

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨٧ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٦/١

باعتتماد تعديل المخطط العام لمشروع (مدينتى)

باجمالى مساحة ٨٠٠٠ فدان والواقع شرق مدينة القاهرة الجديدة

المخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

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 هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة 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 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 لشركة 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 خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٦ والمتضمن الإشارة إلى موافقة السلطة المختصة 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 ٢٣ قضائية الذي قضى ببطلان 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 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 ٢٠/٥/٢٠١٤ 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 الوارد بتاريخ ٢٠١٥/٣/٤ متضمناً الإفادة بموافقة مجلس الوزراء بجلسته 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 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 عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ بين كل من وزارة الدفاع (طرف أول) وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف ثان) والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (طرف ثالث) وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير (طرف رابع) وشركة المستقبل للتنمية العمرانية (طرف خامس) بشأن تنفيذ الطرق الإضافية بمنطقة العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن البند الثانى من الاتفاق موافقة كل من الأطراف الثالث والرابع والخامس على المسار المحدد لطريق الأمل المار بمشروعاتها مع اعتبار المساحة المخصصة للطريق ضمن المساحات المخصصة كمناطق عامة مفتوحة وحرمة خطوط الكهرباء وحرمة طريق السويس وفقاً لما هو موضح بالرسم (أ) المرفق بعقد الاتفاق وكذا تضمن البند الثالث من الاتفاق سداد كل من الطرف الثالث والرابع والخامس حصته فى تمويل أعمال الطرق والتقاطعات ، وعلى النحو الوارد بالعقد ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣٠ مرفقاً به عدد ٢ أصل لمحضر التقايم مختومة بخاتم الشركة وكذلك ثلاثة توكيلات رسمية موثقة بتفويض الهيئة فى التنازل عن الدعاوى أرقام (٣١٩١٨/٧٠ ق ، ١٧٨٨٤/٧١ ق والدعوى رقم ٣٧٤/٥٤٠/٧٠ ق) وفقاً لما تم الاتفاق عليه بالبند رقم (١) من مذكرة التقايم المشار إليها ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٦٠٩٤) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٧ متضمناً طلب مراجعة واعتماد المخطط العام المعدل لمشروع مدينتى بعد استقطاع جزء من الأرض خاصة بطريق الأمل بناءً على البروتوكول الموقع بين الأطراف المعنية والقوات المسلحة لتعديل المخطط العام طبقاً للبند السادس من البروتوكول الموقع بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ ؛
وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٨٧٠٤) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٢ بطلب تعديل المخطط العام ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٩٢٥) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢١ مرفقاً به اللوحات النهائية من المشروع بعد استيفاء التوقعات ، وتضمن الخطاب عرض للموقف المالى والعقارى للمشروع ؛
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 العمرانى باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع (مدينتى) بإجمالى مساحة ٨٠٠٠ فدان والواقع شرق مدينة القاهرة الجديدة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته ، 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 ٢٠١٩/٥/٢٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام لمشروع (مدينتى) المخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بإجمالى مساحة ٨٠٠٠ فدان والواقع شرق مدينة القاهرة الجديدة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته ، 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 التى 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 وعدم تسويق الوحدات الخاصة بها إلا بعد صدور قرار بالتخطيط والتقسيم وتحديد الطرفين الوحدات السكنية التى تخص الهيئة وفى ضوء 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 .

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 جميع التعديلات محل القرار لا تتعارض 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 ٦ - 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 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 فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار والواردة بالبند الخامس من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً لاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له المشروع خلال المدة التى تنتهى فى ٢٠٢٥/١١/٧ وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - 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

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المعدل الصادر للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني

للمخطط العام للمشروع السكنى على قطعة الأرض المخصصة

لها بمساحة ٨٠٠٠ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٨٠٠٠ فدان يتم تنفيذها على عدد ٦ مراحل .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان على مساحة ٢٩٨٦,٧٤ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات على مستوى المدينة السكنية بمساحة ٩٦٠ فدانا وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للخدمات الإقليمية بمساحة ٨٥٨,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمرافق العامة بمساحة ٨٠,٥ فدان وتمثل نسبة (١,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمحور الحدائقى المركزى الترفيهى بمساحة ١٧٠ فدانا وتمثل نسبة (٢,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة لمسارات الوديان بمساحة ٧٠ فدانا وتمثل نسبة (٠,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٧- الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية وفراغات ومساحات خضراء (المنافع العامة) ٢٨٧٤,٠١ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المناطق المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٩٨٦,٧٤ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٣٣%) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع مقسمة على النحو التالي :

١- منطقة إسكان الفيلات :

تبلغ المساحة المخصصة لإسكان الفيلات ٤٧٠,٣٤ فدان وتمثل نسبة (١٥,٧٥%) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

