

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٣٩ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٦/١١

باعتتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١) بمدينة حدائق أكتوبر

بمساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات

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

بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل ، (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات

وكذلك اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (٣)

من أراضي المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣,٢٧ فدان

وذلك بنظام المشاركة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (الشركة الممثلة بمجموعة شركات عربية)

والسابق صدور القرار الوزارى رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠١٧ باعتماد المخطط العام للمشروع

**وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية**

**ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة**

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

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

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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٥٨ لسنة ٢٠١٨ باستمرار رئيس مجلس الوزراء والوزراء

وتوابهم فى مباشرة مهام وأعمال مناصبهم إلى حين صدور قرار تشكيل مجلس الوزراء ؛

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

وعلى قرار اللجنة المشكلة من قِبَل السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٥/٢/٣ لوضع القيمة التقديرية لأراضى مشاريع المشاركة المقترح عرضها فى المؤتمر الاقتصادى ومن ضمنها مشروع المدينة الفندقية السياحية بمساحة ٥٥٧ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد التطوير المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٠ بنظام المشاركة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى وهى الشركة الرائدة التى تمثل عدداً من الشركات الواردة فى العقد وهى (شركة عربية للاستثمار والتطوير السياحى ، شركة عربية أوفيس بيلدنج للاستثمار العقارى ، شركة فان تاون للأشطة التجارية والترفيهية) ، وذلك لقطعة أرض بمساحة ٥٥٧ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) وذلك ضمن المشروعات التى قررت الهيئة طرحها بنظام المشاركة نظير الحصول على حصة عينية ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ على اعتماد عقود الشراكة التى تم توقيعها مع كل من شركة ماونت فىو ومجموعة شركات عربية للاستثمار العقارى والسياحى ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٧٢) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٩ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة ٥٦٨, ٥٥٧ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقتين (١) و(٢) من أراضى المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ١١٥, ٨٥ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل ، (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر رقم (٢٠١٨/٨٧٤٤) بتاريخ ٢٠١٨/٣/٧ مرفقاً به خطاب شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى بخصوص طلب تعديل المخطط العام لمشروعها على مساحة ٥٦٨, ٥٥٧ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٣) من أراضي المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣, ٢٧ فدان ، وذلك بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل ، (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بالمدينة والمرفق به عدد (٤) لوحات للمخطط المطلوب اعتماده وانتهى كتاب جهاز المدينة إلى أنه لا يوجد أقساط مستحقة على الشركة ؛

وعلى كتاب شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى رقم (٤٨٩٢٧) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٠ مرفقاً به عدد (٧) لوحات من المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر برقم (٢٠١٨/٢٠٠٣٨) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٨ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام للمشروع بعد مراجعته والتوقيع عليه ، وكذا الموقف المالى والعقارى للمشروع المنتهى إلى عدم وجود مستحقات حالياً حتى تاريخه والموقف التنفيذى للمشروع بأنه جارى أعمال المرافق بالموقع وجارى أعمال الحفر بمنطقة المرحلة الأولى ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل المخطط العام واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (٣) ؛

وعلى النماذج والتفويضات المقدمة من الشركة (تعهد منطقة الخدمات - تفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى - تفويض للمكتب الاستشارى للمراجعة الفنية للمشروع) ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) لاعتماد تعديل المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٥٥٧, ٥٩ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٣) من أراضى المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣, ٢٧ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل ، (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة ٦ أكتوبر ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٩/٦/٧٠٠ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٤/٦/٢٠١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـرـر:

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١) بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة ٥٥٧, ٥٦٨ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٣) من أراضى المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣, ٢٧ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنظام المشاركة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى «ش.م.م» (الممثلة لمجموعة شركات عربية) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠/٨/٢٠١٥ ، 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 المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد 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 وطبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة 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 برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للشروط المرفقة طبقاً للعقد المبرم بين الهيئة والشركة .

**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 والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع الشراكة

بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة عربية للتنمية والتطوير العمراني

(الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة ٥٦٨, ٥٥٧ فدان ،

وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (٣) من أراضي المجتمع العمراني المتكامل

على مساحة ٤٣, ٢٧ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر

لإقامة مشروع عمراني متكامل وخدمات

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

بنسبة (٦٠٪) عمراني متكامل ،

(٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٦٨, ٥٥٧ فدان ،

أى ما يعادل ٢٣٨٣, ٢٣٨٦١٧٨٦ م<sup>٢</sup> .

