

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٩

باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (BI) بمساحة ٣٩٦,٣٢ فدان

الواقعة ضمن المرحلة الأولى لقطعة الأرض

بمساحة ٥٠٠٠ فدان والمخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى

بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر باعتماد المخطط العام لها القرار الوزارى

رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

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 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٤٥ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تخصيص مساحة

٢٩٤٣٥,٥ فدان تقريباً تعادل ١٢٣٦٥٣٦٤٦,١٩ متر مربع من الأراضى المملوكة للدولة

ملكية خاصة ناحية مدينة بدر لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مجتمع

عمرانى جديد (حدائق العاصمة) ؛

وعلى القرار الوزاري 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بالموافقة على السير في إجراءات التعاقد مع الشركة العربية للاستثمار العمراني على قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة بنظام المشاركة (الحصة العينية والتقديرية) مع الهيئة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ بين الشركة العربية للاستثمار العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦١٠٢) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٥ للسادة الشركة العربية للاستثمار العمراني لموافاته بما يفيد سداد المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزاري لمساحة ٥٠٠٠ فدان أي ما يعادل ٢٢١٠٠٠٠٠٠ وقيمتها ١٣٨٦٠٠٠٠٠ جنيه (ثلاثة عشر مليوناً وثمانمائة وستون ألف جنيه فقط لا غير) ويمثل (١٠٪) من المصاريف الإدارية للمشروع على أن يتم استكمال سداد (٩٠٪) المتبقية من المصاريف الإدارية عند استصدار القرار الوزاري الخاص بالمخططات التفصيلية للمشروع وفقاً لموافقة السلطة المختصة على سداد نسبة (١٠٪) من المصاريف الإدارية للمساحات الكبيرة أكثر من ٥٠٠ فدان عند اعتماد المخطط العام ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق العاصمة الوارد برقم (٤١٠٥٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٧ والمرفق به محضر استلام قطعة الأرض والمؤرخ ٢٠٢١/٥/٢٦ وكارت الوصف المعتمد لقطعة الأرض محل الدراسة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ باعتماد المخطط العام لمشروع الشركة العربية للاستثمار العمراني على قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة حدائق العاصمة .

وعلى خطاب الشركة العربية للاستثمار العمرانى الوارد برقم (٤١١٨٠٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٤ متضمناً ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعروض باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (B1) بمساحة ٣٩٦,٣٢ فدان ؛

وعلى كتاب السيد مساعد أول الرئيس للشئون الفنية - الشركة العربية للاستثمار العمرانى الوارد برقم (٤١٢٠٧١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٦ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى للمنطقة (B1) بالمرحلة الأولى ضمن مشروع الشركة بقطعة الأرض بمساحة إجمالية ٥٠٠٠ فدان ، والمنتهى بطلب الاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة العربية للاستثمار العمرانى والمعتمد من الهيئة فى ٢٠٢١/٦/٨ ؛

وعلى التعهد والتفويضات المقدمة من الشركة اللازمة للمراجعة والتوقيع على الشروط المرفقة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق العاصمة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للاستثمار العمرانى باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (B1) بمساحة ٣٩٦,٣٢ فدان بما يعادل ٢١٦٦٤٥٤٨م^٢ الواقعة ضمن المرحلة الأولى لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والصادر باعتماد المخطط العام لها القرار الوزارى رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (B1) بمساحة ٣٩٦,٣٢ فدان بما يعادل ٢م١٦٦٤٥٤٨ (مليون وستمائة وأربعة وستون ألفاً وخمسمائة وثمانية وأربعون متراً مربعاً) الواقعة ضمن المرحلة الأولى لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان والمخصصة للشركة العربية للاستثمار العمراني بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمراني متكامل والصادر باعتماد المخطط العام لها القرار الوزاري رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز أو البيع على رقم القرار ومدة التنفيذ ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على الموافقات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التي تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وخلال المدة المحددة لانتهاء من تنفيذ المشروع طبقاً للعقد المبرم مع الشركة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بأحكام المادة (٣) من القرار الوزاري رقم (٣٣٣)

لسنة ٢٠٢١

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل 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 بالقرار الوزارى

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (B1) بمساحة ٣٩٦,٣٢ فدان

والواقعة ضمن قطعة الأرض بمساحة (٥٠٠٠ فدان)

والمخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بمدينة حدائق العاصمة والصادر بشأنها

القرار الوزارى رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١

مساحة المنطقة :

إجمالى مساحة المنطقة (B1) ١٦٦٤٥٤٨م^٢ بما يعادل ٣٩٦,٣٢ فدان .

