

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢

باعتماد تعديل المخطط العام لمساحة ٧٩٦٩,٥٣ فدان
بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة لمشروع (مدينتى)
والمخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى
والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧
والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩
و(٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١

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 الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه رقم (١) بين الهيئة
والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع إسكان حر على الأرض
المخصصة لها بمساحة ٥٠٠٠ فدان على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للطرف

الثانى فى شكل عيني عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب نسبتها (٧٪) من إجمالى مسطحات مباني العمارات المقامة بالمشروع وما يخصها من الأرض طبقاً لما ورد بالبند الرابع من العقد المبرم ؛

وعلى الملحق رقم (٢) لعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ بزيادة المساحة المخصصة لإقامة مشروع الإسكان الحر بمقدار ٣٠٠٠ فدان ليصبح إجمالى المساحة المخصصة للإسكان الحر ٨٠٠٠ فدان بذات الشروط الواردة بالتعاقد ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (١٧٠) الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ باعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بمساحة ٨٠٠٠ فدان لإقامة مشروع سكنى متكامل الخدمات (مدينتى) ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١ بالموافقة على ما جاء بمحضر الاتفاق الموقع فى ٢٠٠٧/١٢/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (طرف ثانى) بخصوص حصة الهيئة من وحدات مشروع ؛ وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع مدينتى ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٧ على اعتماد مراحل تنمية المشروع بعاليه لتصبح ٦ مراحل بدلاً من ٧ مراحل ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على مساحة ٨٠٠٠ فدان تحت العجز والزيادة (تتبعاً لحكم محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية القاضى ببطلان عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ والمؤيدة بحكم المحكمة الإدارية العليا الصادر بجلسته ٢٠١٠/٩/١٤ برفض الطعنين المقامين عليه) ؛

وعلى محضر الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٤/٤/٨ بين الهيئة وممثلي الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني المتضمن الموافقة على الآتي :

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

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٤٧) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ بشأن الموافقة على استلام عدد (٦٦١) وحدة سكنية متفرقة بعمارات المرحلة الأولى والثانية تحت حساب الحصص العينية المستحقة للهيئة عن المرحلتين لحين انتهاء دراسة تحديد المسطحات النهائية للحصص المستحقة بالإضافة إلى عدد (٩٨) عمارة بالمنطقة الثامنة عمارات ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني السوارد بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٣ بالموافقة على ما ورد بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بالإضافة إلى ما تضمنه الكتاب رقم (١٣١٤٧) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ ؛

وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ورئيس لجنة الاستلام بمشروع مدينتي رقم (٣٠٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ ليصبح إجمالي ما تم استلامه في المرحلة الثانية (٢٥٢) وحدة سكنية ؛

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

وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية ورئيس لجنة استلام الوحدات رقم (١٠٠٣٢) بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥ 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 يتم إخطار اللجنة بها لاستلامها) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣١٧) بتاريخ ٩/٦/٢٠١٥ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع بمساحة ٨٠٠٠ فدان لإقامة مشروع سكنى حر متكامل ؛
وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ١٧/٧/٢٠١٦ بين كل من وزارة الدفاع (طرف أول) وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف ثانٍ) والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (طرف ثالث) وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير (طرف رابع) وشركة المستقبل للتنمية العمرانية (طرف خامس) بشأن تنفيذ الطرق الإضافية بمنطقة العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن البند الثانى من الاتفاق موافقة كل من الأطراف الثالث والرابع والخامس على المسار المحدد لطريق الأمل المار بمشروعاتها مع اعتبار المساحة المخصصة للطريق ضمن المساحات المخصصة كمناطق عامة مفتوحة وحرمة خطوط الكهرباء وحرمة طريق السويس وفقاً لما هو موضح بالرسم (أ) المرفق بعقد الاتفاق وكذا تضمن البند الثالث من الاتفاق سداد كل من الطرف الثالث والرابع والخامس حصته فى تمويل أعمال الطرق والتقاطعات على النحو الوارد بالعقد ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى السوارى بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٧ مرفقاً به عدد (٢) أصل لمحضر النقاها مختومة بخاتم الشركة وكذلك ثلاثة توكيلات رسمية موقعة بتقويض الهيئة فى التنازل عن الدعاوى أرقام (٧٠/٣١٩١٨ ق ، ٧١/١٧٨٨٤ ق والدعوى رقم ٧٠/٥٤٣٧٤ ق) وفقاً لما تم الاتفاق عليه بالبند رقم (١) من مذكرة النقاها المشار إليها ؛

