

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٥

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٣٠/١) بمساحة ٦٢٥,٩٥ فدان جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر والمخصصة لشركة نيو سيتى للإسكان والتنمية ش.م.م (حالياً) - (أوراسكوم للإسكان التعاونى سابقاً) والصادر لها القرار الوزارى رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧ والقرار الوزارى المعدل رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 والمجمعات العمرانية ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛  
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٦ بين الهيئة والسادة شركة أوراسكوم للإسكان التعاونى على قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان مع وعد بالبيع لباقي مساحة ٢٠٠٠ فدان والسابق الموافقة على حجزها للشركة وذلك على مراحل بنفس السعر المتفق عليه وب نفس الشروط الواردة بالعقد وبشرط قيام الشركة بإثبات الجديدة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها فى إطار المشروع القومى للإسكان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٦١ بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٠٧ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذي تم التعاقد عليه بالبيع لشركة أوراسكوم للإسكان التعاوني بمساحة ٥٠٠ فدان جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ضمن مسطح أكبر مساحته ٢٠٠٠ فدان وللشركة وعد بالبيع حسب التعاقد معها على باقى المساحة وذلك وفقاً للبند الثالث من عقد البيع الابتدائي والمبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٦/٨/٢٠٠٧ ؛

وعلى محضر الاستلام المؤقت المحرر بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٠٩ لمنطقة سكنية بمساحة ٢٠٠٠ فدان منطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٢/٩/٢٠١٠ باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى جنوب طريق الواحات بمساحة ٦٢٠ فدان لإقامة مشروع سكني بنسبة (١٠٠٪) للمشروع القومي للإسكان ، وقد تضمن القرار أنه تم إبرام ملحق لعقد البيع بتاريخ ٤/١/٢٠١٠ بين الهيئة والشركة بإضافة مساحة ١٢٠ فدان إلى المساحة السابق تخصيصها للشركة ٥٠٠ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة أوراسكوم للإسكان التعاوني الوارد برقم (٤٢١٢٤٤) بتاريخ ٩/١٢/٢٠١٨ بشأن استصدار قرار وزاري معدل لقطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ٦٢٠ فدان بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى كتابي قطاع التخطيط والمشروعات رقمى (٥٩٧٢١) بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٨ و(٦٢٣٠٤) بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٨ لجهاز مدينة حدائق أكتوبر بشأن الموافقة ببعض البيانات وذلك لإمكان الدراسة طبقاً للقواعد المتبعة في هذا الشأن ؛

وعلى كتاب الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة أوراسكوم للإسكان التعاوني السوارى برقم (٤٢٢٢٦١) بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٨ والمرفق به لوحة المخطط المعدل ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر رقم (٣٣٨٨) بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٩ بشأن موقف أرض المشروع والمتضمن أنه تنتهى المهل الممنوحة فى ١٧/١٢/٢٠١٩ طبقاً لنسبة الإنجاز فى ٢٠١٦ وهى (٨٥,١٪) ؛

- وعلى كتاب رئيس القطاع الفنى لشركة أوراسكوم للإسكان التعاونى برقم (٤٣٠٦٢) بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٤ والمرفق به الآتى : (لوحة المخطط المعدل - التعهدات والتفويضات المطلوبة) ؛
- وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة حدائق أكتوبر رقم (١١٤١٨) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٣١ بشأن موقف قطعة الأرض ؛
- وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة شركة أوراسكوم للإسكان التعاونى الوارد برقم (٤٩٤٥٦) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٦ بشأن استيفاء الملاحظات ؛
- وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة الشركة الوارد برقم (٤١٠٨٩٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٣ بشأن الموافقة على تعويض المدة السابقة لعدم اعتماد المخطط من الفترة الممنوحة لاستكمال تنفيذ المشروع ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٠٨١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٦ لجهاز مدينة حدائق أكتوبر لموافاته بالموقف النهائى للمشروع والإفادة برأى الجهاز فى الطلب المقدم من الشركة لتعويض المدة السابقة من الفترة الممنوحة للشركة نظراً لعدم اعتماد المخطط العام المعدل حتى تاريخه فى ضوء قرارات مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة ؛
- وعلى كتاب رئيس القطاع الفنى بالشركة الوارد برقم (١٢٩٩٨) بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٨ بشأن طلب الشركة خصم مساحة الأراضى المخصصة لمناطق الخدمات التى تم التبرع بها بالمشروع لوزارات وجهات غير هادفة للربح من مساحات الأراضى المخصصة للخدمات بالمشروع ؛
- وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٧١٣) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٩ لجهاز مدينة حدائق أكتوبر للتنسيق مع الشركة فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ والمتضمن أن تعديل القرار الوزارى لا يمنح العميل الحق فى أى مهلة إضافية ؛