٢- منطقة إسكان (عمارات) :

تبلغ المساحة المخصصة لها ١٠٩١,٤٧ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٥٤%) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

٣- منطقة الإسكان (عمارات استخدام مختلط - منطقة الاستعمالات المختلطة بمركز المدينة) :

تبلغ المساحة المخصصة لها ٢٠٠ فدان وتمثل نسبة (٦,٧%) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

٤- منطقة إسكان متنوع (عمارات أو فيلات أو تقسيم أراضي) :

تبلغ المساحة المخصصة لها ١٠٨٩,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٤٨%) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

٥- منطقة إسكان محدودى الدخل :

تبلغ المساحة المخصصة لها ١٣٥ فداناً وتمثل نسبة (٤,٥٢%) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

الاشتراطات البنائية :**١- النسبة البنائية :**

بالنسبة للفيلات : لا تزيد المباني المغلقة على قطعة الأرض (F.P) على (٤٠%) من مساحتها .

بالنسبة للعمارات : لا تزيد المساحة المغلقة على قطعة الأرض (F.P) على (٤٥%) من مساحتها .

٢- الارتفاع :

بالنسبة للفيلا : أرضى + أول .

بالنسبة للعمارات : أرضى + ٥ أدوار متكررة .

٣- الارتدادات :

بالنسبة للفيلا : أمامى ٤,٠٠ م ، جانبى ٣,٠٠ م ، خلفى ٦,٠٠ م .

بالنسبة للعمارات : لا تقل المسافة المتروكة بين العمارات فى حالة التصميم

الحضرى عن ١٠ م (بما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبنى) وفى حالة تقسيم

الأرضى يتم ترك ٥م كردود من جميع الجوانب للمبنى .

ثانياً - المناطق المخصصة للخدمات للمدينة السكنية :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى المدينة السكنية ٩٦٠ فدانا

وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة على النحو التالى :

١- مراكز الأحياء السكنية على مساحة ١٢٥,٥٥ فدان .

٢- مراكز القطاعات السكنية على مساحة ١٤٨ فدانا .

٣- خدمات على مستوى المدينة ٦٨٦,٤٥ فدان .

برنامج الخدمات :

المنطقة	النشاط	المعدل بحد أدنى (م ^٢ /فرد)	المساحة (فدان)	العدد	المساحة الصافية الإجمالية (فدان)
مراكز الأحياء السكنية	مسجد محلى	٠,١٥	١,٠٠	١٤	١٤
	مجموعة تجارية	٠,٢٨	١,٦٧	١٤	٢٣,٣٨
	حديقة ومنطقة ألعاب	٠,٥٠	٣,٠٠	١٤	٤٢
	حضانة أطفال	٠,٣٢	٠,٦٤ × ٣	١٤	٢٦,٨٨
	خدمات صحية	٠,٠٠٨	٠,١٥	١٤	٠,٧
	خدمات مستقبلية (بمنطقة الإسكان المتنوع)				١٨,٥٩
	إجمالى مساحة مراكز الأحياء السكنية				١٢٥,٥٥

المنطقة	النشاط	المعدل بحد أدنى (م ^٢ /فرد)	المساحة (فدان)	العدد	المساحة الصافية الإجمالية (فدان)
مراكز القطاع السكنى	المسجد الجامع	٠,١٥	٤,٦٠	٥	٢٣,٠٠
	المركز التجارى والمول	٠,٣٥	١٠,٦٠	٥	٥٣,٠٠
	حديقة القطاع	٠,٢٠	٦,٠٠	٥	٣٠,٠٠
	خدمات صحية	٠,٠٧٥	٢,٥٠	٥	١٢,٥٠
	خدمات عامة	٠,٠١	٠,٤٠	٥	٢,٠٠
	خدمات تعليمية داخل مركز القطاع		٥,٥٠	٥	٢٧,٥٠
	إجمالى مساحة مراكز القطاعات السكنية				١٤٨,٠٠
خدمات على مستوى المدينة	خدمات تعليمية خارج مركز القطاع السكنى مجمعات المدارس (عدد ٢ مجمع)		٥,٥٠	١٢	٦٦,٠٠
	مساجد	٠,١٥	٥,٣٠	٣	١٦,٠٠
	نوادر اجتماعية ورياضية				٢٣٣,٩٥
	منطقة الخدمات الحرفية				٥٦,٥٠
	محطات بنزين			٣	٨,٠٠
	مركز المدينة (تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى)				٣٠٦,٠٠
	إجمالى				٦٨٦,٤٥
إجمالى الخدمات					٩٦٠

ثالثاً - الخدمات الإقليمية :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات الإقليمية ٨٥٨,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٣ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتشتمل على الأنشطة الموضحة على النحو التالى :

