

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٧ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى لمناطق العمارات أرقام (B9 - B13 - B15)

ضمن المرحلة الخامسة والسادسة من مراحل تنمية مشروع مدينتى

والمخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١

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 ؛

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 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 ملحق العقد رقم (٢) لعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ 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 المعدل والمبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة لبيع مساحة (٨٠٠٠ فدان) بمدينة القاهرة الجديدة (تنفيذاً لحكم محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ١٩٦٣ 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 المقامين على الحكم المشار إليه ؛

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 صدورهما بالفعل لإمكان تسليمها للجنة الاستلام المشكلة من قبل الهيئة لهذا الغرض .

وعلى محضر استلام 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 ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٤٧) المؤرخ فى 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 التفصيلي للمنطقة الثامنة عمارات موضحة 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 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 الشركة رقم (٤٢٧٢٠) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ بطلب تعديل
المخطط العام طبقاً لما ورد باتفاق التسوية المشار إليه عليه :

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 القرار الوزارى رقم (٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع مدينتى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ باعتماد المخطط التفصيلى لمناطق (B9-B13-B15) بالمرحلة الخامسة والسادسة من مراحل تنمية مشروع مدينتى ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى برقم (٤٢٥٦٥٢) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٣٠ متضمناً طلب الموافقة على اعتماد تعديل المخطط التفصيلى لمناطق (B9-B13-B15) بالمرحلة الخامسة والسادسة من مراحل تنمية مشروع مدينتى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٥١١) بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢١ مرفقاً به اللوحات النهائية مسن المخطط التفصيلى لمناطق (B9-B13-B15) ومرفقاً به الموقف المالى والعقارى للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢ نظر المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل 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 التفصيلى لمناطق العمائر أرقام (B9-B13-B15) ضمن المرحلة الخامسة والسادسة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) على مساحة (٨٠٠٠) فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة والمعتمدة بالقرار الوزارى رقم (٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ ، 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 ٢٠٢٠/٢/١١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قصر:

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلى لمناطق العمارات أرقام (B9-B13-B15) ضمن المرحلة الخامسة والسادسة من مراحل تنمية مشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مدينتى) على مساحة (٨٠٠٠) فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة والمعتمدة بالقرار الوزارى رقم (٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد والملاحق المبرمة بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكمله 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 تشتمل 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 ويشترط 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ويشترط 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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بالإقرار الموقع منها بسداد كافة المستحقات المطلوب سدادها طبقاً لما ستسفر عنه قرارات لجنة فض المنازعات .

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 ٢٠٢٥/١١/٧ وبمراعاة البرنامج
الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ
الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢ - ينشر 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 الوزارى الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم

المناطق أرقام (٩) ، (١٣) ، (١٥) ضمن المرحلة الخامسة والسادسة
من مراحل تنمية مشروع مدينتى والمخصص للشركة العربية للمشروعات
والتطوير العمرانى على مساحة (٨٠٠٠) فدان

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، والمعتمدة بالقرار الوزارى

رقم ٤٨٩ بتاريخ ٢٠١٩/٦/١

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

إجمالى مساحة منطقة (٩) عمارات ١١٤,٩١ فدان بما يعادل ٢٤٨٢٦٢٨,٠٠ م^٢

إجمالى مساحة منطقة (١٣) عمارات ١٦٠,٩٤ فدان بما يعادل ٢٦٧٥٩٣١,٠٠ م^٢

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

٢١١٥٨٥٥٩ م^٢

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١١٣,٠٩ فدان أى ما يعادل

٢٤٧٤٩٧٣,٣٣ م^٢ وتمثل نسبة (٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المنطقتين .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠,٣٩ فدان أى ما يعادل

٢٤٣٦٥٦,٤١ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المنطقتين .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة

٩٣,٦٤ فدان أى ما يعادل ٢٣٩٣٢٧٤,١٣ م^٢ وتمثل نسبة (٣٣,٩٤٪) من إجمالى

مساحة أرض المنطقتين .

٤ - المناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ٥٨,٧٣ فدان أى ما يعادل ٢٤٦٦٥٥,١٣ م^٢ وتمثل نسبة (٢٩,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المنطقتين.