وعلى كتاب الرئيس التنفيذي للشركة الوارد برقم (٤٢١١٩٣) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٣ لجهاز مدينة حدائق أكتوبر للإفادة بالإجراءات المطلوبة للحصول على مدة سنة إضافية أخرى لاستكمال الإجراءات ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤٢٣١٩١) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٣١ بشأن موقف أرض المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٧٩٧٨) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٥ لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن المهلة الممنوحة لتنفيذ المشروع والإفادة عن إمكانية السير في مراجعة المخطط المعدل من عدمه في ضوء المهلة الممنوحة لاستكمال تنفيذ كامل المشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٢٤٥٧٣) بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٨ والمتضمن أنه جرى إعداد مذكرة للعرض على مجلس إدارة الهيئة للنظر في الموافقة على إعادة التعامل على المشروع بموجب قرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٩) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٤ بمنح مهلة لمدة عام آخر نظير مقابل مادي طبقاً للمعادلة الواردة بقرار مجلس الإدارة رقم (٨٧) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٠ وطبقاً للاتحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٢) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ بشأن الموافقة على الآتى :

استمرار التعامل مع شركة أوراسكوم للإسكان التعاونى لمشروع هرم سيسى بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع إسكان قومي مع منح الشركة مهلة عام بمقابل للانتهاء من تنفيذ كافة مكونات المشروع طبقاً لقرار مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٤ بجلسته رقم (٢٩) .

تخصيص المساحات البيئية اللازمة لضبط حدود وإحداثيات قطعة الأرض لتصبح بمساحة إجمالية ٦٢٥,٩٥ فدان وطبقاً للتحديد المساحي النهائي على الطبيعة بنظام البيع بالأسعار المعمول بها للنشاط والمرافق المقررة له كإسكان قومي طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .



عند اعتماد تعديل القرار الوزاري عدم تجاوز نسبة الخدمات عن السابق اعتماده  
لنسب الخدمات بالمشروع بواقع (١٥,٩٩٪) ؛

وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة الشركة الوارد برقم (٤٢٦٦٤٨) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٠  
بشأن المخطط المعدل طبقاً للمساحة التي تم عرضها على مجلس الإدارة عاليه ؛  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٧١١٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٦  
لجهاز مدينة حدائق أكتوبر للموافاة بكارث الوصف النهائي للمشروع  
طبقاً للتحديد المساحي النهائي طبقاً لقرار مجلس الإدارة سالف الذكر وموقف نهائي  
لكامل أرض المشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤٢٧٥٥٦)  
بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٩ والمرفق طيه كارت الوصف النهائي للمشروع عاليه بإجمالى  
مساحة ٦٢٥,٩٦ فدان ؛

وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة الشركة الوارد برقم (١٦٣٣٠) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٨  
والمرفق طيه لوحة المخطط المعدل طبقاً لكارث الوصف المعدل النهائي للمشروع  
والتعهدات المطلوبة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٣٥٢)  
بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٩ بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٩٦)  
بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٣ بشأن الآتى :

أولاً - الموافقة على تعديل اسم شركة أوراسكوم للإسكان التعاوني المخصص  
لها قطعة الأرض رقم (٣٠/١) بمساحة ٦٢٠ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر ليصبح  
(نيو سيتى للإسكان والتنمية ش.م.م) على أن تلتزم الشركة بسداد كافة المصاريف  
نظير كافة التعديلات التي طرأت على النظام الأساسى للشركة من تاريخ التخصيص

وحتى تاريخه وذلك من حيث (خروج ودخول شريك - تعديل فى حصص الشركاء - تعديل اسم الشركة ...) وذلك فى ضوء القرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٠ وأحكام اللائحة العقارية وطبقاً للقواعد .

