

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٢٤ لسنة ٢٠٢١ بتاريخ ١٦/١٠/٢٠٢١

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة

من أراضى المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣,٢٧ فدان

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة

من أراضى المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٩,٣٧ فدان

بمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية)

على مساحة إجمالية ٥٥٧,٥٦٨ فدان بقطعة الأرض رقم (١)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى -

إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠%) عمرانى متكامل ،

(٤٠%) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر

والسابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزارى رقم (٦٧٢) بتاريخ ٢٩/٧/٢٠١٧

والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (٥٣٩) الصادر بتاريخ ١١/٦/٢٠١٨

ورقم (١٠٦٨) الصادر بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٨

ورقم (٨٨٦) الصادر بتاريخ ٢١/١٠/٢٠٢٠

والمصوب بالقرار الوزارى رقم (٣٧٥) بتاريخ ١٦/٦/٢٠٢١

### 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 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 اللجنة المشكلة من قبل السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٥/٢/٣ لوضع القيمة التقديرية لأراضي مشاريع المشاركة المقترح عرضها في المؤتمر الاقتصادي ومن ضمنها مشروع المدينة الفندقية السياحية بمساحة ٥٥٧ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد التطوير المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢ بنظام المشاركة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني وهي الشركة الرائدة التي تمثل عدداً من الشركات الواردة في العقد وهي (شركة عربية للاستثمار والتطوير السياحي ، شركة عربية أوفيس بيلدنج للاستثمار العقاري ، شركة فان تاون للأشطة التجارية والترفيهية) وذلك لقطعة أرض بمساحة ٥٥٧ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل وخدمات (سياحي - فندقي - تجاري - إداري - طبي - تعليمي - مختلط) وذلك ضمن المشروعات التي قررت الهيئة طرحها بنظام المشاركة نظير الحصول على حصة عينية ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ على اعتماد عقود الشراكة التي تم توقيعها مع كل من شركة ماونت فيو ومجموعة شركات عربية للاستثمار العقاري والسياحي ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٧٢) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٩ باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (١) و (٢) من أراضي المجتمع العمراني المتكامل على مساحة ١١٥,٨٥ فدان بقطعة الأرض

رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٩) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١١ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (٣) من أراضي المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣,٢٧ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٦٨) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٧٠,٣٧ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٤٥,٤٨ فدان بمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٨٦) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢١ باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان للمنطقة رقم (٣) من أراضي المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣,٢٧ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٧٥) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٦ بتصويب القرار الوزارى رقم (٨٨٦) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢١ والصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية



للتتمية والتطوير العمرانى (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان للمنطقة رقم (٣) من أراضى المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣,٢٧ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى كتاب شركة عربية للتتمية والتطوير العمرانى (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) الوارد برقم (٤١٣٠١١) بتاريخ ٢٧/٦/٢٠٢١ مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية الرابعة وتعديل المنطقة السكنية الثالثة من مشروع الشركة للمراجعة وطلب استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب شركة عربية للتتمية والتطوير العمرانى (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) الوارد برقم (٤١٦٤٠٤) بتاريخ ١٦/٨/٢٠٢١ مرفقاً به عدد (٧) نسخ اللوحات النهائية للمشروع بعد استيفاء كافة الملاحظات الفنية المطلوبة ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٨/٩/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤١٩٨١٤) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢١ مرفقاً به عدد (٧) لوحات تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة والمخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة للمشروع بعد مراجعته والتوقيع عليه - وكذا الموقف المالى والعقارى للمشروع المنتهى إلى أن الشركة مستحق عليها بعض الأقساط وكذا صدور كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٠٠) بشأن قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٢٥) بتاريخ ٥/٣/٢٠١٩ بشأن تحيل تواريخ سداد الدفعة المقدمة وكذا بعض الأقساط المستحقة على الشركة وعلى النحو الوارد بالخطاب ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة كالتالى :

