

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٥٣ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٨/٨

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٤ ، ٦)

بمساحة ٨٦,٤٢ فدان بالتوسعات الشرقية - الحى الثامن بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات - عمارات)

والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٠٨ لسنة ١٩٩٩

المعدل بالقرار الوزارى رقم (٣٥٤) بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٥

والمعدل بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل 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 عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٨/١/١٩٩٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية لقطعتى الأرض رقمى (٤ ، ٦) بمساحة ٢٣٦٤٢٢٤ م^٢ ، بما يعادل ٨٦,٧٢ فدان (تحت العجز والزيادة) - بالامتداد السياحى الشرقى بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٨) بتاريخ ٦/٥/١٩٩٩ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٤ ، ٦) المخصصتين لشركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية بالامتداد السياحى الشرقى لمدينة ٦ أكتوبر بمساحة إجمالية ٨٣,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٥٢٦٣٢ م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المؤقت المحرر بتاريخ ٢٠/١١/٢٠٠٦ لقطعتى الأرض رقمى (٤ ، ٦) المخصصتين للشركة بعاليه بمساحة إجمالية تبلغ ٢٣٥٢٦٣٢ م^٢ ، بما يعادل ٨٣,٩٦ فدان بالامتداد السياحى الشرقى بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى المعدل رقم (٣٥٤) بتاريخ ١٥/٧/٢٠١٠ بشأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم (١٠٨) بتاريخ ٦/٥/١٩٩٩ ؛

وعلى ملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٢/٣/٢٠١٧ بين جهاز مدينة ٦ أكتوبر وشركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية فى ضوء صدور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢١) بتاريخ ١٥/٣/٢٠١٧ بشأن منح الشركة مهلة بديلة عن مدة التوقف من تاريخ ١٤/٥/٢٠١٢ وحتى ٣/٤/٢٠١٤ طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٩٦) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦ وتم احتساب بداية المهلة من ٢٢/٣/٢٠١٧ وتنتهى فى ١١/٢/٢٠١٩ ؛

وعلى الطلب المقدم برقم (٤١١٦٧) بتاريخ ٢١/١/٢٠١٨ من السيد اللواء نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشئون التجارية بشركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية المخصص لهم قطعتا الأرض عاليه والصادر بشأنهما القرار الوزارى رقم ١٠٨ لسنة ١٩٩٩ المعدل بالقرار الوزارى فى ١٥/٧/٢٠١٠ والمعدل فى ٥/١٢/٢٠١٧

بشأن إجراء بعض التعديلات على أراضى الخدمات بالمشروع بضم مسطح (إسكان + منطقة خضراء + طرق) إلى منطقة الخدمات رقم (٧) المخصصة لإنشاء نادٍ اجتماعى والمرفق طيه (صورة لوحة القرار الوزارى المعدل بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٧ - التعهدات - التفويضات) :

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٥٧١٢) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١٨ والمرفق طيه مذكرة معلومات بموقف قطعتى الأرض عاليه (مالى - عقارى - الموقف التنفيذى لمنطقة التعديل) :

وعلى كتاب السيد اللواء نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية برقم (٤٦٥٤٣) بتاريخ ١١/٤/٢٠١٨ المتضمن تعهد الشركة بالآتى :

أنه سيتم إزالة المباني بمنطقة الخدمات المراد تعديلها طبقاً للقواعد والقوانين المنظمة .
عدم تعارض التعديلات المقدمة بالمخطط العام مع أية عقود مبرمة مع أى عميل ؛
وعلى كتاب السيد المهندس الاستشارى للشركة رقم (٤٦٨٠٠) بتاريخ ١٦/٤/٢٠١٨ المرفق به عدد (٣) نسخ من المخطط المعدل + C. D :

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٥٢٠) بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٨ الموجه لجهاز مدينة ٦ أكتوبر والمتضمن ما يلى :

الموقف التنفيذى لكامل المشروع والإفادة عن وجود مخالفات من عدمه والإجراءات التى قام بها الجهاز .

قيد الارتفاع المسموح به بالمنطقة .

الكثافة المسموح بها بأرض المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٨٩٩) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٥
إلى السيد اللواء نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشئون التجارية -
شركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية بشأن موافاتنا بما يفيد سداد
مبلغ وقدره فقط ٢٥٠٠٠ جنيه مصرى كمصاريف إدارية نظير المراجعة الفنية
لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه وكذا موافاتنا ببرنامج زمنى طبقاً للمهلة
الممنوحة لاستكمال تنفيذ كامل المشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد اللواء نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
رقم (٤١٠٦٨٤) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٤ للموافقة على الآتى :

إضافة مسطح ١٨٢٦٥م^٢ (إسكان + منطقة خضراء + طرق) إلى منطقة الخدمات
رقم (٧) المخصصة بإنشاء نادٍ اجتماعى .

