١ م<sup>٢</sup> ، وقشل نسبة (٨١, ١٦٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٣ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٣) ١٠١, ٥٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٢٦٤٧٥ م<sup>٢</sup> ، وقشل نسبة (٤٦, ٢٦٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٤ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٤) ٤٩, ٥٠ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٠, ٧٩٣٣ م<sup>٢</sup> ، وقشل نسبة (٩٠, ١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٥ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٥) ٨٤, ٤٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٥٤٧٨٢ م<sup>٢</sup> ، وقشل نسبة (٠, ٢٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

علمًا بأن مساحات الأراضى المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل تشمل مساحات الطرق الخارجية والداخلية والمناطق الخضراء والمفتوحة وخدمات العمرانى المتكامل بنسبة (من ٨ - ١٢٪) ، والتي سيتم تحديدها تفصيلاً عند الاعتماد .

### ثانياً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق المجتمع العمرانى المتكامل :

١ - يمثل الاستخدام السكنى نسبة (٥٠٪) من نسبة الـ (٨٠٪) عمرانى متكامل المخصصة للأراضى السكنية .

٢ - إجمالى المساحات المبنية بالأدوار السكنية B. U. A = (٤٣, ٤٣) م<sup>٢</sup> × ٥٠٪ × ٥٠٪ = (٥ أدوار) = ٢١٧٥٥٧٥ م<sup>٢</sup> ، بخلاف ما يخصها من غرف السطح والبدرومات .

٣ - نسبة الأراضى المخصصة للخدمات لخدمة قاطنى المشروع ما بين (٨ - ١٢٪) من إجمالى مساحة مناطق المجتمع العمرانى المتكامل .



- ٤ - الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٥٠ شخصاً / فدان طبقاً لكتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (١٩٠٩٥) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ والمتضمن أنه سيتم الأخذ فى الاعتبار الوصول للكثافة المطلوبة (١٥٠ شخصاً / فدان) بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .
- ٥ - يسمح بتطبيق قاعدسة الحجم على الجزء العمرانى المتكامل طبقاً للتعاقد المبسوم بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة ، مع الالتزام بالقيود الحالية والمستقبلية التى يتم تحديدها من قبل القوات المسلحة .
- ٦ - الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان للعمارات (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، والفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة (أرضى + أول فقط) .
- ٧ - ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرض) عن ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ٨ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٩ - جميع المباني السكنية تحتوى على غرف الأسطح الخدمية (« ٢٥٪ » من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ١٠ - يسمح بإقامة عدد من (١) إلى (٢) دور بدروم كحد أقصى بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الأدوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

١١ - يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

١٢ - الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضي الإسكان وأراضي الخدمات .

١٣ - بالنسبة لأراضي الفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة (التوين هاوس -

التاون هاوس) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للفيلات المنفصلة عن (٤٠٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للفيلات المتصلة وشبه المتصلة عن (٤٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به (أرضى + أول + غرف الأسطح الخدمية « ٢٥٪ » من مسطح الدور الأرضى) .

الارتدادات داخل قطعة الأرض الواحدة : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .

فى حالة أن طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥م فيتم عمل رددود جانبي ٢,٥م بدلاً من ٣م وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

١٤ - بالنسبة لأراضي العمارات والعمارات الدوبلكس :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان للعمارات (أرضى + ٤ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : ٤م من جميع الجهات ، وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى كحد أدنى .

الارتدادات لقطع الأراضى للعمارات الدوبلكس ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى ، على أن تكون الواجهات الجانبية مصمتة .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى كحد أدنى .  
١٥ - يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بمنطقة العمرانى المتكامل بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى ، وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأشطة داخل المشروع ولا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B. U. A) .

