

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١/٢١

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة الثامنة عمارات

بمساحة ٢٢٦,٥٠ فدان والمعتمدة بالقرار الوزارى

رقم ٥٥١ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٣٤٥ لسنة ٢٠١٦

والواقعة ضمن المرحلة الثانية من مشروع مدينتى

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة على مساحة ٨٠٠٠ فدان

والمخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

لإقامة مشروع سكنى والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 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 المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه رقم (١) المبرم بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بتخصيص مساحة ٥٠٠٠ فدان بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للشركة في شكل عيني ؛

وعلى ملحق العقد رقم (٢) لعقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ بين الهيئة والشركة لزيادة المساحة المخصصة للشركة لتصبح ٨٠٠٠ فدان ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ بشأن اعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لإقامة مشروع سكني متكامل الخدمات (مدينتي) 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 مدينتي ؛ 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 الابتدائي المعدل والمبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة لبيع مساحة ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة (تنفيذاً لحكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية الذي قضى بإعلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١) ، وحكم المحكمة الإدارية العليا بجلسته ٢٠١٠/٩/١٤ برفض الطعنين المقامين على الحكم المشار إليه ؛

وعلى محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بين الهيئة وممثلي الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بشأن الحصة العينية للهيئة بمشروع مدينتي 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 صدورهما 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 مدينتي (٣١٤) عمارة بإجمالي (٧٢٤٨) وحدة سكنية ، وهى عبارة عن الحصة العينية من المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتي 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 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 العمراني 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 من قيام مفوض الشركة بالتوقيع على لوحة المخطط التفصيلي للمنطقة الثامنة عمارات موضحاً عليها موقع (٩٨) عمارة بخلاف ما سبق اعتماده بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ :

- وعلى القرار الوزارى رقم (٥٥١) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٣١ باعتماد تخطيط وتقسيم المنطقة الثامنة عمارات ضمن المرحلة الثانية من مراحل تنمية المشروع ؛
- 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 كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية ورئيس لجنة استلام الوحدات بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ 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 ٢٠١٥/٦/٩ باعتماد المخطط العام المعدل للمشروع تنفيذاً للبند الخامس من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ؛
- وعلى القرار الوزارى رقم (٣٤٥) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٤ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة الثامنة عمارات ؛
- وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٢٩٦٤) بتاريخ ٢٠١٨/٨/١ متضمناً طلب الموافقة على تعديل المخطط العام المعتمد للمنطقة الثامنة عمارات بالمرحلة الثانية بمشروع مدينتى بتخفيض إجمالى مسطح الدور الأرضى من (٢م١٨٣٨٠٢) طبقاً للمخطط المعتمد إلى (٢م١٧٥٠٨٥) مع المحافظة على حصة الهيئة المعتمدة بالمنطقة (B8) دون أى تعديل أو تغيير بنفس النماذج ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٢٠٢٠٧) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٦ مرفقاً به اللوحات النهائية من المشروع ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٢ بما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٧٦٣٠) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٠ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع عليها ، وكذا مرفقاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة الجهات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة الثامنة عمارات بمساحة ٢٢٦,٥٠ فدان والمعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٥٥١ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٣٤٥ لسنة ٢٠١٦ والواقعة ضمن المرحلة الثانية من مشروع مدينتى بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة على مساحة ٨٠٠٠ فدان لإقامة مشروع سكنى والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة الثامنة عمارات بتخفيض إجمالي مسطح الدور الأرضي من (٢م١٨٣٨٠٢) طبقاً للمخطط المعتمد إلى (٢م١٧٥٠٨٥) مع المحافظة على حصة الهيئة المعتمدة بالمنطقة (B8) بمساحة ٢٢٦,٥٠ فدان والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٥٥١ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٣٤٥ لسنة ٢٠١٦ والواقعة ضمن المرحلة الثانية من مشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مدينتي) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة على مساحة ٨٠٠٠ فدان لإقامة مشروع سكني والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد والملاحق المبرمة بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات لتحديد أعداد ومواقع الوحدات السكنية التي تمثل الحصة العينية للهيئة وفقاً لكل من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ ومحضر الاتفاق المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ تحت حساب الحصة العينية وبعدم تسويق الوحدات الخاصة بها إلا بعد صدور قرار بالتخطيط والتقسيم وتحديد الطرفين الوحدات السكنية التي تخص الهيئة وفي ضوء موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني "المالكة لمشروع مدينتي" وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتي .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بما ورد باتفاق التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ومحضر التفاهم المؤرخ ٢٠١٧/٧/٢٧