تغيير عدد الوحدات السكنية بعدد (٥) عمارات نموذج (G) أرقام (٢٠٢٥ - ٢٠٢٧ -
٢٠٢٨ - ٢٠٢٩ - ٢٠٣٠) من عدد (٤٠) وحدة سكنية إلى عدد (٦٨) وحدة سكنية ،
وذلك بتعديل النموذج السكنى دون زيادة فى مسطح النموذج ، مع الحفاظ على الاشتراطات
البنائية والتخطيطية مما لا يتطلب تحصيل علاوات مقابل ذلك ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٣٨٩) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢
إلى السيد اللواء نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشئون التجارية
لشركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية بشأن موافاتنا بما يفيد سداد
مبلغ وقدره فقط ١٥٠٠٠ جنيه مصرى استكمالاً للمصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية
لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٥١٧) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً طيه عدد (٧ نسخ من المخطط العام المعدل) والمنتهى بطلب المراجعة والتدقيق والتوقيع على اللوحات من جانب الإدارة المختصة مع اتخاذ اللازم حيال أى مخالفات بكامل أرض المشروع طبقاً للقواعد المتبعة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل ؛

وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠١٨/٧/٨ ؛

وعلى ما يفيد استكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٦ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤١٢١٤٩) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٨ المرفق طيه عدد (٧ نسخ من المخطط المعدل) للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

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 وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٦ ، ٤) بمساحة ٨٦ ، ٤٢ فدان بالحي الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) الصادر لها القرار الوزاري رقم ١٠٨ لسنة ١٩٩٩ المعدل بالقرار الوزاري رقم (٣٥٤) بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٥ والمعدل بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٥ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٨/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٤ ، ٦) بمساحة ٨٦,٤٢ فدان ، بما يعادل ٣٦٢٩٦٤م^٢ (فقط ثلاثمائة واثنان وستون ألفاً وتسعمائة وأربعة وستون متراً مربعاً لا غير) بالحق الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية والصادر لها القرار الوزارى رقم ١٠٨ لسنة ١٩٩٩ المعدل بالقرار الوزارى رقم (٣٥٤) بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٥ والمعدل بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٥ لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٩٩٨/١/١٨ وملحقه المؤرخ ٢٠١٧/٣/٢٢ والشروط المرفقة بالقرار والتي تعتبر جميعها مكمله له .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين الشركة ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بإزالة جميع المباني القائمة فى منطقة التعديل (منطقة الخدمات ٧) طبقاً للقواعد والقوانين المنظمة .

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 والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) منه وفقاً للشروط المرفقة وخلال موعد غايته ٢٠١٩/٢/١١

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع في الهيئة حالياً .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكمود المصرى للجراجات .

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس/ مصطفى كمال مديبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعتي الأرض رقمي (٤ ، ٦)

بالحي الثامن بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٨٦,٤٢ فدان

المخصصة لشركة وادي النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية

لإقامة مشروع عمراني متكامل

مساحة المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة لشركة وادي النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية

لإقامة مشروع عمراني متكامل ٢٣٦٢٩٦٤ م^٢ ، أي ما يعادل ٨٦,٤٢ فدان .

مكونات المشروع:

١ - الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ١٦٥٦٥٧,٧ م^٢ ، أي ما يعادل

٣٩,٤٤ فدان ، وتمثل نسبة (٤٥,٦٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٣٦٨٨٣٧,٣٦ م^٢ ، أي ما يعادل

٩,٢٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٠,٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٦٤٧٧٠,٥٤ م^٢ ،

أي ما يعادل ١٥,٤٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٧,٨٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضي المخصصة للطرق وأماكن الانتظار بمساحة ٩٣٦٩٨,٤ م^٢ ، أي ما يعادل

٢٢,٣١ فدان ، وتمثل نسبة (٢٥,٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - منطقة الإسكان بالمشروع:

إجمالي الأراضي المخصصة للإسكان ١٦٥٦٥٧,٧ م^٢ ، أي ما يعادل ٣٩,٤٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٤٥,٦٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

١ - منطقة إسكان فيلات بمساحة ١٤١٤١٩,٢ م^٢ ، أي ما يعادل ٣٣,٦٧ فدان .

٢ - منطقة إسكان عمارات بمساحة ٢٤٢٣٨,٥٢ م^٢ ، أي ما يعادل ٥,٧٧ فدان .

