

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٠٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٣

باعتقاد المخطط التفصيلى المعدل للمرحلة الأولى بمساحة ٨٩,١٦ فدان
والمخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة منطقة (B) بمساحة ٣٠,٢٠ فدان
والمخطط التفصيلى لمرحلة النادى الرياضى الاجتماعى بمساحة ٣٩,٩٤ فدان
ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A٢٦) بمساحة ٣٦٠,٣٦ فدان
بمنطقة مثلث الامل بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لشركة اورا ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقارى
لاقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية
بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة والسابق إعتماده بالقرار الوزارى رقم ٧١٣

بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 الوزارى رقم ٢٣٢ الصادر 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 الصادر بجلسته رقم ١٣١ بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢ بالموافقة على تشكيل لجنة للتقييم الفنى ولجنة للتقييم المالى لدراسة العرض المقدم من شركة اورا ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لقطعة الأرض مسلسل رقم (٥) السابق طرحها بنظام المشاركة بين الشركات الرائدة والمعلن عنها فى 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 يساوى قيمته ٢٪ من قيمة الأرض كتأمين مؤقت خلال ٩٠ يوم فور موافقة مجلس إدارة الهيئة وقبل البدء فى الدراسة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٤ بالموافقة على السير فى إجراءات التعاقد مع شركة اورا ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لتنمية قطعة الأرض رقم (A٢٦) بمثلث الامل بالقاهرة الجديدة بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمساحة حوالى ٤٠٠ فدان فى ضوء ما انتهى اليه تقرير اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ١٠٠٨ لسنة ٢٠١٩ المنوط بها دراسة العرض (الفنى - المالى) المقدم من الشركة المذكورة على أن تحفظ الشركة حق الهيئة طوال فترة المشروع بقيمة قدرها (٢٤ مليار و ٧٤٣ مليون و ١٨٩ الف و ٣٥ جنيها) والتي تعطى قيمة حالية للمتر المربع ٦٥٢٢.٧٤ ج/م^٢ ؛

وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٣٨ بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٤ بالموافقة على السير فى اجراءات التعاقد مع شركة اورا ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لتنمية قطعة الأرض رقم (A٢٦) بمثلث الامل بالقاهرة الجديدة

بنظام المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمساحة حوالى ٤٠٠ فدان فى ضوء ما انتهى اليه تقرير اللجنة المعدل بتاريخ ٧/٥/٢٠٢٠ الصادر من اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ١٠٠٨ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة اورا ديفلويرز ايجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لتنمية قطعة الأرض رقم (A٢٦) بمساحة ٣٩٩,٩ فدان بمنطقة مثلث الامل بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪) بنظام الشراكة ؛ وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٣١/١/٢٠٢١ لقطعة الأرض المذكورة بمساحة إجمالية (٣٦٠,٣٦) فدان أى ما يعادل (١٢,٤٠٤١٣٥ م) ٢م لاقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات بنسبة ٢٠٪) ؛

وعلى ملحق التعاقد المبرم بتاريخ ١٧/٣/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة اورا ديفلويرز ايجيبت للاستثمار العقارى (ش.م.م) لتصبح مساحة قطعة الأرض ٣٦٠,٣٦ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والادارية رقم (٤٠٩١٦) بتاريخ ١٦/٨/٢٠٢١ ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٧/٩/٢٠٢١ ؛ وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٧١٣ بتاريخ ١١/١٠/٢٠٢١ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة (٣٦٠,٣٦ فدان) وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الاولى من المشروع بمساحة (٩٧,٩٢ فدان) ؛

