

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧١٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١

باعتتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A26) بمساحة ٣٦٠.٣٦ فدان

بمنطقة مثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪)

بنظام المشاركة وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى

بمساحة ٩٢,٩٧ فدان بنشاط 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 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 الصادر بجلسته رقم (١٣١) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢ بالموافقة على تشكيل لجنة للتقييم الفني ولجنة للتقييم المالي لدراسة العرض المقدم من شركة اورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقاري (ش.م.م) لقطعة الأرض مسلسل رقم (٥) السابق طرحها بنظام المشاركة بين الشركات الرائدة والمعلن عنها في ٢٠١٧/٧/١٩ (ولم يتم استكمال الإجراءات لعدم قبول العروض المقدمة منها) بنظام الشراكة على أن يعاد بعدها العرض على مجلس إدارة الهيئة للاعتماد وتقوم الشركة بسداد ما يساوي قيمته (٢٪) من قيمة الأرض كتأمين مؤقت خلال ٩٠ يوماً فور موافقة مجلس إدارة الهيئة وقبل البدء في الدراسة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٤ بالموافقة على السير في إجراءات التعاقد مع شركة أوراديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقاري (ش.م.م) لتتمية قطعة الأرض رقم (A26) بمثلث الأمل بالقاهرة الجديدة بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمساحة حوالي ٤٠٠ فدان في ضوء ما انتهى إليه تقرير اللجنة المشكلة بالقرار الوزاري رقم ١٠٠٨ لسنة ٢٠١٩ المنوط بها دراسة العرض (الفني - المالي) المقدم من الشركة المذكورة على أن تحفظ الشركة حق الهيئة طوال فترة المشروع بقيمة قدرها (٢٤ ملياراً و٧٤٣ مليوناً و١٨٩ ألفاً و٣٥ جنيهاً) والتي تعطى قيمة حالية للمتر المربع ٦٥٢٢,٧٤ ج/م^٢ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٤ بتأريخ
بالموافقة على السير في إجراءات التعاقد مع شركة أوراديفلوبرز إيجيبت للاستثمار
العقارى (ش.م.م) لتنمية قطعة الأرض رقم (A26) بمثلث الأمل بالقاهرة الجديدة بنظام
المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمساحة حوالى ٤٠٠ فدان
في ضوء ما انتهى إليه تقرير اللجنة المعدل بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٧ الصادر من اللجنة
المشكلة بالقرار الوزارى رقم ١٠٠٨ لسنة ٢٠١٩ ؛
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسادة شركة أوراديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لتنمية قطعة
الأرض رقم (A26) بمنطقة مثلث الأمل بنظام الشراكة بمساحة ٣٩٩,٩ فدان بمدينة
القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪) ؛
وعلى خطاب شركة أوراديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى الوارد
برقم (٤٢٣٥٤٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٨ متضمنة طلب اعتماد المخطط العام
للمشروع واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ لقطعة الأرض المذكورة
بمساحة إجمالية ٣٦٠,٣٦ فدان أى ما يعادل ٢م١٥١٣٥٠,٤,١٢م لإقامة مشروع
(عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪) ؛
وعلى ملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسادة شركة أوراديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لتصبح
مساحة قطعة الأرض ٣٦٠,٣٦ فدان ؛
وعلى خطاب المكتب الاستشارى (محمود يسرى وشركاه) الوارد برقم (٤١٣٥١٠)
بتاريخ ٢٠٢١/٧/٣ بخصوص إجراءات استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض
رقم (A26) والمرفق به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام للمشروع ، وكذا مرفقاً
به التعهدات والتفويضات الخاصة بالقرار الوزارى ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة برقم (٤١٥٠٤٥) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٨ ؛ وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٣٩٤٣) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١١ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا مرفقاً به الموقف المالى والعقارى للمشروع ، وأن الموقف التنفيذى (أرض فضاء) ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٠٩١٦) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ بخصوص المستندات المالية والاقتصادية المقدمة من الشركة اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٧ ؛ وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة أورا ديفلوبرز لإيجيبى للاستثمار العقارى باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A26) بمساحة ٣٦٠,٣٦ فدان بمنطقة مثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل التنمية بمساحة ٩٢,٩٧ فدان بنشاط 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 معلون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A26) بمساحة ٣٦٠,٣٦ فدان بما يعادل ٢م١٥١٣٥٠٤,١٢ (مليون وخمسمائة وثلاثة عشر ألفاً وخمسمائة وأربعة أمتار مربعة و ١٠٠/١٢ من المتر المربع) بمنطقة مثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل التنمية بمساحة ٩٢,٩٧ فدان بما يعادل ٢م٣٩٠٤٨٠,٠٦ (ثلاثمائة وتسعون ألفاً وأربعمائة وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٦ من المتر المربع) بنشاط عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٢٠ وملحقه المبرم بتاريخ ١٧/٣/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات (بالجزء العمرانى المتكامل) لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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 المعتمد والمساحة 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 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 ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاستراتيجيات 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 ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٠ - يُنشر 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 باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A26)

