

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨٩ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٦/١

باعتقاد المخطط التفصيلى لمناطق العمارات أرقام (B9 - B13 - B15)

ضمن المرحلتين الخامسة والسادسة من مراحل تنمية مشروع 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 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 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 ٢٣ قضائية الذي قضى ببطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٨/٨/١ 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 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 المشكّلة 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 المرحلتين 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 موضعاً 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 ٢٠١٥/٣/٤ 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 طلب الشركة المقدم بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ لتعديل المخطط العام طبقاً لما
ورد باتفاق التسوية المشار إليه عاليه ؛

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 خطاب الشركة الوارد برقم (٤٨٧٠٥) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ بطلب اعتماد
المخطط التفصيلى للمناطق (B9 - B13 - B15) عمارات بمساحة ٢٤,١٣ فدان
بالمرحلتين الخامسة والسادسة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) ؛

وعلى ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٥ نظير
استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٨ والمتضمن
اللوحات النهائية للمشروع عاليه بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا مرفق به الموقف
المالى والعقارى ؛

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 لمناطق العمارات أرقام (B9-B13-B15) ضمن المرحلة الخامسة والسادسة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتي) على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، وفقاً 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 ٢٠١٩/٥/٢٩ المنتهية بطب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرر :

مادة ١ - يعتمد باعتماد المخطط التفصيلي لمناطق العمارات أرقام (B9-B13-B15) ضمن المرحلة الخامسة والسادسة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتي) والمخصص للشركة 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 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 ، 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 قاطنى المشروع فقط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة 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 فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٩ - 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 (٨) من القرار ووفقاً لاشتراطات 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 ١٠ - تلتزم الشركة بالإقرار الموقع منها بسداد كافة المستحقات المطلوب سدادها طبقاً لما ستسفر عنه قرارات لجنة فض المنازعات .

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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم المناطق أرقام (٩) ، (١٣) ، (١٥)

ضمن المرحلة الخامسة والسادسة من مراحل تنمية

مشروع مدينتى والمخصص للشركة العربية للمشروعات

والنظوير العمرانى على مساحة ٨٠٠٠ فدان

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

أولاً - منطقة محل الاعتماد رقم (٩) ، (١٣) عمارات :

إجمالى مساحة منطقة (٩) عمارات ١١٤,٩١ فدان بما يعادل ٢م٤٨٢٦٢٨,٠٠.

إجمالى مساحة منطقة (١٣) عمارات ١٦٠,٩٤ فدان بما يعادل ٢م٦٧٥٩٣١,٠٠.

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧٥,٨٥ فدان أى ما يعادل

٢م١١٥٨٥٥٩.

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٠١,٠٤ فدان أى ما يعادل

٢م٤٢٤٣٦٠ وتمثل نسبة (٣٦,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المنطقتين .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠,٧٩ فدان أى ما يعادل

٢م٤٥٣٢٠,٢٦ وتمثل نسبة (٣,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المنطقتين .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات

بمساحة ٩٣,٥٧ فدان أى ما يعادل ٢م٣٩٢٩٨٩,٥٨ وتمثل نسبة (٣٣,٩٢%)

من إجمالى مساحة أرض المنطقتين .

٤- المناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ٧٠,٤٥ فدان أى ما يعادل

٢م٢٩٥٨٨٩,١٦ وتمثل نسبة (٢٥,٥٤%) من إجمالى مساحة أرض المنطقتين .

(أ) المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٠١,٠٤ فدان أى ما يعادل ٢٤٤٣٦٠م^٢ وتمثل نسبة (٣٦,٦٣%) من إجمالي مساحة أرض المنطقتين ؛ لإقامة عمارات سكنية (تصميم حضري) وطبقاً لجدول النماذج التالي :

جدول النماذج المعمارية :

نموذج العمارة	عدد الأدوار	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضي م ^٢	مسطح BUA للنموذج م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضي م ^٢	إجمالي المسطحات المبنية
A	بدروم ١ أرضي ١ ٥ أدوار متكررة	٣٤	٢٤	٨١٦	٥٩٩	٣٥٧٠	٢٠٣٦٦	١٢١٣٨٠
AM		٢٩	٢٤	٦٩٦	٥٩٩	٣٥٧٠	١٧٣٧١	١٠٣٥٣٠
B		٩٣	٢٤	٢٢٣٢	٥٥٩	٣٣٢٣	٥١٩٨٧	٣٠٩٠٣٩
C		٥٢	٣٦	١٨٧٢	٧٠٦	٣٩٣٢	٣٦٧١٢	٢٠٤٤٦٤
D		٤٢	٤٧	١٩٧٤	٧٠٣	٣٨٨٤	٢٩٥٢٦	١٦٣١٢٨
E	٥٠	٤٧	٢٣٥٠	٧٠٠	٣٩٣٩	٣٥٠٠٠	١٩٦٩٥	
الإجمالي		٣٠٠		٩٩٤٠			١٩٠٩٦٢	١٠٩٨٤٩١