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

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد برقم (٤٢٦٠٩٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢١ متضمناً طلب استرداد جزء من نسبة الخدمات مقابل الخدمات العامة بمشروع (مدينتى) وذلك على النحو الوارد تفصيلاً بالخطاب ؛ وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٣٣٨١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٤ والموجه للشركة ردًا على طلبها المقدم برقم (٤٢٦٠٩٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢١ فى ضوء قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ بالموافقة الفنية المبدئية على أن يتم استعاض مساحات الخدمات العامة التى أقامتها الشركة بمشروعى (الرحاب) و(مدينتى) فقط وتم تسليمها للجهات المختصة لتشغيلها وإدارتها على ألا تتعدى الحد الأقصى الوارد بقرار اللجنة عالىة على أن يتم تقديم التعهدات اللازمة بعدم المساس بأى تسويات مالية سبق إيرادها فيما يخص أراضى الخدمات بالمشروعين ويتم تقديم المخطط العام لكل مشروع على حدة بوضوح إعادة توزيع أراضى الخدمات على مستوى كل مشروع تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد برقم (٤٨٢٢٥) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٩ مرفقاً به لوحة المخطط المعدل للمشروع تطبيقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بالموافقة على إعادة تحديد الحد الغربى لمشروع (مدينتى) بالقاهرة الجديدة ليرتكز على نهاية مسافة الارتداد المقرر للطريق الدائرى الأوسطى وبالتالى تكون المساحة الإجمالية للمشروع ٧٩٦٩,٣٤ فدان بفرق حوالى ٣٠,٥٥ فدان بالشروط التى تضمنها القرار وذلك على ضوء التوجيهات الرئاسية بخصوص مسافة الارتداد من الطريق الدائرى الأوسطى لتكون ١٠ م ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد برقم (٤١٧١٨٢) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٨ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٨ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط المعدل للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٦١٨٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ مرفقاً به لوحة المخطط العام المطلوب اعتمادها بعد المراجعة والتوقيع عليها من السادة المختصين بجهاز المدينة وكذا موقف المشروع المالى والعقارى ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى 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 الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع (مدينتى) بمساحة ٧٩٦٩,٥٣ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩ و (٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد. مهندس معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٦ والنتيجة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط العام لمشروع (مدينتى) بمساحة ٧٩٦٩,٥٣ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة والمخصص للسادة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ١٧٠ بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩ و (٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة مع الشركة وملحقاتها ،
والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالمادتين رقمى (٢ ، ٣) من القرار الوزارى رقم (٤٨٧)

الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٦/١

مادة ٣ - تلتزم الشركة بكافة الضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر

بجلسته رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧

مادة ٤ - تلتزم الشركة بكافة الاشتراطات الواردة بقرار اللجنة الرئيسية

للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ وفى حالة عدم الالتزام

يتم تطبيق كافة القواعد والإجراءات المتبعة فى الهيئة وفقاً للتعهد المقدم منها .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع

إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات

القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٦ - 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 ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة

قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات

بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم

تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٩ - 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 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 للائتمراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٣ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٤ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 بتعديل المخطط العام لمشروع (مدينتى)

والمخصص للسادة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

بمساحة ٧٩٦٩,٥٣ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧٩٦٩,٥٣ فدان يتم تنفيذها على عدد (٦) مراحل .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٩٥٦,١٨ فدان وتمثل نسبة (٣٧,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٩٥٦,٣٣ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع ، وتشمل على الآتى :

الأراضى المخصصة للخدمات بمراكز الأحياء السكنية بمساحة ١٢٥,٥٥ فدان .