### ثالثاً - المنطقة السكنية رقم (١) (منطقة الاعتماد) :

#### أولاً - ميزانية استعمالات الأراضى ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (١) (منطقة الاعتماد) ٨٣,٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٢,٣٥١٥,٠٤م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢١,٨١٪) من إجمالى مساحة المشروع ، وتتكون من الآتى :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات وعمارات) ٣٤,٩٨ فدان ، بما يعادل ٢,١٤٦٩٤٦,٤٩م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤١,٨١٪) من إجمالى مساحة المنطقة وتنقسم كالتالى :

مساحة قطع أراضى الفيلات (منفصلة - متصلة - شبه متصلة) ٢,٤٥ فدان ، بما يعادل ٢,٣١١,٧٣م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢,٩٤٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .  
مساحة قطع أراضى العمارات الدوبلكس ١,٩٤م<sup>٢</sup> ٢٢٤٥١,٩٤م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥,٣٤ فدان ، وتمثل نسبة (٦,٣٩٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

مساحة قطع الأراضى السكنية لنماذج العمارات ٢,٨٢م<sup>٢</sup> ١٤١٨٢,٨٢م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٢٧,١٩ فدان ، وتمثل نسبة (٣٢,٤٨٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .



**جدول مساحات قطع الأراضي السكنية :**  
**أولاً - جدول مساحات قطع أراضي الفيلات :**

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية	المساحة المبنية بالدور الأرضي (F. P.)	المساحة المبنية بالأدوار (B. U. A)
CV - 01 - 02	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٢,٤١	% ٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 03	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٢,٤١	% ٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 04	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٢,٤١	% ٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 05	تاون هاوس	أرضي + دور واحد	٤	١٠٥٢,٤٥	% ٤٥	٤٧٤,٠٥٢٥	٩٩٥,٥١٠٢٥
CV - 01 - 06	توين هاوس	أرضي + دور واحد	٢	٦٦٤,١	% ٤٥	٢٩٨,٨٤٥	٦٢٧,٥٧٤٥
CV - 01 - 07	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٢٢,٧	% ٤٠	١٧٢,٠٨	٣٦٢,٤٦٨
CV - 01 - 08	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٢٢,٧	% ٤٠	١٧٢,٠٨	٣٦٢,٤٦٨
CV - 01 - 09	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٢٢,٧	% ٤٠	١٧٢,٠٨	٣٦٢,٤٦٨
CV - 01 - 15	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٢٢,٧	% ٤٠	١٧٢,٠٨	٣٦٢,٤٦٨
CV - 01 - 16	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٢٢,٧	% ٤٠	١٧٢,٠٨	٣٦٢,٤٦٨
CV - 01 - 17	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٢٢,٧	% ٤٠	١٧٢,٠٨	٣٦٢,٤٦٨
CV - 01 - 18	توين هاوس	أرضي + دور واحد	٢	٦٦٤,١	% ٤٥	٢٩٨,٨٤٥	٦٢٧,٥٧٤٥
CV - 01 - 19	تاون هاوس	أرضي + دور واحد	٤	١٠٥٢,٤٢	% ٤٥	٤٧٤,٠٢٩	٩٩٥,٤٨١٩
CV - 01 - 20	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٢,٤١	% ٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 21	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٢,٤١	% ٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 22	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٢,٤١	% ٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
الإجمالي			٢٤	١٠٢١١,٧٣		٤٢٩٦	٩٠٢٢

**ثانياً - جدول مساحات قطع أراضي العمارات :**

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية	المساحة المبنية بالدور الأرضي (F. P.)	المساحة المبنية بالأدوار (B. U. A)
CV - 01 - 01	عمارات دوبلكس - ٠١	أرضي + ٣ أدوار	٨	١١١٦,٢٢	% ٥٠	٥٥٨,١٦	٢٤٠٠,٠٨٨
CV - 01 - 10	عمارات دوبلكس - ٠٢	أرضي + ٣ أدوار	٤	٦٠٢,٨٦	% ٥٠	٣٠١,٩٢	١٢٩٨,٢٩٩
CV - 01 - 11	عمارات دوبلكس - ٠٣	أرضي + ٣ أدوار	٤	٦٠٢,٨٦	% ٥٠	٣٠١,٩٢	١٢٩٨,٢٩٩
CV - 01 - 12	عمارات دوبلكس - ٠٣	أرضي + ٣ أدوار	٤	٦٠٢,٨٦	% ٥٠	٣٠١,٩٢	١٢٩٨,٢٩٩
CV - 01 - 13	عمارات دوبلكس - ٠٣	أرضي + ٣ أدوار	٤	٦٠٢,٨٦	% ٥٠	٣٠١,٩٢	١٢٩٨,٢٩٩