أن منطقة الخدمات بالمشروع (للمناطق السكنية فقط) لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة لمجتمعات العمرانية  
الجديدة وجهاز مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من  
شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية)  
بالشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة باعتماد تعديل المخطط التفصيلي  
للمرحلة الثالثة من أراضى المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣,٢٧ فدان وكذا  
اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الرابعة من أراضى المجتمع العمرانى المتكامل  
على مساحة ٤٩,٣٧ فدان على مساحة إجمالية ٥٥٧,٥٦٨ فدان بقطعة الأرض  
رقم (١) لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى -  
إدارى - طبى - تعليمى - مختلط ) بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل (٤٠٪)  
للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر  
بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته 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 ٢٠٢١/١٠/٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار  
الوزارى المعروف ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة من أراضى المجتمع  
العمرانى المتكامل على مساحة ٤٣,٢٧ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي  
للمرحلة الرابعة من أراضى المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٩,٣٧ فدان  
بمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية  
للتنمية والتطوير العمرانى (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية)  
على مساحة إجمالية ٥٥٧,٥٦٨ فدان بقطعة الأرض رقم (١) لإقامة مشروع عمرانى  
متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط )  
بنسبة (٦٠٪) عمرانى متكامل (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق  
أكتوبر والسابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزارى رقم (٦٧٢)

بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٩ والمعدل بالقرارات الوزارية رقم (٥٣٩) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٦/١١ ورقم (١٠٦٨) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ ورقم (٨٨٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢١ والمصوب بالقرار الوزارى رقم (٣٧٥) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٦ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٠ والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يحق للشركة أن تعرض النسبة الخاصة بها من وحدات المشروع بكل مراحل المشروع للحجز أو البيع دون التعرض لحصة الهيئة وذلك بعد صدور القرار الوزارى ، ويجب أن تشمل الإعلانات على رقم القرار الوزارى بالتخطيط والتقسيم .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات (بالمناطق السكنية فقط) لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة استخدامها من غير قاطنى المشروع أو الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

**مادة ٥ -** 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة خلال مدة تنفيذ المشروع .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

**مادة ٩ -** 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

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة

من اراضى المجتمع العمرانى المتكامل

على مساحة ٤٣,٢٧ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة

من اراضى المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٤٩,٣٧ فدان

بمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والسادة شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (ش.م.م)

(الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة إجمالية ٥٥٧,٥٦٨ فدان

بقطعة الأرض رقم (١) لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى -

تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط ) بنسبة (٦٠%) عمرانى متكامل ،

(٤٠%) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر

#### مساحة المشروع :

( أ ) إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٥٧,٥٦٨ فدان

أى ما يعادل ٢٣٣٤١٧٨٦,٢٣٨٣ م<sup>٢</sup>.

#### أولاً - الميزانية العامة للمشروع :

١- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

٣٣٤,٥٤١ فدان أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ٤٠٥٠٧١,٧٤٣ وتمثل نسبة (٦٠%) من إجمالى

مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المناطق متعددة الاستخدامات

(سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) ٢٢٣,٠٢٧ فدان

أى ما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ٩٣٦٧١٤,٤٩٥٣ وتمثل نسبة (٤٠%) من إجمالى مساحة المشروع .



### الجزء العمرانى المتكامل (٦٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

#### أولاً - الميزانية العامة للجزء العمرانى المتكامل :

- ١- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (١) ٧٠,٣٧ فدان أى ما يعادل ٢م٢٩٥٥٣٥,٣ وتمثل نسبة (٢١,٠٣٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .
- ٢- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (٢) ٤٥,٤٨ فدان أى ما يعادل ٢م١٩١٠٠٨,٥٣ وتمثل نسبة (١٣,٥٩٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .
- ٣- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٣) (منطقة التعديل) ٤٣,٢٧ فدان أى ما يعادل ٢م١٨١٧٣٧,٢٣ وتمثل نسبة (١٢,٩٤٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .
- ٤- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٤) (منطقة الاعتماد) ٤٩,٣٧ فدان أى ما يعادل ٢م٢٠٧٣٥١,٣٥ وتمثل نسبة (١٤,٧٦٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .
- ٥- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٥) ٨٦,٤ فدان أى ما يعادل ٢م٣٦٢٩٠٢,٣١ وتمثل نسبة (٢٥,٨٣٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .
- ٦- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٦) ٣٩,٦٥١ فدان أى ما يعادل ٢م١٦٦٥٣٧,٠٢٣ وتمثل نسبة (١١,٨٥٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

(ب) علمًا بأن مساحات الأراضي المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل تشمل مساحات الطرق الخارجية والداخلية والمناطق الخضراء والمفتوحة وخدمات العمراني المتكامل (بنسبة من ٨-١٢٪) ، والتي سيتم تحديدها تفصيلاً عند الاعتماد .

