

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٥٣٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦

باعتقاد المخطط العام المعدل لقطعة الأرض

بمساحة (٤٧٩,٦٢) فدان بما يعادل (٢٠١٤٤٢١,٧٩ م<sup>٢</sup>)

وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم المنطقة السكنية رقم (٢)

بمساحة (٦٥,٨) فدان) بما يعادل (٢٢٧٦٣٧٧,٠٦ م<sup>٢</sup>)

وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم جزء من منطقة الاستخدامات المتعددة رقم (٣)

بمساحة (١,٩٢) فدان) بما يعادل (٨٠٨١,٧٨ م<sup>٢</sup>)

وكذا اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة السكنية رقم (١)

بمساحة (٩١,٠٣) فدان) بما يعادل (٣٨٢٣١٧,٩٤ م<sup>٢</sup>)

على قطعة الأرض بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

وفقاً للتعاقد المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ماونتن فيو للتنمية

والاستثمار العقارى (ش.م.م)

والمؤرخ ٢٠١٥/٥/٢١ لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة

٢٠٪ بنظام الشراكة

والصادر بشأنه القرار الوزارى رقم ٥٥٦ لسنة ٢٠١٧

### 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

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 والمجتمعات العمرانية؛

وعلى القرار الوزاري 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٦ بطرح مشروعات استثمارية بنظام الشراكة بين الهيئة والمطورين العقاريين وبناءً عليه تم دعوة مجموعة من الشركات الاستثمارية والمطورين العقاريين المؤهلين لتقديم عروضهم الفنية والمالية لتلك المشروعات ؛

وعلى ما تم عرضه على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ بشأن مشروعات الشراكة بين الهيئة وبعض المطورين العقاريين وكانت قطعة الأرض بمساحة ٤٧٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر من بين المشروعات التي تقدم لها عرض وحيد من المشروعات التي وجهت لها دعوات لمشروعات المشاركة وقد استقر الرأي أن هناك ٦ مشروعات يمكن إعداد مذكرات تفاهم مبدئية بشأنها مع الشركات المتقدمة ؛

وعلى عقد تطوير أراضي بنظام المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ لقطعة الأرض الكائنة بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٤٧٠ فدان تعادل (١٩٧٤٣٩٠,١ م<sup>٢</sup>) وذلك لإقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪ وأنشطة متعددة الاستخدامات بنسبة ٢٠٪ تشمل (سياحي - فندقى - تجارى إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) وهذه المساحة تحت العجز والزيادة ووفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٢ بين ممثلى الجهاز ومندوبى الشركة وبلغت مساحة قطعة الأرض ٤٧٩,٦٢ فدان تعادل ٢٠١٤٤٢١,٧٩ م<sup>٢</sup>، بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة

بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢١ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٥٦) بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٢ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٤٧٩,٦٢ فدان بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر واعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة السكنية الأولى بمساحة ٨٣,٦٩ فدان ومنطقة المدارس بمساحة ١٠,٠٢ فدان وذلك على قطعة الأرض الخاصة بتطوير أراضي بنظام المشاركة بين الهيئة وشركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد المخطط العام المعدل لقطعة الأرض بمساحة (٤٧٩,٦٢) فدان بما يعادل (٢٠١٤٤٢١,٧٩ م<sup>٢</sup>) وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم المنطقة السكنية رقم (٢) بمساحة (٦٥,٨ فدان) بما يعادل (٢٧٦٣٧٧,٠٦ م<sup>٢</sup>) وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم جزء من منطقة الاستخدامات المتعددة رقم (٣) بمساحة (١,٩٢ فدان) بما يعادل (٨٠٨١,٧٨ م<sup>٢</sup>) وكذا اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة السكنية رقم (١) بمساحة (٩١,٠٣ فدان) بما يعادل (٣٨٢٣١٧,٩٤ م<sup>٢</sup>) على قطعة الأرض بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً للتعاقد المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) والمؤرخ ٢٠١٥/٥/٢١ لإقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪ بنظام الشراكة والصادر بشأنه القرار الوزاري رقم ٥٥٦ لسنة ٢٠١٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بسداد كافة المتأخرات محملة بالأعباء عن السنة المالية ٢٠٢٠/٢٠٢١ وفي حالة المخالفة تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٥-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

**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 الوزاري

الصادر باعتماد المخطط العام المعدل لقطعة الأرض بمساحة (٤٧٩,٦٢) فدان بما يعادل (٢٠١٤٤٢١,٧٩ م<sup>٢</sup>) ، وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم المنطقة السكنية رقم (٢) بمساحة (٦٥,٨) فدان) بما يعادل (٢٧٦٣٧٧,٠٦ م<sup>٢</sup>) ، وكذا اعتماد تخطيط وتقسيم جزء من منطقة الاستخدامات المتعددة رقم (٣) بمساحة (١,٩٢) فدان) بما يعادل (٨٠٨١,٧٨ م<sup>٢</sup>) ، وكذا اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة السكنية رقم (١) بمساحة (٩١,٠٣) فدان) بما يعادل (٣٨٢٣١٧,٩٤ م<sup>٢</sup>) على قطعة الأرض بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً للتعاقد المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م) والمؤرخ ٢٠١٥/٥/٢١ لإقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪ بنظام الشراكة والصادر بشأنه القرار الوزاري رقم ٥٥٦ لسنة ٢٠١٧

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٤٧٩,٦٢) فدان بما يعادل (٢٠١٤٤٢١,٧٩ م<sup>٢</sup>) .

#### الميزانية العامة للمشروع :

- ١- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل ٣٨٣,٧ فدان بما يعادل ١٦١١٥٣٧,٤٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٨٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمناطق متعددة الاستخدامات ٩٥,٩٢ فدان بما يعادل ٤٠٢٨٨٤,٣٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - الجزء العمراني المتكامل ويمثل نسبة ٨٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع :

أولاً - الميزانية العامة لمناطق العمراني المتكامل (معدلة) :

تبلغ إجمالي مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (١) ٩١,٠٣ فدان أي ما يعادل ٣٨٢٣١٧,٩٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٣,٧٢٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمراني المتكامل .

تبلغ إجمالي مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (٢) (منطقة الاعتماد) ٦٥,٨ فدان أى ما يعادل ٢٧٦٣٧٧,٠٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٧,١٥ ٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمرائى المتكامل .

تبلغ إجمالي مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (٣) ٦٠,٣٤ فدان أى ما يعادل ٢٥٣٤١٩,٠٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٥,٧٣ ٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمرائى المتكامل .