٣ - نماذج الإسكان :

إجمالي المساحة م ²	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الأدوار	عدد الوحدات	عدد الأدوار	عدد التكرار	النموذج	العنصر	
٦٧٢٠	٤٢	٣٢٠	وحدتان	بدروم + أرضي + أول	٢١	B	توين	الفيلات
٨٨٨٠	٣٧	٢٤٠	وحدة		٣٧	C	منفصل	
١٨٩٤٤	١٤٨	٢٥٦	وحدتان		٧٤	C	توين	
٧٧١٦,٥	٦١	١٢٦,٥	وحدة		٦١	D	منفصل	
٥٥٦٦	٤٦	١٢١	وحدة		٤٦	E	شبه منفصل	
٢٢٠٤	٤٠	٥٧٦	(١٠) وحدات	بدروم + أرضي + (٣) أدوار متكررة	٤	F		العمارات
٢٤٥٦	٤٨	٥٧٦	(٨) وحدات		٦	G		
١٧٢٨	٣٦	٥٧٦	(١٢) وحدة		٣	G'		
١١٥٢	٣٢	٥٧٦	(١٦) وحدة		٢	G''		
٥٦٤٦٦,٥	٤٩٠	الإجمالي						

منطقة (أ) مساحات قطع أراضي الفيلات :

[illegible]

منطقة (ب) مساحات قطع أراضي الفيلات :

[illegible]

رقم البلوك	رقم القطعة	مساحة القطعة	رقم النموذج	رقم البلوك	رقم القطعة	مساحة القطعة	رقم النموذج	رقم البلوك	رقم القطعة	مساحة القطعة	رقم النموذج
٢٠١٠	١	٢٢٩.٠٥	١	٢٠١١	١	٢٢٩.٠٥	١	٢٠١٢	١	٢٢٩.٠٥	١
	٢	٢٢٩.٠٥	٢		٢	٢٢٩.٠٥	٢		٢	٢٢٩.٠٥	٢
	٣	٢٢٩.٠٥	٣		٣	٢٢٩.٠٥	٣		٣	٢٢٩.٠٥	٣
	٤	٢٢٩.٠٥	٤		٤	٢٢٩.٠٥	٤		٤	٢٢٩.٠٥	٤
	٥	٢٢٩.٠٥	٥		٥	٢٢٩.٠٥	٥		٥	٢٢٩.٠٥	٥
٢٠١٣	٦	٢٢٩.٠٥	٦	٢٠١٤	٦	٢٢٩.٠٥	٦	٢٠١٥	٦	٢٢٩.٠٥	٦
	٧	٢٢٩.٠٥	٧		٧	٢٢٩.٠٥	٧		٧	٢٢٩.٠٥	٧
	٨	٢٢٩.٠٥	٨		٨	٢٢٩.٠٥	٨		٨	٢٢٩.٠٥	٨
	٩	٢٢٩.٠٥	٩		٩	٢٢٩.٠٥	٩		٩	٢٢٩.٠٥	٩
	١٠	٢٢٩.٠٥	١٠		١٠	٢٢٩.٠٥	١٠		١٠	٢٢٩.٠٥	١٠
إجمالي مسطح الأراضي				إجمالي مسطح الأراضي				إجمالي مسطح الأراضي			
٢٠١٦	١	٢٢٩.٠٥	١	٢٠١٧	١	٢٢٩.٠٥	١	٢٠١٨	١	٢٢٩.٠٥	١
	٢	٢٢٩.٠٥	٢		٢	٢٢٩.٠٥	٢		٢	٢٢٩.٠٥	٢
	٣	٢٢٩.٠٥	٣		٣	٢٢٩.٠٥	٣		٣	٢٢٩.٠٥	٣
	٤	٢٢٩.٠٥	٤		٤	٢٢٩.٠٥	٤		٤	٢٢٩.٠٥	٤
	٥	٢٢٩.٠٥	٥		٥	٢٢٩.٠٥	٥		٥	٢٢٩.٠٥	٥
٢٠١٩	٦	٢٢٩.٠٥	٦	٢٠٢٠	٦	٢٢٩.٠٥	٦	٢٠٢١	٦	٢٢٩.٠٥	٦
	٧	٢٢٩.٠٥	٧		٧	٢٢٩.٠٥	٧		٧	٢٢٩.٠٥	٧
	٨	٢٢٩.٠٥	٨		٨	٢٢٩.٠٥	٨		٨	٢٢٩.٠٥	٨
	٩	٢٢٩.٠٥	٩		٩	٢٢٩.٠٥	٩		٩	٢٢٩.٠٥	٩
	١٠	٢٢٩.٠٥	١٠		١٠	٢٢٩.٠٥	١٠		١٠	٢٢٩.٠٥	١٠
إجمالي مسطح الأراضي				إجمالي مسطح الأراضي				إجمالي مسطح الأراضي			

مساحات قطع أراضي العمارات :