### ثانياً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق المجتمع العمراني المتكامل :

- ١- يمثل الاستخدام السكني نسبة (٥٠٪) من نسبة الـ (٦٠٪) عمراني متكامل المخصصة للأراضي السكنية بما يعادل  $٢١٤٠٥٠٧١,٧٤٣ \text{ م}^٢ \times ٥٠\% = ١٠٧٠٢٥٠٣٥,٨٧١ \text{ م}^٢$  والتي تمثل ١٦٧,٢٧ فدان .
- ٢- إجمالي المساحات المبنية بالأدوار السكنية B.U.A =  $٢١٤٠٥٠٧١,٧٤٣ \text{ م}^٢ \times ٥٠\% = ١٠٧٠٢٥٠٣٥,٨٧١ \text{ م}^٢$  ، بخلاف ما يخصها من غرف السطح والبيرومات والبروزات المسموح بها .
- ٣- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات لخدمة قاطني المشروع من (٨ إلى ١٢٪) من إجمالي مساحة مناطق المجتمع العمراني المتكامل .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٥٠ شخصًا / فدان طبقًا لكتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (١٩٠٩٥) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ والمتضمن أنه سيتم الأخذ في الاعتبار الوصول للكثافة المطلوبة ١٥٠ شخصًا / فدان بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .
- ٥- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على الجزء العمراني المتكامل طبقًا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة مع الالتزام بالقيود الحالية والمستقبلية التي يتم تحديدها من قبل القوات المسلحة .
- ٦- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان للعمارات (أرضي + ٥ أدوار متكررة) بحد أقصى ١٨م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة والفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة (أرضي + أول فقط) .

- ٧- حارة الخدمة المحيطة بأرض المشروع ملك جهاز المدينة ولا يسمح بضمها للمشروع بأى حال من الأحوال .
- ٨- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٠- جميع المباني السكنية تحتوى على غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ١١- يسمح بإقامة عدد من (١ إلى ٢ دور بدروم) كحد أقصى بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الأدوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- ١٢- يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٣- الالتزام بتسرك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .

١٤- بالنسبة لأراضي الفيلات المنفصلة والمتصلة (التاون هاوس) وشبه المتصلة

(التوين هاوس) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٠%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة ، وبالنسبة للفيلات المتصلة (التاون هاوس) وشبه المتصلة (التوين هاوس) لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٤٥%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به (أرضى + أول + غرف الأسطح الخدمية) ( ٢٥% من المسطح المبنى بالدور الأرضى) .

الارتدادات داخل قطعة الأرض الواحدة : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .  
فى حالة أن طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥م فيتم عمل ردود جانبي ٢,٥م بدلاً من ٣م وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

١٥- بالنسبة لأراضي العمارات و العمارات النوبلكس :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٥٠%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان للعمارات (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بحد أقصى ١٨م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : ٤م من جميع الجهات ، وبما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى كحد أدنى .

الارتدادات لقطع الأراضي للعمارات النوبلكس ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى على أن تكون الواجهات الجانبية مصممة .



جميع قطع الأراضى السكنية داخل المشروع المطلة على حارة الخدمة الخارجية المحيطة بأرض المشروع يسمح بإمكانية الدخول منها للمناطق المفتوحة من الجهة الخلفية لتلك الأراضى .

١٦- بالنسبة للتصميم الحضرى للعمارات والعمارات الدوبلكس :

- الارتفاع المسموح به حتى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .
- المسافة بين العمارات لارتفاع (أرضى حتى ٤ أدوار لا تقل عن ٨م) .
- المسافة بين العمارات لارتفاع (أرضى + ٥ أدوار لا تقل عن ١٠م) .
- يمكن أن تصل المسافة إلى ٦م فى حالة عدم وجود فتحات على جانبي العمارات .

**ثالثاً - المنطقة السكنية رقم (٣) (منطقة التعديل) :**

أولاً - ميزانية استعمالات الأراضى ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية ٤٣,٢٧ فدان أى ما يعادل ٢م١٨١٧٣٧,٢٣ وتمثل نسبة (١٢,٩٤%) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل ، وتتكون من الآتى :

١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى ١٧,٩٣ فدان بما يعادل ٢م٧٥٣٠٠,٠٤ وتمثل نسبة (٤١,٤٤%) من إجمالى مساحة المنطقة ، وينقسم إلى :

( أ ) الأراضى المخصصة للعمارات بمساحة ٩,١٥ فدان بما يعادل ٢م٣٨٤١٦ وتمثل نسبة (٢١,١٤%) من إجمالى مساحة المنطقة .