تبلغ إجمالي مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (٤) ١٦٦,٥٣ فدان أى ما يعادل ٦٩٩٤٢٣,٤١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤٣,٤ ٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمرائى المتكامل .

تم دمج المناطق السكنية لتصبح أربعة مناطق سكنية بدلاً من خمسة مناطق سكنية . جميع مساحات المناطق السكنية (عمرائى متكامل) تشمل مساحات الطرق الخارجية و الطرق الداخلية ومناطق خضراء ومفتوحة وتشمل أيضاً خدمات العمرائى المتكامل (بنسبة من ٨-١٢٪) و التى سيتم تحديدها تفصيلاً عند اعتماد كل مرحلة .

ثانياً - الإشتراطات البنائية العامة لمناطق المجتمع العمرائى المتكامل :

يمثل الاستعمال السكنى ٥٠٪ من نسبة الـ ٨٠٪ (١٦١١٥٣٧,٤٣) م<sup>٢</sup> عمرائى متكامل مخصصة للأراضي السكنية تمثل ٨٠,٥٧٦٨,٧٢ = ١٩١,٨٥ فدان .  
إجمالى المساحة المبنية بجميع الأدوار للأراضي السكنية (BUA) =  
(إجمالى الأراضي المخصصة للسكنى ٨٠,٥٧٦٨,٧٢ x FP x ٥٠٪ x ٥,٤ أدوار = ٢١٧٥٥٧٥,٥٤ م<sup>٢</sup> بخلاف غرف السطح والبدرومات .

الكثافة السكانية المسموح بها هي الكثافة العامة = ١٥٠ شخص/فدان كحد أقصى طبقاً لكتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم ١٩٠٩٥ بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ والمتضمن أنه سيتم الأخذ فى الإعتبار الوصول للكثافة المطلوبة (١٥٠ شخص/فدان) بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .

يتم تطبيق نظرية الحجم على جميع أراضي المجتمع العمرائى المتكامل فيما عدا خدمات المجتمع العمرائى المتكامل فيتم الإلتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة مع الإلتزام بالقيود الحالية والمستقبلية التى يتم تحديدها من قبل القوات المسلحة .

يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية .

لا نقل الردود عن ٦ متر من الحدود الخارجية من أرض المشروع حتى حد المبنى .

يمكن إقامة عدد ٢ بدروم بحد أقصى بالمبنى تستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم بالهيئة (كجراجات ومخازن غير تجارية) ودون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج للبدرومات طبقاً للكوود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

جميع المباني السكنية تحتوى على غرف سطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بأنشطة السكنى والخدمات بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة السكنية والخدمية داخل المشروع ولا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) .

تعتبر المساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) ، إجمالى المساحات المبنية بالأدوار (B.U.A) ، والكثافة السكانية والعدد الفعلى للوحدات هى الحد الأقصى المسموح به وتعتبر أرصدة، وتتم التسوية فى نهاية كل مرحلة وفى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة (دون أن يعد هذا تعديلا فى القرار الوزارى لهذه المرحلة وبشروط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

يتم احتساب إجمالى المساحة المبنية بالأدوار (B.U.A) على النحو التالى :

$$(BUA) + ٥,٤ \times FP \text{ الناتج من استغلال فروق المناسيب) .}$$

### اشتراطات خاصة بالإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة لأراضي المجتمع العمراني المتكامل .

يصرح بالتعامل في المشروع بنظرية الحجوم وفقاً لاشتراطات الهيئة الخاصة بالمشروع والقيود الحالية أو المستقبلية في حالة تعديل قيد الارتفاع من جهة القنات المسلحة .

ألا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠م مقيسة على طول محور البلوك وفي حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات بحد أدنى سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

جميع المباني تحتوى على دور واحد أو دورين بسدروم بحد أقصى تستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لمنسوب البدروم (كجراجات ومخازن غير تجارية) ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج للبدرومات طبقاً للكود والاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية ويمكن أن تكون متصلة .

جميع المباني السكنية تحتوى على غرف سطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي (F.P) ولا تشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بأنشطة السكنى والخدمات بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة السكنية والخدمية داخل المشروع ولا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية .



تعتبر المساحات المبنية (F.P) ، إجمالى المساحات بالأدوار (B.U.A) ، الكثافة السكانية والعدد الفعلى للوحدات هى الحد الأقصى والمسموح به فى المرحلة الأولى ويعتبر رصيد ، وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة (دون أن يعد هذا تعديلا فى القرار الوزارى لهذه المرحلة وبشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

#### **الاشتراطات البنائية بالنسبة للفيلات :**

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٠٪ من مساحتها للفيلات المنفصلة و ٤٥٪ للتوين هاوس و ٤٥٪ للتاون هاوس .  
الارتفاع المسموح به للفيلات هو أرضى + دور أول + (٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضى تخصص لغرف السطح وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية) وذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصرى الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما بالإضافة إلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة .  
الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن : الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م .

فى حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ م يسمح بعمل ردود جانبى ٢,٥م بدلا من ٣ م ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .  
الردود بالنسبة للفيلات من جانب واحد يتم الالتزام بكافة الشروط وفقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر لها لسنة ٢٠٢١ .  
يتم توفير مواقف انتظار السيارات الخاصة بقطع أراضي الفيلات (المنفصلة ، والتاون والتوين والفيلات من جانب واحد) بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

### الاشتراطات البنائية بالنسبة للعمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات عن ٥٠٪ من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضى + ٤ أدوار) ويسمح بتطبيق نظرية الحجوم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة (الحالية أو المستقبلية) بالمنطقة .

يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضرى بحيث لا تقل المسافة بين العمارات عن ٨ متر وبما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبنى .

يصرح بالتعامل فى المشروع بنظرية الحجوم وفقاً لاشتراطات الهيئة الخاصة بالمشروع والقيود الحالية فى حالة تعديل قيد الارتفاع من جهة القوات المسلحة .

الارتدادات لقطع أراضي العمارات (أرضى + ٣ أدوار) : الأمامى ٤ م -

الجانبى ٣ م - الخلفى ٦ م على أن تكون الواجهة الجانبية مصممة .

**ثالثاً - المنطقة السكنية رقم (١) (منطقة معدلة) :**

تبلغ إجمالى مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (١) ٩١,٠٣ فدان أى ما يعادل ٣٨٢٣١٧,٩٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٣,٧٢٪ من إجمالى المساحة المخصصة للعمرانى المتكامل .

١- تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى ٣٤,٩٩ فدان بما يعادل ١٤٦٩٤٦,٤٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٨,٤٤٪ من إجمالى مساحة المنطقة الأولى .

٢- تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة لخدمات العمرانى المتكامل بالمرحلة الأولى ٢١,٥٦ فدان بما يعادل ٩٠٥٥٢,٦٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٣,٦٨٪ من إجمالى مساحة المنطقة الأولى .

٣- تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٠,٠٢ فدان بما يعادل ٨٤١٠٢,١٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٢٪ من إجمالى مساحة المنطقة الأولى .

٤- تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار ٩,٦١ فدان بما يعادل ٤٠٣٦٦,٦٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٠,٥٦٪ من إجمالى مساحة المنطقة الأولى .

٥ - تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٤,٨٥ فدان بما يعادل ٢٠٣٥٠,٠٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٥,٣٢٪ من إجمالي مساحة المنطقة الأولى .

### جدول الكثافة السكانية للمنطقة السكنية رقم (١) معتمد

متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة	٤,٣ شخص / وحدة
عدد الوحدات الكلي	٢٥٣٩ وحدة
عدد السكان الكلي	١٠٩١٨ شخص
الكثافة السكانية للمنطقة السكنية (١)	١٢٠ شخص / فدان
الكثافة السكانية المحققة من إجمالي كثافة المشروع	٢٣ شخص / فدان

### جدول النماذج المعمارية للمنطقة السكنية رقم (١) معتمد

النموذج	اسم النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات الدور	عدد الوحدات النموذج	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	F.P. النموذج	B.U.A. (البرج)	B.U.A. (الاجمالي)	إجمالي F.P.	B.U.A. (الاجمالي)
1	عمارات 1- LA	أرضي + أربعة الدور	41	14	574	14	١١٥٩,٣٣	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢
2	عمارات 2- LA'	أرضي + أربعة الدور	41	11	451	11	١١٥٩,٣٣	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢
3	عمارات 2- LB	أرضي + أربعة الدور	6	6	36	6	١١٥٩,٣٣	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢
4	عمارات 2- LB'	أرضي + أربعة الدور	6	6	36	6	١١٥٩,٣٣	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢
5	عمارات 3- ا	أرضي + أربعة الدور	11	9	99	9	١١٥٩,٣٣	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢
6	عمارات 3- ب	أرضي + أربعة الدور	11	2	22	2	١١٥٩,٣٣	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢
7	عمارات 4- T	أرضي + أربعة الدور	6	6	36	6	١١٥٩,٣٣	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢	١٢١,٣٨٢
	الاجمالي		111	54	1214	54					



**جدول قطع أراضي الفيلات للمنطقة السكنية رقم (١) معتمد**

رقم القطر	القسم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	عدد الفيلات	رقم القسم	رقم القطر	رقم القطر
٠٤٤٠	٠٤٤٠	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٦١	١١٧٦١
٠٤٤١	٠٤٤١	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٦٢	١١٧٦٢
٠٤٤٢	٠٤٤٢	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٦٣	١١٧٦٣
٠٤٤٣	٠٤٤٣	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٦٤	١١٧٦٤
٠٤٤٤	٠٤٤٤	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٦٥	١١٧٦٥
٠٤٤٥	٠٤٤٥	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٦٦	١١٧٦٦
٠٤٤٦	٠٤٤٦	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٦٧	١١٧٦٧
٠٤٤٧	٠٤٤٧	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٦٨	١١٧٦٨
٠٤٤٨	٠٤٤٨	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٦٩	١١٧٦٩
٠٤٤٩	٠٤٤٩	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧٠	١١٧٧٠
٠٤٥٠	٠٤٥٠	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧١	١١٧٧١
٠٤٥١	٠٤٥١	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧٢	١١٧٧٢
٠٤٥٢	٠٤٥٢	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧٣	١١٧٧٣
٠٤٥٣	٠٤٥٣	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧٤	١١٧٧٤
٠٤٥٤	٠٤٥٤	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧٥	١١٧٧٥
٠٤٥٥	٠٤٥٥	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧٦	١١٧٧٦
٠٤٥٦	٠٤٥٦	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧٧	١١٧٧٧
٠٤٥٧	٠٤٥٧	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧٨	١١٧٧٨
٠٤٥٨	٠٤٥٨	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٧٩	١١٧٧٩
٠٤٥٩	٠٤٥٩	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨٠	١١٧٨٠
٠٤٦٠	٠٤٦٠	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨١	١١٧٨١
٠٤٦١	٠٤٦١	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨٢	١١٧٨٢
٠٤٦٢	٠٤٦٢	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨٣	١١٧٨٣
٠٤٦٣	٠٤٦٣	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨٤	١١٧٨٤
٠٤٦٤	٠٤٦٤	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨٥	١١٧٨٥
٠٤٦٥	٠٤٦٥	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨٦	١١٧٨٦
٠٤٦٦	٠٤٦٦	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨٧	١١٧٨٧
٠٤٦٧	٠٤٦٧	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨٨	١١٧٨٨
٠٤٦٨	٠٤٦٨	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٨٩	١١٧٨٩
٠٤٦٩	٠٤٦٩	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩٠	١١٧٩٠
٠٤٧٠	٠٤٧٠	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩١	١١٧٩١
٠٤٧١	٠٤٧١	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩٢	١١٧٩٢
٠٤٧٢	٠٤٧٢	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩٣	١١٧٩٣
٠٤٧٣	٠٤٧٣	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩٤	١١٧٩٤
٠٤٧٤	٠٤٧٤	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩٥	١١٧٩٥
٠٤٧٥	٠٤٧٥	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩٦	١١٧٩٦
٠٤٧٦	٠٤٧٦	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩٧	١١٧٩٧
٠٤٧٧	٠٤٧٧	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩٨	١١٧٩٨
٠٤٧٨	٠٤٧٨	١٧٤	١	٤٢٣	١١٧٩٩	١١٧٩٩
٠٤٧٩	٠٤٧٩	١٧٤	١	٤٢٣	١١٨٠٠	١١٨٠٠

**جدول إجمالي المسطحات المبنية للمنطقة السكنية رقم (١)**

عدد الوحدات	المساحة المبنية B.U.A بالأدوار	المساحة المبنية F.P بالدور الأرضي	
٢٥١٥	٣٧٥٤٤٢,٢٨ م <sup>٢</sup>	٦٨٣١٧,٤١ م <sup>٢</sup>	إجمالي العمارات
٢٤	٩٠٢٣ م <sup>٢</sup>	٤٢٩٦ م <sup>٢</sup>	إجمالي الفيلات
٢٥٣٩	٣٨٤٤٦٥,٢٨	٧٢٦١٣,٤١ م <sup>٢</sup>	الإجمالي

**رابعاً - المنطقة السكنية رقم (٢) (منطقة الإعتماد) :**

تبلغ إجمالي مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية (٢) ٦٥,٨ فدان أي ما يعادل ٢٧٦٣٧٧,٠٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٧,١٥٪ من إجمالي المساحة المخصصة للعمرائى المتكامل .

١- تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى ٢٨,٦٣ فدان بما يعادل ١٢٠٢٤٣,٢٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤٣,٥١٪ من إجمالي مساحة المنطقة الثانية .

٢- تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة لخدمات العمرائى المتكامل بالمرحلة الثانية (نادى إجتماعى) ٠,١٨ فدان بما يعادل ٧٤٨,٦٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٠,٢٧٪ من إجمالي مساحة المنطقة الثانية .

٣- تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٢,٨٩ فدان بما يعادل ٥٤١٥٦,٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٩,٦٪ من إجمالي مساحة المنطقة الثانية .

٤- تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار ٢١,٥٨ فدان بما يعادل ٩٠٦٤٠,٠٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٢,٧٩٪ من إجمالي مساحة المنطقة الثانية .






٥- تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢,٥٢ فدان بما يعادل ١٠٥٨٨,٤١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣,٨٣٪ من إجمالي مساحة المنطقة الثانية .

**جدول الكثافة السكانية للمنطقة السكنية رقم (٢) منطقة الاعتماد**

**الكثافة السكانية للمنطقة السكنية (٢) (منطقة الاعتماد)**

متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة	٤,٣ شخص / وحدة
عدد الوحدات الكلي	١٨٣٧ وحدة
عدد السكان الكلي	٧٨٠٠ شخص
الكثافة السكانية للمنطقة السكنية (٢)	١١١ شخص / فدان
الكثافة السكانية المحققة من اجمالي كثافة المشروع	١٧ شخص / فدان

**جدول النماذج المعمارية للمنطقة السكنية رقم (٢) منطقة الاعتماد**

النموذج	اسم النموذج	عدد الادوار	عدد الوحدات النموذج	التكرار	اجمالي عدد الوحدات	F.P. للنموذج	B.U.A. للنموذج	اجمالي F.P.	اجمالي B.U.A.
	عمارات ١- (M1)	ارضى* سنة ادوار	٥١	١٤	٧١٤	٢م ١-١,١١٨	٢م ١٤-١٦,٥٢	٢م ١٤-١٦,٥٢	٢م ١٤-١٦,٥٢
	عمارات ٢- (M2)	ارضى* سنة ادوار	٣١	٤	١٢٤	٢م ١٥,٦٢	٢م ٥١٤,٤١٨	٢م ٥١٤,٤١٨	٢م ٥١٤,٤١٨
	عمارات ٣- (M3)	ارضى* سنة ادوار	٢١	٨	١٦٨	٢م ٨١,٤٢١	٢م ٥٣١,٦٢	٢م ٥٣١,٦٢	٢م ٤٢٥٦,٤١١
	عمارات ٤- (280)	ارضى* سنة ادوار	٧٠	٢	١٤٠	٢م ١١٦,٢١	٢م ١٦٢,٢٢	٢م ٢٠٧,٥٢	٢م ١٥٢٤,٧٤
	عمارات ٥- (IV)	ارضى* سنة ادوار	٣١	١	٣١	٢م ١١٣,٧٣٧	٢م ٧٢٦,٧٥	٢م ١١٣,٧٣٧	٢م ٦٧١٢,٧٥
	الاجمالي			٣٧	١٦٠			٢م ٣٧١٧,١٨٢	٢م ٢٥٠١٤,٤١

-النماذج المعمارية للعمارات يوجد بها تشكيل بالادوار و ان المساحات المذكورة بالجدول مساحات اجمالية لكل نموذج

٢٠ الوقائع المصرية - العدد ٢٦٧ في ٢٨ نوفمبر سنة ٢٠٢١

جدول قطع أراضي الهلات والتاون هاوس للمنطقة السكنية رقم (٢) منطقة الإسماعيل:

رقم القطعة	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	نسبة البناء	رقم القطعة	رقم المخطط	المنطقة	رقم القطعة
١٢١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٤١	٤	الهلات	٢٤٤١
١٢٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٤٢	٥	الهلات	٢٤٤٢
١٢٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٤٣	٦	الهلات	٢٤٤٣
١٢٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٤٤	٧	الهلات	٢٤٤٤
١٢٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٤٥	٨	الهلات	٢٤٤٥
١٢٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٤٦	٩	الهلات	٢٤٤٦
١٢٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٤٧	١٠	الهلات	٢٤٤٧
١٢٨	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٤٨	١١	الهلات	٢٤٤٨
١٢٩	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٤٩	١٢	الهلات	٢٤٤٩
١٣٠	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥٠	١٣	الهلات	٢٤٥٠
١٣١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥١	١٤	الهلات	٢٤٥١
١٣٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥٢	١٥	الهلات	٢٤٥٢
١٣٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥٣	١٦	الهلات	٢٤٥٣
١٣٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥٤	١٧	الهلات	٢٤٥٤
١٣٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥٥	١٨	الهلات	٢٤٥٥
١٣٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥٦	١٩	الهلات	٢٤٥٦
١٣٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥٧	٢٠	الهلات	٢٤٥٧
١٣٨	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥٨	٢١	الهلات	٢٤٥٨
١٣٩	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٥٩	٢٢	الهلات	٢٤٥٩
١٤٠	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦٠	٢٣	الهلات	٢٤٦٠
١٤١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦١	٢٤	الهلات	٢٤٦١
١٤٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦٢	٢٥	الهلات	٢٤٦٢
١٤٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦٣	٢٦	الهلات	٢٤٦٣
١٤٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦٤	٢٧	الهلات	٢٤٦٤
١٤٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦٥	٢٨	الهلات	٢٤٦٥
١٤٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦٦	٢٩	الهلات	٢٤٦٦
١٤٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦٧	٣٠	الهلات	٢٤٦٧
١٤٨	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦٨	٣١	الهلات	٢٤٦٨
١٤٩	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٦٩	٣٢	الهلات	٢٤٦٩
١٥٠	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧٠	٣٣	الهلات	٢٤٧٠
١٥١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧١	٣٤	الهلات	٢٤٧١
١٥٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧٢	٣٥	الهلات	٢٤٧٢
١٥٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧٣	٣٦	الهلات	٢٤٧٣
١٥٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧٤	٣٧	الهلات	٢٤٧٤
١٥٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧٥	٣٨	الهلات	٢٤٧٥
١٥٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧٦	٣٩	الهلات	٢٤٧٦
١٥٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧٧	٤٠	الهلات	٢٤٧٧
١٥٨	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧٨	٤١	الهلات	٢٤٧٨
١٥٩	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٧٩	٤٢	الهلات	٢٤٧٩
١٦٠	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨٠	٤٣	الهلات	٢٤٨٠
١٦١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨١	٤٤	الهلات	٢٤٨١
١٦٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨٢	٤٥	الهلات	٢٤٨٢
١٦٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨٣	٤٦	الهلات	٢٤٨٣
١٦٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨٤	٤٧	الهلات	٢٤٨٤
١٦٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨٥	٤٨	الهلات	٢٤٨٥
١٦٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨٦	٤٩	الهلات	٢٤٨٦
١٦٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨٧	٥٠	الهلات	٢٤٨٧
١٦٨	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨٨	٥١	الهلات	٢٤٨٨
١٦٩	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٨٩	٥٢	الهلات	٢٤٨٩
١٧٠	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩٠	٥٣	الهلات	٢٤٩٠
١٧١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩١	٥٤	الهلات	٢٤٩١
١٧٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩٢	٥٥	الهلات	٢٤٩٢
١٧٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩٣	٥٦	الهلات	٢٤٩٣
١٧٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩٤	٥٧	الهلات	٢٤٩٤
١٧٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩٥	٥٨	الهلات	٢٤٩٥
١٧٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩٦	٥٩	الهلات	٢٤٩٦
١٧٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩٧	٦٠	الهلات	٢٤٩٧
١٧٨	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩٨	٦١	الهلات	٢٤٩٨
١٧٩	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٤٩٩	٦٢	الهلات	٢٤٩٩
١٨٠	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠٠	٦٣	الهلات	٢٥٠٠
١٨١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠١	٦٤	الهلات	٢٥٠١
١٨٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠٢	٦٥	الهلات	٢٥٠٢
١٨٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠٣	٦٦	الهلات	٢٥٠٣
١٨٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠٤	٦٧	الهلات	٢٥٠٤
١٨٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠٥	٦٨	الهلات	٢٥٠٥
١٨٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠٦	٦٩	الهلات	٢٥٠٦
١٨٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠٧	٧٠	الهلات	٢٥٠٧
١٨٨	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠٨	٧١	الهلات	٢٥٠٨
١٨٩	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٠٩	٧٢	الهلات	٢٥٠٩
١٩٠	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١٠	٧٣	الهلات	٢٥١٠
١٩١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١١	٧٤	الهلات	٢٥١١
١٩٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١٢	٧٥	الهلات	٢٥١٢
١٩٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١٣	٧٦	الهلات	٢٥١٣
١٩٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١٤	٧٧	الهلات	٢٥١٤
١٩٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١٥	٧٨	الهلات	٢٥١٥
١٩٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١٦	٧٩	الهلات	٢٥١٦
١٩٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١٧	٨٠	الهلات	٢٥١٧
١٩٨	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١٨	٨١	الهلات	٢٥١٨
١٩٩	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥١٩	٨٢	الهلات	٢٥١٩
٢٠٠	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢٠	٨٣	الهلات	٢٥٢٠
٢٠١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢١	٨٤	الهلات	٢٥٢١
٢٠٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢٢	٨٥	الهلات	٢٥٢٢
٢٠٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢٣	٨٦	الهلات	٢٥٢٣
٢٠٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢٤	٨٧	الهلات	٢٥٢٤
٢٠٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢٥	٨٨	الهلات	٢٥٢٥
٢٠٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢٦	٨٩	الهلات	٢٥٢٦
٢٠٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢٧	٩٠	الهلات	٢٥٢٧
٢٠٨	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢٨	٩١	الهلات	٢٥٢٨
٢٠٩	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٢٩	٩٢	الهلات	٢٥٢٩
٢١٠	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٣٠	٩٣	الهلات	٢٥٣٠
٢١١	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٣١	٩٤	الهلات	٢٥٣١
٢١٢	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٣٢	٩٥	الهلات	٢٥٣٢
٢١٣	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٣٣	٩٦	الهلات	٢٥٣٣
٢١٤	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٣٤	٩٧	الهلات	٢٥٣٤
٢١٥	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٣٥	٩٨	الهلات	٢٥٣٥
٢١٦	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٣٦	٩٩	الهلات	٢٥٣٦
٢١٧	٤٤١,٧٤	١,٢٥	٢٥٣٧	١٠٠	الهلات	٢٥٣٧



**جدول إجمالي المسطحات المبنية للمنطقة السكنية رقم (٢)**

عدد الوحدات	B.U.A المساحة المبنية بالأدوار	F.P المساحة المبنية بالدور الأرضي	
١٦٨٠	٢٥٠٨١٤,٨٦ م <sup>٢</sup>	٣٧٢٥٦,٨٣ م <sup>٢</sup>	إجمالي العمارات
١٥٧	٤١١٨٠,٩٠ م <sup>٢</sup>	١٩٦٠٩,٩٥ م <sup>٢</sup>	إجمالي الفيلات
١٨٣٧	٢٩١,٩٩٥,٧٦ م <sup>٢</sup>	٥٦٨٦٦,٧٨ م <sup>٢</sup>	الإجمالي

**جدول دراسة أماكن انتظار السيارات (سطحي) للعمارات لمنطقة سكنية ٢ (منطقة الاعتماد)**

١٦٨٠	عدد الوحدات (الحقق)
١٩٤٧	عدد أماكن الانتظار المحقق

**جدول الأرصدة لمناطق العمرانى المتكامل :**

النموذج	الرصيد على مستوى المشروع بالكامل	الستخدم فى منطقة ١ (منطقة تم اعتمادها)	الستخدم فى منطقة ٢ (منطقة الاعتماد)	إجمالي الرصيد المستخدم	الرصيد المتبقى
(F.P)	٤٠٢٨٨٤,٣٦	٧٢٦١٣,٤١	٥٦٨٦٦,٧٨	١٢٩٤٨٠,١٩	٢٧٣٤٠٤,١٧
(B.U.A)	٢١٧٥٥٧٥,٥٤	٣٨٤٤٦٥,٢٨	٢٩١٩٩٥,٧٦	٦٧٦٤٦١,٠٤	١٤٩٩١١٤,٥٠
عدد الوحدات	١٦٧٣١	٢٥٣٩	١٨٣٧	٤٣٧٦	١٢٣٥٥
عدد السكان	٧١٩٤٣	١٠٩١٨	٧٩٠٠	١٨٨١٧	٥٣١٢٦

يتم التعامل بالمشروع على كثافة سكانية ١٥٠ شخصًا / الفدان بموجب كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم ١٩٠٩٥ بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٧ .