رقم النموذج	مساحة القطعة	رقم البلوك
G	١١٢٧.٣٧	٢٠١٦
G	١١٢٧.٣٧	٢٠١٧
G	١١٢٧.٣٧	٢٠١٨
G	١١٢٧	٢٠١٩
F	١١٢٧	٢٠٢٠
F	١١٢٧.٣٧	٢٠٢١
F	١١٢٧.٣٧	٢٠٢٢
F	١١٢٧	٢٠٢٣
G	١١٢٧.٣٧	٢٠٢٤
G	١١٢٧.٣٧	٢٠٢٥
G	١١٢٧.٣٧	٢٠٢٦
G	١١٢٧.٣٧	٢٠٢٧
G	١١٢٧.٣٧	٢٠٢٨
G	١١٢٧.٣٧	٢٠٢٩
G	١١٢٧.٣٧	٢٠٣٠
إجمالي مسطح الأراضي		٢٤٢٣٨.٥٢

الاشتراطات البنائية للإسكان :

١ - النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية للدور الأرضى (F.P) عن نسبة (٤٠٪) من المساحة المخصصة لأراضى الإسكان .

٢ - الارتفاعات :

الفيلات : (بدروم + أرضى + أول) فقط بما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة .

العمارات : (بدروم + أرضى + ٣ دور متكرر) بما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة .

٣ - الردود :

الفيلات : (٤ م أمامى - ٦ م خلفى - ٣ م من الجانبين) .

العمارات : (٤ م أمامى - ٦ م خلفى - ٤ م من الجانبين) .

٤ - إمكانية الضم لأى قطعتين متجاورتين أو أكثر عند إعداد التصميم المعماري لها بينما لا يصرح بتقسيم أى قطعة إلى مساحات أصغر عن ما هو وارد بالتخطيط العام وعلى أن يتم التنسيق مع الجهاز أولاً واستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد .

٥ - يمكن دمج بعض وحدات الدور الأرضى مع وحدات الدور الأول وعمل فيلات دويلكس وكذلك أى دورين متتاليين وذلك دون زيادة عدد الوحدات المحددة .

٦ - الكثافة السكانية للمشروع ٢٥ فرداً / فدان .

٧ - يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٦,٣٨٨٣٧ م^٢ ، أى ما يعادل ٩,٢٥ فدان ، وتمثل نسبة (٧,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

رقم البلوك	مساحة قطعة الأرض	النشاط	الشروط البنائية
١خ	٤١٨٣,٢٣	ترفيهي	بدون منشآت خرسانية
٢خ	١٤٣٦,٧٥	ترفيهي	بدون منشآت خرسانية
٣خ	٢٠٧١,٥	ترفيهي	بدون منشآت خرسانية
٤خ	١٨٤٤,٨	ترفيهي	بدون منشآت خرسانية
٥خ	٣٨٦٠,٣٤	ترفيهي	بدون منشآت خرسانية
٦خ	١١١٤,٢٥	ترفيهي	بدون منشآت خرسانية
٧خ	١٨٣٦٥	نادى اجتماعي	نسبة بنائية ٢٠٪ من مسطح الأرض - ارتفاع أرضى + أول - ردود ٦ متر من كل جانب كحد أدنى
٨خ	٢٧٨٧,٠٥	تجاري + إدارى + طبي	نسبة بنائية ٢٠٪ من مسطح الأرض - ارتفاع أرضى + أول - ردود ٦ متر من كل جانب كحد أدنى
٩خ	٣٢٣٨,٧٥	ترفيهي	بدون منشآت خرسانية
١٠خ	٤٣٦٩,٩٧	ترفيهي	بدون منشآت خرسانية
١١خ	٢٥٦٩,٩	مسجد حضائنة	مسجد (طبقاً للاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية المعمول بالهيئة حضائنة (نسبة بنائية (٢٠٪) - ارتفاع أرضى فقط + دور أول إدارى - ردود ٦ متر من كل جانب كحد أدنى)
إجمالى مسطح الخدمات			٣٦,٣٨٨٣٧ م ^٢

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح (من ٨ - ١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .

- ٢ - الردود : يتم الالتزام بالردود ٦م من جميع الجهات بين المباني وحدود مناطق الخدمات .
- ٣ - يتم الالتزام بترك ممر مشاه بعرض لا يقل عن ٦ متر بين أرض النشاط السكنى وأرض الخدمات .
- ٤ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

المفوض عن الشركة

م/ شريف حسين محمد غانم

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلا (بدروم + أرضى + أول) والعمارات (أرضى + ٣ دور متكرر) ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة .
- ٣ - غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - تتولى شركة وادى النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذه البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - 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 .

٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تتعهد الشركة بإزالة جميع المباني القائمة فى منطقة التعديل (منطقة الخدمات ٧) طبقاً للقواعد والقوانين المنظمة .