وعلى خطاب شركة اورا ديفلويرز ايجيبت للاستثمار العقارى السوارى برقم (٤١٠٠٤١) بتاريخ ١٤/٥/٢٠٢٢ بخصوص طلب اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة (B) وكذا طلب اعتماد تعديل للمرحلة الاولى وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة النادى ضمن المخطط العام للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٢٧١٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٤ مرفقا به اللوحات النهائية من المشروع بعد التوقيع عليها ؛
وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة برقم (٤١٥٧٣٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣٠ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة الموقع من القطاعات والادارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة اورا ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقارى باعتماد المخطط التفصيلى المعدل للمرحلة الاولى لتصبح بمساحة ١٦ , ٨٩ فدان والمخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة منطقة (B) بمساحة ٢٠ , ٣٠ فدان والمخطط التفصيلى لمرحلة النادى الرياضى الاجتماعى بمساحة ٩٤ , ٣٩ فدان وذلك ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A٢٦) بمساحة ٣٦٠ , ٣٦ فدان بمنطقة مثلث الامل بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الاسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى المعدل للمرحلة الاولى بمساحة (١٦ , ٨٩ فدان) والمخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة منطقة (B) بمساحة (٢٠ , ٣٠ فدان) والمخطط التفصيلى لمرحلة النادى الرياضى الاجتماعى بمساحة (٩٤ , ٣٩ فدان) وذلك ضمن

المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A٢٦) بمساحة (٣٦٠, ٣٦) فدان بمنطقة مثلث الامل بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة شركة اورا ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة 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 مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين وفى 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، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

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 فى إطار المخطط المعتمد والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 التى 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 الزمنى المعتمد من الهيئة وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣ - ينشر 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 باعتماد المخطط التفصيلى المعدل للمرحلة الاولى بمساحة ٨٩,١٦ فدان والمخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة منطقة (B) بمساحة ٣٠,٢٠ فدان والمخطط التفصيلى لمرحلة النادى الرياضى الاجتماعى بمساحة ٣٩,٩٤ فدان وذلك ضمن المخطط العام لقطعة الأرض رقم (A٢٦) بمساحة ٣٦٠,٣٦ فدان بمثلث الامل بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة/شركة اورا ديفلوبرز ايجيبت للاستثمار العقارى لاقامة مشروع (عمرانى متكامل بنسبة ٨٠٪ وخدمات استثمارية بنسبة ٢٠٪) بنظام المشاركة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٧١٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١

الاشتراطات البنائية للنموذج السكنى :

بالنسبة للنموذج السكنى لاتزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥٪ من مساحتها .
الارتدادات بالنموذج السكنى لاتقل عن الامامى ٤م - الجانبي ٣م - الخلفى ٦م وبارتفاع أرضى ودورين .

الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

لاتزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات عن ٤٥٪ من المساحة المخصصة للعمارات .
الارتفاع المسموح به للعمارات هو ارضى + ٩ ادوار متكررة بحد أقصى ٣٠,٠٠م وطبقا للارصدة المسموح بها .

المسافة بين العمارات لاتقل عن ١٢م وفى حالة ارتفاع (أرضى + ٦ أدوار) وبما لايقل عن ٢٥٪ من ارتفاع كل مبنى .

ثانياً - مكونات منطقة الخدمات الاستثمارية (٢٠٪) :

تشمل منطقة الخدمات التى تمثل نسبة ٢٠٪ من اجمالى مساحة المشروع على عدد (٢) مرحلة (مرحلة النادى الرياضى الاجتماعى) و (مرحلة التجارى)

وتنقسم إلى:

تبلغ مساحة المباني المسموح بها بالدور الأرضى (F.P) ٢١,٦٢ فدان بما يعادل ٩٠٨١٠,٢٥ م^٢ وتمثل نسبة ٣٠٪ من اجمالى مساحة منطقة الخدمات .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة والطرق واماكن الانتظار ٥٠,٤٥ فدان بما يعادل ٢١١٨٩٠,٥٨ م^٢ وتمثل نسبة ٧٠,٠٠٪ من اجمالى مساحة منطقة الخدمات. الاشتراطات البنائية العامة لمنطقة الخدمات الاستثمارية :

تمثل منطقة الخدمات ٢٠٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع أى ما يعادل ٧٢,٠٧ فدان ويسمح بتخديم المنطقة خارجيا .

