

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥١١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣

باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٧١,٨٨ فدان

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٢ أ) بمساحة ٣١,٧٩ فدان

بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة سبتي للتنمية السياحية والعقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### 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 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٤

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٧٥ فدانا بالتوسعات

الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل لشركة سبتي للتنمية

السياحية والعقارية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤١) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٨

بالموافقة على تصويب الاشتراطات والضوابط الخاصة بتخصيص قطعة الأرض

لشركة سبتي للتنمية السياحية والعقارية لتكون باشتراطات بنائية (٢٠٪) للإسكان

بخلاف النسبة البنائية المخصصة للخدمات بارتفاع (أرضى + دور أول) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١/٣ لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٧٢١٩٢٩,٦٩٨م<sup>٢</sup> بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل لشركة سيتى وللتنمية السياحية والعقارية ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة سيتى للتنمية السياحية والعقارية برقم (٤٢٩٧٧) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ بشأن الموافقة على مراجعة واستصدار القرار الوزارى للمخطط العام لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٧٢١٩٢٩م<sup>٢</sup> بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمخطط التفصيلى للمنطقة (٢ أ) ومرقفاً به التعهدات المطلوبة للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة سيتى للتنمية السياحية والعقارية لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٧١,٨٨ فدان تعادل ٢٧٢١٩٢٩م<sup>٢</sup> بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة سيتى للتنمية السياحية والعقارية الوارد برقم (٤١١٢٧٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ مرقفاً به اللوحات النهائية للمخطط العام ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٤ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٢٩٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٦ مرقفاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المطلوب للمشروع بعد التوقيع ومرقفاً به كامل موقف الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات المؤرخ ٢٠٢١/٧/٨ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بالموافقة على تطبيق نظرية الحجم وصورة للجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المستحقة نظير ذلك ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة : تعهد بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة ، وتعهد بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة فندق (منطقة ٦) وتخديمه من الخارج بعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير ، وتعهد بسداد العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجم ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى الخاصة بالمشروع والمعتمد من الهيئة ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات المؤرخ ٢٠٢١/٧/٢٧ بشأن الرد على الاستيفاءات المطلوبة من المستشار القانونى للهيئة والمرفق به التعهدات المطلوبة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٣٨ فى ٢٠٢٠/٥/١٤ ، وتعهد تنفيذ خط رفع وطرد لصرف المنطقة الجنوبية والدراسة المالية للشركة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مندية ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة سبى للتنمية السياحية والعقارية باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ١٧١,٨٨ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة ( ٢ أ ) بمساحة ٣١,٧٩ فدان بما يعادل ٢م١٣٣٥١٧,٩٤ بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛



**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ التعهد المقدم منها والمأخوذ على شركة حسن علام العقارية (ش.م.م) بأن لا تقل نسبة مساهمتها في الشركة عن نسبة (٩٩٪) من رأس مالها طوال مدة تنفيذ المشروع وبالدعم الكامل للشركة لتنفيذ وإتمام المشروع .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بالموافقة على إلغاء الطرق الداخلية مع الالتزام بسداد أية تكاليف تكون مستحقة نظير تنفيذ أية أعمال بالطرق الداخلية .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بتنفيذ ما ورد بمحضر الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٣ المتضمن الحل المقترح لنقل خطوط الصرف المنفذة بالطرق الداخلية بمعرفة الشركة بنديلا عن سداد التكاليف المستحقة نظير ذلك مع التزامها بتنفيذ محطة رفع وخط الطرد لصرف المنطقة الجنوبية .

**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 (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال ستة سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

**مادة ١٤ -** 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 مهندسين/ عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

باعتقاد المخطط العام المقدم من شركة سيتي

للتنمية السياحية والعقارية لقطعة أرض رقم (١) بمساحة ١٧١,٨٨ فدان

بما يعادل ٢٧٢١٩٢٩,٦٩٨٤ م بالتوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

لإقامة مشروع عمراني متكامل وكذا اعتماد المخطط التفصيلي

للمنطقة (١٢) بمساحة ٣١,٧٩ فدان بما يعادل ٢١٣٣٥١٧,٩٤ م

#### مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧١,٨٨ فدان أي ما يعادل

٢٧٢١٩٢٩,٦٩٨٤ م .

#### مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٨٥,٩٤ فدان بما يعادل

٢٣٦٠٩٦٤,٨٥ م وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٠,٦٣ فدان أي ما يعادل

٢٨٦٦٣١,٥٦ م وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٢٦,٧٧ فدان بما يعادل ٢١٢٤٤١,١٣ م وتمثل نسبة (١٥,٥٨٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٣,٠٢ فدان بما يعادل

٢٥٤٦٨٥,٧٦ م وتمثل نسبة (٧,٥٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمرافق ٠,٩٤ فدان بما يعادل

٢٣٩٦٣,٢٦ م وتمثل (٠,٥٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٦- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق العامة والمفتوحة وممرات

المشاة ٢٤,٥٨ فدان بما يعادل ٢١٠٣٢٤٣,١٤ م وتمثل نسبة (١٤,٣٪) من إجمالي

أرض المشروع .

**أولاً - جدول المساحات لمناطق المشروع :**

إجمالي المساحة		الاستعمال	المنطقة
فدان	م <sup>٢</sup>		
٢١,٤٤	٩٠٠٦٩,١١	مجتمع عمراني متكامل	منطقة ١
٣١,٧٩	١٣٣٥١٧,٩٤	منطقة سكنى	منطقة ٢ أ
٢٦,٤٣	١١١٠٤٠,١٩	مجتمع	منطقة ٢ ب
٤٧,٢٧	١٩٨٥١٤,٥١	عمراني	منطقة ٣
١٨,٨٢	٧٩٠٢٦,٤٠	متكامل	منطقة ٤
٢٠,٧٨	٨٧٢٨٢,٣٠	خدمات	منطقة ٥ (تجاري - إداري)
٥,٣٤	٢٢٤٣٤,٢٤		منطقة ٦ (فندق)
٠,٠١	٤٥,٠٠		غرف الأمن والبوابات
١٧١,٨٨	٧٢١٩٢٩,٦٩٨٤	إجمالي مساحة المشروع	

**الاشتراطات العامة :**

- ١- لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠م) يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ٣- يسمح للشركة بتطبيق واستخدام نظرية الحجم على الأراضي السكنية للمشروع في حدود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة وطبقاً للمسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (BUA) وليكون بارتفاع (أرضى + ٢ دور) بدلاً من (أرضى + دور) على أن يتم سداد علاوة المستحقة نظير ذلك وفي حالة عدم سداد العلاوة المقررة لذلك يعتبر القرار لاغياً .

٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ووفقا لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٥- يتم تطبيق الاشتراطات طبقا لقانون البناء المصرى والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٠ والاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٦- الالتزم بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن الانتظار للسيارات السطحية وممرات المشاة ومنحنيات الطرق .

٧- لا تزيد مساحة غرفة الأمن الواحدة عن ٢٩م<sup>٢</sup> .

٨- لا تزيد أبعاد قطعة الأرض عن (١ : ٢) وفى حالة الزيادة عن المعدل لا يتم أخذ عليها نسبة بنائية وتعتبر منطقة خضراء .

#### **ثانياً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٨٥,٩٤ فدان بما يعادل ٣٦٠٩٦٤,٨٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### **ثالثاً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٠,٦٣ فدان أى ما يعادل ٨٦٦٣١,٥٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



**الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :**

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده والتي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه ؛ والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيتات الممنوحة للمشروع .
- ٢- نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٣- يتم تحديد نوعية الأنشطة الخاصة بمناطق الخدمات في حينه بعد الحصول على الموافقات اللازمة في هذا الشأن .
- ٤- يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .
- ٥- يتم ترك ردود ٦م من حد المباني السكنية وحد قطعة الأرض الخدمية .
- ٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للقرار الوزاري رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
- ٧- مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع ولا يكون بها تخديم مباشر من الطرق الخارجية وفي حالة تخديمها من الخارج يتم إعادة التسعير وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .
- ٨- استخدام البدرومات بالأنشطة المصرح بها بالهيئة (انتظار سيارات - أعمال كهربوميكانيكية - مخازن غير تجارية) .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد وتنفيذ أراضي الخدمات طبقاً للتوقيتات الممنوحة للانتهاء من تنفيذ المشروع دون أدنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز في حالة طلب الشركة مهلة إضافية لتنفيذ المشروع .