(أ) المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١١٣,٠٩ فدان أى ما يعادل ٤٧٤٩٧٣,٣٣ م^٢ وتمثل نسبة (٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المنطقتين ، لإقامة عمارات سكنية (تصميم حضرى) وطبقاً لجدول النماذج التالى :

جدول النماذج المعمارية :

نموذج العمارة	عدد الأدوار	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضى م ^٢	مسطح BUA للمنموذج م ^٢	إجمالى مسطح الدور الأرضى م ^٢	إجمالى المساحات المبنية
A		٣٤	٢٤	٨١٦	٥٩٩	٣٥٧٠	٢٠٣٦٦	١٢١٢٨٠
AM		٣٠	٢٤	٧٢٠	٥٩٩	٣٥٧٠	١٧٩٧٠	١٠٧١٠٠
B		٨٧	٢٤	٢٠٨٨	٥٥٩	٣٤٣٥	٤٨٦٣٣	٢٩٨٨٤٥
C	بدروم + أرضى +	٤٧	٣٦	١٦٩٢	٧٠٦	٣٩٣٢	٣٣١٨٢	١٨٤٨٠٤
CI	٥ أدوار متكررة	١٣	٢٤	٣١٢	٢٣٩٧	١٤٣٨٢	٣١١٦١	١٨٦٩٦٦
D		٤٢	٤٧	١٩٧٤	٧٠٣	٣٨٨٤	٢٩٥٢٦	١٦٣١٢٨
E		٤٧	٤٧	٢٢٠٩	٧٠٠	٣٩٣٩	٣٢٩٠٠	١٨٥١٣٣
الإجمالى		٣٠٠		٩٨١١			٢١٣٧٣٨	١٢٤٧٣٥٦

(ب) المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٠,٣٩ فدان أى ما يعادل ٤١,٤٣٦٥٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المنطقتين، وطبقاً للجدول التالى :

أرقام مناطق الخدمات	الاستعمال	المساحة		النسبة البنائية	عدد الأدوار
		م ^٢	فدان		
١	إدارى - تجارى	١٧١٨,٠١	٠,٤١	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة
٢		١٤٥٢,٧٥	٠,٣٥		
٣	دينى / مسجد	٥٧٧٣,٥٢	١,٣٧		
٤	حديقة	١٩٠٦,٥٢	٠,٤٥		
٥		٤٤٢٥,٢٠	١,٠٥		
٦		٤٦٦٨,٩٥	١,١١		
٧		٢٨١٠,٤٦	٠,٦٧		
٨		٣٠٤١,٢٠	٠,٧٢		
٩	دينى / مسجد	٣٦٩٣,٧٥	٠,٨٨		
١٠	حديقة	١٧٧٦,١٢	٠,٤٢		
١١	إدارى + تجارى + صحى	٨٢٣١,٤٤	١,٩٦		
١٢	حضانة	٤١٥٨,٤٩	١,٠٠		
الإجمالى		٤٣٦٥٦,٤١	١٠,٣٩		

(ج) معدلات أنشطة الخدمات المستخدمة بالمنطقتين

المكونات	المعدل (م ^٢ - فرد)	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان
مسجد محلي	٠,١٥	٦٣٢٨	١,٥١
مجموعة تجارية وإدارية	٠,٢٩	١٢٢٣٤	٢,٩١
حديقة	٠,٥٠	٢١,٩٣	٥,٠٢
خدمات صحية	٠,٠٠٨	٣٣٧	٠,٠٨
حضانة أطفال	٠,١١	٤٦٤٠	١,١٠
الإجمالي		٤٤٦٣٢	١٠,٦٢

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

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٤٨,٢٧ فدان أى ما يعادل ٦٢٢٢٧٥٥,٠٦ م^٢
مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٦٠,٦٣ فدان أى ما يعادل ٢٥٤٦٣٣,٣٣ م^٢ وتمثل نسبة (٨٩,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة.

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٦,٣٧ فدان أى ما يعادل ٢٦٧٧٣,٥٢ م^٢ وتمثل نسبة (٣٠,٤٪) من إجمالي 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 إجمالي مساحة أرض المنطقة .

