

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٢٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٧

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لمنطقة المحور الحدائقى المركزى الترفيهى بمساحة ١٥٣,١٥ فدان ضمن المرحلة الخامسة من مراحل تنمية مشروع مدينتى والمخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٨٧ لسنة ٢٠١٩ والقرار الوزارى رقم ١٥٨ لسنة ٢٠٢٠

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 الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه رقم (١) المبرم بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بتخصيص مساحة ٥٠٠٠ فدان بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للشركة في شكل عيني عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب نسبتها (٧٪) من إجمالي مسطحات مباني العمارات المقامة بالمشروع وما يخصها من الأرض طبقاً لما ورد بالبند الرابع من العقد المبرم ؛

وعلى ملحق العقد رقم (٢) لعقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ بين الهيئة والشركة بزيادة المساحة المخصصة للشركة لتصبح ٨٠٠٠ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ بشأن اعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لإقامة مشروع سكني متكامل الخدمات (مدينتي) شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١ على اعتماد محضر الاتفاق الموقع بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ لتحديد عدد ومواقع العمارات المخصصة كحصة عينية للهيئة عن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتي ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع مدينتي على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٧ على اعتماد تعديل مراحل المشروع لتصبح (٦ مراحل بدلاً من ٧ مراحل) ضمن المخطط العام للمشروع على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة لبيع مساحة ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة (تنفيذاً لحكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية الذي قضى ببطان عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١) وحكم المحكمة الإدارية العليا بجلسته ٢٠١٠/٩/١٤ برفض الطعنين المقامين على الحكم المشار إليه ؛

وعلى محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بين الهيئة وممثلي الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بشأن الحصة العينية للهيئة بمشروع مدينتي والمتضمن الموافقة على :

قيام الشركة بتقديم أقصى عدد عمارات مستقلة وكذلك أقصى عدد وحدات شاغرة (وأن 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 محضر استلام عدد (٣١٤) عمارة وهي عبارة عن الحصة العينية من المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتي طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠١٤/١/١ ؛

وعلى كتاب 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 ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٤٧) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ بأنه لا مانع من قيام الهيئة باستلام عدد (٦٦١) وحدة سكنية متفرقة بعمارات المرحلة الأولى والثانية تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة عن المرحلتين لحين انتهاء دراسة تحديد المسطحات النهائية للحصة المستحقة بالإضافة إلى عدد (٩٨) عمارة بالمنطقة الثامنة عمارات تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة ؛

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 من قيام مفوض الشركة بالتوقيع على لوحة المخطط التفصيلي للمنطقة الثامنة عمارات موضحاً عليها موقع (٩٨) عمارة بخلاف ما سبق اعتماده بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ ؛

وعلى كتاب الإدارة المركزية للتخطيط ورئيس لجنة الاستلام بمشروع مدينتى رقم (٣٠٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ المنتهى إلى أن 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 بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ بموافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى ؛

وعلى كتاب الشركة رقم (٤٢٧٢٠) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ بطلب تعديل المخطط العام طبقاً لما ورد باتفاق التسوية المشار إليه عاليه ؛

وعلى كتاب الإدارة المركزية ورئيس لجنة استلام الوحدات رقم (١٠٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ 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 فيتم إخطار اللجنة بها لاستلامها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩ باعتماد المخطط العام المعدل للمشروع تنفيذاً للبيد الخامس من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع مدينتى بمساحة ٨٠٠٠ فدان لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٥٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٥ باعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة المحور الحدائقى الترفيهى المركزى الترفيهى بمساحة ١٥٣,١٥ فدان ضمن المرحلة الخامسة من مراحل تنمية مشروع مدينتى ؛