ثانياً - على جهاز المدينة تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة وأحكام اللائحة العقارية على قطعة الأرض محل الدراسة وذلك فى ضوء الموقف (العقارى - المالى - التنفيذى - القانونى) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩٧٠١٢٠) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ لجهاز مدينة حدائق أكتوبر والمنتهى إلى احتساب مساحة مداخل المشروع فقط من على الطرق الخارجية المخدم منه المشروع وبدون إضافة هذه المساحة على ميزانية أرض المشروع مع قيام الشركة بسداد المقابل المادى لتلك المداخل وكذا أخذ موافقة جهات الاختصاص ؛

وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة شركة نيو سيتى للإسكان والتنمية السوارى برقم (٤٧٧٩) بتاريخ ٢٠٢٠/١/١١ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات للمخطط المعدل والبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٧٠٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١/١١ للشركة بشأن موافاته بما يفيد سداد مبلغ وقدره (فقط ٨٥٥٠٠٠ جنيهاً مصرياً) ثمانمائة وخمسة وخمسون ألفاً جنيهاً مصرياً) كمصاريف إدارية نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع عليه ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٨١١) بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٢ لجهاز مدينة حدائق أكتوبر مرفقاً طيه عدد (٧) نسخ من المخطط العام المعدل والمنتهى بطلب المراجعة والتدقيق والتوقيع على اللوحات من جانب الإدارة المختصة مع اتخاذ اللازم حيال أى مخالفات بكامل أرض المشروع طبقاً للقواعد المتبعة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٢ نظير  
المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل ؛  
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٢ لتنفيذ المشروع ؛  
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 حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة  
من السادة شركة نيو سيتى للإسكان والتنمية ش.م.م (حاليًا) - (أوراسكوم للإسكان  
التعاونى سابقًا) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠/١)  
بمساحة ٦٢٥,٩٥ فدان جنوب طريق الواحات - مدينة حدائق أكتوبر والصادر لها  
القرار الوزارى رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧ والقرار الوزارى المعدل رقم ٤٦٤  
لسنة ٢٠١٠ لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان) ،  
وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية  
والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٢ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠/١) بمساحة  
٦٢٥,٩٥ فدان بما يعادل ٢٦٦٢٩٠.٤٣ (فقط إثنان مليون وستمائة وتسعة وعشرون  
ألفاً وثلاثة وأربعون متراً مربعاً لا غير) جنوب طريق الواحات - مدينة حدائق أكتوبر  
المخصصة لشركة نيو سيتى للإسكان والتنمية ش.م.م (حاليًا) - (أوراسكوم للإسكان  
التعاونى سابقًا) والصادر لها القرار الوزارى رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧

والقرار الوزارى المعدل رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٦ والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات هى لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك أو طلب الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشروط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات على المخطط العام المعدل للمشروع لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة مع مالكى / قاطنى الوحدات السكنية بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ، وفى حالة عدم الالتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .



**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

**مادة ١٠ -** ينشر 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

لاعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠/١)

بمساحة ٦٢٥,٩٥ فدان والمخصصة

لشركة نيوسيتى للإسكان والتنمية ش.م.م (حاليًا) -

(أوراسكوم للإسكان التعاونى سابقًا) لإقامة مشروع سكنى

(بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان)

جنوب طريق الواحات - مدينة حدائق أكتوبر

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لشركة نيوسيتى للإسكان والتنمية

(حاليًا) - (أوراسكوم للإسكان التعاونى سابقًا) لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪

للمشروع القومى للإسكان) ٢٢٦٢٩٠٤٣م أى ما يعادل ٦٢٥,٩٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٢م٨٧٧٩٠٢ أى ما يعادل

٢٠٩,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢م٤٢٠٥٣٢ أى ما يعادل

١٠٠,١٣ فدان وتمثل نسبة (١٥,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة

٢م٣٥٥٧٩٣ أى ما يعادل ٨٤,٧١ فدان وتمثل نسبة (١٣,٥٣٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار بمساحة ٢م١٢١٥٥١