(ب) الأراضى المخصصة للفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة بمساحة ٨,٧٨ فدان بما يعادل ٢م٣٦٨٨٤,٠٤ وتمثل نسبة (٢٠,٣٠%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٣,٨١ فدان بما يعادل

٢م١٦٠١٧,٢٤ وتمثل نسبة (٨,٨١%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة (تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة) ١١,٨٢ فدان بما يعادل ٢٤٩٦٤٧,٧٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٧,٣١%) من إجمالى مساحة المنطقة .

٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٩,٧١ فدان بما يعادل ٢٤٠٧٧٢,٢٤م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٢,٤٤%) من إجمالى مساحة المنطقة .

ثانياً - المساحات المبنية بالمباني السكنية للمنطقة رقم (٣) (منطقة التعديل) :

( أ ) الفيلات السكنية : وطبقاً لجدول أراضى الفيلات على اللوحة .

١- إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) = ٢م<sup>٢</sup>٤٣٨٥,٤٣ .

٢- إجمالى المساحات المبنية بجميع الأدوار (B.U.A) = ٢م<sup>٢</sup>٢٨٧٧٠,٨٦ .

(ب) العمارات السكنية : وطبقاً لجدول نماذج العمارات على اللوحة .

١- إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) = ٢م<sup>٢</sup>١٩٢٠,٨ .

٢- إجمالى المساحات المبنية بجميع الأدوار (B.U.A) = ٢م<sup>٢</sup>١٠٦١١٩,٨ .

(ج) إجمالى المساحات المبنية بالأدوار الأرضية بالمباني السكنية (F.P) =

٢م<sup>٢</sup>٣٣٥٩٣,٤٣ .

(د) إجمالى المساحات المبنية بجميع الأدوار بالمباني السكنية (B.U.A) =

٢م<sup>٢</sup>١٣٤٨٩٠,٦٦ .

وذلك بخلاف غرف الأسطح والبدرومات والبروزات المسموح بها طبقاً لمواد

قانون البناء الصادر فى هذا الشأن .

## ثالثًا - جدول النماذج المعمارية للعمارات بالمنطقة السكنية رقم (٣)

منطقة التعديل):

ملاحظات	مساحة البدروم	اجمالي B.U.A.	اجمالي F.P.	اجمالي عدد الوحدات	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	B.U.A. النموذج	F.P. النموذج	عدد الادوار	اسم النموذج	النموذج
	-	١١٧٣٦,٤	٢٩٣٤,١	٥٢	١٣	٤	٩٠٢,٨٠	٢٢٥,٧٠	ارضي + ٣ ادوار	عمارة دوبلكس (١) D01	
	-	١٣٥٤,٢	٢٢٥,٧٠	٦	١	٦	١٣٥٤,٢	٢٢٥,٧٠	ارضي + ٥ ادوار	عمارة دوبلكس (٢) D02	
	-	٥٤٢٧,٦	٩٠٤,٦	٢٤	٢	١٢	٢٧١٣,٨	٤٥٢,٣٠	ارضي + ٥ ادوار	عمارة دوبلكس (٤) D04	
	-	٦٥٢,١٠٠	١٦٣٠	٤٠	١٠	٤	٦٥٢	١٦٣,٠٠	ارضي + ٣ ادوار	عمارة دوبلكس (٦) D06	
ملاحظة بين العمارات ٦ م في حالة عدم تسويات و تسويات ٨ م في حالة وجود تسويات و١٠ م في حالة وجود تسويات والارتفاع ارضي ٥٥ متكرر	٤٨٣,٣	١٢٩٣	٢١٥,٥	١٢	١	١٢	١٢٩٣	٢١٥,٥	بدروم + ارضي + ٥ ادوار	مناكبات ١	
	٧٨٢,٨	١٥٥٧	٢٥٩٥	١٤٤	٦	٢٤	٢٥٩٥	٤٣٢,٥	بدروم + ارضي + ٥ ادوار	مناكبات ٢	
	١١٠٣,٦	١٩٤٤	٣٢٤٠	١٨٠	٥	٣٦	٣٨٨٨	٦٤٨	بدروم + ارضي + ٥ ادوار	مناكبات ٣	
	١٠٠٨,٣	٢١٢٣,٤٠	٣٥٣٨,٤٠	١٩٢	٨	٢٤	٢٦٥٣,٨٠	٤٤٢,٣	بدروم + ارضي + ٥ ادوار	عمارة (٧) D07	
	اجمالي المسطح ١٠٥٠٠ مقسم الى ٦ بدرومات منفصلين	٢٣٥٤٨,٢	٣٩٢٤,٧	٤٣٣	١	٤٣٣	٢٣٥٤٨,٢	٣٩٢٤,٧	دور بدروم واحد + ارضي + ٥ ادوار	عمارة (٨) D08	
		١٠٦١١٩,٨	١٩٢٠٨٠	١٠٨٣	٤٧					الاجمالي	

