

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٩ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة الفيلات السكنية رقم (٧٣٤) بمساحة ١٥٥,٣٩ فدان وكذا منطقة الفندق بمساحة ٤٧,٧٥ فدان وذلك ضمن منطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مشروع (مدينتى) بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصص للسادة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى والمعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٥١٥ لسنة ٢٠١٩ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١٢٩ لسنة 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 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 مبانى 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 المشروع ؛

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 (تتفيداً 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 والمؤيد بحكم المحكمة الإدارية العليا الصادر بجلسته ٢٠١٠/٩/١٤ برفض الطعنين المقامين عليه) ؛

وعلى محضر الاجتماع المنعقد بتاريخ ٢٠١٤/٤/٨ بين الهيئة وممثلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى المتضمن الموافقة على الآتى :

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 مدينتى (٣١٤) عمارة بإجمالى (٧٢٤٨) وحدة سكنية ، وهى عبارة عن الحصص العينية من المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى 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 العمرانى الوارد 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 مدينتى رقم (٣٠٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ ليصبح إجمالى ما تم استلامه فى المرحلة الثانية (٢٥٢) وحدة سكنية ؛

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

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 الوزاري 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 ثان) والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (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 الثاني 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 وحرم خطوط الكهرباء وحرم 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 العمراني الصادر بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٧ مرفق به عدد (٢) أصل لمحضر التقاهم مختومة بخاتم الشركة وكذلك ثلاثة توكيلات رسمية موقعة بتقويض الهيئة فى التنازل عن الدعاوى أرقام (٧٠/٣١٩١٨ق) (٧١/١٧٨٨٤ق) والدعوى رقم (٧٠/٥٤٣٧٤ق) وفقاً لم تم الاتفاق عليه بالبند رقم (١) من مذكرة التقاهم المشار إليها ؛

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٥١٥) بتاريخ ١٧/٦/٢٠١٩ باعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة الفندق بمسطح ٥٥ فدانا ومنطقة الفيلات رقم (٧٣٤) ضمن منطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة لمشروع مدينتى ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٢٤٤) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢٠ متضمناً الموافقة الفنية على تنفيذ ميزانين بمبنى الفندق مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلوة المقررة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٠٤٤) بتاريخ ١٥/٤/٢٠٢٠ متضمناً الموافقة الفنية على اعتماد الارتفاع الصافى للتراسات بالدور الأخير بمبنى الفندق ليصبح بارتفاع ٧,٤م مع عدم تعدى الارتفاع الكلى للمبنى قيد الارتفاع المحدد للمشروع ؛

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

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

وعلى الإفادة بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجم على مبنى الفندق الواردة بتاريخ ٢٤/١/٢٠٢١ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٩) بتاريخ ١٨/٢/٢٠٢١ باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (٧٣٤) فيلات بمساحة ١٤٨,١٥ فدان وكذا منطقة الفندق بمساحة ٥٥ فدان بمنطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتى) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٠٧٤) بتاريخ ١١/٣/٢٠٢١ متضمناً الإشارة إلى القرار الوزارى رقم (١٢٩) بتاريخ ١٨/٢/٢٠٢١ الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة الفندق المشار إليها بعاليه ، والذي تضمن المسطحات الخاصة بمبنى الفندق ومنها المسطح المطلوب للصندرة حيث تم تضمينه ضمن المسطحات الخاصة بنظرية الحجم والتي قامت الشركة بسداد علاوة مالية نظير ذلك وعليه يتم استكمال الإجراءات مع الشركة عالية دون مطالبة الشركة بسداد أية علاوات على أن يتم مراعاة تضمين المسطح المطلوب لتنفيذ الأعمال للكهربوميكانيكال ضمن مسطحات الـ BUA لقطعة الأرض عند إجراء أى تعديل مستقبلى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر 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 ٣٠,٥٥٥ فدان بالشروط
التي تضمنها القرار وذلك على ضوء التوجيهات الرئاسية بخصوص مسافة الارتداد
من الطريق الدائرى الأوسطى لتكون ١٠م ؛
وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى السوارى
برقم (٤٢٣٩٧٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ متضمناً طلب الموافقة على تعديل القرار
الوزارى رقم (١٢٩) المؤرخ فى ٢٠٢١/٢/١٨ ؛
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ باعتماد تعديل المخطط
العام لمشروع (مدينتى) بمساحة ٧٩٦٩,٥٣ فدان ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التعديل الواردة برقم (٤٢١٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣ ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٤٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٥
مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع عاليه ومرفقاً به موقف المشروع ؛
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 التفصيلى
لمنطقة الفيلات السكنية رقم (٧٣٤) بمساحة ١٥٥,٣٩ فدان وكذا منطقة الفندق
بمساحة ٤٧,٧٥ فدان وذلك ضمن منطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مشروع
مدينتى بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٥١٥
لسنة ٢٠١٩ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١٢٩ لسنة ٢٠٢١ ووفقاً لأحكام قانون
البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى
رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٣ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

- مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة الفيلات السكنية رقم (٧٣٤) بمساحة ١٥٥,٣٩ فدان وكذا منطقة الفندق بمساحة ٤٧,٧٥ فدان وذلك ضمن منطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مشروع مدينتى بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصص للسادة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى والمعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٥١٥ لسنة ٢٠١٩ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١٢٩ لسنة ٢٠٢١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة مع الشركة وملحقاتها والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالمادتين رقمى (٢ ، ٣) من القرار الوزارى رقم (١٢٩) الصادر بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٨ ؛
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بكافة الضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧
- مادة ٤ -** 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 ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرم بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن وبحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛
- مادة ٦ -** 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 وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويستم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٢ - تقوم الشركة باستخدام أنظمة لطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٣ - 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 مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة الفيلات السكنية رقم (٧٣٤) بمساحة ١٥٥,٣٩ فدان وكذا منطقة الفندق بمساحة ٤٧,٧٥ فدان وذلك ضمن منطقة الإسكان المتنوع بالمرحلة الثالثة من مشروع (مدينتى) بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة والمخصص للسادة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى والمعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٥١٥ لسنة ٢٠١٩ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ١٢٩ لسنة ٢٠٢١

أولاً - منطقة الفيلات السكنية رقم (٧٣٤) :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥٥,٣٩ فدان أى ما يعادل ٢٦٥٢٦٦٦ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤٧,٤٣ فدان أى ما يعادل ٢١٩٩١٨٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣٠,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتشتمل على :
 - المساحة المخصصة للفيلات تبلغ ٤١,٦١ فدان بما يعادل ٢١٧٤٧٤١ م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٧٧٪) من مساحة المنطقة .
 - المساحة المخصصة للعمارات تبلغ ٥,٨٢ فدان بما يعادل ٢٢٤٤٤٤٤ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٧٥٪) من مساحة المنطقة .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والخدمات بمساحة ٠,٢٨ فدان أى ما يعادل ٢١٢٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٠,١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- المناطق المفتوحة بمساحة ٧٠,٠٠ فدان أى ما يعادل ٢٢٩٤٠١٦ م^٢ وتمثل نسبة (٤٥,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات بمساحة ٣٠,٥٩ فدان أى ما يعادل ٢١٢٨٤٧٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٦٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧,٠٩ فدان أى ما يعادل ٢٢٩٧٨٧ م^٢ وتمثل نسبة (٤,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

١- المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٤٧,٤٣ فدان أى ما يعادل ٢م^٢ ١٩٩١٨٥

وتمثل نسبة (٣٠,٥٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتشمل الآتى :

(أ) المساحة المخصصة للفيلات تبلغ ٤١,٦١ فدان بما يعادل ٢م^٢ ١٧٤٧٤١ وتمثل

نسبة (٢٦,٧٧٪) من مساحة المنطقة ، وطبقاً لجدول النماذج التالى :

التنوع	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مسطح الدور الأرضى م ^٢
فيلات متصلة	بدروم + أرضى + أول	١	١٠٧	١٠٧	٤٠٪ من مسطح قطعة الأرض
بوابات أمن	أرضى فقط	-	٤	-	٢م ^٢ ١٠٠
خدمات وغرف أمن			١		٢م ^٢ ٢٦٠

(ب) المساحة المخصصة للعمارات تبلغ ٥,٨٢ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٢٤٤٤٤٤

وتمثل نسبة (٣,٧٥٪) من مساحة المنطقة ، طبقاً لجدول النماذج التالى :

اسم النموذج	عدد التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مسطح الدور الأرضى للنموذج م ^٢	إجمالي مسطح الدور الأرضى م ^٢	عدد الأدوار
A	٤	١٠	٤٠	١٣٧٥	٥٥٠٠	بدروم + أرضى +
B	٤	١٠	٤٠	١٣٧٥	٥٥٠٠	٤ أدوار متكررة
الإجمالي	٨		٨٠		١١٠٠٠	

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للإسكان :

المساحة المخصصة للأراضي السكنية لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

يسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (جراجات -

مخازن غير تجارية) .

الكثافة السكانية بحد أقصى ٤٥ شخص / فدان ، والكثافة المحققة ٥ أشخاص / فدان .

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للفيلات :

لا تزيد النسبة البنائية على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .

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

ألا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠م مقيسة على طول محور البلوك وفي 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 .

الاشتراطات البنائية للأراضي المخصصة للعمارات :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
الحد الأقصى للارتفاع (أرضي + ٥ أدوار متكررة) + ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي تخصص لغرف السطح بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م في حالة الارتفاع (أرضي + ٤ أدوار متكررة) و ١٠م في حالة الارتفاع (أرضي + ٥ أدوار متكررة) وفي جميع الحالات لا تقل عن (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى .

يسمح بعمل بدروم على كامل مسطح الأرض .