أى ما يعادل ١٩٥,٦١ فدان وتمثل نسبة (٣١,٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة لمرافق المشروع (حجرات كهرباء - خزانات مياه -

خزانات رى - ومحطات رفع) بمساحة ٢م٤٥٠٠٠ أى ما يعادل ١٠,٧١ فدان وتمثل

نسبة (١,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للحرف والصناعات الصغيرة بمساحة ٢٠٨٢٦٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٥,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٤,١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
**أولاً - المنطقة المخصصة للإسكان بالمشروع (نسبة ١٠٠% للمشروع**

القومى للإسكان) :

إجمالى الأراضى المخصصة للإسكان ٢٨١٧٧٩,٠٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٠٩,٠٢ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة (عمارات سكنية ونماذج سكنية تجارية) .

**١- جدول نماذج العمارات السكنية :**

ملاحظات	إجمالى سطح العمرات الأرض F.P	إجمالى عدد الوحدات	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية	عدد الدوار	سجل الأرض F.P	نوع	الرقم	الرمز
	١٢٢٧٧٩,٨	٣٥٦٤	١٧٨٢	٢	أرض و أول	٦٨١٩٠	أ	١	
	٢٥٩٩٥,٢	٨٤٤	٤٢٢	٢	أرض و أول	٦١١٦٠	ب	٢	
	١٣٧٥	٤٤	٢٢	٢	أرض و أول	٦٢٢٥٠	٥٥-١	٣	
	٦٨٥٢٤,٨	١٩٢٠	٩٦٠	٢	أرض و أول	٧١١٣٨	A(AB)	٤	
	٢٨٦٨٩,٧	١١٠٧	٣٦٩	٣	أرض و أول و خاص	٧٧٢٧٥	A(AC)	٥	
	٢٣٦٤	٦٤	٣٢	٢	أرض و أول	٧٠٧٥٥	A(AA)	٦	
	٣٦٤	١٢	٤	٣	أرض و أول و خاص	٦٦	٥٩٥	٧	
	٥٤٦,٤	٣٢	٨	٤	أرض و ثلاثة ادوار	٦٨١٣٠	٥٩٨	٨	
	١٨٨٥	٥٢	٢٦	٢	أرض و أول	٧٢,٥	٥٩١١	٩	
	١٤٥	٤	٢	٢	أرض و أول	٧٢,٥	٥٩١٢	١٠	
	٣٤٢٣	١٦٨	٢٦	٨	أرض و أول	٦١٣	٥٩٨	١١	
	١٦٦٥,٥	٤٢	٢١	٢	أرض و أول	٥٥,٥	٤٥	١٢	
	٤٩٨٧,٥	١٩٠	٩٥	٢	أرض و أول	٥٢,٥	C(C1)	١٣	
	١٠٥٢	٣٥٦	١٧٨	٢	أرض و أول	٥٩	C(C2)	١٤	
	١٣٩١٠	٥٢٠	٢٦٠	٢	أرض و أول	٥٢,٥	C(C3)	١٥	
	١٦٢٥٦	٣٦٨	٢٥٦	٣	أرض و أول و خاص	١٢,٥	C(C4)	١٦	
	٨٨١٤	٣٦٢	١٥٦	٢	أرض و أول	٥٦,٥	٤٥٥	١٧	
	١٥٣٦	٧٢	٣٤	٣	أرض و أول و خاص	٦٤	٤٥٤	١٨	
	١٠٥٣	٧٨	٣٩	٢	أرض و أول	٢٧	٥٩	١٩	
	٨٦٤	٤٨	٢٤	٢	أرض و أول	٣٦	٥٩-١	٢٠	
	٩٦٥	٥٠٠	٢٥٠	٢	أرض و أول	٣٨,٦٠	D(D1)	٢١	
	٢٢٠٨	١٣٨	٤٦	٣	أرض و أول و خاص	٤٨	D(D2)	٢٢	
	٢٦٩٨	٦٥	٦٥	١	أرض	٤٩,٥	٦٥٩	٢٣	D
	٤٦٨٠	٢١٦	٩	٢٤	أرض و أول	٥٢,٥	٥١	٢٤	
	٥٣٠	١٦	٢	٨	أرض و أول	٦٥	٥١٤٨	٢٥	
	٢٢٣	٩	١	٩	أرض و أول و خاص	٢٣٣	RD4	٢٦	
	١٥٠	٤	٢	٢	أرض و أول	٧٥	٥١	٢٧	
	٤٧٢٤	٩٠	٩٠	١	أرض	٥٢,٦	T4٥	٢٨	
	٣٤٥٠	٢٤٠	١٠	٢٤	أرض و ادوار	٣٤٥	٥٩K	٢٩	
	٣٩٤٢	١٠٨	٥٤	٢	أرض و أول	٧٣	٥٩-٢	٣٠	
	١٥٦٣٥	٨٤٨	٥٣	١٦	أرض و ثلاثة ادوار	٢٩٥	٥٩K	٣١	
	٣٩٥٢	٢٠٨	٢٦	٨	أرض و ثلاثة ادوار	١٥٢	٥٩L	٣٢	
	٢٩٧٠	٦٦	٦٦	١	أرض و أول	٤٥	٧٥٨	٣٣	