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية	المساحة المبنية بالدور الأرضي (F. P.)	المساحة المبنية بالدور (B. U. A)
CV - 01 - 14	عمارات دوبلكس +٢	أرضى +٣ أدوار	٤	٦٠٢,٨٦	% ٥٠	٢٠١,٩٢	١٢٩٨,٢٩٩
CV - 01 - 23	عمارات دوبلكس +١	أرضى +٣ أدوار	٨	١١١٦,٢٢	% ٥٠	٥٥٨,١٦	٢٤٠٠,٠٨٨
CV - 01 - 24	عمارات دوبلكس +٢	أرضى +٣ أدوار	١٢	١٣٧٠,٧	% ٥٠	٦٨٥,٣٥	٢٩٤٧,٠٠٥
CV - 01 - 25	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٢,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 26	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٢,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 27	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٢,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 28	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٢,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 29	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٢,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 30	عمارات دوبلكس +٢	أرضى +٣ أدوار	١٢	١٣٦٧,٨١	% ٥٠	٦٨٢,٩٠٥	٢٩٤٠,٧٩١٥
CF - 01 - 01	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٢,٤٨	% ٥٠	٣٥٦,٢٤	١٥٢١,٨٢٢
CF - 01 - 02	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١١,١٧	% ٥٠	٣٥٥,٥٨٥	١٥٢٩,٠١٥٥
CF - 01 - 03	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 04	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 05	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 06	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 07	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 08	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 09	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 10	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 11	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 12	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 13	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 14	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٣٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 15	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١١,١٧	% ٥٠	٣٥٥,٥٨٥	١٥٢٩,٠١٥٥
CF - 01 - 16	عمارات دوبلكس +٤	أرضى +٣ أدوار	٨	٧١١,١٧	% ٥٠	٣٥٥,٥٨٥	١٥٢٩,٠١٥٥
الإجمالي			٢٢٨	٢٢٤٥١,٩٤		١١٢٢٦	٤٨٢٧٢

ثالثاً - منطقة الخدمات بالمنطقة السكنية رقم (١) (منطقة الاعتماد) :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٤, ١٧ فدان ، بما يعادل ٢٥, ٢٧٢٨٣٩ م<sup>٢</sup> .

وقتل نسبة (٧٢, ٢٠٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

## الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالجزء العمرانى :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات الجزء العمرانى المتكامل من (٨٪) حتى (١٢٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامهما من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .  
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يمكن استخدام نظرية الحجم لكل نشاط على حدة وفقاً للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط .  
يمكن إقامة عدد من (دور) إلى (دورين) بدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكالى) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لهذه البدرومات ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

تلتزم الشركة بتحديد واعتماد أنشطة مناطق الخدمات وتنفيذها لمناطق خدمات العمرانى المتكامل خلال المهلة المقررة للمشروع ولا يحق للشركة المطالبة بأى مهل بديلة نتيجة عدم تحديد واعتماد مناطق الخدمات خلال استكمال المخطط التفصيلى طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

رابعاً - جداول أرصدة الكثافات والمساحات المبنية بالدور الأرضى (F. P.)  
وإجمالى المساحات المبنية بالأدوار السكنية (B. U. A.) للمنطقة  
السكنية رقم (١) (منطقة الاعتماد) :

عناصر الرصيد	الرصيد على مستوى كامل المشروع	المستخدم فى المنطقة السكنية رقم (١) مناطق الاعتماد	المتبقى
إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى F. P.	٢م ٤٠٢٨٨٤,٣٦	٢م ٧٢٦١٢,٤١	٢م ٣٢٠٢٧٠,٩٥
إجمالى المساحات المبنية بالأدوار السكنية B.U.A.	٢م ٢١٧٥٥٧٥,٥٤	٢م ٢٨٤٤٦٥,٢٨	٢م ١٧٩١١١٠,٢٦
إجمالى عدد الوحدات	١٦٢٢١ وحدة	٢٥٢٩ وحدة	١٤٦٩٢ وحدة
عدد السكان	٧١٩٤٢ نسمة	١٠٩١٧ نسمة	٦١٠٢٦ نسمة