ثانياً - منطقة الفندق :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٧,٧٥ فدان أى ما يعادل ٢م٢٠٠٥٦٣ .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للمباني (F.P) بمساحة ٨,٣٨ فدان أى ما يعادل ٢م٣٥٢٠٠ وتمثل نسبة (١٧,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المناطق الخضراء وحمامات السباحة وممرات المشاة بمساحة ٣٣,٥٨ فدان أى ما يعادل ٢م١٤١٠٤٥ وتمثل نسبة (٧٠,٣٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات ٥,٧٩ فدان أى ما يعادل ٢م٢٤٣١٨ وتمثل نسبة (١٢,١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الفندق :

- النسبة البنائية لا تزيد عن (٢٠%) من إجمالى مساحة المنطقة .
- عدد الأدوار المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بحد أقصى ، وتمت الموافقة على زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضى + ٤ أدوار متكررة) لمبنى الفندق تطبيقاً لنظرية الحجم طبقاً للموافقة الصادرة برقم (٣٠٧٢٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٥ مع سداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم والتي تم سدادها بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٤ .
- تمت الموافقة على إضافة صندرة خاصة بالمعدات الميكانيكية بالدور الأول لمبنى الفندق طبقاً للموافقة الصادرة برقم (٨٧٤٧) بتاريخ ٢٠٢١/١/٥ .
- يسمح أن يكون الارتفاع الصافى للتراسات للدور الأخير بمبنى الفندق ٧,٤م طبقاً للموافقة الصادرة برقم (١٩٠٤٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٠ مع الالتزام بعدم تعدى الارتفاع الكلى للمبنى قيد الارتفاع المحدد للمشروع .
- يسمح بعمل بدروم على كامل مسطح منطقة الفندق .
- يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

٢- جدول تحليل المباني لمنطقة الفندق :

عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضي	الاستعمال	
١ بدروم + أرض + صندرة للمعدات الميكانيكية ٥٠% + ٤ أدوار متكررة وطبقاً للمساحات التفصيلية للأدوار الموضحة بالخطاب رقم ٨٤٧ المؤرخ في ٢٠٢١/١/٥	١١٠٠٠ مسطح الدور الأرضي + ٤٠٠٠٠ مظلة سيارات	(F.P)	مبنى الفندق + مظلة انتظار سيارات
	٧٠٠	(F.P)	الممرات العلوية
بدروم + أرض + ٣ أدوار متكررة	٩٠٠٠	(F.P)	قاعة الاحتفالات والمؤتمرات
	٥٠٠	(F.P)	مبنى الخدمات
	٤٠٠	(F.P)	مبنى خدمي لمنطقة لعب الأطفال
	٥٠٠	(F.P)	مبنى خدمي لمنطقة لعب الأطفال
	١٢٠٠	(F.P)	مطعم
	٢٠٠٠	(F.P)	مبنى الجيم أنيزيوم والنادي الصحي
أرضي فقط	٣٠٠	(F.P)	مبنى كباين
	٥٠٠	(F.P)	مبنى كباين
	٣٠٠	(F.P)	مبنى كباين
	٣٠٠	(F.P)	مبنى الخدمات
	٣٥٠	(F.P)	مبنى كباين
	٤٠٠	(F.P)	مبنى الكافيتريا
	٢٥٠	(F.P)	مبنى الخدمات
	١٠٠٠	(F.P)	مبنى إداري
	١٠٠	(F.P)	مبنى استشفاء (رجال)
	١٠٠	(F.P)	مبنى استشفاء (سيدات)
	١٠٠	(F.P)	كافيتريا خاص بحمام السباحة
	٣٠٠	(F.P)	مبنى كباين
	٣٠٠	(F.P)	مبنى كباين
	١٠٠	(F.P)	خدمة حمام السباحة
	٣٠٠	(F.P)	مبنى كباين

عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضي	الاستعمال		
أرضي فقط	٤٠٠	(F.P)	مبنى الكافيتريا	٢٥
	١٠٠	(F.P)	مبنى تغيير ملابس لبحمام السباحة	٢٦
	٧٠٠	(F.P)	مبنى البوابات	٢٧
—	٣٥٢٠٠		إجمالي مساحة الدور الأرضي F.P (م ^٢)	
	٢٤٣١٨		إجمالي مساحة الطرق الداخلية وانتظار السيارات (م ^٢)	
	١٤١٠٤٥		مساحة المناطق الخضراء وحمامات السباحة وممرات المشاة (م ^٢)	
	٢٠٠٥٦٣		الإجمالي (م ^٢)	

الاشتراطات العامة

- ١- أقصى ارتفاع للفيلا السكنية (دور أرضى + دور أول) وللعمارات بحد أقصى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، وارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) لمنطقة الفندق ، وتم زيادة عدد الأدوار لمبنى الفندق ليصبح (أرضى + ٤ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظرية الحجم وتم سداد العلاوة المقررة بتاريخ ٢٤/١/٢٠٢١
- ٢- يسمح بعمل بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات دون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل آبار 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 مساحة الدور الأرضى وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥- تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

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

طرف ثانٍ
م/ أشرف عبد الخالق

طرف أول
(إمضاء)

العدد ١١٤ - ٩٨ - ٢٠٢٢