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 القرار الوزارى رقم (٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ باعتماد تعديل المخطط
العام لمشروع (مدينتى) بمساحة ٧٩٦٩,٥٣ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر للشركة برقم (٢١٣٥٩)
بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٨ بأن ما تم استلامه حتى تاريخه من إجمالى الحصص العينية
للهيئة طبقاً للتعاقد المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ واتفاق التسوية المبرم فى ٢٠١٥/٢/٢٤
وقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٢١ بواقع (٨١,٠٢٦٧٪)
من إجمالى الحصص المستحقة ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد
برقم (٤١٥٦٤٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٨ متضمناً طلب الموافقة على اعتماد تعديل
المخطط التفصيلى لمنطقة المحور الحدائقى المركزى الترفيهى ضمن المرحلة الخامسة
من مشروع مدينتى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٧٥١١) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٥
مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع عاليه ومرفقاً به موقف المشروع ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار
الوزارى المعدل للمشروع والواردة برقم (٤١٩٥٥١) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من كافة
الإدارات والقطاعات 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 العمراني باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لمنطقة المحور الحدائقي المركزي الترفيهي ضمن المرحلة الخامسة من مراحل تنمية مشروع الشركة (مدينتي) على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم (٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ١٥٨ لسنة ٢٠٢٠ والقرار الوزاري رقم (٢٩) لسنة ٢٠٢٢ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته والقرار الوزاري 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 ٢٠٢٢/٩/٢٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لمنطقة المحور الحدائقي المركزي الترفيهي بمساحة ١٥٣,١٥ فدان أي ما يعادل ٢٦٤٣٢٦٢,٤٣ (ستمائة وثلاثة وأربعون ألفاً ومائتان واثنان وستون متراً مربعاً و٤٣/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الخامسة من مراحل تنمية مشروع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (مدينتي) على مساحة ٨٠٠٠ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم (٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد والملاحق المبرمة بين الهيئة والشركة والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات لتحديد أعداد ومواقع الوحدات السكنية التي تمثل الحصة العينية للهيئة وفقاً لكل من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ ومحضر الاتفاق المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ تحت حساب الحصة العينية وعدم تسويق الوحدات الخاصة بها إلا بعد صدور قرار بالتخطيط والتقسيم وتحديد الطرفين الوحدات السكنية التي تخص الهيئة وفي ضوء موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى "المالكة لمشروع مدينتى" وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بما ورد باتفاق التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ومحضر التفاهم المؤرخ ٢٠١٧/٧/٢٧ ؛

مادة ٤ - تلتزم الشركة بعدم عرض الوحدات السكنية بالمشروع للحجز أو للبيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن جميع التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين الشركة ومالكى/قائضى الوحدات ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من الوحدات محل التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن مع أحقية الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشروط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 لدراسنها 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 (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٦ - 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 الوزاري

الصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي

لمنطقة المحور الحدائقي المركزى الترفيهى بمساحة ١٥٣,١٥ فدان

ضمن المرحلة الخامسة من مراحل تنمية مشروع مدينتي

والمخصص للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني

بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة

والمعمدة بالقرار الوزاري رقم ١٥٨ لسنة ٢٠٢٠

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٥٣,١٥ فدان أى ما يعادل

٢٦٤٣٢٦٢,٤٣ م^٢.

مكونات المشروع :

١- إجمالى مساحة المباني للدور الأرضي (F.P) بالمشروع بمساحة ١٥,٣٢ فدان

أى ما يعادل ٢٦٤٣٢٥,٩٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض

المشروع ، وتشتمل على :

(أ) إجمالى مساحة الدور الأرضي للمباني (F.P) ١٤,٨٤ فدان أى ما يعادل

٢٦٢٣٣٩,٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٩,٦٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) أماكن جلوس خارجية وتندبات وبرجولات وأكشاك بمساحة ٠,٤٧ فدان أى

ما يعادل ٢١٩٨٦,٩٨ م^٢ وتمثل نسبة (٠,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة لموزع الكهرباء بمساحة الدور ٠,٠٤ فدان أى ما يعادل

