

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٩ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٨

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى

للمنطقة (٧٣٤) فيلات بمساحة ١٤٨,١٥ فدان

وكذا منطقة الفندق بمساحة ٥٥ فدان بمنطقة الإسكان المتنوع

بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى)

والمخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

السابق صدور لها القرار الوزارى رقم (٥١٥) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٧

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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 عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه رقم (١) المبرم بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتخصيص مساحة ٥٠٠٠ فدان بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للشركة فى شكل عيني ؛

وعلى ملحق العقد رقم (٢) لعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ بين الهيئة والشركة لزيادة المساحة المخصصة للشركة لتصبح ٨٠٠٠ فدان ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ بشأن اعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى متكامل الخدمات (مدينتى) شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١ على اعتماد محضر الاتفاق الموقع بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ لتحديد عدد ومواقع العمارات المخصصة كحصة عينية للهيئة عن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى ؛ وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع الشركة على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٧ على اعتماد تعديل مراحل المشروع لتصبح (٦ مراحل بدلاً من ٧ مراحل) ضمن المخطط العام للمشروع على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المعدل والمبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة لبيع مساحة ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة (تنفيذاً لحكم محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية الذى قضى ببطلان عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ ، وحكم المحكمة الإدارية العليا بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ برفض الطعنين المقامين على الحكم المشار إليه ؛

وعلى محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بين الهيئة وممثلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن الحصة العينية للهيئة بمشروع مدينتى والمتضمن الموافقة على :

قيام الشركة بتقديم أقصى عدد عمارات مستقلة وكذلك أقصى عدد وحدات شاغرة (وإن كانت متناثرة) بمواقع مختلفة .

قيام الشركة بسرعة تجهيز ١٣٠ عمارة ضمن قرارات وزارية تم صدورهما بالفعل لإمكان تسليمها للجنة الاستلام المشكلة من قبل الهيئة لهذا الغرض ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٤/٥/٧ باستلام عدد (٣١٤) عمارة وهى عبارة عن الحصة العينية من المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٤/١/١ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ومقرر لجنة الاستلام رقم (١١٨٩٣) بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٠ المنتهى إلى أن ما تم استلامه بمشروع مدينتى (٣١٤) عمارة بإجمالى (٧٢٤٨) وحدة سكنية ، وهى عبارة عن الحصة العينية من المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٤/١/١ ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٤٧) المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢ بأنه لا مانع من قيام الهيئة باستلام عدد (٦٦١) وحدة سكنية متفرقة بعمارات المرحلة الأولى والثانية تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة عن المرحلتين لحين انتهاء دراسة تحديد المسطحات النهائية للحصة المستحقة بالإضافة إلى عدد (٩٨) عمارة بالمنطقة الثامنة عمارات تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢٣ بالموافقة على ما ورد بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بالإضافة إلى ما تضمنه الكتاب رقم (١٣١٤٧) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ من قيام مفوض الشركة بالتوقيع على لوحة المخطط التفصيلى للمنطقة الثامنة عمارات موضحاً عليها موقع (٩٨) عمارة بخلاف ما سبق اعتماده بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ورئيس لجنة الاستلام رقم (٣٠٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ المنتهى إلى أن إجمالى ما تم استلامه فى المرحلة الثانية (٢٥٢) وحدة سكنية ؛

وعلى كتاب الأستاذة الدكتورة/ نجلاء الأهوانى وزيرة التعاون الدولى - رئيس الأمانة الفنية للجنة تسوية منازعات عقود الاستثمار بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ بموافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية ورئيس لجنة استلام الوحدات رقم (١٠٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ والموجه إلى الشركة متضمناً أن الهيئة ترى إرجاء استلام هذه الوحدات حالياً لحين تشطيب الأجزاء المشتركة داخل هذه العمارات وتجهيزها للسكن وفى حالة وجود وحدات جاهزة للتسليم بنفس المواصفات الأولى فيتم إخطار اللجنة بها لاستلامها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩ باعتماد المخطط العام المعدل للمشروع تنفيذاً للبند الخامس من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى برقم (٤٦٠٩٨) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٧ متضمناً طلب الموافقة على اعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة الفيلات رقم (٧٣٤) ضمن منطقة الإسكان المتنوع بمشروع مدينتى والمشار فيه إلى تسديد الحصة العينية المستحقة عن هذا المخطط ضمن الحصة المعتمدة بمنطقة عمارات (B72) ؛