١٢ - تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات المطلة على الطرق الخارجية للمشروع لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخديم مباشر على الطريق الخارجى .

١٣ - تتعهد الشركة بعدم تعارض التعديلات المقدمة بالمخطط العام مع أى عقود مبرمة مع أى عميل إن وجدت وفى حالة خلاف ثبوت ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية .

١٤ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٥ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٦ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها

والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

م/ شريف حسين محمد غانم

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٢٧ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية عشرة (عمارات)

بمساحة ٢٧١ فداناً

بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى)

على مساحة ٨٠٠٠ فدان

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل 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 عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه رقم (١) المبرم بين الهيئة

والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتخصيص مساحة ٥٠٠٠ فدان

بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر على أن يتم سداد قيمة

الأرض المخصصة للشركة فى شكل عينى ؛

وعلى ملحق العقد رقم (٢) لعقد البيع الابتدائى والمؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ بين الهيئة والشركة لزيادة المساحة المخصصة للشركة لتصبح ٨٠٠٠ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ بشأن اعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى متكامل الخدمات (مدينتى) شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١ على اعتماد محضر الاتفاق الموقع بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ لتحديد عدد ومواقع العمارات المخصصة كحصة عينية للهيئة عن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع الشركة على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٧ على اعتماد تعديل مراحل المشروع لتصبح (٦ مراحل بدلاً من ٧ مراحل) ضمن المخطط العام للمشروع على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة لبيع مساحة ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة (بعد صدور حكم محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية الذى قضى ببطالان عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١) وحكم المحكمة الإدارية العليا بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ برفض الطعنين المقدمين ضد الحكم ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٩٥٢) بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ المنتهى إلى أن الشركة استوفت مؤشرات الملاءة المالية ؛

وعلى محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بين الهيئة وممثلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن الحصة العينية للهيئة بمشروع مدينتى والمتضمن الموافقة على :
قيام الشركة بتقديم أقصى عدد عمارات مستقلة وكذلك أقصى عدد وحدات شاغرة (وإن كانت متناثرة) بمواقع مختلفة .

قيام الشركة بسرعة تجهيز ١٣٠ عمارة ضمن قرارات وزارية تم صدورها بالفعل لإمكان تسليمها للجنة الاستلام المشكلة من قبل الهيئة لهذا الغرض ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ومقرر لجنة الاستلام رقم (١١٨٩٣) بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٠ المنتهى إلى أن ما تم استلامه بمشروع مدينتى ٣١٤ عمارة بإجمالى ٧٢٤٨ وحدة سكنية ، وهى عبارة عن الحصة العينية من المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٤/١/١ ؛ وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٤٧) المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢ بأنه لا مانع من قيام الهيئة باستلام عدد ٦٦١ وحدة سكنية متفرقة بعمارات المرحلة الأولى والثانية من تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة عن المرحلتين لحين انتهاء دراسة تحديد المسطحات النهائية للحصة المستحقة بالإضافة إلى عدد ٩٨ عمارة بالمنطقة الثامنة عمارات تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢٣ بالموافقة على ما ورد بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بالإضافة إلى ما تضمنه الكتاب رقم (١٣١٤٧) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ حيث تضمننا قيام مفوض الشركة بالتوقيع على لوحة المخطط التفصيلى للمنطقة الثامنة عمارات موضحاً عليها موقع ٩٨ عمارة بخلاف ما سبق اعتماده بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ورئيس لجنة الاستلام رقم (٣٠٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ المنتهى إلى أن إجمالى ما تم استلامه فى المرحلة الثانية ٢٥٢ وحدة سكنية ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى «المالكة لمشروع مدينتى» وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة الـ (١٠٪) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١ وذلك طبقاً للبندين السادس والسابع من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية ورئيس لجنة استلام الوحدات بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥ والموجه إلى الشركة متضمناً أن الهيئة ترى إرجاء استلام هذه الوحدات حالياً لحين تشطيب الأجزاء المشتركة داخل هذه العمارات وتجهيزها للسكن وفى حالة وجود وحدات جاهزة للتسليم بنفس المواصفات الأولى فيتم إخطار اللجنة بها لاستلامها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣١٧) بتاريخ ٩/٦/٢٠١٥ باعتماد المخطط العام المعدل للمشروع تنفيذاً للبند الخامس من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٥ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٧ المرفق به أصل محضر التفاهم المؤرخ ٢٧/٧/٢٠١٧ بين الشركة والهيئة والمختوم بخاتم الشركة وكذلك ثلاثة توكيلات رسمية موثقة بتفويض الهيئة فى التنازل عن الدعاوى أرقام (٣١٩١٨/٧٠ ق ، ١٧٨٨٤/٧١ ق ، ٥٤٣٧٤/٧٠ ق) وعن الحق الذى تحميه تنازل نهائى لا رجعة فيه وفقاً لما تم الاتفاق عليه بالبند رقم (١) من مذكرة التفاهم المشار إليها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٨٩) بتاريخ ٦/٨/٢٠١٧ باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية عشرة (عمارات) بمساحة ٢٧١ فداناً بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٨ لاعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة الثانية عشرة عمارات بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) ويشمل التعديل :

تخفيض إجمالى مسطح الدور الأرضى للمناطق السكنية .