الأراضى المخصصة للخدمات بمراكز القطاعات السكنية بمساحة ١٤٨ فداناً .

الأراضى المخصصة للخدمات على مستوى المدينة بمساحة ٦٨٢,٧٨ فدان .

٣- الأراضى المخصصة للخدمات التى يتم استردادها كمقابل الخدمات العامة بمساحة ٤٦,٩٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للخدمات الإقليمية ٨٥٨,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمرافق العامة ٨٠,٥٠ فدان وتمثل نسبة (١,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمحور الحداثى المركزى الترفيهى ومسارات الوديان للطرق الرئيسية وفراغات ومساحات خضراء (المنافع العامة) وتشمل على مساحة طريق الأمل بمساحة إجمالية ٣٠٧١,٣٤ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم كالتالى :

الأراضى المخصصة للمحور الحداثى المركزى الترفيهى ١٧٠ فداناً .

الأراضى المخصصة لمسارات الوديان بمساحة ٧٠ فداناً .

الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية وفراغات ومساحات خضراء (المنافع العامة)

وتشمل على مساحة طريق الأمل ٢٨٣١,٣٤ فدان .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٩٥٦,١٨ فدان وتمثل نسبة (٣٧,١٠٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع ومقسمة على النحو التالى :

١- منطقة إسكان الفيلات :

تبلغ المساحة المخصصة لإسكان الفيلات ٤٧٠,٣٤ فدان .

٢- منطقة إسكان (العمارات) :

تبلغ المساحة المخصصة لإسكان العمارات ١٠٩١,٤٧ فدان .

٣- منطقة الإسكان المتنوع (عمارات أو فيلات أو تقسيم أراضى)

بمساحة ١٠٥٩,٣٧ فدان .

٤- منطقة الإسكان بمنطقة الاستعمالات المختلطة بمركز المدينة بمساحة

٢٠٠ فدان .

٥- منطقة إسكان محدودى الدخل بمساحة ١٣٥ فداناً .

الاشتراطات البنائية للأنشطة السكنية :

١- النسبة البنائية :

بالنسبة للفيلات : لا تزيد مساحة المباني المغلقة بقطعة الأرض على (٤٠٪)

من مساحتها .

بالنسبة للعمارات : لا تزيد مساحة المباني المغلقة بقطعة الأرض على (٤٥٪)

من مساحتها .

٢- الارتفاع :

بالنسبة للفيلا : (أرضى + أول) .

بالنسبة للعمارات : (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

٣- الارتفاعات :

بالنسبة للفيلا : أمامي ٤,٠٠ م ، جانبي ٣,٠٠ م ، خلفي ٦,٠٠ م .

بالنسبة للعمارات : لا تقل المسافة بين العمارات في حالة التصميم الحضري

عن ١٠ م (وبما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع كل مبنى) وفي حال تقسيم الأراضي يتم ترك ردود ٥ م من جميع الجهات للمبنى .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع بمساحة ٩٥٦,٣٣ فدان وتمثل

نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع وتشمل على الآتي :

الأراضي المخصصة للخدمات بمراكز الأحياء السكنية بمساحة ١٢٥,٥٥ فدان .

الأراضي المخصصة للخدمات بمراكز القطاعات السكنية بمساحة ١٤٨ فداناً .

الأراضي المخصصة للخدمات على مستوى المدينة بمساحة ٦٨٢,٧٨ فدان .

برنامج الخدمات :

المنطقة	النشاط	المعدل بحد أدنى (م/فرد)	المساحة (بالفدان)	العدد	المساحة الصافية الإجمالية (فدان)
مركز الأحياء السكنية	مسجد محلي	٠,١٥	١,٠٠	١٤	١٤
	مجموعة تجارية	٠,٢٨	١,٦٧	١٤	٢٣,٣٨
	حديقة ومنطقة ألعاب	٠,٥٠	٣,٠٠	١٤	٤٢
	حضانة أطفال	٠,٣٢	٠,٦٤ × ٣	١٤	٢٦,٨٨
	خدمات صحية	٠,٠٠٨	٠,٠٥	١٤	٠,٧
	خدمات مستقبلية (بمنطقة الإسكان المتنوع)	----	----	----	١٨,٥٩
	الإجمالي				١٢٥,٥٥