### الميزانية العامة للمشروع :

١ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل ٥٤١, ٣٣٤ فدان ،

أى ما يعادل ٧٤٣, ٧٤٣٠٧١ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٦٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمناطق متعددة الاستخدامات

(سياحي - فندقى - تجارى - إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) ٢٧, ٢٢٣ فدان ،

أى ما يعادل ٤٩٥٣, ٩٣٦٧١٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

### الجزء العمراني المتكامل ( ٦٠٪ )

#### أولاً - الميزانية العامة للجزء العمراني المتكامل :

١ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (١) (منطقة سبق اعتمادها)

٣٧, ٧٠ فدان ، أى ما يعادل ٣, ٢٩٥٥٣٥ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى

مساحة الجزء العمراني المتكامل .

٢ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (٢) (منطقة سبق اعتمادها) ٤٨,٤٨ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ٨,٥٣ ١٩١٠,٠٨ ، وتمثل نسبة (١٣,٥٩٪) من إجمالي مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

٣ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (٣) (منطقة الاعتماد) ٤٣,٢٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ٢٣,٢٣ ١٨١٧٣٧,٢٣ ، وتمثل نسبة (١٢,٩٤٪) من إجمالي مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

٤ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (٤) ٤٩,٣٧ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ٣٥,٣٥ ٢٠٧٣٥١,٣٥ ، وتمثل نسبة (١٤,٧٦٪) من إجمالي مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

٥ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (٥) ٨٦,٤ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ٣١,٣١ ٣٦٢٩٠٠,٢٣ ، وتمثل نسبة (٢٥,٨٣٪) من إجمالي مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

٦ - تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (٦) ٣٩,٦٥١ فدان ، أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ٢٣,٠٢ ١٦٦٥٣٧,٠٢٣ ، وتمثل نسبة (١١,٨٥٪) من إجمالي مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

علمًا بأن مساحات الأراضي 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 (٦٠٪) عمرانى متكامل المخصصة للأراضي السكنية ، بما يعادل (١٤٠٥٠٧١,٧٤٣م<sup>٢</sup> × «٥٠٪» = ٧٠٢٥٣٥,٨٧١م<sup>٢</sup>) والتي تمثل ١٦٧,٢٧ فدان .

- ٢ - إجمالي المساحات المبنية بالأدوار السكنية B. U. A = (٨٧١, ٢٥٣٥, ٢٧٠ م<sup>٢</sup> × « ٥٠٪ » × ٦ أدوار) = ٦١٣, ٧٦٠, ٧ م<sup>٢</sup> ، بخلاف ما يخصها من غرف السطح والبدرومات والبروزات المسموح بها .
- ٣ - نسبة الأراضي المخصصة للخدمات لخدمة قاطنى المشروع ما بين (٨-١٢٪) من إجمالي مساحة مناطق المجتمع العمرانى المتكامل .
- ٤ - الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٥٠ شخصاً / فدان طبقاً لكتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (٩٥٠٩٥) بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٧ . والمتضمن أنه سيتم الأخذ فى الاعتبار الوصول للكثافة المطلوبة (١٥٠ شخصاً / فدان) بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .
- ٥ - يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على الجزء العمرانى المتكامل طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠/٨/٢٠١٥ 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 + ٥ أدوار متكررة بحد أقصى ١٨ م ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، والفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة أرضى + أول فقط .
- ٧ - حارة الخدمة المحيطة بأرض المشروع ملك جهاز المدينة ولا يسمح بضمها للمشروع بأى حال من الأحوال .
- ٨ - ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن ٢٥٠ م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦ م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .



٩ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٠ - جميع المباني السكنية تحتوى على غرف الأسطح الخدمية (« ٢٥٪ » من سطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

١١ - يسمح بإقامة عدد من (١) إلى (٢) دور بدروم كحد أقصى بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لتلك الأدوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

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

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

١٤ - بالنسبة لأراضي الفيلات المنفصلة والمتصلة (التاون هاوس) وشبه المتصلة

(التوين هاوس) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة ، وبالنسبة للفيلات المتصلة (التاون هاوس) وشبه المتصلة (التوين هاوس) لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٤٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

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

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

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

## ١٥ - بالنسبة لأراضي العمارات والعمارات الدوبلكس :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .  
الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان للعمارات أرضى + ٥ أدوار متكررة بحد أقصى ١٨م  
وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل 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 الأراضي للعمارات الدوبلكس ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى  
على أن تكون الواجهات الجانبية مصمتة .

جميع قطع الأراضي السكنية داخل المشروع المطلة على حارة الخدمة الخارجية  
المحيطة بأرض المشروع يسمح بإمكانية الدخول منها للمناطق المفتوحة من الجهة الخلفية  
لتلك الأراضي .