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروع الشركة للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة التنفيذ . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - 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 ٧ - تلتزم الشركة بالإقرار الموقع منها بسداد كافة المستحقات المطلوبة سدادهما طبقاً لما ستسفر عنه قرارات لجنة فض المنازعات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٩ - 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 .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند الخامس من العقد المبرم بتاريخ ٨/١١/٢٠١٠ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له المشروع خلال المدة التى تنتهى فى ٧/١١/٢٠٢٥ وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة الثامنة عمارات

بمساحة ٢٢٦,٥٠ فدان والمعتمدة بالقرار الوزارى

رقم ٥٥١ لسنة ٢٠١٤ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٣٤٥ لسنة ٢٠١٦

والواقعة ضمن المرحلة الثانية من مشروع مدينتى

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة على مساحة ٨٠٠٠ فدان

والمخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

لإقامة مشروع سكنى والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥

منطقة الاعتماد (المنطقة الثامنة عمارات) بالمرحلة الثانية بالمشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٦,٥٠ فدان

أى ما يعادل ٢٩٥١٣٠٠ م^٢ .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٩٢,٣٩ فدان أى ما يعادل

٢٣٨٨٠٣٥,٥٦ م^٢ وتمثل نسبة (٤٠,٧٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٧,٩٦ فدان أى ما يعادل

٢٣٣٤٣٧,٤٩ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٥١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات

بمساحة ٥٦,٨١ فدان أى ما يعادل ٢٣٨٦٠٢,٨٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢٥,٠٨%) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٤- المناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ٤٦,١٥ فدان أى ما يعادل

٢١٩٣٨١٤,٠٣ م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,٣٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٣,١٩ فدان أى ما يعادل

٢٩٧٤١٠,٠٤ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٢٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٩٢,٣٩ فدان أى ما يعادل ٢٣٨٨٠٣٥,٥٦م^٢ وتمثل نسبة (٤٠,٧٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية (تصميم حضري) ، وطبقا للجدول التالى :

النموذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضى بالمتر المربع	إجمالى مسطح الدور الأرضى بالمتر المربع
A1	٢٢	٢٤	٥٢٨	٣٨٣,٠٠	٨,٤٢٦,٠٠
A2	٢٢	٢٤	٥٢٨	٣٥١,٠٠	٧,٧٢٢,٠٠
A3	٢٢	٢٤	٥٢٨	٣٨٩,٠٠	٨,٥٥٨,٠٠
A4	٣١	٢٤	٧٤٤	٣٩٢,٠٠	١٢,١٥٢,٠٠
A5	١٤	٢٤	٣٣٦	٣٩٥,٠٠	٥,٥٣٠,٠٠
A6	١٤	٢٤	٣٣٦	٣٩٧,٠٠	٥,٥٥٨,٠٠
A7	٤٨	٢٤	١١٥٢	٣٦٧,٠٠	١٧,٦١٦,٠٠
٣١٠	٣٢	١٧	٥٤٤	٧٦٦,٠٠	٢٤,٥١٢,٠٠
٣٢٠	٣٢	٢٤	٧٦٨	٦٤٣,٠٠	٢٠,٥٧٦,٠٠
٣٤٠	١٠	١٢	١٢٠	٤٧١,٠٠	٤,٧١٠,٠٠
٣٥٠	٢	١٢	٢٤	٤٧٠,٠٠	٩٤٠,٠٠
٣٥١	٢	١٢	٢٤	٤٦٩,٠٠	٩٣٨,٠٠
٧٥٠	٢٢	١٢	٢٦٤	٥٠٢,٠٠	١١,٠٤٤,٠٠
٨٥٠	٣٥	١٢	٤٢٠	٥٠٢,٠٠	١٧,٥٧٠,٠٠
١٠٥	٢٠	٢٤	٤٨٠	٤١٨,٠٠	٨,٣٦٠,٠٠
٣٠٥	١٦	١٢	١٩٢	٣٥٥,٠٠	٥,٦٨٠,٠٠
٤٠٥	٣٦	١٢	٤٣٢	٤٠٩,٠٠	١٤,٧٢٤,٠٠
إجمالى	٣٨٠		٧٤٢٠		١٧٤,٦١٦,٠٠