**رابعاً - مكونات المخطط التفصيلي منطقة (٢ أ) محل الاعتماد " منطقة سكنية "**  
**من المشروع :**

تبلغ مساحة المخطط التفصيلي منطقة (٢ أ) منطقة الاعتماد ٣١,٧٩ فدان بما يعادل ٢م ١٣٣٥١٧,٩٤ وطبقاً للجدول التالي :

نسبة	فدان	٢م	استعمالات الأراضي
٤٢,٧٤	١٣,٥٩	٥٧٠٥٩,٧٣	أراضي الفيلات
٤,٠٨	١,٣٠	٥٤٥٣,٣٣	أراضي العمارات
٤٦,٨٢	١٤,٨٨	٦٢٥١٣,٠٦	إجمالي الإسكان
١٧,٣٣	٥,٥١	٢٣١٣٧,٠١	الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
٥,٩٥	١,٨٩	٧٩٤٠,١١	الطرق الخارجية
٢٣,٢٨	٧,٤٠	٣١٠٧٧,١٢	إجمالي الطرق
٢,٩٦	٩٤	٣٩٥٦,١٢	منطقة مرافق
٢٦,٩٤	٨,٥٦	٣٥٩٧١,٦٣	المناطق المفتوحة وممرات المشاة
١٠٠,٠٠	٣١,٧٩	١٣٣٥١٧,٩٤	الإجمالي

**١- جدول نماذج العمارات منطقة (٢ أ) محل الاعتماد من المشروع :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ١,٣٠ فدان بما يعادل ٢م ٥٤٥٣,٣٣ وتمثل نسبة (٤,٠٨%) من إجمالي مساحة منطقة (٢ أ) محل الاعتماد من المشروع .

نموذج التكرار	المساحة البنية (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور للتكرار	إجمالي المساحة البنية بالدور الأرضي F.P (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات بالدور	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	الارتفاع	إجمالي المساحة البنية لكل الأدوار (م <sup>٢</sup> ) B.L.L.A
١	١٠٩,٠٠	١٠٩,٠٠	٢١٥٤,٠٠	٢	٦	٣٦	أرضي + دور ويمكن أن تكون بارتفاع أرضي + دورين بشرط سداد العالوة المستحقة نظير تطبيق الهجوم ويعد لا يتعارض مع قيود الارتفاعات المرح بها من القوات المسلحة	٧٣٦٢,٠٠

**خامساً - الاشتراطات الخاصة بمنطقة العمارات :**

- ١- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للعمارات .
  - ٢- الارتفاع (بدروم + أرضى + أول) ويسمح بتطبيق نظرية الحجم بأن يكون الارتفاع أرضى + دورين وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة وذلك في حالة سداد العلاوة المستحقة نظير ذلك وفي حالة عدم سداد العلاوة المقررة لذلك يعتبر القرار لاغى .
  - ٣- يتم ترك ردود بمسافة ٤ م من جميع الجهات .
  - ٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للقرار الوزاري رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
  - ٥- المسافة بين العمارات وبين حد الجار والطرق الخارجية لا تقل عن ٦ م .
  - ٦- الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦ م من حدود أرض المشروع .
  - ٧- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨ م وفي حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن أن تقل إلى ٦ م .
  - ٨- لا تقل المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور إن وجد لا تقل عن ٥٠ م شاملة عروض الطرق والارتدادات :
  - ٢- جدول نماذج الفيلات (منفصلة - توين - تاون هاوس - نموذج السكنى)  
منطقة (٢ أ) محل الاعتماد من المشروع :
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات) ١٣,٥٩ فدان بما يعادل ٢٥٧٠,٥٩,٧٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٢,٧٤٪) من إجمالي مساحة منطقة (٢ أ) محل الاعتماد من المشروع وطبقاً للجدول التفصيلية الخاصة بأراضي الفيلات (منفصلة - توين - تاون هاوس - نموذج السكنى) المدرجة على لوحة المخطط العام .