## ثالثاً - المنطقة السكنية رقم (٣) (منطقة الاعتماد) :

## أولاً - ميزانية استعمالات الأراضي ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (٣) ٤٣,٢٧ فدان ،  
أى ما يعادل ٢٣,٢٣م<sup>٢</sup> ١٨١٧٣٧,٢٣ ، وتمثل نسبة (٩٤,١٢٪) من إجمالى مساحة الجزء  
العمرانى المتكامل ، وتتكون من الآتى :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى ١٧,٧١ فدان ، بما يعادل  
٢٤,٢٤م<sup>٢</sup> ٧٤٣٨٩,٢٤ ، وتمثل نسبة (٩٤,٤٠٪) من إجمالى مساحة المنطقة ، وينقسم إلى :

( أ ) الأراضي المخصصة للعمارات بمساحة ٨,٩٣ فدان ، بما يعادل ٢,٣٧٥٠٥م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٦٤,٢٠٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

(ب) الأراضي المخصصة للفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة بمساحة ٨,٧٨ فدان ،  
بما يعادل ٢,٣٦٨٨٤,٠٤م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٠,٢٠٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣,٨١ فدان ، بما يعادل ٢٤,١٧.١٦م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨,٨١٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة (تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة) ١٢,٠٤ فدان ، بما يعادل ٢٥٠,٥٥٨,٥١م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٧,٨٢٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٩,٧١ فدان ، بما يعادل ٢٤٠,٧٧٢,٢٤م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٢,٤٣٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

### ثانياً - المساحات المبنية بالأدوار السكنية B. U. A للمنطقة السكنية

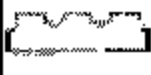
رقم (٣) (منطقة الاعتماد) :

إجمالي المساحات المبنية بالأدوار السكنية B. U. A = (٢٢٩٥٤٧,٧٨م<sup>٢</sup> × «٤٠٪» × ٢ دور + ٧٣٣٦,٢٦م<sup>٢</sup> × ٠,٤٥ × ٢ دور + ١٩٤١٢م<sup>٢</sup> × «٥٠٪» × ٤ + ١٨٠٩٣,٢م<sup>٢</sup> × «٥٠٪» × ٥) = ١١٤٢٩٧,٨٥م<sup>٢</sup> ، بخلاف ما يخصها من غرف السطح والبدرومات والبروزات المسموح بها .

### ثالثاً - جدول النماذج المعمارية للعمارات بالمنطقة السكنية رقم (٣)

(منطقة الاعتماد) :

ملاحظات	إجمالي B. U. A.	إجمالي F. P.	إجمالي عدد الوحدات	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	B. U. A. النموذج	F. P. النموذج	عدد الأدوار	اسم النموذج	النموذج
المساحة بين العمارات م <sup>٢</sup> في حالة عدم وجود فتحات وأبواب في حالة وجود فتحات	٣٧٠١٤,٨٠	٩٢٥٣,٧٠	١٦٤	٤١	٤	٩٠٢,٨٠	٢٢٥,٧٠	أرضي + ٣ أدوار	عمارة دوبلكس (٠١) DO1	
	٢٢٥٧,٠٠	٤٥١,٤٠	١٠	٢	٥	١١٢٨,٥٠	٢٢٥,٧٠	أرضي + ٤ أدوار	عمارة دوبلكس (٠٢) DO2	
	١٨٠٩,٢٠	٤٥٢,٣٠	٨	١	٨	١٨٠٩,٢٠	٤٥٢,٣٠	أرضي + ٣ أدوار	عمارة دوبلكس (٠٣) DO3	
	٢٢٦١٥,٠٠	٤٥٢٣,٠٠	١٠٠	١٠	١٠	٢٢٦١,٥٠	٤٥٢,٣٠	أرضي + ٤ أدوار	عمارة دوبلكس (٠٤) DO4	

ملاحظات	إجمالي B. U. A.	إجمالي F. P.	إجمالي عدد الوحدات	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	B. U. A. النموذج	F. P. النموذج	عدد الأدوار	اسم النموذج	النموذج
	٢٠٣٦١,٠٠	٤٠٧٢,٢٠	٩٠	٦	١٥	٢٢٩٢,٥٠	٦٧٨,٧٠	أرضي + ٤ أدوار	عمارة دوبلكس (٥٠) DOS	
	٨٤٠٥٢,٠٠	١٨٧٥٢,٦٠	٣٧٢	٦٠						الإجمالي

### رابعاً - جداول مساحات قطع الأراضي للمنطقة السكنية رقم (٣)

(منطقة الاعتماد) :