تعديل مناطق انتظار السيارات بالمشروع والاستغناء عن توفير أماكن انتظار سيارات بدور البدروم وتم توفيرها سطحي .

تعديل تخطيط وتقسيم مساحة ٢٢ ، ٩٠ فدان (طبقاً للوحات) واستحداث نماذج معمارية جديدة للعمارات (نموذج ١٢ - ١٣ - ١٤) .

الحفاظ على العمارات السكنية بمنطقة حصة الهيئة وعدم التعديل إلا في مواقف انتظار السيارات لتتماشى مع الكود (سيارة لكل وحدة سكنية) ؛

وعلى كتاب السيدة المهندسة وكيل أول الوزارة المشرف على مكتب السيد أ. د. م. الوزير الوارد بتاريخ ٢٠١٨/٥/٩ بشأن المذكرة المعروضة على السيد المهندس رئيس مجلس الوزراء بشأن الخلاف القائم بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حول تنفيذ عقد التسوية المؤرخ ٢٠١٥/٢/٢٤ خاصةً البند السادس منه بشأن سعر الفائدة وذلك للعرض على اللجنة الوزارية لتسوية عقود الاستثمار ؛

وعلى كتاب الإدارة العامة للشئون القانونية المؤرخ ٢٠١٨/٥/٢٣ والمرفق به الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٥٤٣٧٤ لسنة ٧٠ ق بجلسة ٢٠١٨/٤/٢٤ بإثبات ترك المدعى الخصومة فى الدعوى ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٨/٥/٣١ والمرفق به بيان تفصيلى بموقف تسليم الهيئة للحصة العينية وذلك لجميع الوحدات التى تم تسليمها للهيئة منذ تاريخ ٢٠١٠/٦/٨ وحتى تاريخ ٢٠١٨/٥/٢٢ عن المرحلة الأولى بجميع مكوناتها ؛
وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢٤ بما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٠ مرفقاً به اللوحات النهائية ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الوارد بتاريخ ٢٠١٨/٨/٢ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع عاليه بعد المراجعة والاعتماد وكذا مرفق به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لمشروع الشركة ؛

وعلى ما يفيد استكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية نظير استصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٠١٨/٨/٨ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة بالهيئة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة الرسومات المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بشأن اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية عشرة عمارات بمساحة ٢٧١ فدانًا بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق القاهرة الجديدة في ضوء قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة رئيس قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٥ بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يُعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة الثانية عشرة (عمارات) بمساحة ٢٧١ فدانًا بالمرحلة الرابعة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتي) على مساحة ٨٠٠٠ فدان منطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقًا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين الشركة ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويُعتبر كأن لم يكن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بأحكام المواد أرقام (٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥) من القرار الوزارى رقم (٦٨٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٦

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ، وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة والغرض المخصص له المشروع خلال المدة التى تنتهى فى ٢٠٢٥/١١/٧ وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وفى حالة ثبوت ما يُخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المتبعة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

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

لمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

المعدل للمنطقة الثانية عشرة (عمارات) بمساحة ٢٧١ فداناً بالمرحلة الرابعة

لإقامة مشروع سكنى والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم (٦٨٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٦

ضمن مشروع مدينتى على مساحة ٨٠٠٠ فدان

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

منطقة الاعتماد (المنطقة الثانية عشرة «عمارات») بالمرحلة الرابعة بالمشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧١ فداناً ، أى ما يعادل ٢٠١١٣٨٢.٠ م^٢.

مكونات المشروع:

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٨٨,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٧٣٣٢٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٢,٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٩,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٤١٤١٤,٦٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٦٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ٩٠,٧١ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٨٠٩٩٥,٩٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٣,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ٤٦,١٣ فدان ، أى ما يعادل ٢١٩٣٧٥٧,٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة لنصف الطرق الخارجية بمساحة ٣٥,٤١ فدان ، أى ما يعادل ٢١٤٨٧٠٤,١٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

المساحة المخصصة للإسكان ٨٨,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٧٣٣٢٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٢,٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية

(تصميم حضرى) .