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات المنفصلة والتوين هاوس والنموذج السكنى :**

- ١- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٠%) من المساحة المخصصة للإسكان بالنسبة للفيلات المنفصلة و(٤٥%) للفيلات (توين - تاون هاوس) والنموذج السكنى .
- ٢- أقصى ارتفاع (أرضى + أول + غرف سطح) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة .
- ٣- الارتدادات : ٤م أمامى، ٣م جانبي، ٦م خلفى للفيلات المنفصلة والتوين والتاون هاوس والنموذج السكنى وأما بالنسبة للنموذج السكنى (فيلات منفصلة) من جانب واحد ( ٤م أمامى ، ٤م جانبي ، والجانب الأخر مصمت، ٦م خلفى) .
- ٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للقرار الوزاري رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥- تم عمل دور أرضى منخفض فى بعض النماذج السكنية كاستغلال لفروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بالأنشطة السكنية بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (BUA) وعلى أن يتم سداد العلاوة المستحقة لذلك .
- ٦- يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور بدروم (مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكية) .
- ٣- الرصيد المستخدم من الاستعمال السكنى بمنطقة (٢ أ) محل الاعتماد من المشروع :

المنطق	عدد الوحدات السكنية	عدد السكان	المساحة البنائية (م <sup>٢</sup> ) F.P	مساحة الدور الأرضى المحقق	المساحة البنائية (م <sup>٢</sup> ) B.U.A
فيلات منفصلة ومتصلة (توين هاوس وتاون هاوس)	٧٢	٣١٠	١٧٦٨٢,٠٢	-	٣٥٣٦٤,٠٤
النموذج السكنى	٢٠	٨٦	٤٨٥٧,٦٧	٤٨٥٧,٦٧	١٤٥٧٣,٠١
إجمالى الفيلات والنموذج السكنى	٩٢	٣٩٦	٢٢٥٣٩,٦٩	٤٨٥٧,٦٧	٤٩٩٣٧,٠٥
عمارات	٣٦	١٥٥	٢٤٥٤,٠٠	-	٧٣٦٢,٠٠
الإجمالى	١٢٨	٥٥١	٢٤٩٩٣,٦٩	٤٨٥٧,٦٧	٥٧٢٩٩,٠٥

## سادسا- جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية للمشروع :

الرصيد المتبقى على مستوى المشروع	الرصيد المستخدم لمناطق الاعتماد (مرحلة ١٢)	الرصيد المسموح به على مستوى المشروع	الرصيد
١١٩٣٩٢,٢٤	٢٤٩٩٣,٦٩	١٤٤٣٨٥,٩٣	إجمالي المساحة البنائية F.P (٢م)
٢٣١٤٧٢,٨٢	٥٧٢٩٩,٠٥	٢٨٨٧٧١,٨٧	إجمالي المساحة المبنية لكل الأدوار B.U.A (٢م)
٨٧١	١٢٨	٩٩٩	إجمالي عدد الوحدات السكنية (وحدة)
٧١٩٢	٥٥١	٧٧٣٤	إجمالي عدد السكان (تسمة)

## سابعا - المقننات المائية :

قطاع التنمية وتطوير المدن		قطاع التخطيط والمشروعات			
أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (٢م/يوم)	أقصى مقنن مائي (ل/٢م/يوم)	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (٢م)	معامل الاستغلال	المساحة (٢م)	نوع الإسكان
١٥٤٤,٩٣	٥,٣٥	٢٨٨٧٧١,٨٧٩٣	٠,٤	٧٢١٩٢٩,٦٩٨٤	فيلات منفصلة ومتصلة وعمارات

بالتقويض عن شركة  
سيتى للتنمية السياحية والعقارية  
**إسماعيل محمد مصطفى**

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع: (بدروم + أرضى + أول) ويسمح بتطبيق نظرية الحجم بأن يكون الارتفاع أرضى + دورين بالنسبة للعمارات السكنية والنماذج السكنية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوائم المسلحة وذلك فى حالة سداد العلاوة المستحقة نظير ذلك وفى حالة عدم سداد العلاوة المقررة لذلك يعتبر القرار لاغياً .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وعلى أن يتم استخدام البدرومات بالأنشطة المصرح بها بالهيئة (انتظار سيارات - أعمال كهروميكانيكية - مخازن غير تجارية) .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالنسبة للمباني السكنية و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى بالنسبة للمباني الخدمية ووفقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة والقرار الوزارى رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) .
- ٦- تلتزم شركة سيتى للتنمية السياحية والعقارية بسداد علاوة تطبيق الحجم بزيادة الارتفاع ليصبح (أرضى + دورين) بدلا من (أرضى + دور + غرف سطح) وسداد العلاوة المستحقة نظير ذلك وفى حالة عدم سداد العلاوة المقررة لذلك يعتبر القرار لاغياً .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز ، 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 .

- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- تلتزم الشركة بتوفير المياه لزوم البحيرات والنوافير بمعرفتها ، ودون طلب أى مقننات مائية إضافية من جهاز المدينة .
- ١٤- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (الدفاع المدنى - ..... إلخ) .
- ١٥- تلتزم الشركة بما جاء بقرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (١٤٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٧
- ١٦- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٧- تلتزم الشركة بالأنشطة المصرح بها بدور البندوم (انتظار سيارات - أعمال كهروميكانيكية - مخازن غير تجارية) .

- ١٨- تتعهد الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك فى ضوء النوتة الحسابية المعتمدة للمشروع .
- ١٩- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط فندق (منطقة ٦) وتxidim من الخارج بعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير .
- ٢٠- يتم الائترام بتوفير مواقف انتظار سيارات وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٢١- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته، والقواعد والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

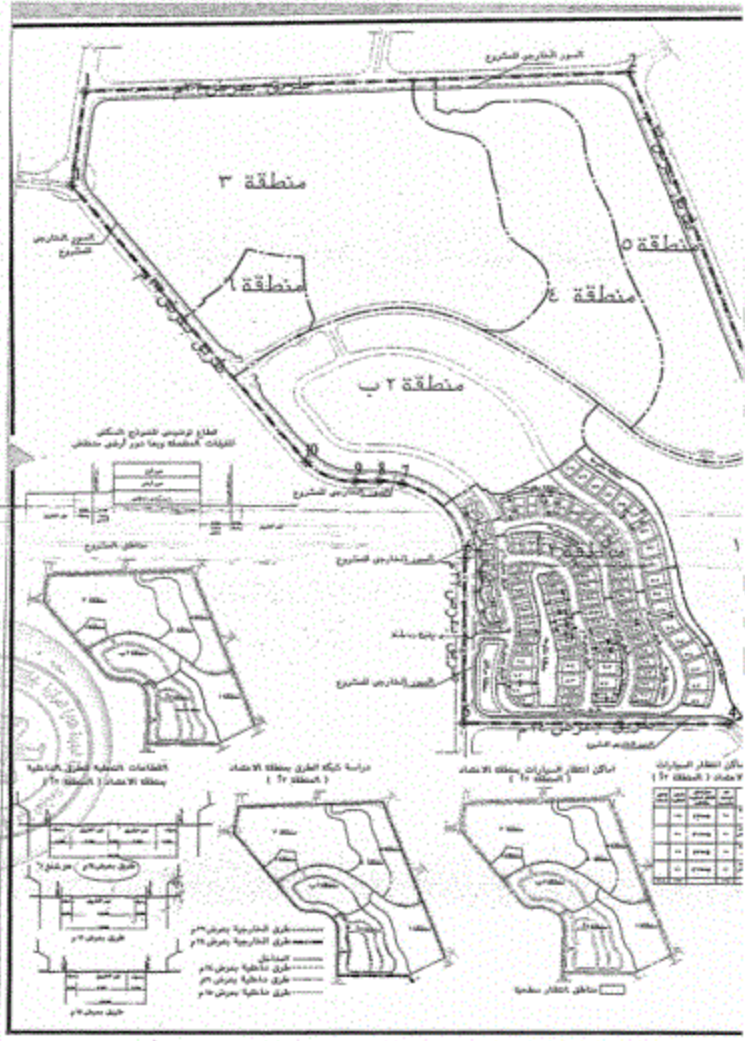
طرف ثان  
بالتقويض عن شركة  
سينى للتنمية السياحية  
عبد القادر إسماعيل محمد مصطفى

طرف أول  
(إمضاء)





المس  
٢٦٠  
١١/١٥  
عروة طوق الأندلس  
عروة



١-٢