بمساحة ٣٦٠,٣٦ فدان بمثلث الأمل بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقاري

لإقامة مشروع (عمراني متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪)

بنظام المشاركة وكذا اعتماد المخطط التفصيلي

للمرحلة الأولى بمساحة ٩٢,٩٧ فدان بنشاط عمراني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٦٠,٣٦ فدان أي ما يعادل

٢م١٥١٣٥٠٤,١٢ وينقسم إلى :

مجتمع عمراني متكامل بمساحة ٢٨٨,٢٩ فدان بما يعادل ٢م١٢١٠٨٠٣,٣٠

تمثل نسبة ٨٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .

منطقة الخدمات الاستثمارية بمساحة ٧٢,٠٧ فدان بما يعادل ٢م٣٠٢٧٠٠,٨٢

وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - مكونات المجتمع العمراني المتكامل (٨٠٪) :

تتقسم مساحة المجتمع العمراني المتكامل على ست مراحل بخلاف منطقة

الخدمات الاستثمارية بيانها طبقاً للجدول التالي (شاملة نصيبها من الخدمات والطرق

الخارجية والداخلية والمناطق المفتوحة) :

المرحلة	المنطقة	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة فدان	النسبة
المرحلة الأولى	-	عمراني متكامل	٣٩٠٤٨٠,٠٦	٩٢,٩٧	٢٥,٨٪
المرحلة الثانية	A		٥١٣٨٩,٦٧	١٢,٢٤	٣,٤٪
	B		٥٢٠٣٧,٥٣	١٢,٣٩	٣,٤٪
المرحلة الثالثة	A		٦٠٠٥٩,٨٢	١٤,٣٠	٤,٠٪
	B		٤٩٤٢٣,٩٧	١١,٧٧	٣,٣٪
المرحلة الرابعة	C		٥٩١٧٤,٢٥	١٤,٠٩	٣,٩٪
	A		٦٢٢٧٢,٨٩	١٤,٨٣	٤,١٪
	B		٦٨٥٤٥,٤٥	١٦,٣٢	٤,٥٪
المرحلة الخامسة	C		٦٠١٢٠,٤٥	١٤,٣١	٤,٠٪
	A		٣٨٧٨٦,٨٦	٩,٧٣	٢,٧٪
	B		٦٧٠٤٦,٦١	١٥,٩٦	٤,٤٪
المرحلة السادسة	C		٥٤٨٣٢,٠٢	١٣,٠٦	٣,٦٪
	A		٧٠٠٦٥,٢٩	١٦,٦٨	٤,٦٪
	B		٤٩٥٥٣,٧٩	١١,٨٠	٣,٣٪
			٧٧٠١٨,٦٨	١٨,٣٤	٥,١٪
			١٢١٠٨٠٣,٣٠	٢٨٨,٢٩	٨٠,٠٪
مرحلة التلادي			١٦٥٨٦٤,٢٠	٣٩,٤٩	١١,٠٪
مرحلة التجاري			١٣٦٨٣٦,٥٢	٣٢,٥٨	٩,٠٪
إجمالي النشاط الترفيهي الآباري السياحي التجاري			٣٠٢٧٠٠,٨٢	٧٢,٠٧	٢٠,٠٪
إجمالي مساحة المشروع			١٥١٣٥٠٤,١٢	٣٦٠,٣٦	١٠٠,٠٠٪