ميزانية استعمالات الأراضى للمنطقة (B1) :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢٧٣٧٢٠٠,٠٠م^٢ بما يعادل ١٧٥,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٣%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات للإسكان ٢٢١٦١٦,١٠م^٢ بما يعادل ٥,١٥ فدان وتمثل (١,٣%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات العامة ٢٤٨٥٩,٢٩م^٢ بما يعادل ١,١٦ فدان وتمثل نسبة (٠,٣%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٤ - يبلغ نصيب المنطقة من الطرق المحيطة ٢١٦٥٠٢٨,٦٩م^٢ بما يعادل ٣٩,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٩,٩%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٢٣٩٣٧٦٤,٩م^٢ بما يعادل ٩٣,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٧%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- ٦ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٢٣٤٢٠٧٩,٠٢م^٢ بما يعادل ٨١,٤٥ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٥%) من مساحة المنطقة .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢م٧٣٧٢٠٠,٠٠ بما يعادل ١٧٥,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٣%) من إجمالي مساحة المنطقة ، وفقاً لجدول النماذج التالى :

اسم النموذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضي للنموذج (F.P) (م ^٢)	إجمالي مسطح الدور الأرضي (F.P) (م ^٢)	عدد الأدوار	مسطح المباني بالعمارة الواحدة (B.U.A) (م ^٢)	إجمالي مسطح المباني بالنماذج (B.U.A) (م ^٢)
A1	٢١	٤٨	١,٠٠٨,٠٠	٥٩٥	١٢,٤٩٥	٧ أدوار متكرر	٤,٧٣١	٩٩,٣٥١
B	٩٠	٣٢	٢,٨٨٠,٠٠	٥٦٥	٥٠,٨٥٠		٤,٢٨٣	٣٨٥,٤٧٠
C	٤١	٣٢	١,٣١٢,٠٠	٨١٠	٣٣,٢١٠		٦,١٧٧	٢٥٣,٢٥٧
D	٦٥	٣٢	٢,٠٨٠,٠٠	٥٣٥	٣٤,٧٧٥		٣,٩٥١	٢٥٦,٨١٥
E	١٨٥	٤٨	٨,٨٨٠,٠٠	٦٣٥	١١٧,٤٧٥		٤,٩٠٥	٩٠٧,٤٢٥
الإجمالي	٤٠٢		١٦,١٦٠,٠٠		٢٤٨,٨٠٥		١,٩٠٢,٣١٨	

الاشتراطات الخاصة بالإسكان طبقاً للملحق رقم ٣ بالتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة :

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مسطح أرض المشروع والنسبة البنائية لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع دور أرضى + ٥ أدوار متكررة وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة .
تم السماح بعدد أدوار (أرضى + ٧ أدوار متكررة) للعمارات السكنية وذلك عن طريق تطبيق قاعدة الحجوم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية (معامل البناء) المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠% × نسبة بنائية ٣٣,٧٥% × بارتفاع ٨ أدوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠% × نسبة بنائية ٤٥% × بارتفاع ٦ أدوار) وبما لا يتعدى قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة برقم ٥٠٧ لسنة ٢٠٢٠ وبدون مقابل أو أعباء مالية إضافية وذلك فى حدود قيد الارتفاع المسموح به داخل قطعة الأرض بالكامل وذلك وفقاً لبنود التعاقد ، على أن تقوم الهيئة ببناءً على طلب الشركة بمخاطبة القوات المسلحة والطيران المدنى على ارتفاع ٢٧م مع تحمل الشركة أى أعباء خاصة بزيادة قيد الارتفاع .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني السكنية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور سطح المباني السكنية (عمارات وفيلات بنسبة (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
يتم ترك ردود حول مباني العمارات بواقع (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى وبما لا يقل عن ١٢م (فى حالة العمارات أرضى + ٧ أدوار) .
يتم ترك ردود ٢م كحد أدنى بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

ثانياً- المساحة المخصصة للخدمات بالمنطقة :

تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات للإسكان ٢١٦١٦,١٠م بما يعادل ٥,١٥ فدان وتمثل (١,٣%) من إجمالى مساحة المنطقة ، وفقاً للجدول التالى :