٢١٨٠,٠٠ م^٢ وتمثل نسبة (٠,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ٤٧,٦٧ فدان أى ما يعادل ٢٢٠٠١٩٦,١٠ وتمثل نسبة (٣١,١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- المناطق الترفيهية والملاعب الرياضية بمساحة ٢٥,٤٠ فدان أى ما يعادل ٢١٠٦٦٦٥,١٠ وتمثل نسبة (١٦,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- إجمالى ممرات المشاة والمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٦٤,٧٤ فدان أى ما يعادل ٢٢٧١٨٩٤,٩٩ وتمثل نسبة (٤٢,٢٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني (F.P) :

إجمالى مساحة الدور الأراضى للمباني (F.P) ١٤,٨٤ فدان أى ما يعادل ٢٢٢٣٣٩,٠٠ وتمثل نسبة (٩,٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج التالى :

رقم المبنى	الاستعمال	الإرتفاعات	مساحة الدور الأرضى م (F.P)
٠١-A	مطاعم وكافيهات	أرضى + أول	٧٢٠
٠١-B		أرضى + أول	٧٢٠
٠١-C		أرضى + أول	٧٢٠
٠١-D	تجارى	أرضى + أول	٢٤٧٥
٢		أرضى + أول	١٣٧٠
٠٣-A	مطاعم وكافيهات	أرضى + أول	١٣٧٠
٠٣-B		أرضى + أول	١٣٧٠
٠٣-C		أرضى + أول	١٣٧٠
٠٤-A	مطاعم وكافيهات	أرضى + أول	١١٧٥
٠٤-B		أرضى + أول	١١٧٥
٠٥	مطاعم وكافيهات	أرضى + أول	١٢٠٥
٠٦	مطاعم وكافيهات	أرضى + أول	١٢٧٥
٠٧-A	مطاعم وكافيهات	أرضى + أول	١٤٣٠
٠٧-B		أرضى + أول	١٤٣٠
٠٧-C		أرضى + أول	١٤٣٠
٠٧-D	مطاعم وكافيهات	أرضى + أول	١٢٩٥
٠٨-A		أرضى + أول	١٢٩٥
٠٨-B		أرضى + أول	١٢٩٥
٠٨-C	مطاعم وكافيهات	أرضى + أول	١٥١٥
٩		مطعم	٢٤٧٠
١٠	منفذاً للوجبات السريعة	أرضى + أول	١٩٥
١١ - A		أرضى + أول	١٩٥
١١ - B		أرضى + أول	١٩٥
١١ - C		أرضى + أول	١٩٥
١١ - D	أرضى + أول	١٩٥	