يشمل المجتمع العمرانى المتكامل على :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٤٤,١٤ فدان بما يعادل ٢م٦٠٥٤٠١,٦٥ وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٤,٥٩ فدان بما يعادل ٢م٤٥٢٩٦,٤٠ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة والطرق وأماكن الانتظار ١٠٩,٥٥ فدان بما يعادل ٢م٤٦٠١٠٥,٢٥ وتمثل نسبة (٣٨,٠٠%) من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

الاشتراطات البنائية العامة للمجتمع العمرانى المتكامل :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من المساحة المخصصة للمجتمع العمرانى المتكامل .

النسبة البنائية لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .

الالتزام بترك ردود عام من أرض المشروع ١٠م كحد أدنى .

لا تزيد أطوال البلوكات السكنية على 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 والمسافة بين قطع الأراضى لا تقل عن ٦م .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات يتم تطبيق نظرية الحجم على مساحة المجتمع العمرانى المتكامل (السكنية) بمعامل استغلال (٢) كحد أقصى ويسمح تطبيق الحجم داخل أراضى الخدمات الواقعة ضمن المجتمع العمرانى المتكامل داخل كل قطعة أرض منفصلة طبقاً للتعاقد المؤرخ فى ٢٣/٨/٢٠٢٠

يتم تطبيق الاشتراطات البنائية طبقاً لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة .

ثانياً - مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى عمراني متكامل محل الاعتماد :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى من المشروع ٩٢,٩٧ فدان بما يعادل

٢م٣٩٠٤٨٠,٠٦ وتشمل التالي :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٣٩,٨٦ فدان بما يعادل ٢م١٦٧٤٣٢,٢١

وتمثل نسبة (٤٢,٨٨) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ، وتنقسم إلى :

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ١٤,٩٨ فدان بما يعادل

٢م١٢٩٣٦,٥٣ وتمثل نسبة (١٦,١٢) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ٨,٥٧ فدان بما يعادل

٢م٣٦٠١٢,٣٢ وتمثل نسبة (٩,٢٢) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٦,٣١ فدان بما يعادل

٢م٦٨٤٨٣,٣٦ وتمثل نسبة (١٧,٥٤) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٣٣ فدان بما يعادل ٢م١٣٨٢,١١

وتمثل نسبة (٠,٣٥) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق والمساحات الخضراء وممرات المشاة ٤٩,٣٥ فدان

بما يعادل ٢م٢٠٧٢٨٩,٧٨ وتمثل نسبة (٥٣,٠٩) من إجمالي مساحة

المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣,٤٢ فدان بما يعادل ٢م٤٣٧٥,٩٥

وتمثل نسبة (٣,٦٨) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

المساحة المخصصة للاستعمال السكني بالمرحلة الأولى :

تبلغ إجمالي المساحة للأراضي السكنية ٣٩,٨٦ فدان بما يعادل ٢م١٦٧٤٣٢,٢١

وتمثل نسبة (٤٢,٨٨) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

وتنقسم إلى :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٦,٣١ فدان بما يعادل

٢م٦٨٤٨٣,٣٦ وتمثل نسبة (١٧,٥٤) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى

وطبقاً للجدول التالي :

جدول تحليل نماذج العمارات بالمرحلة الأولى :