الخدمات	المساحة م ^٢	المساحة ف	النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضى (م ^٢)	عدد الأدوار	إجمالى المساحات المبنية (BUA) (م ^٢)
تجارى إدارى ترهيبى	١٧,٦٢٩,٩٨	٤,٢٠	٣٠%	٥٢٨٨,٩٩	أرضى + دورين	١٥,٨٦٦,٩٩
حضانة	١,٨١٩,٤٥	٠,٤٣	-	٥٤٥,٨٤	أرضى + أول للإدارة	١,٠٩١,٦٧
غرف أمن وبيويات (F.P)	٥٠٠,٠٠	٠,١٢	-	٥٠٠,٠٠	أرضى	٥٠٠,٠٠
أكشاك تجارية (F.P) عدد (٨)	١,٦٦٦,٦٧	٠,٤٠	-	٥٠٠,٠٠	أرضى	٥٠٠,٠٠
الإجمالى	٢١,٦١٦,١٠	٥,١٥	-	٦٨٢٤,٨٣		١٧,٩٥٨,٦٦

تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات العامة ٢٤٨٥٩,٢٩م بما يعادل ١,١٦ فدان

وتمثل (٠,٣%) من إجمالى مساحة المنطقة ، وفقاً للبيان التالى :

النشاط	المساحة م ^٢	المساحة ف	النسبة البنائية	عدد الأدوار	الردود
خدمات عامة مسجد	٤,٨٥٩,٢٩	١,١٦	٣٠%	أرضى + ميزانين	٦ من جميع الجهات

الاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق الخدمات :

يتم توفير أراضي خدمات خاصة لخدمة قاطني المشروع بنسبة لا تزيد على (١٢٪) من إجمالي مسطح أرض المشروع وبعده أدنى (٨٪) ولا يدخل في احتساب هذه النسبة الخدمات العامة التي يتم تسليمها لجهات الاختصاص لتشغيلها بحد أقصى (٤٪) من مساحة أرض المشروع .

تلتزم الشركة العربية للاستثمار العمراني بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهة المعنية .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأدوار - الردود) لكل نشاط على حدة وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .

يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاتها .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) × (النسبة البنائية ٣٠٪ بارتفاع دور أرضي + ٢ دور متكرر) = ٠,٩ كمعامل استغلال) من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني الخدمية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات ، خدمات للمبنى ومخازن غير تجارية) .

جدول الأرصدة المسموح بها بالمشروع والمستخدم حتى تاريخه :

الخدمات العامة	الخدمات للإسكان			عدد السكان	الإسكان		مساحة الأراضي المخصصة للإسكان	البيان
	إجمالي المساحة م ^٢	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	مساحة المباني (BUA) م ^٢		مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	مساحة المباني (BUA) م ^٢		
-	٨,٨٠٥,١٢	٣,٠٨٨,٣٧	٩,٧٦١,٢٥	٥,٢٤٦	٣,٠٣,٤١٦,٠٣	١٣٤,٨٥١,٥٧	٢٩٩,٦٧٠,١٥	منطقة فيلات V4
-	٢٧,٣٤٤,٠٠	٩,٢٤٨,٠٠	٣٠,٣٦٠,٠٠	٦,٣٢٩	٥٩٨,٤٢٥,٠٣	٢٥٢,٦٣٣,٣٥	٥٩٩,٥٢٢,٦٣	منطقة فيلات V3
٤,٨٥٩,٢٩	١٧,٩٥٨,٦٦	٦,٨٣٤,٨٣	٢١,٦٦٦,١٠	٦٩,٤٨٨	١,٩٠٢,٣١٨,٠٠	٢٤٨,٨٠٥,٠٠	٧٧٧,٢٠٠,٠٠	منطقة عمارات B1
٤,٨٥٩,٢٩	٥٤,١٠٧,٧٨	١٩,١٥١,٢١	٦١,٧٣٧,٣٥	٨٠,٩٧٣	٢,٧٧٤,١٥٩,٠٦	٣٣٦,٢٨٩,٩٢	١,٦٣٦,٤٣٢,٧٨	إجمالي مستقل
٨٤,٠٠٠,٠٠	٢,٢٦٨,٠٠٠,٠٠	٧٦٦,٠٠٠,٠٠	٢,٥٢٦,٦٧٠,٠٠	٦٠,٠٠٠	٢٨,٣٥٠,٠٠٠,٠٠	٣,٥٤٣,٧٥٠,٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	الرصيد المسموح (م ^٢)
٨٣٥,١٤٠,٧١	٢,٢١٣,٨٩٢,٢٢	٧٦٦,٨٤٨,٧٩	٢,٤٥٩,٩٣٨,٦٥	٥٩,٠٢٧	٢٥,٥٧٥,٨٤,٩٤	٢,٩٠٧,٤٦٠,٠٨	٨,٨٦٣,٥٦٧,٢٢	الرصيد المتبقى (م ^٢)