رقم المبنى	الاستعمال	الارتفاعات	مساحة الدور الأرضي (E.P)
١٢ - A	مناظير للوجبات السريعة	أرضي + أول	٢٥٠
١٢ - B		أرضي + أول	٢٥٠
١٢ - C		أرضي + أول	٢٥٠
١٢ - D		أرضي + أول	٢٥٠
١٢ - A	مناظير للوجبات السريعة	أرضي + أول	٢٧٥
١٢ - B		أرضي + أول	٢٧٥
١٤	مطاعم وكافيهات	أرضي + أول	١١٠
١٥		أرضي + أول	١١٠
١٦		أرضي + أول	١١٠
١٧		أرضي + أول	١١٠
١٨		أرضي + أول	١٤٥
١٩		أرضي + أول	٤٨٧٥
٢٠	قاعة احتفالات	أرضي + أول	٧٢٥
٢١ - A	هاوير ماركت	أرضي + أول	٣١٥
٢١ - B	حضانة	أرضي + أول	٣١٥
٢٢	تجاري إداري	أرضي + أول	٩١٧٠
٢٣	تجاري إداري	أرضي + أول	٥٢٧٥
٢٤	تجاري ترافيجي	أرضي + أول	٢٤٨٠
٢٥ - A	تجاري	أرضي	٩
٢٥ - B	تجاري	أرضي	٩
٢٥ - C	تجاري	أرضي	٩
٢٥ - D	تجاري	أرضي	٩
٢٥ - E	تجاري	أرضي	٩
٢٥ - F	تجاري	أرضي	٩
٥٦,٣٤٩	اجمالي		
٢٦ - A	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - B	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - C	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - D	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - E	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - F	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - G	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - H	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - I	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - J	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - K	تجاري	أرضي	١٨
٢٦ - L	تجاري	أرضي	١٨
٢٦	اجمالي		
٢٧ - A	حمامات	أرضي	٩٦
٢٧ - B	حمامات	أرضي	٩٦
٢٧ - C	حمامات	أرضي	٩٦
٢٧ - D	حمامات	أرضي	٩٦
٢٧ - E	حمامات	أرضي	٩٦
٤٨٠	اجمالي		
٢٨	تجاري ترافيجي	أرضي + أول	١٨٥
٢٩	Data Center	أرضي	١٧٠
٥٧,٤٠٠	اجمالي		
CH1-٠١	نادي اجتماعي (تم ترخيصه)	أرضي + أول	٢٠٠٨٢,٠٠
WC-٠٢	قاعة جيمنازيوم - نادي صحي - حمام سباحة معلق (تم ترخيصه)	أرضي + أول	١,٩٤١,٠٠
SA-٠٣	صالة اسكواش (تم ترخيصه)	أرضي	٣٧٤,٠٠
٠٤	مبنى خدمي (تم ترخيصه)	أرضي	٤٢٧,٠٠
PR-٠٥	مبنى خدمي	أرضي	١١٥,٠٠
٤,٩٢٩,٠٠	اجمالي المباني التي تم ترخيصها		
١٢,٣٣٩,٠٠	اجمالي مساحة الدور الأرضي للمباني FP		
١,٩٨٦,٩٨	أماكن جلوس خارجية وتلدات وبرجولات وأكشاك		
١٤,٣٢٥,٩٨	الاجمالي		

الاشتراطات البنائية للمشروع :

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للقرار الوزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

ارتفاعات المباني بالمشروع (أرضى + دور أول) .

النسبة البنائية (١٠٪) كحد أقصى من مساحة المشروع .

يتم ترك ردود ١٠م كحد أدنى من جميع الجهات الخارجية لأرض المشروع .

يتم ترك مسافة بين المباني وبعضها لا تقل عن ٦,٠٠م وبما لا يقل عن (٢٥٪)

من ارتفاع كل مبنى .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بالمشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يسمح بعمل بدرومات بالأنشطة المصرح بها بالبدرومات .

تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حال

التخديم الخارجى يتم إعادة التسعير بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

الاشتراطات العامة

- ١- أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + دور أول) .
- ٢- الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للقرار الوزاري رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- غرف الأسطح بالمباني الخدمية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد في مجموعها على (١٠٪) من مساحة الدور الأرضي .
- ٥- تتولى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني على نفقتها 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 .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تسميق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات 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 في الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني والمعتمد من الهيئة .
- ١٢- يجب توفير مواقف لانتظار سيارات بمنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- تلتزم الشركة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ١٤- الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

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

٩/٦

شركة القابضة للتطوير العمراني والتشييد
AMARLY CONCRETE FOR PROJECTS AND REAL ESTATE DEVELOPMENT



رقم الأرض	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة البناء (م ^٢)	عدد الوحدات
P01
P02
P03
P04
P05
P06
P07
P08
P09
P10
P11
P12
P13
P14
P15
P16
P17

التقسيم المزمع

ملخص البيانات الفنية

الرمز	الوصف	القيمة
100%	نسبة البناء	100%
...

ملاحظات هامة:

1- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المعتمدة.

2- يجب الحصول على كافة التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

3- يجب إجراء الدراسات الجيوتقنية والبيئية اللازمة.

4- يجب توفير كافة الخدمات والمرافق المطلوبة.

5- يجب الحفاظ على البيئة الطبيعية والمناطق الخضراء.

6- يجب توفير وسائل النقل العام.