جدول يوضح مسطحات النماذج السكنية التفصيلية المستخدمة بالمنطقة :

النموذج	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	٣١٠	٣٢٠	٣٤٠	٣٥٠	٣٥١	٧٥٠	٨٥٠	١٠٥	٣٠٥	٤٠٥
الدور الأرضى	٣٨٣	٣٥١	٣٨٩	٣٩٢	٣٩٥	٣٩٧	٣٦٧	٧٦٦	٦٤٣	٤٧١	٤٧٠	٤٦٩	٥٠٢	٥٠٢	٤١٨	٣٥٥	٤٠٩
الدور الأول	٣٨٥	٣٥٤	٣٩٥	٣٩٣	٣٩٩	٣٩٩	٣٦٢	٦٧٧	٦١١	٤٣٢	٤٣٢	٤٣٠	٤٧٦	٤٨٠	٤٠٣	٣٣٤	٣٩١
الدور الثانى	٣٨٦	٣٤٥	٣٨٤	٣٩١	٣٨٤	٣٨٤	٣٧٤	٦٤٤	٥٦٠	٤٠٠	٤٤٦	٤٠٠	٤٦٦	٤٧٦	٣٩٦	٣٣٢	٣٨٩
الدور الثالث	٣٧٤	٣٣٩	٣٧٨	٣٨٥	٣٨٤	٣٨٤	٣٥٧	٦٦٣	٥٦٠	٣٧٩	٣٨٠	٤٢٧	٤٥١	٤٦٧	٣٩١	٣٢٦	٣٨٤

النموذج	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	٣١٠	٣٢٠	٣٤٠	٣٥٠	٣٥١	٧٥٠	٨٥٠	١٠٥	٣٠٥	٤٠٥
الدور الرابع	٣٨٠	٣٣٩	٣٧٨	٣٨٥	٣٩٠	٣٩٠	٣٥٧	٦١٧	٦٠٠	٣٧٦	٣٧٦	٣٧٦	٤١٣	٤٣٢	٣٩٠	٣٢٤	٣٨١
الدور الخامس	٣٨٩	٣٥٦	٣٨٩	٤٠٢	٣٩٣	٣٩٣	٣٦٦	٥٧٣	٥٠٥	٣٥٠	٣٥٠	٣٥٠	٣٨٧	٣٩٥	٣٩٠	٣١٧	٣٨٥
خدمات نور المسطح (غرف مصاعد وسلام)	٢٧	٢٧	٢٧	٢٧	٢٥	٢٥	٢٥	٤٤	٣١	٣٠	٣٠	٣٠	٣٠	٣٠	٣٥	٣١	٤٠
إجمالي مسطح النموذج بدون خدمات نور المسطح	٢٢٩٧	٢٠٨٤	٢٣١٣	٢٣٤٨	٢٣٤٥	٢٣٤٧	٢١٨٣	٣٨٧٢	٣٥٤٧	٢٤٠٨	٢٤٥٤	٢٤٥٢	٢٦٩٥	٢٧٥٢	٢٣٨٨	١٩٨٨	٢٣٣٩

جدول نماذج حصة الوزارة :

النموذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضي بالمتر المربع	إجمالي مسطح الدور الأرضي بالمتر المربع	إجمالي مسطح الأكوار بالمتر المربع	إجمالي مسطح الأكوار بالمتر المربع
٣١٠	٦	١٧	١٠٢	٧٦٦	٤,٥٩٦	٣,٨٧٢	٢٣,٢٣٢
٣٢٠	٦	٢٤	١٤٤	٦٤٣	٣,٨٥٨	٣,٥٤٧	٢١,٢٨٢
٣٤٠	١٠	١٢	١٢٠	٤٧١	٤,٧١٠	٢,٤٠٨	٢٤,٠٨٠
٣٥٠	٢	١٢	٢٤	٤٧٠	٩٤٠	٢,٤٥٤	٤,٩٠٨
٣٥١	٢	١٢	٢٤	٤٦٩	٩٣٨	٢,٤٥٢	٤,٩٠٤
١٠٥	٢٠	٢٤	٤٨٠	٤١٨	٨,٣٦٠	٢,٣٨٨	٤٧,٧٦٠
٣٠٥	١٦	١٢	١٩٢	٣٥٥	٥,٦٨٠	١,٩٨٨	٣١,٨٠٨
٤٠٥	٣٦	١٢	٤٣٢	٤٠٩	١٤,٧٢٤	٢,٣٣٩	٨٤,٢٠٤
إجمالي	٩٨		١,٥١٨				٢٤٢,١٧٨