النسبة البنائية للأراضي F. P. %	مساحة قطعة الأرض	عدد الوحدات في النموذج	عدد الأدوار	نوع النموذج المعماري	رقم قطعة الأرض
٪ ٤٠	٥٩٩,٩٤	٢	٢	توين هاوس	PH2 - 03
٪ ٤٠	٥٩٩,٩٤	٢	٢	توين هاوس	PH2 - 04
٪ ٤٠	٥٥٠,٠٠	١	٢	فيلات	PH2 - 05
٪ ٤٠	٥٥٠,٠٠	١	٢	فيلات	PH2 - 06
٪ ٤٠	٥٥٠,٠٠	١	٢	فيلات	PH2 - 07
٪ ٤٠	٥٥٠,٠٠	١	٢	فيلات	PH2 - 08
٪ ٤٠	٥٩٩,٩٤	٢	٢	توين هاوس	PH2 - 09
٪ ٤٠	٥٩٩,٩٤	٢	٢	توين هاوس	PH2 - 10
٪ ٤٠	٥٩٩,٩٤	٢	٢	توين هاوس	PH2 - 22
٪ ٤٠	٥٩٩,٩٤	٢	٢	توين هاوس	PH2 - 23
٪ ٤٠	٥٥٠,٠٠	١	٢	فيلات	PH2 - 24
٪ ٤٠	٥٥٠,٠٠	١	٢	فيلات	PH2 - 25
٪ ٤٠	٥٥٠,٠٠	١	٢	فيلات	PH2 - 26
٪ ٤٠	٥٥٠,٠٠	١	٢	فيلات	PH2 - 27
٪ ٤٠	٥٩٩,٩٤	٢	٢	توين هاوس	PH2 - 28
٪ ٤٠	٥٩٩,٩٤	٢	٢	توين هاوس	PH2 - 29
٪ ٤٠	٥٩٩,٩٤	٢	٢	توين هاوس	PH2 - 38

رقم قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضي F. P. %
PH2 - 39	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 40	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٤٠ %
PH2 - 41	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٤٠ %
PH2 - 42	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٤٠ %
PH2 - 43	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٤٠ %
PH2 - 44	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 45	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 54	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 55	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 56	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 57	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٤٠ %
PH2 - 58	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٤٠ %
PH2 - 59	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٤٠ %
PH2 - 60	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٤٠ %
PH2 - 61	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 62	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 63	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 73	تاون هاوس - ٢	٢	٦	١٤٨٩,٦٢	٤٥ %
PH2 - 74	تاون هاوس - ٢	٢	٦	١٤٩٣,٠٥	٤٥ %
PH2 - 75	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 76	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 77	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 78	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 79	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٤٠ %
PH2 - 80	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٤٠ %

رقم قطعة الأرض	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضي F. P /
PH2 - 81	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٪ ٤٠
PH2 - 82	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٪ ٤٠
PH2 - 83	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٪ ٤٠
PH2 - 84	فيلات	٢	١	٥٥٠,٠٠	٪ ٤٠
PH2 - 85	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٥٢	٪ ٤٠
PH2 - 86	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٪ ٤٠
PH2 - 87	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٪ ٤٠
PH2 - 88	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٪ ٤٠
PH2 - 89	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٪ ٤٠
PH2 - 90	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٪ ٤٠
PH2 - 91	توين هاوس	٢	٢	٥٩٩,٩٤	٪ ٤٥
PH2 - 92	تاون هاوس - ١	٢	٤	١٠٠٦,٩١	٪ ٤٥
PH2 - 93	تاون هاوس - ١	٢	٤	١٠٣٩,٠٢	٪ ٤٥
PH2 - 94	تاون هاوس - ١	٢	٤	١١٦٩,٤٩	٪ ٤٥
PH2 - 95	تاون هاوس - ١	٢	٤	١١٣٨,١٧	٪ ٤٥
الإجمالي			١٠٩	٣٦٨٨٤,٠٤	

**خامساً - منطقة الخدمات بالمنطقة السكنية رقم (٣) (منطقة الاعتماد) :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣,٨١ فدان ، بما يعادل ٢٤,١٧,١٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨١,٨٪) من إجمالي مساحة المنطقة ، وطبقاً للجدول التالي :

النشاط	المساحة		النسبة البنائية F. P		إجمالي المسطحات المبينة B.U.A م <sup>٢</sup>	عدد الأدوار	الردود
	م <sup>٢</sup>	فدان	نسبة	مساحة (م <sup>٢</sup> )			
(تجاري - إداري - ترفيهي)	١٦٠١٧,٢٤	٣,٨١	٪ ٨١	٤٨٠٥,١٧	١٤٤١٥,٥١	أرضي + دورين	٦م من جميع الجهات

## الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات العمرانى :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات للجزء العمرانى المتكامل ما بين (٨-١٢٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد عن ٨٠ م، 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 تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارتين / ٥٠م<sup>٢</sup>) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يمكن استخدام نظرية الهجوم لكل نشاط على حدة ولكل قطعة أرض على حدة وفقاً للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ الخاص بأسس تطبيق نظرية الهجوم .