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٥١٥) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٧ باعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة الفندق بمسطح ٥٥ فدان ومنطقة الفيلات رقم (٧٣٤) ضمن منطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة بمشروع مدينتى ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٢٤٤٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٣ متضمناً الموافقة الفنية على تنفيذ ميزانين بمبنى الفندق مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٠٧٢٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ متضمناً الموافقة الفنية على تطبيق نظرية الحجوم على مبنى الفندق عن طريق زيادة دور لمبنى الفندق ليصبح بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) مع سداد العلاوة المقررة ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى السوارد برقم (٤١٨٧٨٥) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٢ متضمناً طلب الموافقة على تعديل القرار الوزارى رقم (٥١٥) المؤرخ ٢٠١٩/٦/١٧ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمنطقتين المشار إليهما ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٤٧) بتاريخ ٢٠٢١/١/٥ متضمناً الموافقة على تنفيذ صندرة بمبنى الفندق بدلاً من ميزانين الصادر به خطابنا رقم ١٦٢٤٤ لسنة ٢٠٢٠ مع سداد العلاوة المقررة كما تضمن الخطاب توضيح المسطحات التى سيتم تنفيذها بمبنى الفندق فى ضوء الموافقة الصادرة بتطبيق نظرية الحجوم ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦٠٤) بتاريخ ٢٠٢١/١/١٤ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع عليه ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة لقيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجوم على الفندق بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٤ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (V34) فيلات بمساحة ١٤٨,١٥ فدان ، وكذا منطقة الفندق بمساحة ٥٥ فدان بمنطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٠ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (V34) فيلات بمساحة ١٤٨,١٥ فدان ، وكذا منطقة الفندق بمساحة ٥٥ فدان بمنطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) والمخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد والملاحق المبرمة بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات لتحديد أعداد ومواقع الوحدات السكنية التى تمثل الحصة العينية للهيئة وفقاً لكل من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ ومحضر الاتفاق المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ تحسب حساب الحصة العينية وبعدم تسويق الوحدات الخاصة بها إلا بعد صدور قرار بالتخطيط والتنسيق وتحديد الطرفين الوحدات السكنية التى تخص الهيئة وفى ضوء موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى "المالكة لمشروع مدينتى" وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بما ورد باتفاق التسوية المعتمد من مجلس الوزراء

بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ومحضر التفاهم المؤرخ ٢٠١٧/٧/٢٧

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروع الشركة للحجز والبيع

إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة التنفيذ وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع

لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى

وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال

شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة التى يتم تحديدها من اللجنة المختصة

المستحقة نظير إضافة صندرة بالدور الأول بمبنى الفندق وبالاشتراطات الواردة بموافقة قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٨٤٧) بتاريخ ٢٠٢١/١/٥ ولا يتم صرف تراخيص تلك الصندرة إلا بعد سداد تلك العلاوة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى

أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له المشروع خلال المدة المحددة لانهاء المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٣ - يُنشر 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

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة الفيلات السكنية رقم (V34) بمساحة ١٤٨,١٥ فدان وكذا منطقة الفندق بمساحة ٥٥ فدان وذلك ضمن منطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مشروع (مدينتى) بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصص للسادة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