تحدد الارتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حده طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجارى - ترفيهى - ادارى - فندقى - تعليمى - صحى) .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P عن ٣٠٪ من مساحة المنطقة .
يسمح بتطبيق نظام الحجوم بمعامل استغلال (٢) طبقا للتعاقد المؤرخ فى

٢٠٢٠/٨/٢٣

الالتزام بترك ردود عام من أرض المشروع ١٠م كحد ادنى .
تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .
يتم الالتزام بقيد الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة بواقع (٣٠م) من مستوى سطح الأرض .

الالتزام بتوفير اماكن لانتظار السيارات طبقا للكدود المصرى للجراجات .

٣ - مكونات المخطط التفصيلى لمرحلة النادى الرياضى الاجتماعى (استثمارى)

محل الاعتماد :

تبلغ مساحة مرحلة النادى الرياضى الاجتماعى ضمن المشروع ٩٤ , ٣٩ فدان بما

يعادل ١٧ , ١٦٧٧٤٥ م^٢ وتشمل على التالى :

تبلغ المساحة المخصصة للمبانى (F.P) ٣٨ , ٥ فدان بما يعادل ٢٦ , ٢٢٦٠٢ م^٢

وتمثل نسبة ٤٧ , ١٣٪ من إجمالى مساحة مرحلة النادى الرياضى الاجتماعى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق والمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٥٣ , ٣٣ فدان

بما يعادل ٨٣ , ١٤٠٨٣ م^٢ وتمثل نسبة ٩٦ , ٨٣٪ من إجمالى مساحة مرحلة النادى

الرياضى الاجتماعى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣ , ١ فدان بما يعادل ٤ , ٢٤٣١٢ م^٢

وتمثل نسبة ٥٧ , ٢٪ من إجمالى مساحة مرحلة النادى الرياضى الاجتماعى .

المساحة المخصصة للمبانى بمرحلة النادى الرياضى الاجتماعى (محل الاعتماد) :

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٦٠ , ٣٦) فدان أى ما يعادل

١٢ , ١٥١٣٥٠٤ م^٢ وينقسم إلى :

مجتمع عمرانى متكامل بمساحة ٢٩ , ٢٨٨ فدان بما يعادل ٣٠ , ٣٠٨٠٨٠٣ م^٢

تمثل نسبة ٨٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .

منطقة الخدمات الاستثمارية بمساحة ٧٢٠ , ٧ فدان بما يعادل ٨٢ , ٣٠٢٧٠٠ م^٢

وتمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - مكونات المجتمع العمرانى المتكامل (٨٠٪) :

تنقسم مساحة المجتمع العمرانى المتكامل على ستة مراحل بخلاف منطقة الخدمات الاستثمارية بيانها طبقا للجدول التالى (شاملة نصيبها من الخدمات والطرق الخارجية والداخلية والمناطق المفتوحة) :

جدول مراحل المشروع						
المرحلة	المنطقة	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة فدان	النسبة	
المرحلة الأولى	A	عمرانى متكامل	٣٧٤٤٧٥,١٦	٨٩,١٦	٪٢٤,٧	
المرحلة الثانية	A		٥١٣٨٩,٦٧	١٢,٢٤	٪٣,٤	
	B		٥٢٠٣٧,٥٥	١٢,٣٩	٪٣,٤	
المرحلة الثالثة	A	عمرانى متكامل	٦٠٢٢٨,٣٧	١٤,٣٤	٪٤,٠	
	B		١٢٦٨٥٣,٤٠	٣٠,٢٠	٪٨,٤	
المرحلة الرابعة	A		٦١٤٨٨,٥٥	١٤,٦٤	٪٤,١	
	B		٦٨٥٥٧,٧٨	١٦,٣٢	٪٤,٥	
	C		٦٠١٢٠,٤٥	١٤,٣١	٪٤,٠	
المرحلة الخامسة	A		٣٦٩٩٥,٨٠	٨,٨١	٪٢,٤	
	B		٦٧٠٤٦,٦١	١٥,٩٦	٪٤,٤	
	C		٥٤٨٦٣,٣٨	١٣,٠٦	٪٣,٦	
المرحلة السادسة	A		٧٠٠٦٥,٢٥	١٦,٦٨	٪٤,٦	
	B		٤٩٥٥٣,٧٥	١١,٨٠	٪٣,٣	
	C		٧٧١٢٧,٥٩	١٨,٣٦	٪٥,١	
إجمالى النشاط العمرانى المتكامل			١٢١٠٨٠٣,٣٠	٢٨٨,٢٩	٪٨٠	
مرحلة النادى الرياضى الاجتماعى			١٦٧٧٤٥,١٧	٣٩,٩٤	٪١١,١	