المنطقة	التشطيط	المعدل بحد أدنى (م ^٢ /فرد)	المساحة (بالفدان)	العدد	المساحة الصافية الاجمالية (فدان)
مركز القطاع السكنى	المسجد الجامع	٠,١٥	٤,٦٠	٥	٢٣
	المركز التجارى والمول	٠,٣٥	١٠,٦٠	٥	٥٣
	حديقة القطاع	٠,٢٠	٦,٠٠	٥	٣٠
	خدمات صحية	٠,٠٧٥	٢,٥٠	٥	١٢,٥٠
	خدمات عامة	٠,٠١	٠,٤٠	٥	٢
	خدمات تعليمية داخل مركز القطاع		٥,٥٠	٥	٢٧,٥٠
	الاجمالى	....	....	....	١٤٨
خدمات على مستوى المدينة	خدمات تعليمية خارج مركز القطاع السكنى (عدد ١ مجمع تعليمى)	....	....	....	١٧,٩٠
	خدمات متنوعة AD	....	....	....	١٠
	منطقة (تجارى - إدارى)	....	....	....	٢٥,١
	الشريط الخدمى الأخضر	....	....	....	١٣,٠٠
	مساجد	٠,١٥	٥,٣٠	٣	١٦
	نوادر اجتماعية ورياضية	....	....	....	٢٣٠,٢٨
	منطقة الخدمات الحرفية	....	....	....	٥٦,٥٠
	محطات البنزين	....	....	....	٨,٠٠
	مركز المدينة (تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى)	....	....	....	٣٠٦,٠٠
	الاجمالى	....	....	....	٦٨٢,٧٨
اجمالى الخدمات					٩٥٦,٣٣

ثالثاً - المساحة المخصصة للخدمات التى يتم استردادها مقابل الخدمات العامة :

المنطقة	الموقع	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان	التشطيط
المنطقة رقم ١	الحد الجنوبي	٩١١٢,٠٨	٢,١٧	تجارى - إدارى
المنطقة رقم ٢	الحد الجنوبي	٢١٥١٤,١١	٥,١٢	
المنطقة رقم ٣	الحد الجنوبي	٣٠٢٠٥,٤٤	٧,١٩	
المنطقة رقم ٤	الحد الجنوبي	٣٠٦١٠,٥٢	٧,٢٩	

المنطقة	الموقع	المساحة م ^٢	المساحة بالفدان	النشاط
المنطقة رقم ٥	الحد الجنوبي	٢٣٨٤٧,٣٧	٥,٦٨	
المنطقة رقم ٦	الحد الجنوبي	٥٣٠٥,٧١	١,٢٦	
المنطقة رقم ٧	الحد الجنوبي	١١٥٠٧,٦٩	٢,٧٤	
المنطقة رقم ٨	الحد الجنوبي الشرقي	٥١٦٤٢,٢٢	١٢,٣٠	
المنطقة رقم ٩	الحد الجنوبي الغربي	٧٥١١,٤	١,٧٩	
المنطقة رقم ١٠	الحد الجنوبي الغربي	٥٨٤١,٤٦	١,٣٩	
الإجمالي		١٩٧٠٩٨,٠٠	٤٦,٩٣	--

رابعاً - بيان تفصيلي بمسطحات الخدمات العامة بالمشروع طبقاً للوحة المخطط المعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٤٨٧ لسنة ٢٠١٩ :