جدول رصيد المقتن المائى بالمشروع والمستخدم حتى تاريخه :

المنطقة	المساحة (م ^٢)	المقتن المائى (م ^٢ /يوم)	عدد السكان
إجمالى المشروع	٢١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
المنطقة (V4)	٧٢٩,٣٦٠,٠٠	٤,١٦٧,٧٧	٥,٢٤٦
المنطقة (V3)	١,٥٢٠,٨٠٢,٠٠	٨,٦٩٠,٣٠	٦,٢٣٩
المنطقة (B1)	١,٦٦٤,٥٤٨,٢٢	٩,٥١١,٧٠	٦٩,٤٨٨
إجمالى المستقل	٣,٩١٤,٧١٠,٢٢	٢٢,٣٦٩,٧٧	٨٠,٩٧٣
الرصيد للتبقى	١٧,٠٨٥,٢٨٩,٧٨	٩٧,٦٣٠,٢٣	٥١٩,٠٢٧

حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

وفقاً لعقد البيع فإنه تلتزم الشركة بتسليم مساحة بنائية (وحدات سكنية) يبلغ إجماليها ٢٤٥٠٤٠٠ متر مربع (مليونان وأربعمائة وخمسون ألفاً وأربعمائة متر مربع) تسلم عيناً لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شاملة ما يخصها من أرض الإسكان ، وقد تضمنت منطقة الاعتماد (B1) جزءاً من الحصة العينية المستحقة للهيئة بيانها بالجدول التالي :

اسم النموذج	عدد تكرار النموذج	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات السكنية	مسطح الدور الأرضي للنموذج (F.p)	إجمالى مسطح الدور الأرضي % (F.P)	عدد الأدوار	مسطح البائى بالعمارة الواحدة % (B.U.A)	إجمالى مسطح البائى بالنماذج % (B.U.A)
A1	٢٠	٤٨	٩٦٠	٥٩٥	١١,٩٠٠	أرضي ٧٠ متكرر	٤,٧٣٦	٩٤,٦٢٠
B	٤١	٣٢	١٣١٢	٥٦٥	٢٣,١٦٥		٤,٢٨٣	١٧٥,٦٠٣
C	١٣	٣٢	٤١٦	٨١٠	١٠,٥٣٠		٦,١٧٧	٨٠,٣٠١
D	١٦	٣٢	٥١٢	٥٣٥	٨,٥٦٠		٣,٩٥١	٦٣,٢١٦
الإجمالى	٩٠	٣٢٠	٣٢٠٠	٥٤,١٥٥				٤١٣,٧٤٠

ملاحظات :

مواضع العمارات الوارد بيانها بالجدول أعلاه موضحة تفصيلاً بلوحة المخطط التفصيلي المعتمدة بالقرار الوزاري المعروف ، كما أن المساحات المبنية بالنماذج يتم الالتزام بتدقيقها على الطبيعة بمعرفة اللجنة التي يتم تشكيلها لذلك الغرض عند الاستلام . تلتزم الشركة بانتهاء تسليم المساحات البنائية المنفذة للهيئة في موعد أقصاه اليوم الأخير من نهاية كل سنة معنية من سنوات التسليم .

بالتفويض عن الشركة

السيد/ أشرف محمد عبد الخالق

الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٧ أوار متكررة) عن طريق تطبيق قاعدة الحجم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية (معامل البناء) المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٣٣,٧٥٪ × ارتفاع ٨ أوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٤٥٪ × ارتفاع ٦ أوار) وبما لا يتعدى قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة ، وذلك وفقاً للتعاقد المبرم لقطعة الأرض .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يسمح بتطبيق قاعدة الحجم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) × (النسبة البنائية ٣٠٪ × ارتفاع دور أرضى + ٢ دور متكرر) = (٠,٩ كمعامل استغلال) من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية ، وذلك وفقاً للتعاقد المبرم لقطعة الأرض .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - تلتزم الشركة العربية للاستثمار العمراني بالقيام بالآتي :
تقديم المخططات التفصيلية للمناطق في ضوء البرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يتضمن تحديد مواقع ومساحات الحصص العينية المستحقة للهيئة طبقاً للعقد المبرم لقطعة الأرض .
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
- تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية في هذا الشأن .
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
- تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .
- تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .
- ٦ - كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني .
- ٧ - يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