جدول مراحل المشروع					
المرحلة	المنطقة	النشاط	المساحة م ^٢	المساحة فدان	النسبة
مرحلة التجارى			١٣٤٩٥٥,٦٥	٣٢,١٣	٨,٩٪
إجمالى نشاط الخدمات الاستثمارية			٣٠٢٧٠٠,٨٢	٧٢,٠٧	٢٠,٠٪
إجمالى مساحة المشروع			١٥١٣٥٠٤,١٢	٣٦٠,٣٦	١٠٠,٠٪
مساحات المراحل مقيسة من محاور الطرق الخارجية					

يشتمل المجتمع العمرانى المتكامل على :

تبلغ المساحة المخصصة للاسكان ١٤٤,١٤ فدان بما يعادل ٦٠٥٤٠١,٦٥ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٤,٥٩ فدان بما يعادل ١٤٥٢٩٦,٤٠ م^٢ وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة والطرق واماكن الانتظار ٤٦٠١٠٥,٢٥ م^٢ بما يعادل ١٠٩,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٣٨,٠٠٪ من إجمالى مساحة المجتمع العمرانى المتكامل .

الاشتراطات البنائية العامة للمجتمع العمرانى المتكامل :

المساحة المخصصة للاسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للمجتمع العمرانى المتكامل .

النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٥٪ من المساحة المخصصة للاسكان .

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

لا تزيد اطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقاسه على طول محور البلوك وفى

حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا

يقل عن ٦ م على الازيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م والمسافة

بين قطع الاراضى لا تقل عن ٦ م .

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

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

١- مكونات المخطط التفصيلى للمرحلة الاولى من النشاط (عمرانى متكامل)

محل الاعتماد :

تبلغ مساحة المرحلة الاولى من المشروع ١٦ , ٨٩ فدان بما يعادل ١٦ , ٢٣٧٤٤٧٥ م

وتشمل على التالى :

تبلغ المساحة المخصصة للسكان (فيلات) ٩٥ , ١٣ فدان بما يعادل ٧ , ٢٥٨٦٠٧ م وتمثل نسبة (١٥ , ٦٥ ٪) من إجمالى مساحة المرحلة الاولى .

تبلغ المساحة المخصصة للسكان (نماذج سكنية) ٧٠ , ٨ فدان بما يعادل ٢١ , ٣٦٥٤٢ م وتمثل نسبة (٩ , ٧٦ ٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للسكان (عمارات) ٣٢ , ١٥ فدان بما يعادل ٦٩ , ٢٦٤٣٣٧ م وتمثل نسبة (١٨ , ١٧ ٪) من إجمالى مساحة المرحلة الاولى .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٢ , ٠ فدان بما يعادل ١١ , ١٣٨٢ م وتمثل نسبة (٣٧ , ٠ ٪) من اجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق والمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٨٣, ٤٩ فدان بما يعادل ٢٨, ٩٢٨٦ م^٢ وتمثل نسبة (٨٩, ٥٥ %) من إجمالى مساحة المرحلة الاولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٠, ١ فدان بما يعادل ٨٠, ٢٤٣١٩ م^٢ وتمثل نسبة (١٥, ١ %) من إجمالى مساحة المرحلة الاولى .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الاولى :

أ - تبلغ المساحة المخصصة للاسكان (عمارات) ٣٢, ١٥ فدان بما يعادل ٦٩, ٦٤٣٢٧ م^٢ وتمثل نسبة ١٨, ١٧ % من إجمالى مساحة المرحلة الأولى،

وطبقا للجدول التالى :