نماذج سكنية خارج منطقة التعديل

الرمز	الرقم	نموذج	مسطح الدور الأرضي F.P.	عدد الأدوار	عدد الوحدات السكنية	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح الدور الأرضي F.P.	ملاحظات
٦	٦٣٥	٦٣٥	٣٠٣	أرضي + ٥ أدوار	٢٤	١٥	٣٦٠	٤٥٤٥	نماذج سكنية ضمن منطقة التجميل
٧	٦٣٥	٦٣٥	٦١٨	أرضي + ٥ أدوار	٤٨	٥٣	٢٥٤٤	٣٢٧٥٤	
٨	٦٣٥	٦٣٥	٧٥٧	أرضي + ٥ أدوار	٦٠	١٠	٦٠	٧٥٧٠	
٩	٦٣٥	٦٣٥	٣٢٤	أرضي + ٥ أدوار	٢٤	٥	١٢٠	١٦٢٠	
١٠	٦٣٥	٦٣٥	٣٧٩	أرضي + ٥ أدوار	٣٠	٣	٩٠	١١٣٧	
١١	٦٣٥	٦٣٥	٣٧٩	أرضي + ٥ أدوار	٣٠	٣	٩٠	١١٣٧	
١٩	٥٠٥	٥٠٥	٣٩٤	أرضي + ٥ أدوار	٢٤	٢٠	٤٨٠	٧٨٨٠	
٣٠	٥٠٥	٥٠٥	٣٩٤	أرضي وثلاثة أدوار	١٦	١٠	١٦٠	٣٩٤٠	
٥	٦٣٥	٦٣٥	٤١٥	أرضي وأول	١	٦٧	٦٧	٢٧٨٠	
الإجمالي									
٤٤٣٣١٧٦									

## ٢- جدول نماذج مباني السكنى التجارية :

الرمز	الرقم	نموذج	مسطح الدور الأرضي F.P.	عدد الأدوار	عدد الوحدات السكنية	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	إجمالي مسطح الدور الأرضي F.P.	مساحة السكنى من إجمالي مسطح الأرض
١	63F	63F	٣٣٠	أرضي تجارى + ٣ أدوار سكنى	١٤	١٦	٢٢٤	٥٢٨٠	١٦٥٠

تم احتساب مسطح التجارى (٨/١) من مسطح الأرض طبقاً لنسبة التجارى بالنسبة للسكنى فى هذا النموذج مع احتساب النسبة البنائية (٤٠٪) من مسطح الأرض .  
 إجمالي مسطحات الأراضى السكنية بالمشروع =  $50 / (100 \times 4433176) + 11500 = 8779.02$  م<sup>٢</sup>.  
 إجمالي عدد الوحدات السكنية :  $224 + 17216 = 17440$  وحدة سكنية .

## الاشتراطات البنائية للإسكان :

- ( أ ) النسبة البنائية : لا تزيد المساحة المبنية للدور الأرضى (F.P) عن نسبة (٥٠٪) من المساحة المخصصة لأراضى الإسكان .
- (ب) الارتفاعات :
- أقصى ارتفاع العمارات : (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة .
- ارتفاع النموذج السكنى التجارى أرضى (نشاط تجارى) + ٣ أدوار (نشاط سكنى) .



