

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١٥ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٧

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (V 34) فيلات بمساحة ١٤٨,١٥ فدان وكذا منطقة الفندق بمساحة ٥٥ فداناً بمنطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) والمخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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 ومنحقه 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 عيني ؛

وعلى منح 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 بجلسة 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 والمنتضمن الموافقة على :

قيام الشركة بتقديم أقصى عدد عمارات مستقلة وكذلك أقصى عدد وحدات شاغرة (وإن كانت مباشرة) بمواقع مختلفة .

قيام الشركة بسرعة تجهيز ١٣٠ عمارة ضمن قرارات وزارية تم صدورهما بالفعل لإمكان تسليهما للجنة الاستلام المشكلة من قبل الهيئة لهذا الغرض .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٥/٧ باستلام عدد (٣١٤) عمارة 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 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 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 من 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 كتاب الأستاذة الدكتورة/ نجلاء الأهوانى - وزيرة التعاون الدولى - رئيس الأمانة الفنية للجنة تسوية منازعات عقود الاستثمار بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ بموافقة مجلس الوزراء بجنسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى ؛ وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية ورئيس لجنة استلام الوحدات رقم (١٠٣٢) 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 خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى برقم (٤٦٠٩٨) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٧ متضمناً طلب الموافقة على اعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة الفيلات رقم (V34) ضمن منطقة الإسكان المتنوع بمشروع مدينتى والمشار فيه إلى تسديد الحصة العينية المستحقة عن هذا المخطط ضمن الحصة المعتمدة بمنطقة عمارات (B72) ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/٥/٨ نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٩٨٨) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٣ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع عالىة وكذا مرفق به الموقف المالى والعقارى ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع مدينتى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من كافة الإدارات والقطاعات 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 العمراني باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (V34) فيلات بمساحة ١٤٨,١٥ فدان ، وكذا منطقة الفندق بمساحة ٥٥ فدانا بمنطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتي) على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري 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 ٢٠١٩/٦/١٢ ائتمتية بطلب استصدار اقرار الوزاري المعروف ؛

ق ر ر :

مادة ١ - يُعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (V34) فيلات بمساحة ١٤٨,١٥ فدان ، وكذا منطقة الفندق بمساحة ٥٥ فدانا بمنطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتي) والمخصص لشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد والملاحق المبرمة بين الهيئة والشركة ، والتي تعتبر جميعها مكملة 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد ندراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بالإقرار الموقع منها بسداد كافة المستحقات المطلوبة سدادها طبقاً لما ستسفر عنه قرارات لجنة فض المنازعات .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ مشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند الخامس من العقد المبرم بتاريخ ٨/١١/٢٠١٠ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له المشروع خلال المدة التي تنتهي في ٧/١١/٢٠٢٥ وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك ينغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ. د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

لمشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى
لاعتقاد المخطط التفصيلى لمنطقة فيلات (V34) ضمن منطقة
الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة بمساحة ١٤٨,١٥ فدان
لإقامة مشروع سكنى (فيلات) ومنطقة الفندق بمساحة ٥٥ فدانا
ضمن مشروع مدينتى على مساحة ٨٠٠٠ فدان
بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

منطقة الفيلات (V34) :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمنطقة الفيلات (V34) ١٤٨,١٥ فدان ،
أى ما يعادل ٢م٦٢٢٢٢٩ .

مكونات المشروع (منطقة الفيلات V34) :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٨,٧٧ فدان ، أى ما يعادل
٢م٦٢٨٣٨ ، وتمثل نسبة (٢٦,١٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع (منطقة
الفيلات V34) .

٢ - المناطق المفتوحة بمساحة ٧٢,٤٢ فدان ، أى ما يعادل ٢م٣٠٤١٦٩ ،
وتمثل نسبة (٤٨,٨٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع (منطقة الفيلات V34) .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٢٩,٨٧ فدان ، أى ما
يعادل ٢م١٢٥٤٣٥ ، وتمثل نسبة (٢٠,١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع
(منطقة الفيلات V34) .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧,٠٩ فدان ، أى ما يعادل
٢م٢٩٧٨٧ ، وتمثل نسبة (٤,٧٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع (منطقة
الفيلات V34) .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٣٨,٧٧ فدان ، أى ما يعادل ٦٢٨٣٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٦,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (منطقة الفيلات V34) .