تعتبر المساحات المبنية بالدور الأرضي (F.P) إجمالي المساحات المبنية بالأدوار (B.U.A) والكثافة السكانية والعدد الفعلى للوحدات هى الحد الأقصى المسموح به وتعتبر أرصدة، ويتم التسوية فى نهاية كل مرحلة وفى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة (دون أن يعد هذا تعديلًا فى القرار الوزارى لهذه المرحلة وبشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

**خامساً - مناطق خدمات العمرانى المتكامل :**

يمثل الاستعمال الخدمى نسبة ١٢% بحد أقصى ولا تقل عن ٨% من نسبة الـ ٨٠% (١٦١١٥٣٧,٤٣)م<sup>٢</sup> عمرانى متكامل مخصصة للأراضى الخدمية وتمثل ١٩٣٣٨٤,٤٩ م<sup>٢</sup> = ٤٦,٠٤ فدان .

تلتزم الشركة بتحديد واعتماد وتنفيذ الأنشطة الخدمية لمناطق الخدمات العمرانى المتكامل خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع ولا يحق للشركة المطالبة بأى مهل بديلة نتيجة عدم تحديد واعتماد مناطق الخدمات خلال استكمال المخطط التفصيلى وذلك طبقاً للاشترطات المعمول بها بالهيئة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٠ .

**١ - جدول أراضى خدمات العمرانى المتكامل بالمشروع :**

المساحة		الاستخدام
فدان	م <sup>٢</sup>	
٤٦,٠٤	١٩٣٣٨٤,٤٩	إجمالى الأراضى المخصصة للخدمات فى كامل المشروع الحد الأقصى (١٢%)
٢١,٥٦	٩٠٥٥٢,٦٣	إجمالى الأراضى المستغلة للخدمات فى المنطقة السكنية (١)
٠,١٨	٧٤٨,٦٢	إجمالى الأراضى المستغلة للخدمات فى المنطقة السكنية (نادى اجتماعى) (٢)
٢١,٧٤	٩١٣٠١,٢٥	إجمالى الأراضى المخصصة للخدمات المستغلة
٢٤,٣٠	١٠٢٠٨٣,٢٤	المتبقى

**٢ - اشترطات مناطق خدمات العمرانى المتكامل :**

الحد الأقصى لإجمالى أراضى الخدمات = (١٢%) من مساحة المجاورات السكنية = ١٩٣٣٨٤,٤٩ م<sup>٢</sup> = ٤٦,٠٤ فدان .  
 يتم الالتزام بالاشترطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ، علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيتات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعدد فيما يخص المجتمع العمرانى المتكامل .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات (بواقع عدد ٢ سيارة لكل ٢٥٠ م من مسطح المباني المخصصة للخدمات) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .  
ارتفاعات المباني فى منطقة الخدمات لا تزيد على (أرضى + دورين) وطبقاً لنشاط كل خدمة .

المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات يسمح بالبناء عليها طبقاً للنشاط وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وطبقاً للاشتراطات البنائية لكل نشاط على حدة ولكل قطعة أرض .  
يتم ترك ردود ٦ م من جميع الجهات بأراضى الخدمات وبين المباني وبعضها .  
يتم ترك ممر مشاة فاصل لا يقل عن ٦ أمتار بين حدود أرض السكنى وحدود أرض الخدمات أو أى استخدامات أخرى .

يسمح بعمل عدد ٢ بدروم بالأنشطة المصرح بها بدور البندرومات بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لمنسوب دور البدروم وفى حالة استغلاله بغير تلك الأنشطة يتم أخذ الموافقات اللازمة ويتم احتساب تلك المساحات ضمن المساحة المخصصة للأنشطة وبما لا يزيد على المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) المسموح بها داخل قطعة الأرض ولكل نشاط على حدة .

الالتزام بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة بعد أخذ الموافقة اللازمة .

يتم عمل فصل تام بين خدمات العمرانى المتكامل ومنطقة متعددة الاستخدامات وفقاً لرؤية المطور ويتم اعتمادها من قبل قطاع التخطيط والمشروعات .  
يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بمنطقة خدمات العمرانى المتكامل بأنشطة خدمية بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة داخل المشروع ولا يزيد على المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) .

ثانيًا - جزء منطقة الخدمات متعددة الاستخدامات وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع :

أولاً - الميزانية العامة لمنطقة الخدمات متعددة الاستخدامات (معدلة) :

تمثل منطقة الخدمات متعددة الاستخدامات نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع والتي تمثل ٩٥,٩٢ فدان أى ما يعادل ٢٤٠٢٨٨٤,٣٦ م<sup>٢</sup>.

تبلغ إجمالي مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات رقم (١) ٤,٣١ فدان أى ما يعادل ٢١٨١٠٥,٣٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤,٤٩٪) من إجمالي مساحة كامل مناطق الخدمات متعددة الاستخدامات .

تبلغ إجمالي مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات رقم (٢) ٢,٠٨ فدان أى ما يعادل ٢٨٧٤٤,١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢,١٧٪) من إجمالي مساحة كامل مناطق الخدمات متعددة الاستخدامات .

تبلغ إجمالي مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات رقم (٣) ٤٨,١٣ فدان أى ما يعادل ٢٢٠٢١٦٢,٢١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٠,١٨٪) من إجمالي مساحة كامل مناطق الخدمات متعددة الاستخدامات .

تبلغ إجمالي مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات رقم (٤) ٣١,٣٨ فدان أى ما يعادل ١٣١٧٩٨,٠٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣١,٣٨٪) من إجمالي مساحة كامل مناطق الخدمات متعددة الاستخدامات .

تبلغ إجمالي مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات رقم (٥) ١٠,٠٢ فدان أى ما يعادل ٢٤٢٠٧٤,٦٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٠,٤٥٪) من إجمالي مساحة كامل مناطق الخدمات متعددة الاستخدامات .