**(ج) الردود :**

ترك ممر فاصل لا يقل عن ٦م بين حدود أرض السكنى وحدود أرض الخدمات .  
ترك ممر فاصل لا يقل عن ١٠م بين واجهات العمارات بارتفاع (أرضى + ٥ أدوار)  
و ٦م فى حالة عدم وجود فتحات وترك مسافة ٨م بين واجهات النماذج السكنية التجارية  
بارتفاع أرضى + ٣ أدوار .

ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين كتلة العمارات وحد الرصيف للطرق الداخلية .  
ترك مسافة بين حد المباني وحد الجار لا تقل عن ٦م .

(د) يسمح بعمل بديروم يستغل كجراج لانتظار السيارات ولا يستغل  
فى أى نشاط آخر .

(هـ) مسطح الوحدة السكنية لا يزيد عن ٦٣م<sup>٢</sup> مساحة صافية شاملة الحوائط  
ولا يحمل عليها أى مسطح للسالم الخارجية أو المناور .

(و) يسمح بعمل غرف أسطح بالعمارات السكنية بحد أقصى (٢٥%) من مسطح  
النور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

(ز) يتم توفير مواقف لانتظار سيارات بنسبة (٥٠%) من إجمالى الوحدات السكنية  
طبقاً لما تم اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠

**٣- جدول نماذج المباني الخدمية :**

إجمالى الأراضى المخصصة للمباني الخدمية ٤٢٠٥٣٢م<sup>٢</sup> أى ما يعادل  
١٠٠,١٣ فدان وتمثل نسبة (١٥,٩٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع  
وذلك طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٢) بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩

النشاط	مساحة الأرض	ضمن مناطق التعديل	المخطط السابق
قسم الشرطة	٢٣١٢		•
مدرسة ابتدائى - إعدادى ١	٥٩٧٠		•
مدرسة ابتدائى - إعدادى ٢	٥٢٧٠		•

المخطط السابق	ضمن مناطق التعديل	مساحة الأرض		التشاط
•		٨٨٢٠		مدرسة ثانوى
•		٢٠٥٠	(١) جامع	نشاط دينى
•		١٠٠٠	(٢) كنيسة	
•		٧٥٠	(٣) جامع	
•		١٠٠٠	(٤) جامع	
	•	١٠٠٠	(٥) جامع	
•		١٠٠٠	(٦) كنيسة	
•		١٠٠٠	(٧) جامع	
•		١٠٠٠	(٨) جامع	
•		١٠٠٠	(٩) جامع	
•		١٠٠٠	(١١) كنيسة	
•		٢٧٩٥		
•		٢٢٨٠٠		مركز إعادة تأهيل أطفال الشوارع
•		٦٠١٨	١	نشاط تجارى
•		١٩٩٦	٢	
	•	١٠٣٧	٣	
•		٢٢٤٠		سينما
•		٦٨٠		المخيز
•		٣٠٧		مستودع الغاز
•		٣١٦٠	١	إدارى
•		١١١٠	٢	
•		٨٨٢٠		مدرسة ابتدائى - إعدادى - ثانوى مدرسة أوراسكوم للغات
•		١٦٢٨		حضانة
•		٧٥٩		مؤسسة أيد على أيد
•		٧٦٧٦٨		نادى رياضى