(ب) المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى إجمالي مساحة قطعة الأرض ١٠,٧٩ فدان أى ما يعادل ٤٥٣٢٠,٢٦م^٢ وتمثل نسبة (٣,٩١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول التالي :

أرقام مناطق الخدمات	الاستعمال	المساحة		النسبة البنائية	عدد الأدوار
		م ^٢	فدان		
١	إدارى - تجارى	١٧٥٦,١٨	٠,٤٢	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة
		١٤٥٢,٧٥	٠,٣٥		
٣	دينى / مسجد	٥٧٧٣,٥٢	١,٣٧		
٤	حديقة	٣٣٣٠,٤٨	٠,٧٩		
		٤١٧٨,٥٠	١,٠٠		
		٥١٠٢,٥٢	١,٢٢		
		٢٥٦٩,٨١	٠,٦١		
		٢٨١٨,٦٨	٠,٦٧		
		٨			

عدد الأدوار	النسبة البنائية	المساحة		الاستعمال	أرقام مناطق الخدمات
		فدان	م ^٢		
		٠,٨٨	٣٦٩٣,٧٥	دينى / مسجد	٩
		٠,٤٢	١٧٧٦,١٢	حديقة	١٠
		٢,٠٣	٨٥٣٣,٣١	إدارى ، تجارى ، صحى	١١
		١,٠٣	٤٣٣٤,٦٤	حضانة	١٢
		١٠,٧٩	٤٥٣٢٠,٢٦		الإجمالى

(ج) معدلات أنشطة الخدمات المستخدمة بالمنطقتين :

المساحة بالفدان	المساحة م ^٢	المعدل (م ^٢ - فرد)	المكونات	
١,٥٣	٦٤١١,٠٠	٠,١٥	مسجد محلى	مركز الخدمات
٢,٩٥	١٢٣٩٥,٠٠	٠,٢٩	مجموعة تجارية وإدارية	
٥,٠١	٢١٣٧١,٠٠	٠,٥٠	حديقة	
٠,٠٨	٣٤٢,٠٠	٠,٠٠٨	خدمات صحية	
١,١٢	٤٧٠٢,٠٠	٠,١١	حضانة أطفال	
١٠,٦٩	٤٥٢٢١,٠٠		الإجمالى	

ثانياً - منطقة محل الاعتماد رقم (١٥) عمارات (تمثل حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٤٨,٢٧ فدان أى ما يعادل
٢٦٢٢٢٧٥٥,٠٦ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٦٠,٦٣ فدان أى ما يعادل ٢٥٤٦٣٣,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة (٤٠,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المنطقة .
- ٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٦,٣٧ فدان أى ما يعادل ٢٦٧٧٣,٥٢ م^٢ وتمثل نسبة (٤,٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المنطقة .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ٦١,٩٤ فدان أى ما يعادل ٢٦٠١٤٤,٠١ م^٢ وتمثل نسبة (٤١,٧٧%) من إجمالى مساحة أرض المنطقة .

٤- المناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ١٩,٣٣ فدان أى ما يعادل ٢٠,٤١٢,٠٤م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٠٤%) من إجمالي مساحة أرض المنطقة .

(أ) المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٦٠,٦٣ فدان أى ما يعادل ٢٢٥٤٦٣٣,٣٣م^٢ وتمثل نسبة (٤٠,٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المنطقة ؛ لإقامة عمارات سكنية (تصميم حضري) وطبقاً لجدول النماذج التالي :

جدول النماذج المعمارية :