ثانيًا - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات متعددة الاستخدامات :

تمثل منطقة الخدمات متعددة الاستخدامات نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع والتي تمثل ٩٥,٩٢ فدان أى ما يعادل ٢٤٠٢٨٨٤,٣٦ م<sup>٢</sup> ويسمح بتخديم هذه المناطق من الخارج مباشرة .

إجمالي المساحة المبنية بالأدوار لأراضي الاستخدامات المتعددة BUA =  
(مساحة أرض الاستخدامات المتعددة  $\times 0.9$  Far) = ٢٣٦٢٥٩٥,٩٢ م<sup>٢</sup> على ألا تشمل  
غرف السطح والبيرومات والبروزات .

تعتبر المساحات المبنية (FP) ، وإجمالي مساحات الأدوار (BUA) هى الحد  
الأقصى والمسموح به ، ويعتبر رصيذاً ويتم التسوية الفعلية فى المراحل اللاحقة ويتم  
اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند نهاية كل مرحلة طبقاً لتراخيص الجهاز  
(دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة وبشرط عدم عمل أى  
تعديلات أخرى بالمخطط) .

تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (سياحى - فندقى - تجارى إدارى -  
تعليمى - طبى - مختلط) .

لا تزيد المساحة المبنية للدور الأرضى (FP) على (٣٠٪) من المساحة  
المخصصة للاستعمالات المتعددة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على  
حده ، ويسمح باستخدام نظرية الحجم والوصول لـ (٤٠٪) مساحة مبنية (FP)  
وبما لا يزيد على الحصة المتفق عليها لإجمالي المساحات المبنية بالأدوار (BUA)  
وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة ، على أن يكون إجمالي  
المساحات المبنية بالأدوار (BUA) = ٢٣٦٢٥٩٥,٩٢ م<sup>٢</sup> .

تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع ، مع أخذ  
الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص والتي قد تكون مطلوبة .

يتم الالتزام بقيود الارتفاعات المسموح بها بالمنطقة من قبل القوات المسلحة .

يتم ترك ردود ٦م من جميع الاتجاهات بأراضي منطقة الاستخدامات المتعددة  
وبين المباني وبعضها البعض وبين المباني وحد أرض المشروع .

جميع المباني تحتوى على عدد ٢ دور بدروم تستخدم كجراجات ومخازن غير

تجارية ويمكن أن تكون متصلة .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات بواقع ٢ سيارة لكل ٢٥٠ من المباني المستغلة بمنطقة الاستخدامات المتعددة (سطحى وبدرومات) وطبقاً للكود المصرى للجراجات ، ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج للبدرومات طبقاً للكود والاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية .

يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية ، وإضاءة طبيعية بمنطقة الاستخدامات المتعددة بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى ، وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة داخل المشروع ولا يزيد على المساحات البنائية الإجمالية (BUA) .

ثالثاً - منطقة متعددة الاستخدامات رقم (٥) أرض المدرسة (تم اعتمادها) :

تبلغ إجمالى مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات رقم (٥) ١٠,٠٢ فدان أى ما يعادل ٢٤٢٠٧٤,٦٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٠,٤٥%) من إجمالى مساحة كامل مناطق الخدمات متعددة الاستخدامات .

ملاحظات	(BUA)	النسبة النوية	المسطح		الاستعمال	استعمال المباني
			بالفدان	م <sup>٢</sup>		
	٣١٥٥٦,٠١	%٢٥,٠٠	٢,٥٠	١٠٥١٨,٦٧	المباني (F.P)	تعليمى (مدارس)
تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية		%٥٧,٥٣	٥,٧٦	٢٤٢٠٤,٣٠	المناطق المفتوحة	
		%١٠,٠٠	١,٠٠	٤٢٠٧,٤٧	الطرق الداخلية	
		%٧,٤٧	٠,٧٦	٣١٤٤,٢٥	الطرق الخارجية	
		%١٠٠	١٠,٠٢	٤٢٠٧٤,٦٩	الإجمالى	

رابعاً - منطقة (A) ضمن منطقة متعددة الاستخدامات رقم (٣) محطة وقود

(منطقة اعتماد) :

تبلغ إجمالى مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات رقم (٣)

٤٨,١٣ فدان أى ما يعادل ٢٢٠٢١٦٢,٢١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٠,١٨%) من إجمالى مساحة كامل مناطق الخدمات متعددة الاستخدامات .

رقم القطعة	الاستعمال	المسطح		مساحة الطرق الخارجية		المساحة الاجمالية		المبنى (F.P)	(BUA)
		م <sup>٢</sup>	الفدان	م <sup>٢</sup>	الفدان	م <sup>٢</sup>	الفدان		
المنطقة (A)	محطة خدمة وتموين	٦٠٧٩,١٠	١,٤٥	٢٠٠٢,٦٨	٠,٤٨	٨٠٨١,٧٨	١,٩٢	٨٠٦,٦٥	١٥٢١,٩٦

ميزانية استعمالات الأراضي لمنطقة A (منطقة اعتماد) داخل منطقة متعددة الاستخدامات (٣) :

النسبة (%)	المساحة		الاستعمال	المنطقة
	م <sup>٢</sup>	فدان		
٤,٠٠%	٨٠٨١,٧٨	١,٩٢	محطة خدمة وتموين سيارات	المساحة الاجمالية للمنطقة (A) (منطقة اعتماد)
٩٦,٠٠%	١٩٤٠٨٠,٤٣	٤٦,٢١		المساحة المتبقية من منطقة متعددة الاستخدامات (3)
١٠٠%	٢٠٢١٦٢,٢١	٤٨,١٣		المساحة الاجمالية لمنطقة متعددة الاستخدامات (3)

#### اشتراطات محطة خدمة وتموين السيارات :

- لا تزيد مساحة المبنى للدور الأرضي على (١٥%) من مساحة قطعة الأرض ولا يتم احتساب مساحة مظلة ظلمبات التموين من ضمن النسبة البنائية .
- الارتفاع أرضي + دور أول فقط للمبنى الإداري وأما مباني خدمات الصيانة والغسيل فلا يزيد ارتفاعها عن ٦م ولا يسمح بعمل بدروم .
- الردود ١٠م من جميع الجهات .
- الالتزام باشتراطات الدفاع المدني وشئون البيئة .
- أخذ موافقات جهات الاختصاص التي قد تكون مطلوبة .