تعتبر المساحات المبنية بالدور الأرضى (F. P.) وإجمالى المساحات المبنية بجميع الأدوار السكنية B. U. A. هى الحد الأقصى المسموح به ، ويعتبر رصيدها ، وتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة طبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة بشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

ثانياً - الجزء الخدمى متعدد الاستخدامات (سياحى - فندقى - تجارى إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) (٢٠%) :

أولاً - الميزانية العامة للجزء الخدمى متعدد الاستخدامات :

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة أنشطة خدمية متعددة الاستخدامات (سياحى - فندقى - تجارى إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) ٩٢,٩٥ فدان ، أى ما يعادل ٢م ٤٠٢٨٨٤,٣٦ وتمثل نسبة (٢٠%) من إجمالى مساحة المشروع ، ويسمح بتخديمها من الخارج مباشرة طبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة المؤرخ فى ٢٠١٥/٥/٢١

١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (١) ٩٢,٩٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م ٤١٦٦٤,٢١ وتمثل نسبة (٣٤,١٠%) من إجمالى مساحة المشروع .



- ٢ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٢) ١,٣٨ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م٥٧٩٦,٧٧ وقمشل نسبة (٤٤,١٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة (٣) ٢,٠٨ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م٨٧٤٤,٠٩ وقمشل نسبة (١٨,٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٤) ٥,٨٦ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م٢٤٥٩٤,٧٤ وقمشل نسبة (١٠,٦٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٥) ٢٤,٦٢ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م١٠٣٤٢٤,٤٩ وقمشل نسبة (٦٧,٢٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٦ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٦) ٣,٠٥ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م١٢٨٠٧,٧٨ وقمشل نسبة (١٨,٣٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٧ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٧) ٣٨,٩٩ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م١٦٣٧٧٧,٥٩ وقمشل نسبة (٦٥,٤٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٨ - منطقة مدرسة بنشاط تعليمى (منطقة الاعتساده) ١٠,٠٢ فدان ،  
أى ما يعادل ٢م٤٢٠٧٤,٦٩ وقمشل نسبة (٤٤,١٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- علمًا بأن مساحات الأراضي المخصصة لإقامة الجزء الخدمى متعدد الاستخدامات  
تشملى مساحات الطرق الخارجية والداخلية والمناطق الخضراء والمفتوحة ، والتي سيتم تحديدها  
تفصيلاً عند الاعتماد .

## ثانياً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات المختلطة متعددة الاستخدامات :

- ١ - إجمالى المساحات المبنية بجميع الأدوار للمناطق الخدمية متعددة الاستخدامات  
B.U.A = (٣٦,٣٦ × ٢م٤٠٢٨٨٤ × ٣٠٪ × ٣ أدوار) = ٢م٣٦٢٥٩٥,٩٢ ، بخلاف ما  
يخصها من غرف السطح والبدرومات والبروزات المسموح بها .

- ٢ - يسمح باستخدام نظرية الحجم والوصول إلى نسبة بنائية (F.P) (٤٠٪) من إجمالى مساحة جميع المناطق متعددة الاستخدامات لإقامة أنشطة مختلطة وبما لا يزيد الحد الأقصى المسموح به بدلاً من ٣٠٪ (F.P) وبما لا يزيد عن إجمالى المساحات المبنية بجميع الأدوار الخدمية بالمشروع B.U.A وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، مع الالتزام بالقيود الحالية والمستقبلية التى يتم تحديدها من قِبل القوات المسلحة .
- ١ - الارتفاع المسموح به لمناطق الخدمات متعددة الاستخدامات (أرضى + دورين متكررين) ويسمح بتطبيق نظرية الحجم وزيادة الارتفاع لمباني الاستعمالات المختلطة بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قِبل القوات المسلحة بالمنطقة ، مع الالتزام بإجمالى المسطحات المبنية المسموح بها B.U.A فى جميع الأحوال لكامل المنطقة .
- ٢ - تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .
- ٣ - يتم ترك مسافة ٦م بين الحد الخارجى لأرض المشروع بالكامل وحد المباني وبين المباني وبعضها فى مناطق الاستخدامات المختلطة المتعددة وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى كحد أدنى طبقاً لارتفاع المباني .
- ٤ - يسمح بإقامة عدد من دور إلى دورين بدور كحد أقصى بالمباني بمناطق الخدمات المختلطة يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الأدوار ، مع الالتزام بمراجعة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- ٥ - يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ٦ - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة بئر السلم .