جدول تحليل نماذج العمارات بالمرحلة الاولى :

رقم المجموعة	اسم النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	المساحة المبنية (BUA) للنموذج	إجمالى مساحات الدور الأرضي (F.P)	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى المساحة المبنية (BUA)
C١	A٨	٤	١, ١٦٨, ١٥	أرضى + ٨	٧٠	١٠, ١٩٨, ١١	٤, ٦٧٢, ٦٠	٢٨٠	٤٠, ٧٩٢, ٤٤
	B٨	٤	١, ٢٧٠, ١٥	أرضى + ٨	٨٦	١١, ٢٠٣, ٧٨	٥, ٠٨٠, ٦٠	٣٤٤	٤٤, ٨١٥, ١٢
C٢	A٨	٣	١, ١٦٨, ١٥	أرضى + ٨	٧٠	١٠, ١٩٨, ١١	٣, ٥٠٤, ٤٥	٢١٠	٣٠, ٥٩٤, ٣٣
	B٨	٣	١, ٢٧٠, ١٥	أرضى + ٨	٨٦	١١, ٢٠٣, ٧٨	٣, ٨١٠, ٤٥	٢٥٨	٣٣, ٦١١, ٣٤
	B٥	١	١, ٢٧٠, ١٥	أرضى + ٥	٥٦	٧, ٤٦٥, ٧٥	١, ٢٧٠, ١٥	٥٦	٧, ٤٦٥, ٧٥
C٣	A٣	٢٠	٤١٨, ٢٠	أرضى + ٤	٨	١, ٧٥٤, ٠٠	٨, ٣٦٤, ٠٠	١٦٠	٣٥, ٠٨٠, ٠٠

رقم المجموعة	اسم النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضى (F.P) للنموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	المساحة المبنية (BUA) للنموذج	إجمالى مساحات الدور الأرضى (F.P)	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى المساحة المبنية (BUA)
C٤	AA	١	١٠.٧٨.٩٤	أرضى + ٨	٧٠	١٠.١٩٨.١١	١٠.٧٨.٩٤	٧٠	١٠.١٩٨.١١
	BA	١	١١٧٠.٧٧	أرضى + ٨	٨٦	١١.٢٠٣.٧٨	١٠.١٧٠.٧٧	٨٦	١١.٢٠٣.٧٨
الإجمالى		٣٧	٨.٨١٤.٦٦			٧٣.٤٢٥.٤٢	٢٨.٩٥١.٩٦	١.٤٦٤	٢١٣.٧٦٠.٨٧

(ب) تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ١٣,٩٥ فدان بما يعادل ٥٨٦.٧,٠٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٥,٦٥ ٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى ، وطبقاً للجدول التفصيلى المدرج على لوحة المخطط العام .

(ت) تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نماذج سكنية) ٨,٧٠ فدان بما يعادل ٣٦٥٤٢,٢١ م^٢ وتمثل نسبة ٩,٧٦ ٪ من اجمالى مساحة المرحلة الاولى ؛ وطبقاً للجدول التفصيلى المدرج على لوحة المخطط العام .

المساحة المخصصة للاستعمال الخدمى بالمرحلة الاولى :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٣٣ فدان بما يعادل ١٣٨٢,١١ م^٢ وتمثل نسبة ٣٧,٠ ٪ من اجمالى مساحة المرحلة الأولى طبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	نوع النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	النسبة البنائية	الارتفاعات	Foot Pring	BUA
SO١	نادى اجتماعى	١٠,٣٨٢,١١	٢٠ ٪	أرضى + دور	٢٧٦,٤٢	٥٥٢,٨٥
الإجمالى		١٣٨٢,١١			٢٧٦,٤٢	٥٥٢,٨٥

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

يتم الالتزام بترك ممر لا يقل عرضه عن ٦م بين اراضى الخدمات وارضى / مبانى الاسكان .

مناطق الخدمات داخل المجتمع العمرانى المتكامل تكون لخدمة قطانى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم مباشر من الطريق الخارجى وفى حال طلب التخدم الخارجى يتم سداد العلاوة المقررة نظير ذلك .