ثالثاً - المنطقة السكنية رقم (٤) (منطقة الاعتماد) :أولاً - ميزانية استعمالات الأراضي ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة السكنية ٤٩,٣٧ فدان أى ما يعادل

٢٢٠٧٣٥١,٣٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٤,٧٦٪) من إجمالي مساحة الجزء العمرانى المتكامل ،

وتتكون من الآتى :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى ١٩,٨٣ فدان بما يعادل

٢٨٣٣٠٥,٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٠,١٧٪) من إجمالي مساحة المنطقة ، وينقسم إلى :

( أ ) الأراضي المخصصة للمباني بمساحة ٥,١٩ فدان بما يعادل

٢٢١٨١٧,٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٠,٥٢٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

(ب) الأراضي المخصصة للفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة

بمساحة ١٤,٦٤ فدان بما يعادل ٦١٤٨٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٩,٦٥٪)

من إجمالي مساحة المنطقة .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٠,٥٢ فدان بما يعادل

٢٤٤١٩١,٥٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢١,٣١٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة (تشمل المسطحات

الخضراء وممرات المشاة) ٨,٢٢ فدان بما يعادل ٣٤٥٢٢,٢٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٦,٦٥٪)

من إجمالي مساحة المنطقة .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار

السيارات ١٠,٧٩ فدان بما يعادل ٤٥٣٣١,٨٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢١,٨٦٪) من إجمالي

مساحة المنطقة .

ثانياً - المساحات المبنية بالمباني السكنية للمنطقة السكنية رقم (٤)(منطقة الاعتماد) :

( أ ) الفيلات السكنية : وطبقاً لجدول (أراضي الفيلات) على اللوحة .

١- إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) = ٢٢٦٢٩٩,٤ م<sup>٢</sup> .

٢- إجمالي المساحات المبنية بجميع الأدوار (B.U.A) = ٢٥٢٥٩٨,٨ م<sup>٢</sup> .



(ب) العمارات السكنية : وطبقاً لجدول (نماذج العمارات) على اللوحة .

١- إجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضي (F.P) = ٢م١٠٩٠٨,٨ .

٢- إجمالي المساحات المبنية بجميع الأدوار (B.U.A) = ٢م٦٥٤٥٢,٨ .

(ج) إجمالي المساحات المبنية بالأدوار الأرضية بالمباني السكنية (F.P) =

٢م٣٧٢٠٨,٢ .

(د) إجمالي المساحات المبنية بجميع الأدوار بالمباني السكنية (B.U.A) =

٢م١١٨٠٥١,٦ .

وذلك بخلاف غرف الأسطح والبدرومات والبروزات المسموح بها طبقاً لمواد

قانون البناء الصادر في هذا الشأن .

ثالثاً - جدول النماذج المعمارية للعمارات بالمنطقة السكنية رقم (٤)

(منطقة الاعتماد) :