المخطط السابق	ضمن مناطق التعديل	مساحة الأرض		التشاطر
	●	٥٠٦٠	H01	إدارى تجارى
	●	٢٢٦٩	H03	
	●	٢٠٥٥		خدمات (١)
	●	٤٥٦٥		خدمات (٢)
	●	٤٢٩٧		خدمات (٣)
	●	١٧٧٠		خدمات (٤)
	●	٧٦٥٩		خدمات (٥)
●		٢١٤٦		خدمات (٥) * A
	●	٢١٣٥		خدمات (٦)
●		١٢٩٥		خدمات (٦) * A
	●	٤٠٠٠		خدمات (٧)
●		٩٩٠		خدمات (٧) * A
	●	٤٤٩٥		خدمات (٨)
●		٥٨١٤		خدمات (٨) * A
	●	٣٥٩١		خدمات (٩)
	●	٣٥٩١		خدمات (١٠)
	●	٧٠٠٦		خدمات (١١) - محطة وقود
	●	١١٨١٣		خدمات (١٣)
●		٩٩٠		خدمات (١٣) * A
	●	٥٦٠٠		خدمات (١٤)
●		٢٤٠٤		خدمات (١٤) * B
	●	٨٨٠٢		خدمات (١٥)
●		١٢٧٠		خدمات (١٥) * B
	●	٢٢٦٥		خدمات (١٦)
	●	٥٠٠		خدمات (١٧)
●		٩٦١		خدمات (١٨)

المخطط السابق	ضمن مناطق التعديل	مساحة الأرض	التشاط
•		٥٦٨	خدمات (١٩)
•		٧٢٢	خدمات (٢٠)
	•	٣١٦٠	خدمات (٢٠) * B
	•	٢٨٥٤	خدمات (٢١)
	•	٣٤٦٣	خدمات (٢٢)
	•	٨٩٢٦	خدمات (٢٢) * B
	•	٩٨٨٠	خدمات (٢٣)
	•	٩٩٢٨	خدمات (٢٣) * B
•		٥١٧٧	خدمات (٢٤)
•		٢٨.٥٧	خدمات (٢٥) - مدارس
	•	٦٦٠٠	خدمات (٢٦)
	•	٦١٥٦	خدمات (٢٧)
	•	١٥٥٣٦	خدمات (٢٨) - مدارس
	•	٤٣٥٩	خدمات (٣١)
	•	٢٣٠٣	خدمات (A)
	•	٣٤٠٥	خدمات (B)
	•	١٨٣٤	خدمات (C)
	•	١٨٣٥	خدمات (D)
	•	١١٨١	خدمات (E)
	•	١٨٦٠	خدمات (F)
	•	٦٥٢	خدمات (G)
	•	١٢٨٦	خدمات (H)
	•	٧٢٠٠	خدمات (I)
	•	٣٥١٤	خدمات (J)



المخطط السابق	ضمن مناطق التعديل	مساحة الأرض	التشاط
	•	٢٦٣١	خدمات (K)
	•	٢٥٥٥	خدمات (L)
	•	٥٩٩	خدمات (M)
	•	٥١٦	خدمات (N)
	•	٢٧٧٩	خدمات (O)
	•	١٢٦٨	خدمات (P)
	•	٢٠٤٩	خدمات (Q)
	•	٥٨٣	خدمات (R)
	•	٢٧٧٩	خدمات (S)
	•	٥٣٥	خدمات (T)
	•	٥٨٣	خدمات (U)
	•	٢٧٠٣	خدمات (V)
	•	١١٣٩	خدمات (W)
	•	٣٧٨٩	خدمات (X)
	•	٨٧٥	خدمات (Y)
	•	٢٤١٠	خدمات (Z)
•		١٦٥٠	مساحة التجارى (من جدول السكنى التجارى)
		٤٢٠٥٣٢	إجمالى

سيتم تحديد النشاط للأراضى الخدمية والاشتراطات الخاصة بها طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة بكامل المخطط واعتمادها من الهيئة خلال المهلة الممنوحة لتنفيذ كامل المشروع واستخراج التراخيص اللازمة وتنفيذها خلال تلك المهلة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٣٢ لسنة ٢٠١٩

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .
  - ٢- يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ متر بين أرض النشاط السكنى وأرض الخدمات .
  - ٣- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
  - ٤- جدول ورش الحرفيين والصناعات الصغيرة :
- إجمالى الأراضى المخصصة لورش الحرفيين والصناعات الصغيرة ١٠٨٢٦٥ م<sup>٢</sup>  
 أى ما يعادل ٢٥,٧٨ فدان وتمثل نسبة (٤,١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ملاحظات		ورش حرفيين	
المخطط السابق	ضمن مناطق التعديل	المساحة م <sup>٢</sup>	
		البند	المشغل
•		٥٣٠٠	
	•	١٢٩٧٨	ورش حرفيين ١
	•	١٨٧٠٠	ورش حرفيين ٢
•		١٠٢٤٢	ورش حرفيين ٣
•		٢٧٥٣٠	ورش حرفيين ٤
خارج منطقة الاعتماد		٢٤٢٣٥	ورش حرفيين ٥
	•	٩٢٨٠	ورش حرفيين ٦
		١٠٨٢٦٥	الإجمالى