جدول النماذج المعمارية :

نموذج العمارة	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضي م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضي م ^٢	إجمالي المسطحات المبنية
٠١	٥٤	٢٤	١٢٩٦	٢٠٠	١٦٢٠٠	٩٧٢٠٠
٠٤	٤٤	٢٤	١٠٥٦	٤٥١,١٧	١٩٨٥١,٤٨	١١٩١٠٨
٠٧	٢٧	١٢	٣٢٤	٢١٥	٨٥٠٥	٥١٠٣٠
٠٨	٦٤	١٢	٧٦٨	٣٨٩,٢٣	٢٤٩١٧,١٢	١٤٩٥٠٤
٠٦	٦٨	٢٤	١٦٣٢	٥٥٠	٣٧٤٠٠	٢٢٤٤٠٠
١٢	٧٠	٢٤	١٦٨٠	٢٨٤	١٩٨٨٠	١١٩٢٨٠
١٣	١٨	٢٤	٤٣٢	٣٣٦	٦٠٤٨	٣٦٢٨٨
١٤	٨٤	٢٤	٢٠١٦	٤١٩	٢٥١٩٦	٢١١١٧٦
الإجمالي	٤٢٩		٩٢٠٤		١٦٧٩٩٧,٦	١٠٠٧٩٨٦

جدول نماذج حصة الوزارة :

نموذج العمارة	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضي م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضي م ^٢	إجمالي المسطحات المبنية
٠١	٣٦	٢٤	٨٦٤	٢٠٠	١٠٨٠٠	٦٤٨٠٠
٠٤	٣٦	٢٤	٨٦٤	٤٥١,١٧	١٦٢٤٢,١٢	٩٧٤٥٢,٧٢
٠٧	١٥	١٢	١٨٠	٢١٥	٤٧٢٥	٢٨٣٥٠
٠٨	٦١	١٢	٧٣٢	٣٨٩,٢٣	٢٣٧٤٩,١٣	١٤٢٤٩٤,٧٨
٠٦	٢٠	٢٤	٧٢٠	٥٥٠	١٦٥٠٠	٩٩٠٠٠
الإجمالي	١٧٨		٣٣٦٠		٧٢٠١٦,٢٥	٤٣٢٠٩٧,٥٠

الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية للمباني السكنية (F. P) بالمشروع لا تزيد عن (٤٥ ٪) من إجمالي مساحة الأرض السكنية (عمارات) .

الارتفاع المسموح به (دور أرضي + ٥ أدوار متكررة) .

الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضري لمنطقة العمارات بحيث لا تقل المسافة بين البلوكات عن ١٠ أمتار .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالانتظار السطحي .
يتم توفير أماكن انتظار سطحي بمنطقة عمارات حصة الهيئة بما لا يقل عن مكان انتظار لكل وحدة سكنية .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى إجمالى مساحة قطعة الأرض ٩,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٦٢,١٤١٤م^٢ ، وتمثل نسبة (٣,٦٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مناطق الخدمات	المكونات	التكرار	المعدل (م ^٢ / فرد)	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان
خدمات المنطقة طبقاً لمعدلات مراكز الأحياء	مسجد محلى	١	٠,١٥	٤٩٢٨,١٥	١,١٨
	مجموعة تجارية	١	٠,٢٨	٩٢١٧,٨٨	٢,١٩
	حديقة ومناطق ألعاب	١	٠,٥	١٦٤٦٠,٥٠	٣,٩٢
	خدمات صحية	١	٠,٠٠٨	٢٦٣,٣٧	٠,٠٦
	حضانة	١	٠,٣٢	١٠٥٣٤,٧٢	٢,٥١
الإجمالى					
				٤١٤١٤,٦٢	٩,٨٦

نصيب المنطقة من مركز القطاع الرابع :

	المكونات	المعدل (م ^٢ / فرد)	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان
مركز القطاع السكنى	المسجد الجامع	٠,١٥	٤٩٢٨,١٥	١,١٨
	المركز التجارى والمول	٠,٢٥	١١٥٢٢,٢٥	٢,٧٤
	حديقة القطاع	٠,٢	٦٥٨٤,٢٠	١,٥٧
	خدمات صحية	٠,٠٧٥	٢٤٦٩,٠٨	٠,٥٩
	خدمات عامة	٠,٠١	٣٢٩,٢١	٠,٠٨
	خدمات تعليمية داخل مركز القطاع (مدرسة)		٢٠١٦٠	٤,٨٠

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعتمدة بالمخطط العام المعدل لمشروع الشركة المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥

يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالأنشطة الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة .

الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالردود والارتفاعات طبقاً لكل نشاط

على حدة كما يلي :

نشاط الحضانة ردود أمامي ٦ أمتار ، جانبي ٦ أمتار ، خلفي ٦ أمتار ، والارتفاع أرضى فقط .

المباني الدينية (مسجد) ردود أمامي ٦ أمتار ، جانبي ٦ أمتار ، خلفي ٦ أمتار ، والارتفاع طبقاً لاشتراطات المباني الدينية بالهيئة .