ملاحظات	مساحة البدروم	اجمالي B.U.A.	اجمالي F.P.	اجمالي عدد الوحدات	تكرار النموذج	عدد الوحدات في النموذج	B.U.A. النموذج	F.P. النموذج	عدد الادوار	اسم النموذج	النموذج
	٤٨٣,٣	١٢٩٣	٢١٥,٥	١٢	١	١٢	١٢٩٣	٢١٥,٥	بدروم + أرضي + ٥ ادوار	ساكنات ١	[١]
المساحة بين العمارات ٦م في حالة عدم وجود فتحات و ٨م في حالة وجود فتحات	٧٨٢,٨	٢٥٩٥	٤٣٢,٥	٢٤	١	٢٤	٢٥٩٥	٤٣٢,٥	بدروم + أرضي + ٥ ادوار	ساكنات ٢	[٢]
٨م في حالة وجود فتحات	١١٠٣,٦	١٩٤٤٠	٣٢٤٠	١٨٠	٥	٣٦	٣٨٨٨	٦٤٨	بدروم + أرضي + ٥ ادوار	ساكنات ٣	[٣]
٨م في حالة وجود فتحات	١٠٠٨,٣	١٨٥٧٦,٦	٣٠٩٦,١	١٦٨	٧	٢٤	٢٦٥٣,٨٠	٤٤٢,٣	بدروم + أرضي + ٥ ادوار	عمارة (٧) D07	[٧]
والارتفاع المساح أرضي ١٠٥٠٠ مكرر ٦ مكرر ٦ مكرر		٢٣٥٤٨,٢	٣٩٢٤,٧	٤٣٣	١	٤٣٣	٢٣٥٤٨,٢	٣٩٢٤,٧	دور بدروم واحد أرضي + ٥ ادوار	عمارة (٨) D08	[٨]
	٦٥٤٥٢,٨	١٠٩٠٨,٨	٨١٧	١٥						الاجمالي	[٩]

رابعاً - جدول مساحات قطع الأراضي للمنطقة السكنية رقم (٤) أراضي الفيلات  
(منطقة الاعتماد) :

الترتيب	رقم قطعة الأرض	نوع المخطط	عدد الأدوار	عدد الوحدات للمبنى الواحد	مساحة قطعة الأرض م <sup>2</sup>	النسبة المئوية البنائية للقطعة للأرض، % F.P.	المساحة البنائية للقطعة الأرضية م <sup>2</sup>
1	PH 3-016	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
2	PH 3-017	تاون هاوس 4m	2	4	654	45%	294.3
3	PH 3-018	تاون هاوس 4m	2	4	654	45%	294.3
4	PH 3-019	تاون هاوس 4m	2	4	654	45%	294.3
5	PH 3-020	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
6	PH 3-021	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
7	PH 3-022	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
8	PH 3-023	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
9	PH 3-024	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
10	PH 3-025	تاون هاوس 4m	2	4	654	45%	294.3
11	PH 3-026	تاون هاوس 6m	2	6	908	45%	408.6
12	PH 3-027	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
13	PH 3-028	تاون هاوس 6m	2	6	908	45%	408.6
14	PH 3-029	تاون هاوس 4m	2	4	654	45%	294.3
15	PH 3-030	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
16	PH 3-031	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
17	PH 3-032	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
18	PH 3-033	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
19	PH 3-034	تاون هاوس 6m	2	6	908	45%	408.6
20	PH 3-035	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
21	PH 3-036	تاون هاوس 6m	2	6	908	45%	408.6
22	PH 3-037	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
23	PH 3-038	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
24	PH 3-039	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
25	PH 3-040	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
26	PH 3-041	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
27	PH 3-042	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
28	PH 3-043	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
29	PH 3-044	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
30	PH 3-045	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
31	PH 3-046	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
32	PH 3-047	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
33	PH 3-048	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
34	PH 3-049	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
35	PH 3-050	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
36	PH 3-051	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
37	PH 3-052	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
38	PH 3-053	تاون هاوس 4m	2	4	654	45%	294.3
39	PH 3-054	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
40	PH 3-055	تاون هاوس 4m	2	4	654	45%	294.3
41	PH 3-056	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
42	PH 3-057	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
43	PH 3-058	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
44	PH 3-059	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
45	PH 3-060	تاون هاوس 6m	2	6	908	45%	408.6
46	PH 3-061	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
47	PH 3-062	تاون هاوس 6m	2	6	908	45%	408.6
48	PH 3-063	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
49	PH 3-064	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
50	PH 3-065	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
51	PH 3-066	توين هاوس	2	2	453	40%	181.2
52	PH 3-067	تاون هاوس 4m	2	4	654	45%	294.3
53	PH 3-068	تاون هاوس 4m	2	4	654	45%	294.3
54	PH 3-069	تاون هاوس 6m	2	6	908	45%	408.6
55	PH 3-070	تاون هاوس 6m	2	6	908	45%	408.6
56	PH 3-071	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
57	PH 3-072	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
58	PH 3-073	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
59	PH 3-074	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35
60	PH 3-075	تاون هاوس 8m	2	8	1163	45%	523.35