يسمح بإقامة عدد من (١) إلى دورين بدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكالى) وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

سادساً - جداول أرصدة الكثافات والمساحات المبنية بالدور الأرضى F. P وإجمالي المساحات المبنية بالأدوار السكنية B.U.A للمنطقة السكنية رقم (١)، (٢) السابق اعتمادها، وكذا المنطقة السكنية رقم (٣) (محل الاعتماد) :

عناصر الرصيد	الرصيد على مستوى كامل المشروع	المستخدم فى المناطق السكنية رقم (١) و(٢) ، السابق اعتمادها .	المستخدم فى المنطقة (٣) بنشاط سكنى فندقى تجارى ، والمنطقة (٨) بنشاط تعليمى (مدارس) ، السابق اعتمادها .	المستخدم فى المناطق السكنية رقم (٣) «منطقة الاعتماد»	المتبقى
إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضى F. P	٢م ٢٥١٢٦٧,٩٣٥٥	٢م ١٢٤٠٠٦,٤٤٥	-	٢م ٣٣٨٧٢,٠٣	٢م ١٩٣٣٨٨,٤٦٠٥
إجمالي المساحات المبنية بالأدوار السكنية B.U.A	٢م ٢١٠٧٦٠٧,٦١٢	٢م ٧٤٤٠٢٨,٦٧	-	٢م ١١٤٢٩٧,٨٥	٢م ١٢٤٩٢٧١,٠٩٢
إجمالي عدد الوحدات	١٩٤٥٠ وحدة	٧٩٢٢ وحدة	١٠٠٠ وحدة (لنشاط السكنى الفندقى التجارى)	٤٨١ وحدة	١٠٠٣٧ وحدة
الكثافة السكانية	١٥٠ شخصا / هكتار	٦١ شخصا / هكتار	٨ أشخاص / هكتار	٤ أشخاص / هكتار	٧٧ شخصا / هكتار

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



## الاشتراطات العامة

١ - الارتفاع المسموح به لمناطق الخدمات متعددة الاستخدامات ومناطق الإسكان أرضي + ٥ أدوار متكررة بحد أقصى ١٨م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، ويستثنى من ذلك مساحة بنائية تعادل ١٩٠٠٠م<sup>٢</sup> بالمنطقة المتعددة الاستخدامات بارتفاع يصل إلى ٣٦م طبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة وبعد أخذ موافقة القوات المسلحة ، ويمكن أن يصل إلى ٧٢م بشرط موافقة القوات المسلحة مع الالتزام بإجمالي المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الخدمات المختلطة B.U.A في جميع الأحوال .

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 في الاعتبار الوصول للكثافة المطلوبة (١٥٠ شخصاً / فدان) بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .

٣ - يسمح بإقامة عدد من (١) إلى دورين بدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكال) وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .

٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .

٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .

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

٧ - تلتزم الشركة بتطوير القطاع العرضى لحارة الخدمة المحيطة بأرض المشروع طبقاً للمقترح المقدم منها وعلى مسئوليتها وتحت إشراف جهاز المدينة بإضافة أماكن انتظار سيارات عمودية ، ويتم احتساب تلك الأماكن ضمن الأعداد الإجمالية لأماكن انتظار السيارات على مستوى المشروع كما تلتزم الشركة بتنفيذ أماكن الانتظار والأرصفة الجانبية طبقاً للقطاعات العرضية المعتمدة فى لوحة المخطط وذلك مع المحافظة بشكل كامل على أية مرافق مارة بحارة الخدمة .

٨ - يسمح للشركة بعمل سور المشروع للجزء العمرانى المتكامل على حدود نهاية القطاع العرضى لحارة الخدمة .

٩ - تتولى شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى ، 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١٠ - 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 .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٢ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٩ ، ١٠ ، ١١ ) .
- ١٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٦ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع المعتمد من الهيئة .
- ١٧ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات والنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن لكل ٢٥٠ مبانٍ مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٨ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ فى ٢٠/٨/٢٠١٥ والمبرم بين الهيئة والشركة .

( طرف ثانٍ )

( إمضاء )

( طرف أول )

( إمضاء )