تحليل المبانى المستخدمة بالمرحلة الاولى محل الاعتماد :

تحليل المبانى المستخدمة بالمرحلة الأولى (نشاط عمرانى متكامل)			
عدد الوحدات	المساحة المبنية (BUA)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	المباني
١٣٠	٣٤,٢١٩,٠٠	١٥,٢٩٩,٥٠	فيلات
١١٧	٣٠,٢٩٧,٠٠	١٢,٢٢٩,٨٠	النموذج السكنى
١,٤٦٤	٢١٣,٧٦٠,٨٧	٢٨,٩٥١,٩٦	عمارات
١,٧١١	٢٧٨,٢٧٦,٨٧	٥٦,٤٨١,٢٦	إجمالى إسكان النشاط العمرانى المتكامل
	٥٥٢,٨٥	٢٧٦,٤٢	إجمالى خدمات النشاط العمرانى المتكامل
١,٧١١	٢٧٨,٨٢٩,٧٢	٥٦,٧٥٧,٦٨	الإجمالى

٢ - مكونات المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة منطقة (B) من النشاط

(عمرانى متكامل) محل الاعتماد :

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة منطقة (B) من المشروع ٣٠,٢٠ فدان بما يعادل

٢م ١٢٦٨٥٣,٤٠ وتشمل على التالى :

تبلغ المساحة المخصصة للاسكان (فيلات) ١١,٤٤ فدان بما يعادل ٤٥,٤٨٠٥٥ ٢م

وتمثل نسبة ٣٧,٨٨٪ من اجمالى مساحة المرحلة الثالثة منطقة (B) .

تبلغ المساحة المخصصة للاسكان (نماذج سكنية) ٤,٣٣ فدان بما يعادل

١٢,١٨١٩٣ ٢م وتمثل نسبة ١٤,٣٤٪ من اجمالى مساحة المرحلة الثالثة منطقة (B) .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق والمسطحات الخضراء وممرات المشاة ٤٣, ١٤ فدان بما يعادل ٨٣, ٦٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٧٨, ٤٧٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة منطقة (B) .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بالمرحلة الثالثة منطقة (B) :

أ- تبلغ المساحة المخصصة للأسكان (فيلات) ٤٤, ١١ فدان بما يعادل ٤٥, ٨٠٥ م^٢ وتمثل نسبة (٨٨, ٣٧٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة منطقة (B) ؛ وطبقا للجدول التفصيلى المدرج على لوحة المخطط العام .

ب - تبلغ المساحة المخصصة للأسكان (نماذج سكنية) ٣٣, ٤ فدان بما يعادل ١٢, ١٨١٩٣ م^٢ وتمثل نسبة (٣٤, ١٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة منطقة (B) ؛ وطبقا للجدول التفصيلى المدرج على لوحة المخطط العام .

تحليل المباني المستخدمة بالمرحلة الثالثة منطقة (B) محل الاعتماد :