523.35	45%	1163	8	2	٨م تاون هاوس	PH 3-076	61
523.35	45%	1163	8	2	٨م تاون هاوس	PH 3-077	62
523.35	45%	1163	8	2	٨م تاون هاوس	PH 3-078	63
523.35	45%	1163	8	2	٨م تاون هاوس	PH 3-079	64
11520	40	288	1	2	فيلات 2	PH 3-080	65
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-081	66
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-082	67
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-083	68
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-084	69
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-085	70
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-086	71
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-087	72
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-088	73
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-089	74
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-090	75
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-091	76
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-092	77
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-093	78
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-094	79
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-095	80
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-096	81
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-097	82
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-098	83
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-099	84
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-100	85
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-101	86
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-102	87
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-103	88
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-104	89
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-105	90
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-106	91
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-107	92
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-108	93
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-109	94
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-110	95
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-111	96
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-112	97
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-113	98
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-114	99
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-115	100
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-116	101
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-117	102
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-118	103
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-119	104
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-120	105
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-121	106
115.2	40%	288	1	2	فيلات 2	PH 3-122	107
107.6	40%	269	1	2	فيلات 1	PH 3-123	108
107.6	40%	269	1	2	فيلات 1	PH 3-124	109
107.6	40%	269	1	2	فيلات 1	PH 3-125	110
107.6	40%	269	1	2	فيلات 1	PH 3-126	111
107.6	40%	269	1	2	فيلات 1	PH 3-127	112
107.6	40%	269	1	2	فيلات 1	PH 3-128	113
107.6	40%	269	1	2	فيلات 1	PH 3-129	114
37704		61488	336			الاجمالي	

## خامساً - منطقة الخدمات بالمنطقة السكنية رقم (٤) (منطقة الاعتماد) :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٠,٥٢ فدان بما يعادل ٢٤٤١٩١,٥٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢١,٣١%) من إجمالي مساحة المنطقة ، وطبقاً للجدول التالي :

الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (F.P)		المساحة		التشاطر	الاستخدام
		مساحة م <sup>٢</sup>	نسبة	فدان	م <sup>٢</sup>		
٦ أمتار من جميع الجهات	أرضي + دورين	١٤٧٨٠,٣٢٢	٤٩٢٦,٧٧٤	٣٠%	٣,٩١	١٦٤٢٢,٥٨	تجاري - إداري ترفيهي
		٢٤٩٩٢,١٠٩	٨٣٣٠,٧٠٣	٣٠%	٦,٦١	٢٧٧٦٩,٠١	تجاري - إداري ترفيهي

## ٢- الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات العمراني :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات للجزء العمراني المتكامل ما بين (٨-١٢%) من إجمالي مساحة الجزء العمراني المتكامل .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد على ٢,٨٠م وتستهل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بنز السلم .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة ، علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً لتوقيات التنفيذ الممنوحة للمشروع والموضحة بالعقد فيما يخص المجتمع العمراني المتكامل .



يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢سيارة / ٢م٥٠) مباني مغلقة بالبدروم أو سطحيا بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم ترك ردود ٦م من جميع الجهات بأراضى الخدمات على الأقل .

يمكن استخدام نظرية الحجم لكل نشاط على حدة و لكل قطعة أرض على حدة وفقاً للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط وطبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ الخاص بأسس تطبيق نظرية الحجم .

يسمح بإقامة عدد من ١ إلى ٢ دور بدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

سادساً - جداول أرصدة الكثافات والمساحات المبنية بالدور الأرضي (F.P) وإجمالي المساحات المبنية بالأدوار السكنية (B.U.A) للمنطقة السكنية رقم (١)، (٢) السابق اعتمادها ، وكذا المنطقة السكنية رقم (٣) (محل التعديل) وكذا المنطقة السكنية رقم (٤) (منطقة الاعتماد) :