رقم المجموعة	اسم النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي (F,P) للنموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	المساحة المبنية (BUA) للنموذج	إجمالي مساحات الدور الأرضي (F.P)	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المساحة المبنية (BUA)
C1	A8	٤	١٠٠٧٨,٩٤	أرضي + ٨	٧٠	١٠٠١٩٨,١١	٤٠٣١٥,٧٦	٢٨٠,٠٠	٤٠٠٧٩٢,٤٤
	B8	٤	١٠١٧٠,٧٧	أرضي + ٨	٨٦	١١٠٢٠٣,٧٨	٤٠٦٨٣,٠٨	٣٤٤,٠٠	٤٤٠٨١٥,١٢
C2	A8	٢	١٠٠٧٨,٩٤	أرضي + ٨	٧٠	١٠٠١٩٨,١١	٢٠١٥٧,٨٨	١٤٠,٠٠	٢٠٠٣٩٦,٢٢
	B8	٤	١٠١٧٠,٧٧	أرضي + ٨	٨٦	١١٠٢٠٣,٧٨	٤٠٦٨٣,٠٨	٣٤٤,٠٠	٤٤٠٨١٥,١٢
C3	A6	١	١٠١٧٢,٠٠	أرضي + ٥	٤٦	٦,١٨٤,٠٠	١٠١٧٢,٠٠	٤٦,٠٠	٦,١٨٤,٠٠
	A2	٢٧	٤٢٨,٠٠	أرضي + ٣	٨	١,٥٤٢,٠٠	١١,٥٥٦,٠٠	٢١٦,٠٠	٤١,٦٣٤,٠٠
C4	A8	١	١٠٠٧٨,٩٤	أرضي + ٨	٧٠	١٠٠١٩٨,١١	١٠٠٧٨,٩٤	٧٠,٠٠	١٠٠١٩٨,١١
	B8	١	١٠١٧٠,٧٧	أرضي + ٨	٨٦	١١٠٢٠٣,٧٨	١٠١٧٠,٧٧	٨٦,٠٠	١١٠٢٠٣,٧٨
الإجمالي		٤٤	٨٣٤٩,١٣			٧٢٤٣١,١٧	٣٠٨١٧,٥١	١٥٢٦	٢٢٠٥٣٨,٧٩

(ب) تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ١٤,٩٨ فدان بما يعادل

٢م٢٢٩٣٦,٥٣ وتمثل نسبة (١٦,١٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ؛

وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

(ج) تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ٨,٥٧ فدان بما يعادل

٢م٣٦٠١٢,٣٢ وتمثل نسبة (٩,٢٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ؛

وطبقاً للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة على (٤٠٪)

من مساحتها ، و(٤٥٪) بالنسبة لأراضي الفيلات المتصلة والشبه متصلة .

الارتفاع المسموح به للفيلات هو (أرضي + أول + ٢٥٪) من مسطح الدور

الأرضي تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية

طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن الأمامي ٤م - الجانبي ٣م -

الخلفي ٦م ، وفي حالة طول واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢,٥م يتم عمل رتود

جانبى لا يقل عن ٢,٥م بدلاً من ٣م بما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة

كحد أقصى .

الاشتراطات البنائية للنموذج السكنى :

بالنسبة للنموذج السكنى لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة على (٤٥%) من مساحتها .
الارتدادات بالنموذج السكنى لا تقل عن الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م وبارتفاع أرضى ودورين .

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات على (٤٥%) من المساحة المخصصة للعمارات .
الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضى + ٩ أدوار متكررة) بحد أقصى ٣٠,٠٠٠م وطبقاً للأرصدة المسموح بها .
المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م وفى حالة ارتفاع (أرضى + ٦ أدوار) وفى حال زيادة عدد الأدوار تكون المسافة البينية بين العمارات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع كل مبنى .

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الأولى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٣٣ فدان بما يعادل ٢١٣٨٢,١١م^٢ وتمثل نسبة (٠,٣٥%) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	النسبة البنائية	الارتفاعات	Foot Print	BUA
S01	نادى اجتماعى	١,٣٨٢,١١	٢٠%	أرضى + دور	٢٧٦,٤٢	٥٥٢,٨٥
الإجمالى		١,٣٨٢,١١			٢٧٦,٤٢	٥٥٢,٨٥

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بترك ممر لا يقل عرضه عن ٦م بين أراضي الخدمات وأراضي /
مبانى الإسكان .

مناطق الخدمات داخل المجتمع العمرانى المتكامل تكون لخدمة قاطنى المشروع
فقط ولا يكون لها تخديم مباشر من الطريق الخارجى .