أولاً - منطقة الفيلات السكنية رقم (V34) :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٤٨,١٥ فدان أى ما يعادل ٢٦٢٢٢٢٢٩ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤١,٦١ فدان أى ما يعادل ٢م^٢١٧٤٧٤١ وتمثل نسبة (٢٨,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والخدمات بمساحة ٠,٢٨ فدان أى ما يعادل ٢م^٢١٢٠٠ وتمثل نسبة (٠,١٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- المناطق المفتوحة بمساحة ٦٩,٣٠ فدان أى ما يعادل ٢م^٢٢٩١٠٦٦ وتمثل نسبة (٤٦,٧٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات بمساحة ٢٩,٨٧ فدان أى ما يعادل ٢م^٢١٢٥٤٣٥ وتمثل نسبة (٢٠,١٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧,٠٩ فدان أى ما يعادل ٢م^٢٢٩٧٨٧ وتمثل نسبة (٤,٧٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

١- المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤١,٦١ فدان أى ما يعادل ٢م^٢١٧٤٧٤١ وتمثل نسبة (٢٨,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للإسكان :

المساحة المخصصة للأراضى السكنية لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
لا تزيد النسبة البنائية على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٠%) من مساحة
قطعة الأرض .

الردود داخل قطعة الأرض لا يقل عن ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
الارتفاع المسموح به (دور أرضى + دور أول) + ٢٥% من مسطح الدور
الأرضى تخصص لغرف السطح بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً
للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
يسمح بارتفاع ٥م لغرف السطح الخاصة بالفيلات بناءً على الخطاب رقم (٤٣٦٢٠)
بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ وبما لا يتعارض مع المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون
البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ألا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠م مقيسة على طول محور البلوك وفى حالة
زيادة الطول عن ٢٥٠م 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 أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
يسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (جراجات -
مخازن غير تجارية) .

الكثافة السكانية بحد أقصى ٤٥ شخص / فدان ، والكثافة المحققة ٣ شخص / فدان .

٣- جدول تكرار النماذج المعمارية :

النوع	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مسطح الدور الأرضى
فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١٠٧	١٠٧	٤٠% من مسطح قطعة الأرض
بوابات أمن	أرضى فقط	-	٤	-	٢١٠٠
خدمات وغرف أمن		-	١	-	٢٢٦٠

٤- جدول قطع الأراضي السكنية :

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضي F.P %
١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٧٧	%٤٠
٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٤٧٠	%٤٠
٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٤٢٢	%٤٠
٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٤١٥	%٤٠
٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٨٠	%٤٠
٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٤٢	%٤٠
٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٣١	%٤٠
٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٨٩٩	%٤٠
٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٨٥٣	%٤٠
١٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٢٥	%٤٠
١١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٢١	%٤٠
١٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣١٧	%٤٠
١٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٠٧	%٤٠
١٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٠٥	%٤٠
١٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٢٠	%٤٠
١٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٠٧٩	%٤٠
١٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٥٧٤	%٤٠
١٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٤٠٥	%٤٠
١٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٠٢٢	%٤٠
٢٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٢٧	%٤٠
٢١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٠٦	%٤٠
٢٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٢١٥	%٤٠
٢٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٤٦	%٤٠
٢٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٧٥	%٤٠

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضي %F.P
٢٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٩٨٢	%٤٠
٢٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٨٩٣	%٤٠
٢٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٦٠٠	%٤٠
٢٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٣٤	%٤٠
٢٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٧٩	%٤٠
٣٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٠٨٧	%٤٠
٣١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٠٨٩	%٤٠
٣٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٠٨٥	%٤٠
٣٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٢٥٠	%٤٠
٣٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٥١٠	%٤٠
٣٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٥٨٣	%٤٠
٣٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٣٠٤	%٤٠
٣٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٣١	%٤٠
٣٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١١٨	%٤٠
٣٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٢٤	%٤٠
٤٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٢٢	%٤٠
٤١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٢٤	%٤٠
٤٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٣٢	%٤٠
٤٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٢٤	%٤٠
٤٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٧٩١	%٤٠
٤٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٨٨١	%٤٠
٤٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٩٦	%٤٠
٤٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٩٠	%٤٠
٤٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٥١	%٤٠
٤٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٣٦	%٤٠