الاستخدام	الموقع	رقم القرار الوزاري	تاريخ القرار الوزاري	مسطح الأرض م ^٢	مسطح الأرض بالفدان
المطافئ	مركز القطاع الثاني	١٨٧	٢٠٠٩/٥/٧	١,٥٢٧	٠,٣٦
نقطة شرطة الشرطة	مركز القطاع الخامس	١٨٧	٢٠٠٩/٥/٧	٢,٨٦٤	٠,٦٨
السنترال	مركز القطاع الخامس	١٨٧	٢٠٠٩/٥/٧	٥,٨٧٣	١,٤٠
مكتب الشهر العقاري	مركز القطاع الخامس	١٨٧	٢٠٠٩/٥/٧	٢,١٧٠	٠,٥٢
ضرائب عقارية					
الكنيسة	منطقة الجامعة	٤٨٩	٢٠١٩/٦/١	٧,٥٢١	١,٧٩
قسم الشرطة	منطقة الجامعة	٤٨٩	٢٠١٩/٦/١	٨,٥٠٧	٢,٠٣
محطة الكهرباء ٢	منطقة الجامعة	٤٨٩	٢٠١٩/٦/١	١١,٦٣٥	٢,٧٧
مدرسة القطاع الرابع	مركز القطاع الرابع	٣١٣	٢٠١٦/٤/٢٣	٢٠,١٦٠	٤,٨٠
المسجد الجامع	المنطقة الترفيهية	٤٧٣	٢٠٠٩/١١/٢٣	١٩,٠٩٠	٤,٥٥
مسجد القطاع ١	مركز القطاع ١	٤٨٩	٢٠١٩/٦/١	٨,٥٠٠	٢,٠٢
مسجد القطاع ٢	مركز القطاع ٢	١٨٧	٢٠٠٩/٥/٧	١٠,٨٥٨	٢,٥٩
مسجد القطاع ٣	مركز القطاع ٣	٤٨٩	٢٠١٩/٦/١	٨,٥٠٠	٢,٠٢

الاستخدام	الموقع	رقم القرار الوزارى	تاريخ القرار الوزارى	مسطح الأرض م ^٢	مسطح الأرض بالفدان
مسجد القطاع ٤	مركز القطاع ٤	٣١٣	٢٠١٦/٤/٢٣	٨,٢٠٥	١,٩٥
مسجد القطاع ٥	مركز القطاع ٥	١٨٧	٢٠٠٩/٥/٧	١٤,٦١٣	٣,٤٨
مسجد B ١	منطقة العمارات الأولى	١٠٤	٢٠٠٧/٤/٤	٣,٦٠٧	٠,٨٦
مسجد B ٢	منطقة العمارات الثانية	٩٦	٢٠٠٩/٢/٢٢	٣,١١٢	٠,٧٤
مسجد B ٣	منطقة العمارات الثالثة	٥٨٦	٢٠١٠/١٢/١٦	٢,٥٠٠	٠,٦٠
عدد ٢ مسجد VGIII	منطقة فيلات الثالثة	٤٨٩	٢٠١٩/٦/١	٤٣٣٣	١,٠٣
مسجد V ٤,٥	منطقة فيلات الخامسة	٥٨٢	٢٠١٣/١١/١٦	٣,٤١٤	٠,٨١
مسجد B ٦	منطقة العمارات السادسة	٥٦٦	٢٠١٤/٩/١٣	٦,٦٧٦	١,٥٩
مسجد B ٧	منطقة العمارات السابعة	٥٨٧	٢٠١٠/١٢/١٦	٤,٦٩١	١,١٢
مسجد B ٨	منطقة العمارات الثامنة	٥٥١	٢٠١٤/٨/٣١	٣,٢٨٦	٠,٧٨
مسجد B ٩	منطقة العمارات التاسعة	١١٧	٢٠٢٠/٢/١٨	٥٧٧٣	١,٣٧
مسجد B ١٠	منطقة العمارات العاشرة	٣٢٨	٢٠١٥/٦/٢٢	٥,٧٤٠	١,٣٧
مسجد B ١١	منطقة عمارات الحادي عشر	٥٨٥	٢٠١٠/١٢/١٦	٥,٨٨٢	١,٤٠
مسجد B ١٢	منطقة عمارات الثاني عشر	٦٨٩	٢٠١٧/٨/٦	٥,١٥٥	١,٢٣
مسجد B ١٣	منطقة عمارات الثالث عشر	١١٧	٢٠٢٠/٢/١٨	٣٦٩٣	٠,٨٨
مسجد B ١٤	منطقة عمارات الرابع عشر	٤٨٩	٢٠١٩/٦/١	٥٧٧٠	١,٣٧
مسجد B ١٥	منطقة عمارات الخامس عشر	١١٧	٢٠٢٠/٢/١٨	٣٤٤٤	٠,٨٢
الإجمالي	-			١٩٧,٩٨	٤٦,٩٣