وفى حال طلب التخديم الخارجى يتم سداد العلاوة المقررة نظير ذلك .

تحليل المبانى المستخدمة بالمرحلة الأولى :

عدد الوحدات	المساحة المبنية (BUA)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	المباني
١٤٧,٠٠	٣٤٢٧٧,٧٣	٢١,٣١٥,١٣	فيلات
١٤٠,٠٠	٢٦,٨٢٦,٩	١٣,٨٦١,٦	النموذج السكنى
١,٥٢٦,٠٠	٢٢٠,٥٣٨,٧٩	٣٠,٨١٧,٥١	عمارات
١,٨١٣,٠٠	٢٨١,٦٤٣,٤٦	٦٥,٩٩٤,٢٣	إجمالى إسكان النشاط العمرانى المتكامل
٠	٥٥٢,٨٥	٢٧٦,٤٢	إجمالى خدمات النشاط العمرانى المتكامل
١,٨١٣,٠٠	٢٨٢,١٩٦,٣١	٦٦,٢٧٠,٦٦	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل عن (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- لا تزيد المساحة المخصصة للاستخدامات الخدمية الاستثمارية بالمشروع عن (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣- يسمح بتطبيق نظام الحجم بما لا يتعدى معامل الاستغلال (٢) بالنشاط العمرانى المتكامل ، وبالنشاط الخدمى الاستثمارى طبقاً للتعاقد المؤرخ فى ٢٣/٨/٢٠٢٠
- ٤- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٩ أدوار متكررة) بحد أقصى ٣٠م من مستوى سطح الأرض .
- ٥- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق للبدروم .
- ٦- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٧- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبار السلالم 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 مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ؛ وبنسبة (١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً لاشتراطات الهيئة .

٩- تتولى شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى 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 الشركتين بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

١٠- تتولى شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١١- تتولى شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٢- تلتزم شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى 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 والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٣- تلتزم شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٤- تتولى شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٩، ١٠، ١١) .

١٥- تلتزم شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى بالبرنامج الزمنى المقدم المعتمد من الهيئة .

١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات .

١٧- تلتزم شركة أورا ديفلوبرز إيجيبت للاستثمار العقارى بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