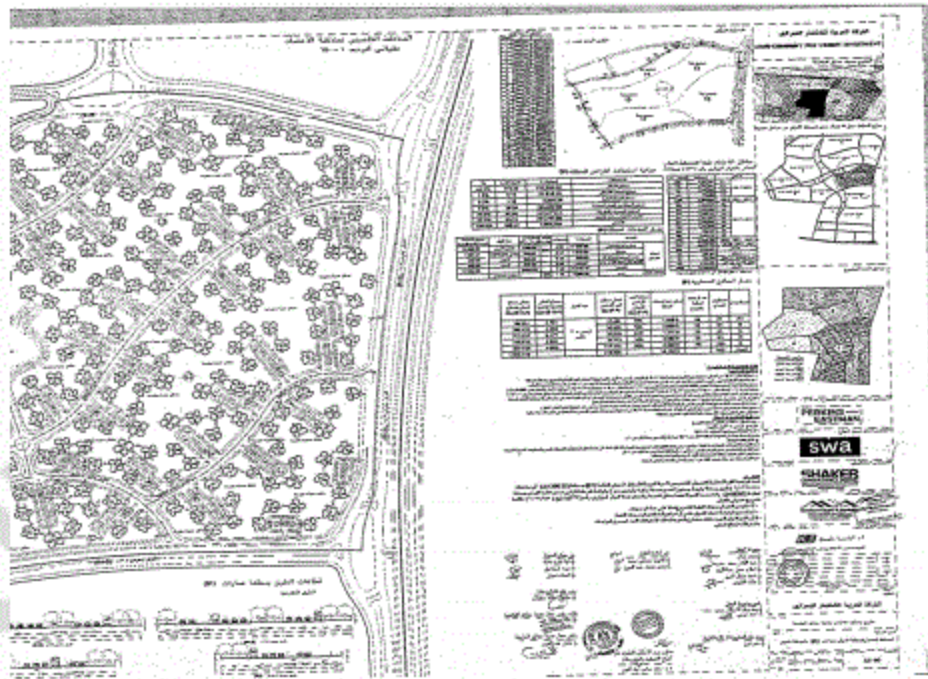
٨ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان انتظار لكل ٢٢٥ م٢ مبانٍ بالنسبة للأنشطة التجارية والإدارية وباقى الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات .

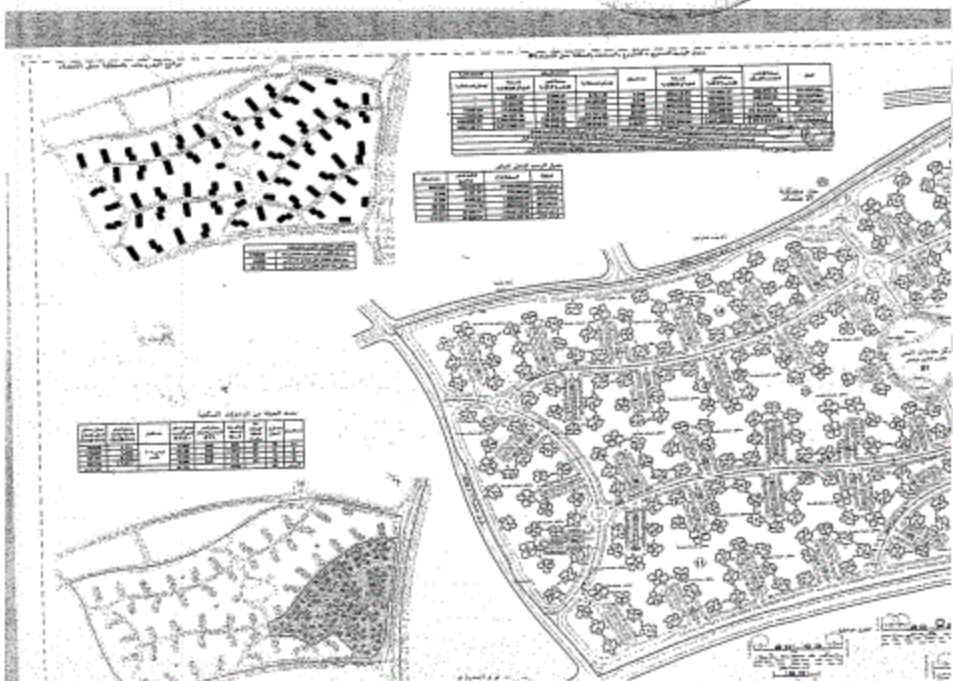
٩ - يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له والواردة بالعقد المبرم مع الهيئة والمؤرخ فى ٢٠٢١/١/١٧ ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثان
بالتفويض عن الشركة
السيد/ أشرف محمد عبد الخالق

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

١ لدرج ٢٠٠٠ متر ٤٤٢





٩١٩

محمد مصطفى
الشيخ