جدول النماذج المعمارية :

النوع	عدد الأدوار	عدد الوحدات فى النموذج	التكرار	إجمالى عدد الوحدات فى النموذج
فيلات منفصلة	أرضى + دور أول	١	١١١	١١١
الإجمالى			١١١	١١١

جدول قطع الأراضي :

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالى عدد الوحدات فى النموذج	مساحة قطعة الأرض (البلوك)	النسبة البنائية الأرضى F.P%
١	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	٩٦٦	% ٤٠
٢	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٠٠٠	% ٤٠
٣	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٤٥٨	% ٤٠
٤	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٤٢٦	% ٤٠
٥	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٣٠٧	% ٤٠
٦	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٣٤٧	% ٤٠
٧	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٣٣٦	% ٤٠
٨	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٣٢٣	% ٤٠
٩	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٣٩٣	% ٤٠
١٠	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٣٠٣	% ٤٠
١١	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٢١٢	% ٤٠
١٢	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٣٤٩	% ٤٠
١٣	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٣٩٢	% ٤٠
١٤	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٦١٨	% ٤٠
١٥	فيلات منفصلة	أرضى + أول	١	١٩٨٤	% ٤٠

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض (البلوك)	النسبة البنائية الأرضي F.P%
١٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٤٦٧	% ٤٠
١٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٣٠٧	% ٤٠
١٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٩١٥	% ٤٠
١٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٦١٤	% ٤٠
٢٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٩١	% ٤٠
٢١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٩٣	% ٤٠
٢٢	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٦٧	% ٤٠
٢٣	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٣٠٩	% ٤٠
٢٤	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٣٢٥	% ٤٠
٢٥	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٥٢	% ٤٠
٢٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٤٨	% ٤٠
٢٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٣٥	% ٤٠
٢٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٤٠	% ٤٠
٢٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٥٠	% ٤٠
٣٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٥٩٧	% ٤٠
٣١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٥٨١	% ٤٠
٣٢	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢١٦٣	% ٤٠
٣٣	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٢٣٦	% ٤٠
٣٤	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٢٣٠	% ٤٠
٣٥	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٣٠١	% ٤٠
٣٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٥٨٧	% ٤٠
٣٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٧٧٩	% ٤٠
٣٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٧٥	% ٤٠
٣٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٧٢	% ٤٠
٤٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٤٧	% ٤٠

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض (البلوك)	النسبة البنائية الأرضي F.P%
٤١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٤٨	% ٤٠
٤٢	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٩٦	% ٤٠
٤٣	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٨٢	% ٤٠
٤٤	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٩٠	% ٤٠
٤٥	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٦٤	% ٤٠
٤٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٩٨	% ٤٠
٤٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٠٠	% ٤٠
٤٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٨٦	% ٤٠
٤٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٣١	% ٤٠
٥٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٦٤	% ٤٠
٥١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٥٨٠	% ٤٠
٥٢	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٣٤٦	% ٤٠
٥٣	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٦٩٢	% ٤٠
٥٤	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٦٥٨	% ٤٠
٥٥	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٣٦٨	% ٤٠
٥٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٥٩٧	% ٤٠
٥٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٧٩	% ٤٠
٥٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٩٦	% ٤٠
٥٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠١٢	% ٤٠
٦٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠٤٥	% ٤٠
٦١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠٣٨	% ٤٠
٦٢	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠٥٩	% ٤٠
٦٣	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٥٢	% ٤٠
٦٤	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٣٠٢	% ٤٠
٦٥	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٦٧	% ٤٠

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض (البلوك)	النسبة البنائية الأرضي F.P%
٦٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١١٥	% ٤٠
٦٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١١٩١	% ٤٠
٦٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٨٦	% ٤٠
٦٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠٠٦	% ٤٠
٧٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٦٢٤	% ٤٠
٧١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٤٠٠	% ٤٠
٧٢	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٣٤٨	% ٤٠
٧٣	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٣٦٢	% ٤٠
٧٤	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٢٩٥	% ٤٠
٧٥	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٧٨٥	% ٤٠
٧٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٤١٩	% ٤٠
٧٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٣٩	% ٤٠
٧٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٤٦	% ٤٠
٧٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٥٥	% ٤٠
٨٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٨٩	% ٤٠
٨١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٦٢	% ٤٠
٨٢	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٤١٦	% ٤٠
٨٣	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠١٠	% ٤٠
٨٤	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٨٥	% ٤٠
٨٥	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٩١	% ٤٠
٨٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠٤٤	% ٤٠
٨٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٧٢١	% ٤٠
٨٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٠٤٩	% ٤٠
٨٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٩٩٦	% ٤٠
٩٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٠٠٠	% ٤٠

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض (البلوك)	النسبة البنائية الأرضي F.P% الأراضى
٩١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٢٧٤	% ٤٠
٩٢	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٧٩٠	% ٤٠
٩٣	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠٤٥	% ٤٠
٩٤	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠٤١	% ٤٠
٩٥	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠٥١	% ٤٠
٩٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٢٩	% ٤٠
٩٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٣٨٦	% ٤٠
٩٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٣٥٩	% ٤٠
٩٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٧١	% ٤٠
١٠٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٠٣٣	% ٤٠
١٠١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٦٩	% ٤٠
١٠٢	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٨٨	% ٤٠
١٠٣	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٩٧٢	% ٤٠
١٠٤	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٦٠٨	% ٤٠
١٠٥	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٩٣٤	% ٤٠
١٠٦	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٩٩٦	% ٤٠
١٠٧	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٠٤٧	% ٤٠
١٠٨	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	٢٠٠٨	% ٤٠
١٠٩	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٢٥٣	% ٤٠
١١٠	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٤١٤	% ٤٠
١١١	فيلات منفصلة	أرضي + أول	١	١٦٠٦	% ٤٠
	الإجمالي		١١١	١٦٢٨٣٨	

الاشتراطات البنائية للأنشطة السكنية :

المساحة المخصصة للأراضى السكنية لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .

ألا تزيد أطوال البتوكات السكنية عن ٢٥٠م مقاسة على طول محور البتوك وفي حالة زيادة الطول عن ٢٥٠م يتم توفير ممر عبر البتوك يخصص لتمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البتوك عن ١٥٠م .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات بحد أدنى سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الإشتراطات البنائية لأراضى الفيلات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة (٤٠٪) من مساحة أرض الفيلا .

الارتفاع المسموح به (دور أرضى + دور أول) + (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى لغرف السطح بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

التردد : داخل قطعة الأرض لا تقل عن ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .

يسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها .

منطقة الفندق :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لمنطقة الفندق ٥٥ فداناً ، أى ما يعادل ٢م٢٣١٠٠٠ .

مكونات المشروع (منطقة الفندق) :

١ - الأراضى المخصصة لمبنى الفندق (f.p) بمساحة ١١ فداناً ، أى ما يعادل ٢م٤٦٢٠٠ ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (منطقة الفندق) .

٢ - المناطق الخضراء وحمامات سباحة وممرات مشاة بمساحة ٣٨,٢١ فدان ، أى ما يعادل ٢م١٦٠٤٨٢ ، وتمثل نسبة (٦٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (منطقة الفندق) .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٥,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ٢م٢٤٣١٨ ، وتمثل نسبة (١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (منطقة الفندق) .

عدد الأدوار	النسبة (%)	المسطح		الاستعمال	
		بالفدان	بالمتر المربع		
بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	(٢٠%)	١١	١٥٠٠	مبنى الفندق (f. p)	١
			١٠٠٠٠	قاعة الاحتفالات والمؤتمرات (f. p)	٢
			١٠٠٠٠	وحدات فندقية (f. p)	٣
			١٠٠٠	مبنى الخدمات (f. p)	٤
			٥٠٠	مبنى خدمى لمنطقة لعب الأطفال (f. p)	٥
			١٠٠٠	مبنى خدمة لمنطقة لعب الأطفال (f. p)	٦
			١٧٠٠	مطعم (f. p)	٧
			٣٥٠٠	مبنى الجيمانزيوم (f. p)	٨
			٥٠٠	مبنى كبائن (f. p)	٩
			٥٠٠	مبنى كبائن (f. p)	١٠
			٥٠٠	مبنى كبائن (f. p)	١١
			٥٠٠	مبنى الخدمات (f. p)	١٢
			٥٠٠	مبنى كبائن (f. p)	١٣
			٨٠٠	مبنى الكافيتريا (f. p)	١٥
أرضى فقط			٢٠٠	البوابات (f. p)	١٤
	(٢٠%)	١١	٤٦٢٠٠	إجمالى مساحة الدور الأرضى	

الاشتراطات البنائية للفندق :

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٢٠%) من إجمالى مسطح أرض الفندق .
- عدد الأدوار المسموح به بدروم + أرضى و ٣ أدوار متكررة .
- يتم توفير العدد اللازم لأماكن انتظار السيارات طبقاً لتكود المصرى للجراجات .
- يسمح بعمل بدروم على كامل مسطح الأرض (الفندق) .

الاشتراطات العامة

بالنسبة لمنطقة الفيلات (V34) أقصى ارتفاع (دور أرضي + دور أول) ويسمح بعمل بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح به بالبدرومات وبالنسبة لمنطقة الفندق أقصى ارتفاع (دور أرضي + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بعمل دور بدروم على كامل مسطح الأرض يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالبدرومات .

١ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .

٢ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هي المنحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضي .

٣ - غرف الأسطح بالمباني الفندقية : هي المنحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد في مجموعها على (١٠٪) من مساحة الدور الأرضي .

٤ - تتولى الشركة العربية لمشروعات والتطوير العمراني على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً لرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة ، وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتشطبات وانزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً لرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧ - تثزم الشركة بإسماح مهندسى أجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨ - تثزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .
- ١٠ - تثزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١١ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان وبالنسبة لمنطقة الفندق يتم الالتزام بالكود المصرى لتجراجات .
- ١٢ - تثزم الشركة بقانون ابناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ١٣ - الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