٧ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة فيتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للمعمول به والكود المصرى للجراجات .

٨ - يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بمنطقة الاستخدامات المتعددة بشرط استيفاء عدد أماكن انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى ، وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة داخل المشروع ولا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) .

ثالثاً - المنطقة بنشاط تعليمى (مدارس) (منطقة الاعتماد) :

ميزانية استعمالات الأراضى ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحة المنطقة بنشاط تعليمى (مدرسة - منطقة الاعتماد) ١٠٠٠٢٠٠ فدان ، أى ما يعادل ٦٩٠٠٧٤٠٢٤٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٤,١٠٪) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	(B.U.A)	النسبة المئوية من المساحة الكلية %	المسطح		الاستعمال	استعمال المبنى
			بالفدان	م <sup>٢</sup>		
	٢١٥٥٦,٠١	٢٥,٠٠%	٢,٥٠	١٠٥١٨,٦٧	المبنى (F.P)	تعليمى (مدارس)
تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية	-	٥٧,٥٢%	٥,٧٦	٢٤٢٠٤,٢٠	المناطق المفتوحة	
	-	١٠,٠٠%	١,٠٠	٤٢٠٧,٤٧	الطرق الداخلية	
	-	٧,٤٧%	٠,٧٦	٢١٤٤,٢٥	الطرق الخارجية	
	-	١٠٠%	١٠,٠٢	٤٢٠٧٤,٦٩	الإجمالى	

رابعاً - جداول أرصدة المسطحات المبنية بالدور الأرضى F.P وإجمالى المسطحات المبنية بجميع الأدوار الخدمية لمنطقة الاستعمالات المتعددة B.U.A والمنطقة بنشاط تعليمى (مدارس) (منطقة الاعتماد) :

عناصر الرصيد	الرصيد على مستوى كامل المشروع	المستخدم فى منطقة المدرسة منطقة الاعتماد	المتبقى
إجمالى المسطحات المبنية بالدور الأرضى F.P (٤٠٪)	٢م١٦١١٥٣.٧٤	٢م١٠٥١٨.٦٧	٢م١٥٠٦٣٥.٠٧
إجمالى المسطحات المبنية بالأدوار الخدمية B.U.A	٢م٣٦٢٥٩٥.٩٢	٢م٣١٥٥٦.٠١	٢م٣٣١.٣٩.٩١

تعتبر المسطحات المبنية بالدور الأرضى F.P وإجمالى المسطحات المبنية بالأدوار للمناطق الخدمية متعددة الاستخدامات B.U.A هي الحد الأقصى المسموح به ، ويعتبر رصيماً وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة بشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

### ثالثاً - الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

#### أولاً - تنويهات عامة :

يبلغ إجمالى الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة قطعية تقدر بـ (٢م٨٩٣.٠٢) كمسطح مبانٍ بيعى من الوحدات السكنية وما يخصها من الخدمات وكذا ما يخصها من حصة الأرض المقام عليها العقار F.P × مقلوب نسبة البناء ، هذا بالإضافة إلى حصة عينية إضافية تقدر بـ (٢م١٠٩٠.٩) كمسطحات بنائية B.U.A بنشاط إدارى وما يخصها من الأرض يتم تسليمها فى نهاية المشروع المقام عليها المبنى F.P × مقلوب نسبة البناء وذلك طبقاً لما ورد بالبند السابع من العقد المؤرخ فى ٢١/٥/٢٠١٥ المبرم بين الهيئة والشركة .