نموذج العمارة	عدد الأدوار	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضي م ^٢	مسطح BUA للنموذج م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضي م ^٢	إجمالي المسطحات المبنية
A	بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٧	٢٤	٤٠٨	٥٩٩	٣٥٧٠	١٠١٨٣	٦٠٦٩٠
AM		٣٣	٢٤	٧٩٢	٥٩٩	٣٥٧٠	١٩٧٦٧	١١٧٨١٠
B		٣٩	٢٤	٩٣٦	٥٥٩	٣٣٢٣	٢١٨٠١	١٢٩٥٩٧
C		٨٩	٣٦	٣٢٠٤	٧٠٦	٢٩٣٢	٦٢٨٣٤	٣٤٩٩٤٨
الإجمالي		١٧٨		٥٣٤٠			١١٤٥٨٥	٦٥٨٠٤٥

(ب) المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٦,٣٧ فدان أى ما يعادل ٢٢٦٧٧٣,٥٢م^٢ وتمثل نسبة (٤,٣٠%) من إجمالي مساحة أرض المنطقة ، وطبقاً للجدول التالي :

أرقام مناطق الخدمات	الاستعمال	المساحة		عدد الأدوار
		م ^٢	فدان	
١	إدارى - تجارى	٥٦١٣,٩٣	١,٣٤	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة
٢	إدارى - تجارى - صحى	٣١٤٣,٩٨	٠,٧٥	
٣	حديقة	٣١٩٣,٣٠	٠,٧٦	
٤		٦٣٧٢,٨٦	١,٥١	
٥	حضانة	٥١٩٨,٤٥	١,٢٤	
٦	دينى / مسجد	٣٢٥١	٠,٧٧	
الإجمالي		٢٦٧٧٣,٥٢	٦,٣٧	

(ج) معدلات أنشطة الخدمات المستخدمة بالمنطقة :

المساحة بالفدان	المساحة م ^٢	المعدل (م ^٢ - فرد)	المكونات	
٠,٨٢	٣٤٤٤,٣٠	٠,١٥	مسجد محلي	مركز الخدمات
١,٥٩	٦٦٥٨,٩٨	٠,٢٩	مجموعة تجارية وإدارية	
٢,٧٣	١١٤٨١	٠,٥٠	حديقة	
٠,٠٤	١٨٣,٧٠	٠,٠٠٨	خدمات صحية	
٠,٦٠	٢٥٢٥,٨٢	٠,١١	حضانة أطفال	
٥,٧٨	٢٤٢٩٣,٨٠		الإجمالي	

(د) نصيب المناطق (٩) ، (١٣) ، (١٥) من مركز القطاع الخدمي الثالث :

المساحة بالفدان	المساحة م ^٢	المعدل (م ^٢ - فرد)	المكونات	
٢,٣٥	٩٨٥٥,٦٠	٠,١٥	المسجد الجامع	مركز الخدمات
٥,٤٨	٢٢٩٩٦,٤٠	٠,٣٥	المركز التجاري	
٣,١٣	١٣١٤٠,٨٠	٠,٢٠	حديقة القطاع	
١,١٧	٤٩٢٧,٨٠	٠,٠٧٥	خدمات صحية	
٠,١٥	٦٥٧,٠٤	٠,٠١	خدمات عامة	
٥,٠٠	٢١٠٠٠	٠,٠٠	المدارس المتكاملة	
١٧,٢٨	٧٢٥٧٧,٦٤		الإجمالي	

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية :

النسبة البنائية للمباني السكنية (F.P) بالمشروع لا تزيد على (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 .

الاشتراطات البنائية لمناطق 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 ٢ سيارة/٥٠م^٢ من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

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 الوزاري 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 آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ووصفها 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 (٥ - ٦ - ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف ٢ سيارة/٥٠م^٢ من المباني المغفقة ، 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 الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ١٤ - الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

This architectural drawing includes several detailed sections and elevations of a building complex. On the left, a large curved section shows the building's profile. In the center, there are two trapezoidal sections and a vertical elevation of a tower. To the right, a grid-based floor plan is shown with various rooms and corridors. The drawing is annotated with Arabic text and technical specifications.

The right side of the drawing contains a vertical column of text and logos. At the top, it reads "مركز الدراسات والبحوث" (Research and Studies Center) and "مركز الدراسات والبحوث" (Research and Studies Center). Below this is the logo for "EGYPTIAN COMPANY FOR BUILDING AND URBAN DEVELOPMENT". Further down, there are logos for "مركز الدراسات والبحوث" (Research and Studies Center) and "مركز الدراسات والبحوث" (Research and Studies Center). At the bottom right, there is a stamp from the "مركز الدراسات والبحوث" (Research and Studies Center) and a signature.

Handwritten signature: *محمد عبد الحليم*
 Handwritten signature: *محمد عبد الحليم*