عناصر الرصيد	الرصيد على مستوى المشروع بالكامل	المستخدم فى منطقة ١ و ٢ (منطقة تم اعتمادها بقرار رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٩)	المستخدم فى منطقة ٣ (منطقة التعديل)	المستخدم فى منطقة ٤ (منطقة الاعتماد)	الرصيد المتبقى
(F.P)	٣٥١٢٦٧,٩٣٥٥	١٢٤٠٠٦,٤٤٥	٣٣٥٩٣,٤٣	٣٧٢٠٨,٢	١٥٦٤٥٩,٨٦٥
(B.U.A)	٢١٠٧٦٠٧,٦١٣	٧٤٤٠٣٨,٦٧	١٣٤٨٩٠,٦٦	١١٨٠٥١,٦	١١١٠٦٢٦,٦٨٣
عدد السكان	٨٢٦٣٥	٣٤١٠٧	٥١٢٦	٤٩٥٧	٣٩٤٤٥
عدد الوحدات	١٩٤٥٠	يتم تحديد العدد الفعلى لعدد الوحدات المستعمل للمرحلة ١ و ٢ (منطقة التعديل) برسومات التراخيص لوجهاز المدينة بشرط عدم تجاوز الحد الأقصى المسموح به للمرحلة المتعددة	١١٩٢	١١٥٣	-

تعتبر المسطحات المبنية بالدور الأرضي (F.P) وإجمالي المسطحات المبنية بالأدوار (B.U.A) السكنية هي الحد الأقصى المسموح به ، ويعتبر رصيذاً وتتم التسوية في المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المراحل اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً في القرار الوزاري لهذه المرحلة وبشروط عدم عمل أي تعديلات أخرى بالمخطط) .

### الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الخدمات متعددة الاستخدامات ومناطق الإسكان (أرضي + ٥ أدوار متكررة) بحد أقصى ١٨م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، ويستثنى من ذلك مساحة بنائية تعادل ٢م<sup>٢</sup> ٩٠٠٠ بالمنطقة المتعددة الاستخدامات بارتفاع يصل إلى ٣٦م طبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة وبعد أخذ موافقة القوات المسلحة ، ويمكن أن يصل إلى ٧٢م بشرط موافقة القوات المسلحة مع الالتزام بإجمالي المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الخدمات المختلطة (B.U.A) في جميع الأحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٥٠ شخصاً / فدان 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 من ١ إلى ٢ دور بدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيك) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على ألا تكون في مجموعها وحدة سكنية وألا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضي للعمارات السكنية طبقاً المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و(١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضي للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .

- ٧- تلتزم شركة عربية للتنمية والتطوير العمراني (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) بتطوير القطاع العرضي لحرارة الخدمة المحيطة بأرض المشروع طبقاً للمقترح المقدم منها وعلى مسؤوليتها وتحت إشراف جهاز المدينة بإضافة أماكن انتظار سيارات عمودية ، ويتم احتساب تلك الأماكن ضمن الأعداد الإجمالية لأماكن انتظار السيارات على مستوى المشروع كما تلتزم الشركة بتنفيذ أماكن الانتظار والأرصفة الجانبية طبقاً للقطاعات العرضية المعتمدة في لوحة المخطط وذلك مع المحافظة بشكل كامل على أية مرافق مارة بحارة الخدمة .
- ٨- يسمح لشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) بعمل سور المشروع للجزء العمراني المتكامل على حدود نهاية القطاع العرضي لحرارة الخدمة .
- ٩- تتولى شركة عربية للتنمية والتطوير العمراني (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري 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 صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٢- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .



- ١٣- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٤- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٩، ١٠، ١١) .
- ١٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٦- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع المعتمد من الهيئة .
- ١٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات فيتم توفير عدد (٢) موقف انتظار سيارة لكل ٢٥٠ مبنى مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وطبقاً للكود المصري للجراجات .
- ١٨- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ في ٢٠/٨/٢٠١٥ والمبرم بين الهيئة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني (ش.م.م) (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) .

طرف ثانٍ  
المفوض عن الشركة  
**محمود إبراهيم السيد**

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

The drawing is a technical architectural plan for a construction project. It includes several site plans and floor plans showing the layout of buildings and surrounding areas. A large block of Arabic text is positioned to the right of the plans, likely providing specifications and details for the project. Below the text are several tables, possibly containing data related to the project's costs, materials, or schedule. A circular stamp is visible in the bottom left corner of the drawing area, which appears to be an official seal or stamp. The drawing is oriented horizontally and is surrounded by a border.



مركز الدراسات والبحوث  
الهندسة المعمارية  
والصناعية