معاون وزير الإسكان

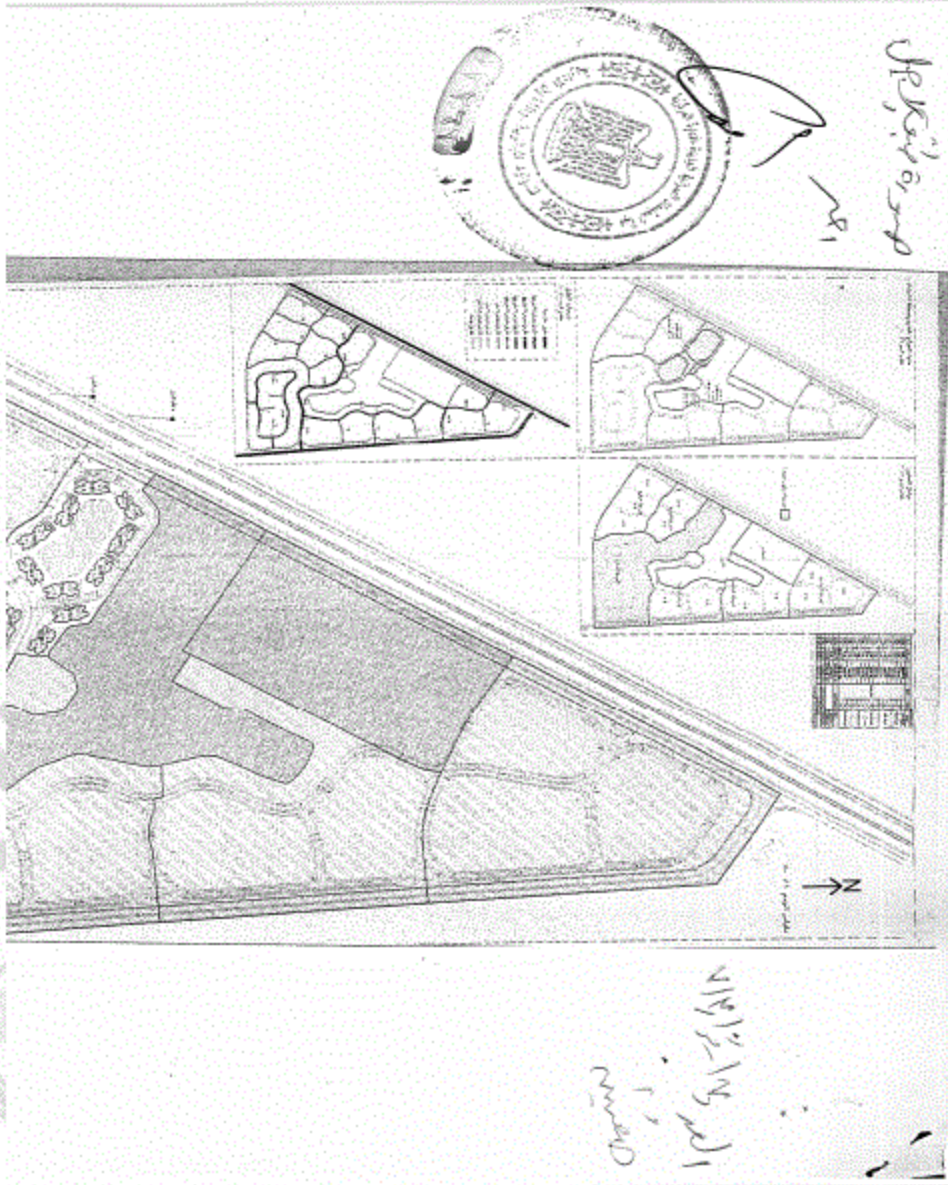
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

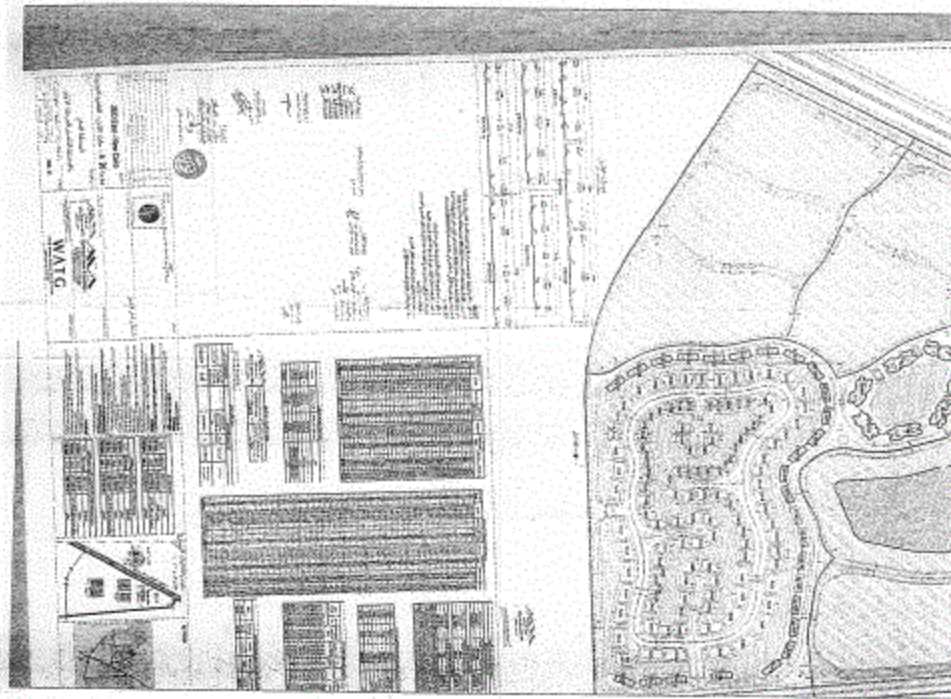
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

الاسم/ كريم حسين أحمد





٢/٧