تتم التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقاً لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لقطع الأراضى الخاصة بحصة الهيئة التى سوف يأتى بيانها لاحقاً وفقاً للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام وتعتبر رصيماً وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهيئة المرحلة بشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

تم تحديد مواقع ومساحات حصة الهيئة من مرحلة الاعتماد للمنطقة السكنية رقم (١) طبقاً للقواعد المحددة بالعقد المؤرخ فى ٢١/٥/٢٠١٥ المبرم بين الهيئة والشركة .  
تم احتساب الحصة العينية للهيئة طبقاً للعقد المؤرخ ٢١/٨/٢٠١٥ على أساس أن المساحة الإجمالية للمشروع ٤٧٠ فداناً ، ويلزم مراعاة أثر زيادة مساحة المشروع بمقدار حوالى ٩ أفدنة على حصة الهيئة نتيجة هذه الزيادة ، وذلك طبقاً لخطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٥٧٥) بتاريخ ٥/١/٢٠١٦ .

**ثانياً - جدول المسطحات المبنية بالأدوار B.U.A لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مرحلة الاعتماد للمنطقة السكنية رقم (١) :**

المناطق السكنية	إجمالى حصة الهيئة العينية B.U.A	المستخدم مرحلة أولى	المتبقى
الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالى المساحات المبنية بالأدوار B.U.A	٢,٨٩٣,٠٢٠,٠٠	٢,١٢٥,٣٧,٣٠	٢,٧٦٧,٦٤,٧٠

**ثالثاً - جدول مساحات قطع الأراضى لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مرحلة الاعتماد للمنطقة السكنية رقم (١) :**

حصة الهيئة	مساحات الأراضى	النسبة البنائية F.P		الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالى المساحات المبنية بالأدوار B.U.A
		نسبة	مساحة م <sup>٢</sup>	
حصة هيئة المجتمعات العمرانية من إجمالى الأراضى السكنية بالمنطقة السكنية (١) عمارتين رقمى (CA-٠٢-٠٢ و CA-٠٢-٠٨)	٢,٤٦٤,٦,٦٨	٥٠٪	٢,٢٢٣,٣٤	٢,١٢٥,٣٧,٣٠ شاملة البروزات المسروح بها (إن وجدت) ، بخلاف حصتها من غرف السطوح والبدرومات

رابعاً - جدول المسطحات المبنية بالأدوار B.U.A لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من المباني الإدارية :

مناطق الاستخدامات المتعددة	منطقة خدمية (١)	منطقة خدمية (٢)	منطقة خدمية (٣)	منطقة خدمية (٤)	منطقة خدمية (٥)	منطقة خدمية (٦)	منطقة خدمية (٧)	إجمالي الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة B.U.A
الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالي المساحات المبنية بالأدوار B.U.A	-	-	-	-	-	-	-	٢٣١٠٩٠٩,٠٠٠

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

## الاشتراطات العامة

١ - الارتفاع المسموح به لعمسارات المشروع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) والفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة (أرضى + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبَل القوات المسلحة ويسمح بتطبيق قاعدة الهجوم بالمشروع بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة .

٢ - الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٥٠ شخصاً / فدان طبقاً لكتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم ١٩٠٩٥ بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٧ والمتضمن أنه سيتم الأخذ فى الاعتبار الوصول للكثافة المطلوبة (١٥٠ شخصاً / فدان) بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .

٣ - يسمح بإقامة عدد من دور إلى دورين بدور كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .

٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لمناطق العمرانى المتكامل ، ومناطق الاستخدامات المتعددة يسمح بتطبيق قاعدة الهجوم والوصول إلى نسبة (٤٠٪) نسبة بنائية من إجمالى مساحة المنطقة والارتفاع بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة .

٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٦ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح ، على ألا تكون فى مجموعها وحدة سكنية وألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .

- ٧ - تتولى شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ووصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء مسن شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المقروضة من قبل وزارة الدفاع وما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .



١٤ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع المعتمد من الهيئة .

١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير عدد موقوفى انتظار سيارة لكل ٢٥٠ مبانٍ مغلقة وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات لكل من الإسكان والخدمات .

١٦ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ فى ٢١/٥/٢٠١٥ المبرم بين الهيئة والشركة .

طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض عن الشركة

( إمضاء )

( إمضاء )