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضي %F.P
٥٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٣٠	%٤٠
٥١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٠٤	%٤٠
٥٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٢٥٣	%٤٠
٥٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٧٩٤	%٤٠
٥٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٧٦٤	%٤٠
٥٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٢٥٩	%٤٠
٥٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٣٥	%٤٠
٥٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٦٢	%٤٠
٥٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٦٥	%٤٠
٥٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٣٣	%٤٠
٦٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٨٩	%٤٠
٦١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,١٢٨	%٤٠
٦٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٩٨٨	%٤٠
٦٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٨٦٢	%٤٠
٦٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٩٩	%٤٠
٦٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٤٢	%٤٠
٦٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٤٧	%٤٠
٦٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٢٩	%٤٠
٦٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٢٢٣	%٤٠
٦٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٣٨٥	%٤٠
٧٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٢٧٤	%٤٠
٧١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,١٩٣	%٤٠
٧٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٤٥	%٤٠
٧٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٧٨	%٤٠
٧٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٣٧	%٤٠

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضي %F.P
٧٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٥٣	%٤٠
٧٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٤٢	%٤٠
٧٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٧٩٦	%٤٠
٧٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٨٤٦	%٤٠
٧٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٨١٨	%٤٠
٨٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٣٨	%٤٠
٨١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٢١	%٤٠
٨٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٦٣	%٤٠
٨٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٩٥	%٤٠
٨٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٢٣٧	%٤٠
٨٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٨٤٤	%٤٠
٨٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,١٩٧	%٤٠
٨٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٣٠١	%٤٠
٨٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٢٢٥	%٤٠
٨٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٢٤	%٤٠
٩٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٦٠	%٤٠
٩١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٢٤	%٤٠
٩٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٩٦٨	%٤٠
٩٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٠١٣	%٤٠
٩٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٥٢٦	%٤٠
٩٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٤٥١	%٤٠
٩٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٦٩	%٤٠
٩٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٠٩٧	%٤٠
٩٨	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٠٣	%٤٠
٩٩	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,١٠٣	%٤٠

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	إجمالى عدد الوحدات فى النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضى F.P.%
١٠٠	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٨٦٢	٤٠%
١٠١	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٠١٩	٤٠%
١٠٢	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٠٨٢	٤٠%
١٠٣	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	٢,٠٠٦	٤٠%
١٠٤	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٦٦	٤٠%
١٠٥	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٦٤	٤٠%
١٠٦	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٣٥٥	٤٠%
١٠٧	فيلات منفصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١,٢٠٦	٤٠%
الإجمالى			١٠٧	١٧٤٧٤١	

ثانياً - منطقة الفندق :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٥ فدان أى ما يعادل

٢٠٢٣١٠٠٠ م^٢.

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للمباني (F.P) بمساحة ١١ فدان أى ما يعادل ٢٤٦٢٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٢٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- المناطق الخضراء وحمامات السباحة وممرات المشاة بمساحة ٣٨,٢١ فدان

أى ما يعادل ١٦٠٤٨٢ م^٢ وتمثل نسبة (٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات ٥,٧٩ فدان أى ما

يعادل ٢٢٤٣١٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٥٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الاشتراطات البنائية لمنطقة الفندق :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٢٠%) من إجمالى مساحة المنطقة .

عدد الأدوار المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بحد أقصى ، وتمت

الموافقة على زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٤ أدوار متكررة) لمبنى الفندق

تطبيقاً لنظرية الحجم طبقاً للموافقة الصادرة برقم (٣٠٧٢٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥

مع سداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم .

تمت الموافقة على إضافة صندرة خاصة بالمعدات الميكانيكية بالدور الأول لمبنى الفندق طبقاً للموافقة الصادرة برقم (٨٧٤٧) بتاريخ ٢٠٢١/١/٥ مع سداد العلاوة المقررة .