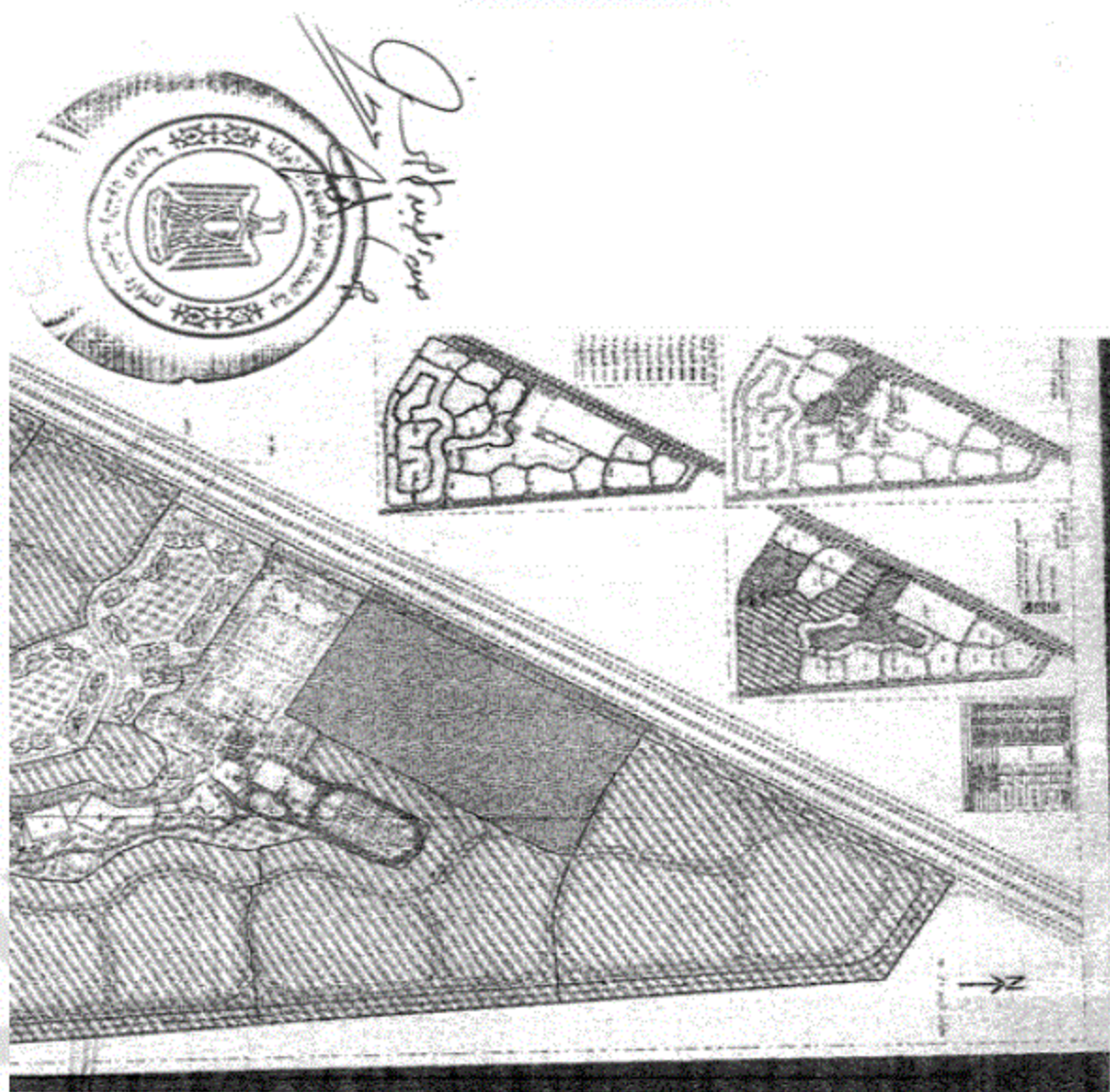
تحليل المباني المستخدمة بالمرحلة الثالثة (B) (نشاط عمرانى متكامل)			
عدد الوحدات	المساحة المبنية (BUA)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	المبنى
٢٠١	٢٨, ١٤٩, ٠٠	١٢, ٥٠١, ٩٠	فيلات
٤٩	١٢, ٩١٧, ٠٠	٥, ١٢٦, ٥٠	النموذج السكنى
١٥١	٤١, ٠٦٦, ٠٠	١٧, ٦٢٨, ٤٠	إجمالى إسكان النشاط العمرانى المتكامل