تم حساب المسطحات التي تمثل حصة الهيئة طبقاً للمساحات المغلقة شاملة التراسات بالدور الأرضي بدون البروزات الخارجية المظللة .

العمارات الموضحة بالأسهم على لوحة المخطط العام هي جزء من تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة والعبرة بما ستسفر عنه التسوية النهائية للحصة ، والتي سيتم تحديدها بالقرارات الوزارية اللاحقة لذلك ؛ وقد روعي عن اختيار الوحدات تنوع النماذج والمساحات وأماكن العمارات وموقعها بالنسبة للمنطقة محل الاعتماد .

الاشتراطات البنائية :

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

الارتفاع المسموح به (بورأرضي + ٥ أنوار متكررة) طبقاً للتعاقد المبرم في ٢٠١٠/١١/٨ يسمح بعمل بدروم .

الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضري بألا تقل المسافة المتروكة كردود حول العمارة السكنية عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى في جميع الجهات .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٧,٩٦ فدان أى ما يعادل ٣٣٤٣٧,٤٩م^٢ وتمثل نسبة (٣,٥١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالى :

مناطق الخدمات	المكونات	المساحة (م ^٢)	المساحة بالفدان
خدمات المنطقة طبقاً لمعدلات مراكز الأحياء	١ مسجد محلى	٣,٢٨٥,٦٣	٠,٧٨
	٢ مجموعة تجارية إدارية	٦,١٣٣,١٨	١,٤٦
	٣ حديقة ومنطقة ألعاب	أ	١٠٤١,٧٤
		ب	٢٣٠٥,٩٦
		ج	٤٦٦٢,٦٩
		د	١٢١٧,٨٨
		هـ	٣٠٤٨,٤٨
		و	١٧٦٩,٧٣
		ل	٢٧٢٠,٢١
		ي	٤٦٦٧,٣٠
			٢١,٤٣٣,٩٩
	٤ خدمات صحية	١٧٥,٢٣	٠,٠٤
	٥ حضانات أطفال عدد ١ حضنة	٢,٤٠٩,٤٦	٠,٥٧
	إجمالي	٣٣٤٣٧,٤٩	٧,٩٦

نصيب المنطقة من مركز القطاع الثانى :

المساحة بالفدان	المساحة (م ^٢)	المعدل (م ^٢ - فرد)	المكونات	مركز القطاع السكنى
٠,٧٨	٣,٢٨٥,٦٣	٠,١٥	المسجد الجامع	
١,٨٣	٧,٦٦٦,٤٧	٠,٣٥	المركز التجارى والمول	
١,٠٤	٤,٣٨٠,٨٤	٠,٢	حديقة القطاع	
٠,٣٩	١,٦٤٢,٨٢	٠,٠٧٥	خدمات صحية	
٠,٠٥	٢١٩,٠٤	٠,٠١	خدمات عامة	
٦,٢٢	٢٦,١٢٤,٠٠		المدارس المتكاملة	
١٠,٣١	٤٣,٣١٨,٨٠		إجمالي	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارة / ٢٥٠ م^٢ من المبانى المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

بالتفويض عن الشركة

أشرف محمد عبد الخالق

الاشتراطات العامة

- ١- أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد للمنطقة .
- 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 بنيت أعلى سطح البناء مثل أبرار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥- تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة 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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العيّنات 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- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢- يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠م^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 وتعديلاتهما .

١٤- الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

طرف ثانٍ

طرف أول

بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)

أشرف محمد عبد الخالق