يسمح أن يكون الارتفاع الصافى للتراسات بمبنى الفندق ٧,٤ م طبقاً للموافقة الصادرة برقم (٦٧٥١) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٠ مع الالتزام بعدم تعدى الارتفاع الكلى للمبنى قيد الارتفاع المحدد للمشروع .

يسمح بعمل بدروم على كامل منطقة الفندق .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

٦- جدول تحليل المباني لمنطقة الفندق :

عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى	المسطح		الاستعمال	
		بالضدان	بالمتر المربع		
١ بدروم + أرضى + صندرة للمعدات الميكانيكية ٥٠% + ٤ أدوار متكررة وطبقاً للمساحات التخصيبية للأدوار الموضحة بالخطاب رقم ٨٤٧ المؤرخ فى ٢٠٢١/١/٥	٢م ^٢ ١١٠٠٠	١١	٤٦٢٠٠	(F.P)	١ مبنى الفندق + مظلة انتظار سيارات
	٢م ^٢ ٤٠٠٠			(F.P)	٢ الممرات العلوية
	٩٠٠٠			(F.P)	٣ قاعة الاحتفالات والؤتمرات
	١١٠٠٠			(F.P)	٤ وحدات فندقية
	٥٠٠			(F.P)	٥ مبنى الخدمات
	٤٠٠			(F.P)	٦ مبنى خدمى لمنطقة لعب الأطفال
	٥٠٠			(F.P)	٧ مبنى خدمى لمنطقة لعب الأطفال
	١٢٠٠			(F.P)	٨ مطعم
	٢٠٠٠			(F.P)	٩ مبنى الجيمنازيوم والنادى الصحى
	٣٠٠			(F.P)	١٠ مبنى كيبائن
	٥٠٠			(F.P)	١١ مبنى كيبائن
	٣٠٠			(F.P)	١٢ مبنى كيبائن
أرضى فقط					

عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضي	المسطح		الاستعمال		
		بالضدان	بالمتر المربع			
أرضي فقط	٣٠٠	١١	٤٦٢٠٠	(F.P)	مبنى الخدمات	١٣
	٣٥٠			(F.P)	مبنى كيائن	١٤
	٤٠٠			(F.P)	مبنى الكافيتريا	١٥
	٢٥٠			(F.P)	مبنى الخدمات	١٦
	١٠٠٠			(F.P)	مبنى إداري	١٧
	١٠٠			(F.P)	مبنى استشفاء (رجال)	١٨
	١٠٠			(F.P)	مبنى استشفاء (سيدات)	١٩
	١٠٠			(F.P)	كافيتريا خاص بحمام السياحة	٢٠
	٣٠٠			(F.P)	مبنى كيائن	٢١
	٣٠٠			(F.P)	مبنى كيائن	٢٢
	١٠٠			(F.P)	خدمة حمام السياحة	٢٣
	٣٠٠			(F.P)	مبنى كيائن	٢٤
	٤٠٠			(F.P)	مبنى الكافيتريا	٢٥
	١٠٠			(F.P)	مبنى تغيير ملابس لحمام السياحة	٢٦
	٧٠٠			(F.P)	مبنى البوابات	٢٧
٤٦٢٠٠	١١	٤٦٢٠٠	إجمالي مساحة الدور الأرضي			
٢٤٣١٨	٥,٧٩	٢٤٣١٨	الطرق الداخلية وانتظار السيارات			
١٦٠٤٨٢	٣٨,٢١	١٦٠٤٨٢	مناطق خضراء وحمامات سياحة وممرات مشاة			
٢٣١٠٠٠	٥٥	٢٣١٠٠٠	الإجمالي			

الاشتراطات العامة

- ١- أقصى ارتفاع للفيلاوات السكنية (دور أرضى + دور أول) وارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) لمنطقة الفندق ، وتم زيادة عدد الأتوار لمبنى الفندق ليصبح (أرضى + ٤ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظرية الحجم وبعد سداد العلاوة المقررة .
- ٢- يسمح بعمل بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات دون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥- تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها 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 .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٢- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٣- تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
- ١٤- الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