الاشتراطات البنائية لمناطق الفيلات :-

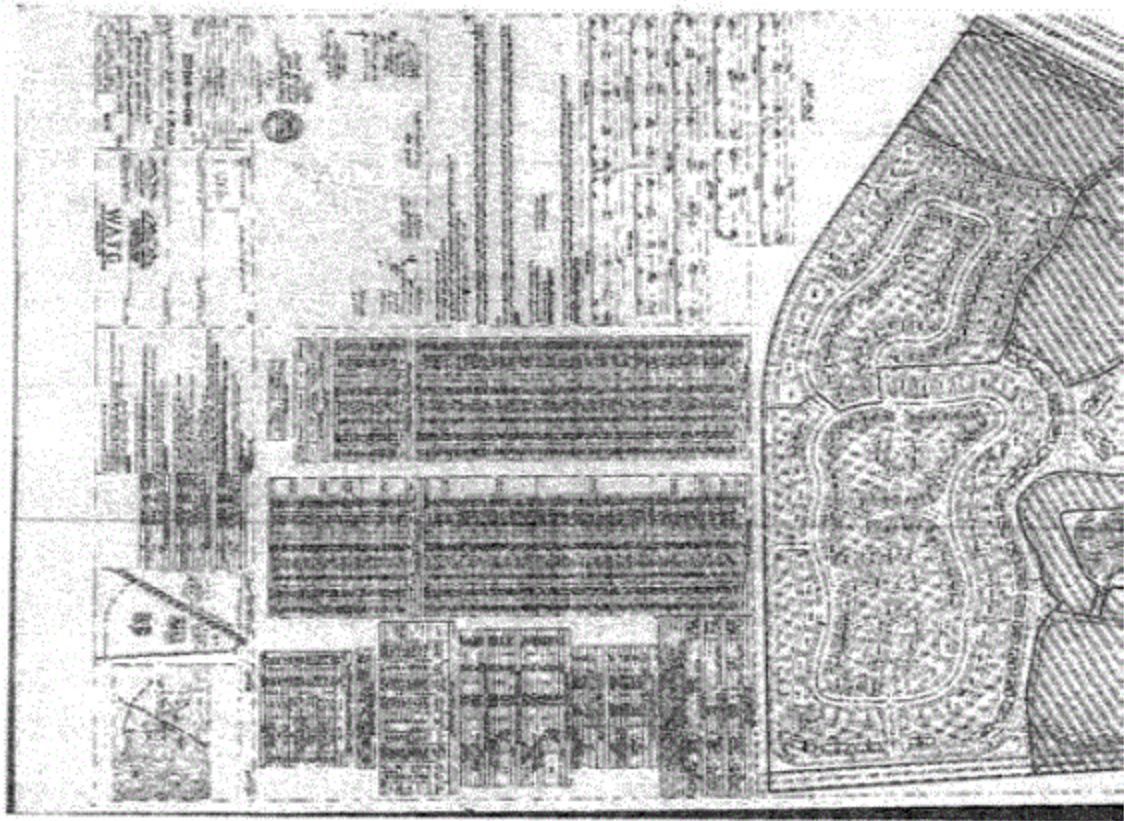
لاتزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٠٪ من مساحتها ؛ و ٤٥٪ بالنسبة لأراضى الفيلات المتصلة والشبه متصلة .

الارتفاع المسموح به للفيلات هو أرضى + اول + ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن الامامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م وفى حالة طول واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢, ٥م يتم عمل ردود جانبى لا يقل عن ٢, ٥م بدلا من ٣م بما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .



١ له ٢٥٤ كاخ خ م ر ل



٥/٧

١٢
١٣
١٤
١٥
١٦
١٧
١٨
١٩
٢٠
٢١
٢٢
٢٣
٢٤
٢٥
٢٦
٢٧
٢٨
٢٩
٣٠
٣١
٣٢
٣٣
٣٤
٣٥
٣٦
٣٧
٣٨
٣٩
٤٠
٤١
٤٢
٤٣
٤٤
٤٥
٤٦
٤٧
٤٨
٤٩
٥٠
٥١
٥٢
٥٣
٥٤
٥٥
٥٦
٥٧
٥٨
٥٩
٦٠
٦١
٦٢
٦٣
٦٤
٦٥
٦٦
٦٧
٦٨
٦٩
٧٠
٧١
٧٢
٧٣
٧٤
٧٥
٧٦
٧٧
٧٨
٧٩
٨٠
٨١
٨٢
٨٣
٨٤
٨٥
٨٦
٨٧
٨٨
٨٩
٩٠
٩١
٩٢
٩٣
٩٤
٩٥
٩٦
٩٧
٩٨
٩٩
١٠٠