## خامساً - جدول الأرصدة للمناطق متعددة الاستخدامات :

التموذج	الرصيد على مستوى المشروع بالكامل	أرض مدرسة منطقة متعددة الاستخدامات (٥) (معتمد)	منطقة متعددة الاستخدامات (٣) منطقة (A) (منطقة اعتماد)	الرصيد المتبقى
(F.P)	١٦١١٥٣,٧٤	١٠٥١٨,٦٧	٨٠٦,٦٥	١٤٩٨٢٨,٤٢
(B.U.A)	٣٦٢٥٩٥,٩٢	٣١٥٥٦,٠١	١٥٢١,٩٦	٣٢٩٥١٧,٩٥

## ثالثاً : الحصص العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أولاً - تتويهاً عامة للحصص العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

تبلغ إجمالي الحصص العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة قطعية تقدر بـ (٢٨٩٣٠٢م<sup>٢</sup>) كمسطح مبانى بيعى من الوحدات السكنية وما يخصها من الخدمات وكذا ما يخصها من حصة الأرض المقام عليها العقار F.P × مقلوب النسبة البنائية ؛ هذا بالإضافة إلى حصة عينية إضافية تقدر بـ (١٠٩٠٩م<sup>٢</sup>) كمسطحات بنائية B.U.A بنشاط إدارى وما يخصها من الأرض المقام عليها المبنى F.P × مقلوب النسبة البنائية ، يتم تسليمها فى نهاية المشروع ؛ وذلك طبقاً لما ورد بالبند السابع من العقد المؤرخ ٢٠١٥/٥/٢١ والمبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة .

تتم تسوية رقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقاً لرسومات التراخيص المعتمدة والصادرة من جهاز المدينة لقطع الأراضى الخاصة بحصة الهيئة والتي سيأتى بيانها بالجدول أدناه وفقاً للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام ويعتبر رصيذاً وتتم التسوية فى المراحل اللاحقة ، ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة بشرط عدم عمل أية تعديلات أخرى بالمخطط .

تم احتساب الحصص العينية للهيئة طبقاً للعقد المؤرخ فى ٢٠١٥/٥/٢١ على أساس أن المساحة الإجمالية للمشروع ٤٧٠ فداناً ويلزم مراعاة أثر زيادة مساحة المشروع بمقدار حوالى ٩ أفدنة على حصة الهيئة نتيجة هذه الزيادة وذلك طبقاً لخطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم ٥٧٥ بتاريخ ٢٠١٦/١/٥



ثانياً - جدول المسطحات المبنية بالأدوار B.U.A لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من المنطقتين السكنيتين رقمي (١)، (٢) (الحصة العينية) :

المناطق السكنية	الإجمالي	المستخدم	المتبقى
حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالي المساحات المبنية بالأدوار (B.U.A)	٨٩٣٠٢,٠٠	٢٨٢٤٧,٥١	٦١٠٥٤,٤٩

ثالثاً - جدول مساحات قطع الأراضي لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من المنطقتين السكنيتين رقمي (١)، (٢) :

(B.U.A) مساحة م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية F.P		مساحة الأراضي	حصة الهيئة
	مساحة م <sup>٢</sup>	نسبة		
١٢٥٣٧,٣٠	٢٣٢٣,٣٤	%٥٠	٤٦٤٦,٦٨	حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالي الأراضي السكنية بالمناطق السكنية ١ (مناطق معتمدة) عمارتين أرقام (CA-02-02, CA-02-08) وما يخصهما من أراض
١٤٧٨٩,٦٧	٢٠٠٢,٣٦	%٥٠	٤٠٠٤,٧٢	حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالي الأراضي السكنية بالمناطق السكنية ٢ (مناطق الاعتماد) عمارتين أرقام (01,02) وما يخصهما من أراض

رابعاً - جدول المسطحات المبنية بالأدوار لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من المباني الإدارية :

مناطق الاستخدامات المتعددة	خدمية ١	خدمية ٢	خدمية ٣	خدمية ٤	خدمية ٥	خدمية ٦	خدمية ٧	خدمية ٨	خدمية ٩	إجمالي
حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالي (B.U.A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠٠٩ م <sup>٢</sup>

#### رابعاً - الاشتراطات العامة :

- ١ - الارتفاع المسموح به لعمارات المشروع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ، والفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة (أرضى + أول) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بتطبيق قاعدة الحجم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية المسموح بها هي الكثافة العامة = ١٥٠ شخصاً / فدان كحد أقصى طبقاً لكتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم ١٩٠٩٥ بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٧ والمتضمن أنه سيتم الأخذ في الاعتبار الوصول للكثافة المطلوبة (١٥٠ شخصاً/ فدان) بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .
- ٣ - يسمح بإقامة عدد ١ إلى ٢ بدروم بحد أقصى بالمبنى تستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم بالهيئة (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة ودون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، شريطة موافقة جهات الاختصاص ، ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج للبدرومات طبقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه ، علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيينات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمرانى المتكامل ومنطقة الخدمات متعددة الاستخدامات .

٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل بنسبة ٨٠% + خدمات بنسبة ٢٠%) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .

٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .

٧ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح وهى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى بالنسبة للمباني السكنية ، و(١٠%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى بالنسبة للمباني الخدمية ووفقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

٨ - تتولى شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) على نفقتها الخاصة 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 .

٩ - 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 .

- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١ - 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 .
- ١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣ - تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨، ٩، ١٠) .
- ١٤ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة (وزارة الدفاع) وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٥ - تلتزم الشركة بتوفير المياه لزوم البحيرات والنوافير بمعرفتها ، ودون طلب أى مقننات مائية إضافية من جهاز المدينة .
- ١٦ - تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (الدفاع المدنى - ..... إلخ) .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها طبقاً لمرحل المشروع المعتمد من الهيئة .

- ١٨ - تتعهد الشركة بعدم استخدام البدرومات لغير الأنشطة المذكورة (انتظار سيارات - أعمال كهروميكانيكية - مخازن غير تجارية) .
- ١٩ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرافات .
- ٢٠ - يتم الالتزام بالموافقة الصادرة من القوات المسلحة للمنطقة بشأن قيد الارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) المحدد للمشروع والالتزام بسداد أى مبالغ قد تكون مستحقة نظير زيادة الارتفاع إلى (أرضى + ٥ أدوار) أو (أرضى + ٦ أدوار) وطبقاً للموافقة الصادرة من القوات المسلحة لذلك الشأن .
- 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

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



العدد ٢٦٧ - قرار ٥٤٨