الموقع	النشاط	المساحة بالفدان
الجزء الغربى	منطقة ملاعب الجولف والخدمات المصاحبة وفيلات الجولف	٤١٥,٢٥
	الفنادق	٥٥
الجزء الشمالى	منطقة الميجا مول	٦٤
	المكاتب والشركات الكبرى والمهنية والبنوك	٢٢,٥
	المركز الطبى	٣٢

الموقع	النشاط	المساحة بالضدان
	أنشطة تجارية إقليمية	١٤٩
	أرض المعارض الدولية والمحلية المركز الدولى للمؤتمرات	٢٢,٥
	مركز التسويق	١٠
الجزء الشرقى	الجامعة	٨٨
إجمالى جزئى		٨٥٨,٢٥

(أ) الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

١- النسبة البنائية والردود :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .

٢- الارتفاع :

- بالنسبة للمباني التعليمية والصحية والفنادق (أرضى + ٣ أدوار متكررة) .
- بالنسبة للحضانة (أرضى فقط) .
- بالنسبة لباقي الخدمات (أرضى + دورين) .

(ب) اشتراطات منطقة الجولف :

يراعى الالتزام بالاشتراطات البنائية لأراضى الجولف بحيث لا تزيد المساحة المبنية (F.P) للمباني المغلقة (للإسكان + الخدمات) على (٧%) من إجمالى المساحة مقيسة من محاور الطرق المحيطة بملاعب الجولف .

ملحوظة :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بالمناطق السكنية والخدمية طبقاً للمعدلات التخطيطية الخاصة بكل نشاط وطبقاً للكوود المصرى للجراجات ويسمح بعمل بدروم على أن يتم استغلاله بالأنشطة المسموح بها للبدرومات .

الاشتراطات العامة

- ١- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع طبقاً للتعاقد المبرم في ٢٠١٠/١١/٨ هو ١٢٠ شخصاً/فدان يخص المدينة السكنية منها ١١٠ أشخاص/فدان والخدمات الإقليمية ١٠ أشخاص/فدان .
- ٢- الأرض مخصصة لإقامة مشروع إسكان حر متكامل الخدمات سكني (فيلات - عمارات - قطع أراضي) وخدمات (تجارية - صحية - تعليمية - ترفيهية.... إلخ) ومرافق وأعمال تنسيق الموقع ومساحات خضراء وفقاً للمعدلات والكثافات الموضحة .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- الطريق البديل للطريق القائم المخترق لأرض المشروع تم تحويله وبذات قطاعه (الطريق الغربى) على أن يكون مساره على الحد الداخلى لأرض المشروع فى الجزء الشمالى منه (موازيًا للحد الشرقى لأرض شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير) وباقى الطريق موازيًا لحدود أرض الشركة من الخارج .
- ٥- الالتزام بما ورد بعقد الاتفاق المبرم بين كل من السادة وزارة الدفاع (طرف أول) وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف ثانٍ) الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (طرف ثالث) شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير (طرف رابع) شركة المستقبل للتنمية العمرانية (طرف خامس) بشأن تنفيذ مشروع العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع "الشيخ محمد بن زايد" مما تطلب تنفيذ الطرق الجديدة والأعمال الصناعية اللازمة لها ومن ضمنها طريق الأمل (المار شرق مشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى "مدينتى") .

٦- لا تزيد نسبة قطع الأراضي السكنية المرفقة الفضاء القابلة للبيع على (٤٠%) من المساحات المخصصة للسكن بكل مرحلة من مراحل المشروع ولا يحق للشركة بيع قطع أراضي فضاء مرفقة بأي مرحلة من مراحل المشروع قبل سداد المقابل العيني من الوحدات المستحقة للطرف الأول (تسليم الوحدات للهيئة) عن المرحلة السابقة لها .

٧- الالتزام بالاشتراطات والقواعد المعمول بها حاليًا لاستصدار القرارات الوزارية للمخططات التفصيلية للمراحل .

٨- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

الهيئة العامة للتخطيط العمراني
ARABIAN COMPANY FOR PROJECTS AND URBAN DEVELOPMENT



إحداثيات الأبنية المكونة لمشروع

رقم	إحداثيات	مساحة	ملاحظات
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

إحداثيات الأبنية المكونة لمشروع

رقم	إحداثيات	مساحة	ملاحظات
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

إحداثيات الأبنية المكونة لمشروع

...

إحداثيات الأبنية المكونة لمشروع

رقم	إحداثيات	مساحة	ملاحظات
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

إحداثيات الأبنية المكونة لمشروع

رقم	إحداثيات	مساحة	ملاحظات
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

إحداثيات الأبنية المكونة لمشروع

...

إحداثيات الأبنية المكونة لمشروع

...



