

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 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 والمجمعات 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 ببطلان 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 ال (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 سطحى .

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 فى 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 ؛

### قـرر:

**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 مكتملة 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 لدراساتها 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<sup>٢</sup>.

**مكونات المشروع:**

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٨٨,٨٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٧٣٣٢٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٢,٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٩,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٦٢,٦٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣,٦٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ٩٠,٧١ فدان ، أى ما يعادل ٣٨٠٩٩٥,٩٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٣,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - المناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ٤٦,١٣ فدان ، أى ما يعادل ١٩٣٧٥٧,٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٧,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة لنصف الطرق الخارجية بمساحة ٣٥,٤١ فدان ، أى ما يعادل ١٤٨٧٠٤,١٦ م<sup>٢</sup> ، 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<sup>٢</sup> ، 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 <sup>٢</sup>	إجمالي مسطح الدور الأرضي م <sup>٢</sup>	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	٣٨٩,٣٣	٢٤٩١٧,١٢	١٤٩٥٠٤
٠٦	٦٨	٢٤	١٦٣٢	٥٥٠	٣٧٤٠٠	٢٢٤٤٠٠
١٢	٧٠	٢٤	١٦٨٠	٢٨٤	١٩٨٨٠	١١٩٢٨٠
١٣	١٨	٢٤	٤٣٢	٢٣٦	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 <sup>٢</sup>	إجمالي مسطح الدور الأرضي م <sup>٢</sup>	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	٣٨٩,٣٣	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 إجمالي مساحة قطعة الأرض

٩,٨٦ فدان ، أى ما يعادل ٦٢,٦٤١٤١٤ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣,٦٤٪) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

مناطق الخدمات	المكونات	التكرار	المعدل (م <sup>٢</sup> / فرد)	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة بالفدان
خدمات المنطقة طبقاً لمعدلات مراكز الأحياء	مسجد محلي	١	٠,١٥	٤٩٢٨,١٥	١,١٨
	مجموعة تجارية	١	٠,٢٨	٩٢١٧,٨٨	٢,١٩
	حدائق ومناطق ألعاب	١	٠,٥	١٦٤٦٠,٥٠	٣,٩٢
	خدمات صحية	١	٠,٠٠٨	٢٦٣,٢٧	٠,٠٦
	حضانة	١	٠,٣٢	١٠٥٢٤,٧٢	٢,٥١
	الإجمالي			٤١٤١٤,٦٢	٩,٨٦

### نصيب المنطقة من مركز القطاع الرابع :

	المكونات	المعدل (م <sup>٢</sup> / فرد)	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة بالفدان
مركز القطاع السكنى	المسجد الجامع	٠,١٥	٤٩٢٨,١٥	١,١٨
	المركز التجارى والتول	٠,٢٥	١١٥٢٢,٢٥	٢,٧٤
	حدائق 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

### 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 الحضانه ردود أمامى ٦ أمتار ، جانبي ٦ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، والارتفاع أرضى فقط .

المباني الدينية (مسجد) ردود أمامى ٦ أمتار ، جانبي ٦ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، والارتفاع طبقاً لاشتراطات المباني الدينية بالهيئة .

نشاط تجارى ردود أمامى ٦ أمتار ، جانبي ٦ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، والارتفاع أرضى + دورين .

نشاط إدارى وعيادات متخصصة ردود أمامى ٦ أمتار ، جانبي ٦ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، والارتفاع أرضى + دورين .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارتين / ٢٥٠ م من المباني المغلقة وطبقاً للكود 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 محرات وشبكة الري وأعمدة الإتاارة الداخلية لمحرات 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 موقوفى سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup> 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 )