نشاط تجارى ردود أمامي ٦ أمتار ، جانبي ٦ أمتار ، خلفي ٦ أمتار ، والارتفاع أرضى + دورين .

نشاط إدارى وعيادات متخصصة ردود أمامي ٦ أمتار ، جانبي ٦ أمتار ، خلفي ٦ أمتار ، والارتفاع أرضى + دورين .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارتين / ٢٥٠ م من المباني المغلقة وطبقاً للكمود المصرى للجراجات .

م/ أشرف عبد الخالق

الاشتراطات العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعتمدة بالمخطط العام المعدل لمشروع الشركة المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - 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 .

٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .

١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقفى سيارة / ٥٠ م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

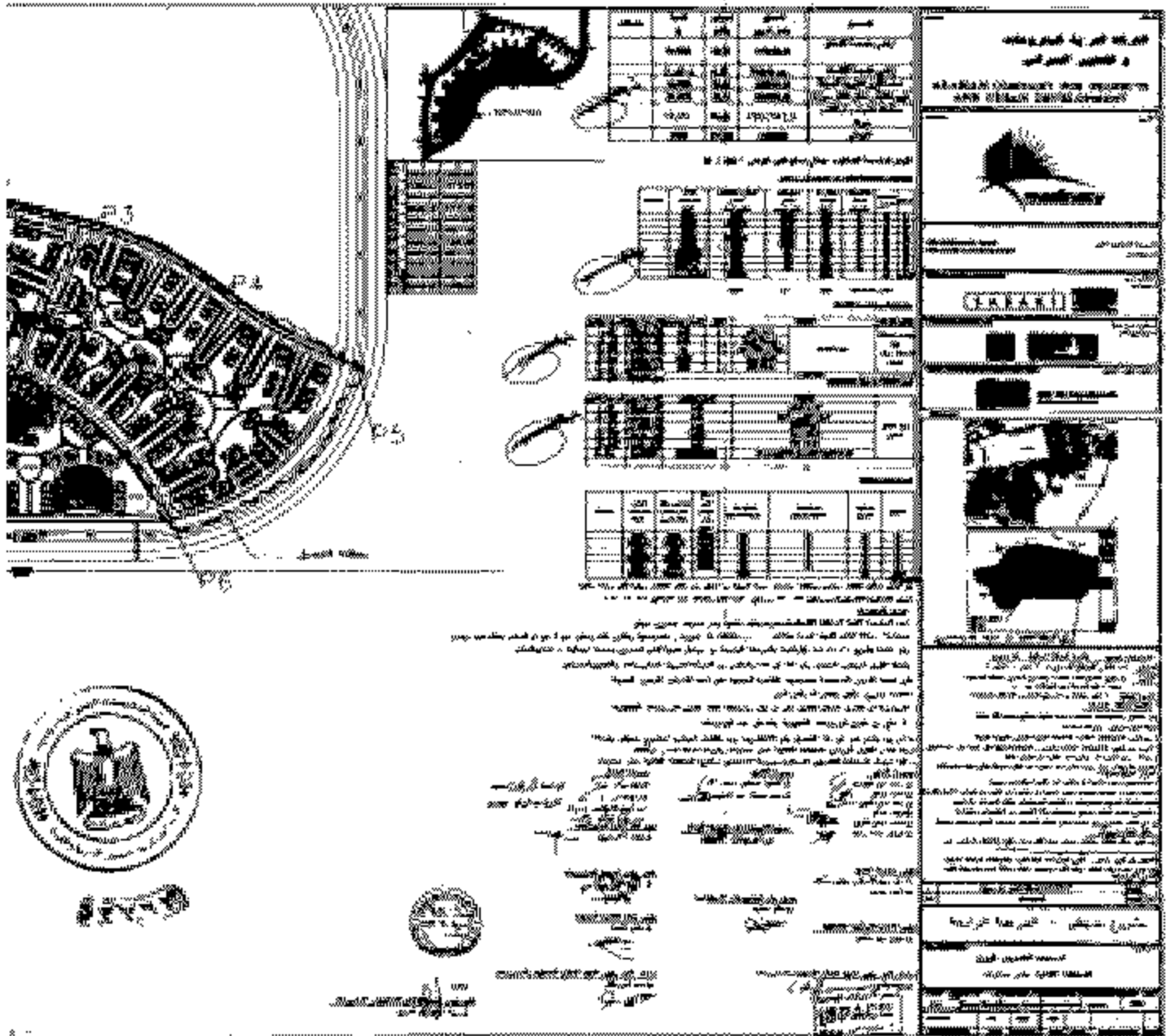
١٤ - الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

م/ أشرف عبد الخالق

(إمضاء)



مجلس