المفوض عن الشركة

محمد حسن محمد أحمد نصار

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات إسكان قومي) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، ارتفاع النموذج السكنى التجارى [ (أرضى) (نشاط تجارى) + ٣ أدوار (نشاط سكنى)] ويسمح بإقامة دور بدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حده .
- ٣- سيتم تحديد النشاط للأرضى الخدمية والاشتراطات الخاصة بها طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حده بكامل المخطط واعتمادها من الهيئة خلال المهلة الممنوحة لتنفيذ كامل المشروع واستخراج التراخيص اللازمة خلال تلك المهلة .
- ٤- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- يتم اخذ الموافقات اللازمة من الجهات المختصة على مداخل المشروع .
- ٧- يتم الالتزام بالتنسيق مع إدارة المرافق بقطاع المتابعة الفنية والتنسيق بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن محطات المعالجة بالمشروع واشتراطاتها ومساحتها طبقاً لما ورد بالكود المصرى ومدى تحقيقها للاشتراطات الواردة بالكود المصرى وذلك لكتاب قطاع الشئون الفنية برقم ٤١١٦ فى ٢٠٠٩/٦/٧ الصادر للشركة .
- ٨- تتولى شركة نيوسيتى للإسكان والتنمية (حالياً) - (أوراسكوم للإسكان التعاونى سابقاً) بتوصيل المرافق الرئيسية على نفقتها الخاصة وتقوم الهيئة بتوصيل المياه والطرق فقط إلى حدود أرض المشروع .


- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه 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 .
- ١٠- 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 .
- ١١- تلتزم الشركة بالتنسيق مع جهاز المدينة باتخاذ اللازم بشأن أى مخالفات بنائية أو تخطيطية بكامل ارض المشروع وطبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن .
- ١٢- تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة مخالفة ذلك يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- ١٣- تتعهد الشركة أن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة حدوث خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .
- ١٤- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٥- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٦- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
- ١٧- تلتزم الشركة بكافة الشروط العامة لمشروعات الإسكان القومى .



- ١٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧، ٨، ٩، ١٠) .
- ١٩- تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات المطلة على الطرق الخارجية للمشروع لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخديم مباشر على الطريق الخارجى .
- ٢٠- تتعهد الشركة بعدم تعارض التعديلات المقدمة بالمخطط العام مع أى عقود مبرمة مع أى عميل ان وجدت ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .
- ٢١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ٢٢- يتم توفير مواقف انتظار سيارات بنسبة (٥٠%) من إجمالى الوحدات السكنية طبقا لما تم اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى الجراجات .
- ٢٣- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩


طرف ثانٍ  
المفوض عن الشركة  
**محمد حسن محمد أحمد نصار**

طرف أول  
(إمضاء)



**المخطط**

مخطط الموقع



**الخطة**

خطة الطابق

**ملاحظات**

١- تم تعديل الخطة الأصلية...

٢- تم تعديل الخطة الأصلية...

٣- تم تعديل الخطة الأصلية...

**البيانات الفنية**

رقم الخطة	١٠٠٠
رقم المخطط	١٠٠٠
رقم الخطة	١٠٠٠
رقم المخطط	١٠٠٠

**ملاحظات إضافية**

١- تم تعديل الخطة الأصلية...

٢- تم تعديل الخطة الأصلية...

٣- تم تعديل الخطة الأصلية...

**ملاحظات إضافية**

١- تم تعديل الخطة الأصلية...

٢- تم تعديل الخطة الأصلية...

٣- تم تعديل الخطة الأصلية...

**ملاحظات إضافية**

١- تم تعديل الخطة الأصلية...

٢- تم تعديل الخطة الأصلية...

٣- تم تعديل الخطة الأصلية...



١٧٤٤٦٦