٤ - المناطق المفتوحة ومسارات المشاه بمساحة ١٩,٣٣ فدان أى ما يعادل ٨١٢٠٤,٢٠ م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٠٤٪) من إجمالي مساحة أرض المنطقة.

(أ) المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٦٣, ٦٠ فدان أى ما يعادل ٣٣, ٣٣٣, ٢٥٤٦٣٣ م^٢ وتمثل نسبة ٨٩, ٤٠ من إجمالى مساحة أرض المنطقة ، لإقامة عمارات سكنية (تصميم حضري) وطبقاً لجدول النماذج التالى :

جدول النماذج المعمارية :

نموذج العمارة	عدد الأدوار	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضى م ^٢	مسطح BUA للنموذج م ^٢	إجمالى مسطح الدور الأرضى م ^٢	إجمالى المسطحات المبنية
A	أرضى + ٥ أدوار متكررة	١٧	٢٤	٤٠٨	٥٩٩	٣٥٧٠	١٠١٨٣	٦٠٦٩٠
AM		٣٣	٢٤	٧٩٢	٥٩٩	٣٥٧٠	١٩٧٦٧	١١٧٨١٠
B		٣٩	٢٤	٩٣٦	٥٥٩	٣٤٣٥	٢١٨٠١	١٣٣٩٦٥
C		٨٩	٣٦	٣٢٠٤	٧٠٦	٣٩٣٢	٦٢٨٣٤	٣٤٩٩٤٨
الإجمالى		١٧٨		٥٣٤٠			١١٤٥٨٥	٦٦٢٤١٣

(ب) المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٦, ٣٧ فدان أى ما يعادل ٢٦٧٧٣, ٥٢ م^٢ وتمثل نسبة (٣٠, ٤٪) من إجمالى مساحة أرض المنطقة ، وطبقاً للجدول التالى :

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

(ج) معدلات أنشطة الخدمات المستخدمة بالمنطقة

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

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

المكونات	المعدل (م ^٢ - فرد)	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان
المسجد الجامع	٠,١٥	٩٧٧٢,٣٥	٢,٣٣
المركز التجارى	٠,٣٥	٢٢٨٠٢,١٥	٥,٤٣
حديقة القطاع	٠,٢٠	١٣٠٢٩,٨٠	٣,١٠
خدمات صحية	٠,٠٧٥	٤٨٨٦,١٧	١,١٦
خدمات عامة	٠,٠١	٦٥١,٤٩	٠,١٥
المدارس المتكاملة	٠,٠٠	٢١٠٠٠	٥,٠٠
الإجمالي		٧٢١٤١,٩٦	١٧,١٧

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية :

- النسبة البنائية للمباني السكنية (FP) بالمشروع لا تزيد عن ٤٥ ٪ من إجمالي مساحة الأرض السكنية (عمارات) .
- الارتفاع المسموح به (دور ارضى + ٥ ادوار متكررة) .
- الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضري لمنطقة العمارة 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
طبقا للاشتراطات المعتمدة بالمخطط العام المعدل لمشروع الشركة المعتمد بالقرار
الوزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥

يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالأنشطة الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة .
الردود : يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالردود والارتفاعات طبقا لكل نشاط
على حدة كما يلى :

نشاط الحضائنة 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 طبقا 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 وارتفاع أرضى + دورين .

يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمنطقة الخدمات بواقع سيارتان / ٥٠ م^٢
من المباني المغلقة وطبقا للكود المصرى للجراجات .

الشروط العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمبانى السكنية - عمارات إسكان (أرضى + ٥ ادوار متكررة) .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقا لكل نشاط على حده طبقا للاشتراطات المعتمدة بالمخطط العام المعدل لمشروع الشركة المعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٨٧ لسنة ٢٠١٩ .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح للمبانى 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا 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 وتوصيلهم بالمبانى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى 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 طبقا 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 للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا 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 سيارتان / ٥٠ م^٢ من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقا 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 أول
(إمضاء)
- طرف ثانٍ
(إمضاء)