خامساً - الخدمات الإقليمية :

تبلغ الأراضي المخصصة للخدمات الإقليمية ٨٥٨,٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧٧٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وتشمل على الأنشطة الموضحة على النحو التالي :

المساحة بالفدان		الاستعمال		أنشطة إقليمية	
٤١٥,٢٥		منطقة ملاعب الجولف والخدمات المصاحبة وفيلات الجولف			الجزء الغربي
٥٥		الفنادق			
٦٤		منطقة الميجا مول			
٢٢,٥		المكاتب والشركات الكبرى والمهنية والبنوك			الجزء الشمالى
٣٢		المركز الطبى			
١٤٩		أنشطة تجارية إقليمية			
٢٢,٥		أرض المعارض الدولية والمحلية المركز الدولى للمؤتمرات			
١٠		مركز التسويق			
٨٨		الجامعة			
٨٥٨,٢٥		الإجمالى			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :**١ - النسبة البنائية والردود :**

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية .

٢ - الارتفاع :

بالنسبة للمباني التعليمية والصحية والفنادق (أرضي + ٣ أدوار متكررة) .

بالنسبة للحضانة (أرضي فقط) .

بالنسبة لبقاى الخدمات (أرضي + دورين) .

٣ - اشتراطات منطقة الجولف :

يراعى الالتزام بالاشتراطات البنائية لأراضي الجولف بحيث لا تزيد المساحة

المبنية (F.P) للمباني المغلقة (إسكان + خدمات) علي (٧٪) من إجمالي المساحة مقبسة من محاور الطرق المحيطة بملاعب الجولف .

٤ - ملحوظة :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بالمناطق السكنية والخدمية

طبقاً للكود المصرى للجراحات وتعديلاته .

الاشتراطات العامة

- ١- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها بالمشروع طبقاً للتعاقد المؤرخ في ٢٠١٠/١١/٨ هي ١٢٠ شخصاً / فدان منها ١١٠ أشخاص / فدان للمنطقة السكنية ١٠ أشخاص / فدان للمنطقة الإقليمية .
- ٢- الأرض المخصصة لإقامة مشروع إسكان حر متكامل الخدمات سكني (فيلات - عمارات - قطع أراضي) وخدمات (تجارية - صحية - تعليمية - ترفيهية....) ومرافق وأعمال تنسيق الموقع ومساحات خضراء وفقاً للمعدلات والكثافات الموضحة .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصص لها ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- الالتزام بعقد الاتفاق المبرم بين كل من السادة وزارة الدفاع (طرف أول) وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف ثانٍ) والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (طرف ثالث) وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير (طرف رابع) وشركة المستقبل للتنمية العمرانية (طرف خامس) بشأن تنفيذ مشروع العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع "الشيخ محمد بن زايد" مما يتطلب تنفيذ الطرق الجديدة والأعمال الصناعية اللازمة لها ومن ضمنها طريق الأمل المار شرق مشروع "مدينتي" .
- ٥- لا تزيد نسبة قطع الأراضي السكنية المرفقة القابلة للبيع على (٤٠٪) من المساحات المخصصة للسكن بكل مرحلة من مراحل المشروع ولا يحق للشركة بيع قطع أراضي فضاء مرفقة بأى مرحلة من مراحل المشروع قبل سداد المقابل العيني من الوحدات المستحقة للطرف الأول (تسليم الوحدات للهيئة) عن المرحلة السابقة لها .
- ٦- الالتزام بالاشتراطات البنائية والقواعد المعمول بها حالياً لاستصدار القرارات الوزارية للمخططات التفصيلية للمراحل .
- ٧- تلتزم الشركة بقتون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعليماتها .
- ٨- الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

طرف ثانٍ
م/ أشرف عبد الخالق

طرف أول
(إمضاء)