7- يجب توفير الخدمات الاجتماعية والثقافية.

8- يجب توفير الخدمات الصحية والتعليمية.

9- يجب توفير الخدمات الرياضية والترفيهية.

10- يجب توفير الخدمات الأمنية.

11- يجب توفير الخدمات السياحية.

12- يجب توفير الخدمات التعليمية.

13- يجب توفير الخدمات الصحية.

14- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

15- يجب توفير الخدمات الثقافية.

16- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

17- يجب توفير الخدمات الأمنية.

18- يجب توفير الخدمات السياحية.

19- يجب توفير الخدمات التعليمية.

20- يجب توفير الخدمات الصحية.

21- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

22- يجب توفير الخدمات الثقافية.

23- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

24- يجب توفير الخدمات الأمنية.

25- يجب توفير الخدمات السياحية.

26- يجب توفير الخدمات التعليمية.

27- يجب توفير الخدمات الصحية.

28- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

29- يجب توفير الخدمات الثقافية.

30- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

31- يجب توفير الخدمات الأمنية.

32- يجب توفير الخدمات السياحية.

33- يجب توفير الخدمات التعليمية.

34- يجب توفير الخدمات الصحية.

35- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

36- يجب توفير الخدمات الثقافية.

37- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

38- يجب توفير الخدمات الأمنية.

39- يجب توفير الخدمات السياحية.

40- يجب توفير الخدمات التعليمية.

41- يجب توفير الخدمات الصحية.

42- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

43- يجب توفير الخدمات الثقافية.

44- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

45- يجب توفير الخدمات الأمنية.

46- يجب توفير الخدمات السياحية.

47- يجب توفير الخدمات التعليمية.

48- يجب توفير الخدمات الصحية.

49- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

50- يجب توفير الخدمات الثقافية.

51- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

52- يجب توفير الخدمات الأمنية.

53- يجب توفير الخدمات السياحية.

54- يجب توفير الخدمات التعليمية.

55- يجب توفير الخدمات الصحية.

56- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

57- يجب توفير الخدمات الثقافية.

58- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

59- يجب توفير الخدمات الأمنية.

60- يجب توفير الخدمات السياحية.

61- يجب توفير الخدمات التعليمية.

62- يجب توفير الخدمات الصحية.

63- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

64- يجب توفير الخدمات الثقافية.

65- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

66- يجب توفير الخدمات الأمنية.

67- يجب توفير الخدمات السياحية.

68- يجب توفير الخدمات التعليمية.

69- يجب توفير الخدمات الصحية.

70- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

71- يجب توفير الخدمات الثقافية.

72- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

73- يجب توفير الخدمات الأمنية.

74- يجب توفير الخدمات السياحية.

75- يجب توفير الخدمات التعليمية.

76- يجب توفير الخدمات الصحية.

77- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

78- يجب توفير الخدمات الثقافية.

79- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

80- يجب توفير الخدمات الأمنية.

81- يجب توفير الخدمات السياحية.

82- يجب توفير الخدمات التعليمية.

83- يجب توفير الخدمات الصحية.

84- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

85- يجب توفير الخدمات الثقافية.

86- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

87- يجب توفير الخدمات الأمنية.

88- يجب توفير الخدمات السياحية.

89- يجب توفير الخدمات التعليمية.

90- يجب توفير الخدمات الصحية.

91- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

92- يجب توفير الخدمات الثقافية.

93- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

94- يجب توفير الخدمات الأمنية.

95- يجب توفير الخدمات السياحية.

96- يجب توفير الخدمات التعليمية.

97- يجب توفير الخدمات الصحية.

98- يجب توفير الخدمات الاجتماعية.

99- يجب توفير الخدمات الثقافية.

100- يجب توفير الخدمات الترفيهية.

PERKINS EASTMAN

SHAKER

DMA

شركة القابضة للتطوير العمراني والتشييد

AMARLY CONCRETE FOR PROJECTS AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

٢٠٢٣

