

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٨٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٦

باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة (١٨٤,٠٨) فدان بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / شركة رؤية للتطوير العقارى والسياحى (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ٨٠٪ - مختلط ٢٠٪ (ترفيهى - إدارى - سياحى - تجارى) بنظام السداد العينى (مشاركة) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة (١) بنشاط (عمرانى متكامل) بمساحة (١٥,٢٥) فدان

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 قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بالجلسة رقم (١٢٢) بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٢ بالموافقة على إصدار أمر الإسناد وإجراء التعاقد مع شركة رؤية للاستثمار العقارى لقطعة الأرض بمساحة ١٨٤ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة شريطة قيام الشركة بتسوية المديونيات المسحقة عليها لمشروعات أخرى بالمدينة ؛

وعلى كتاب شركة/ رؤية للاستثمار العقارى الوارد إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤١٧١٧٢) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٥ مرفق به برنامج تطوير قطعة الأرض عاليه وكذا العرض الفنى والمالى لقطعة الأرض وطلب استكمال إجراءات تخصيص قطعة الأرض وباسم شركة / رؤية للتطوير العقارى والسياحى إحدى شركات المجموعة والمخصصة لتطوير قطعة الأرض موضوع العرض المقدم ؛

وعلى قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بالجلسة رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ بالموافقة على تفعيل قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٢٢ لسنة ٢٠١٨ وإصدار أمر الإسناد لتطوير قطعة الأرض بمساحة (١٨٤) فدان بمدينة القاهرة الجديدة بنظام الشراكة مع الهيئة طبقاً للقواعد المتبعة والمعمول بها بالهيئة على أن يتم استكمال الإجراءات باسم السادة/ شركة رؤية للتطوير العقارى والسياحى إحدى شركات مجموعة رؤية القابضة وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة رؤية للتطوير العقارى والسياحى لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٨٤ فداناً بمنطقة الألف فدان غرب مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة نشاط عمرانى - بحصة عينية مبدئية ٤٥% (٧٥٠٠٠)م^٢ بنشاط إدارى - ١٥٦٣٦١م^٢ بنشاط سكنى) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٧ لقطعة الأرض بمساحة ١٨٤,٠٨ فدان بما يعادل ٧٧٣١٢٩,٧٠م^٢ بمنطقة الألف فدان غرب مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة لشركة رؤية للتطوير العقارى والسياحى ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة / رؤية للتطوير العقارى والسياحى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٨٧٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٦ متضمناً طلب استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض عاليه بمساحة ١٨٤,٠٨ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٢١) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٨ والمتضمن (أولاً) الموافقة على منح شركة/ رؤية للتطوير العقارى والسياحى مهلة ثلاثة شهور لتقديم المستندات واستصدار القرار الوزارى للمشروع على أن تبدأ مدة تنفيذ المشروع من تاريخ استصدار القرار الوزارى ورفض ما عدا ذلك من طلبات واستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن .. (ثانياً) على جهاز المدينة التنسيق التام مع القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة لتحديد مقدار الحصة العينية الإضافية التى تكافئ أعمال نقل محطة الصرف الصحى الكائنة بالجهة الشرقية من أرض المشروع وتحديد ميعاد تسليمها ؛

وعلى خطاب شركة/ رؤية للتطوير العقارى والسياحى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٩٤٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٤ مرفقاً بها النسخ النهائية من المخطط العام للمشروع ، وكذا التعهدات والتقويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الشروط المرفقة ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الصادر برقم (٧٥٠٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١١ مرفقاً به اللوحات النهائية من المخطط العام للمشروع وذلك بعد المراجعة والتوقيع والمرفق به الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٨ ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨ ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المسموح بها للمشروع المعتمدة من قبل مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛

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 السادة/ شركة رؤية للتطوير العقارى والسياحى (ش.م.م) باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٨٤,٠٨ فدان بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ٨٠٪ - ونشاط مختلط ٢٠٪ (ترفيهى - إدارى - سياحى - تجارى) بنظام السداد العينى (مشاركة) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة (١) بنشاط (عمرانى متكامل) بمساحة (١٥,٢٥) فدان ، 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 ٢٠٢٣/٦/١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض .

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٨٤,٠٨ فدان بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتى بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة/ شركة رؤية للتطوير العقارى والسياحى (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ٨٠٪ - ونشاط مختلط ٢٠٪ (ترفيهى إدارى - سياحى - تجارى) بنظام السداد العينى (مشاركة) ؛ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة (١) بنشاط (عمرانى متكامل) بمساحة (١٥,٢٥) فدان، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالنشاط العمراني المتكامل هي لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشروط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتسليم الحصة العينية للهيئة في مواعيدها، وفي حالة عدم الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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 الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة والمكتب الاستشاري للمشروع عن مسؤوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بقطعة الأرض وتحملهما أية تبعات لذلك .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 في 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 المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٨٤,٠٨ فدان بمنطقة الألف فدان غرب مشروع مدينتي بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة/ شركة رؤية للتطوير العقاري والسياحي (ش.م.م) لإقامة مشروع (عمراني متكامل - مختلط) بنظام السداد العيني (مشاركة) طبقاً للعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠م؛ وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة (١) بنشاط (عمراني متكامل) بمساحة (١٥,٢٥) فدان

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧٧٣١٢٩,٧٠م^٢ أى ما يعادل ١٨٤,٠٨ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل ٦١٨٥٠٣,٧٦م^٢ بما يعادل ١٤٧,٢٦ فدان وتمثل نسبة ٨٠,٠٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
تبلغ المساحة المخصصة للنشاط المتعدد الاستخدام (تجاري/ إداري/ ترفيهي/ سياحي) ١٥٤٦٢٥,٩٤م^٢ بما يعادل ٣٦,٨٢ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول مناطق التنمية بالمشروع :

| اسم المنطقة | الاستعمال | المساحة م ^٢ | المساحة فدان | النسبة المئوية (%) |
|------------------|---------------|------------------------|--------------|--------------------|
| ١ (محل الاعتماد) | عمراني متكامل | ٦٤٠٣٣,٣٧ | ١٥,٢٥ | ٨,٢٨ |
| ٢ | | ٩٠٧٧٢,٤٧ | ٢١,٦١ | ١١,٧٤ |
| ٣ | | ١٢١٢٢١,٠٣ | ٢٨,٨٦ | ١٥,٦٨ |
| ٤ | | ٥٤٥١٠,٠٣ | ١٢,٩٨ | ٧,٠٥ |
| ٥ | | ٧٢٦٠٥,٩٩ | ١٧,٢٩ | ٩,٣٩ |
| ٦ | | ٨٨٤٣٨,٧٠ | ٢١,٠٦ | ١١,٤٤ |
| ٧ | | ١٢٦٩٢٢,١٧ | ٣٠,٢٢ | ١٦,٤٢ |
| الإجمالي | | ٦١٨٥٠٣,٧٦ | ١٤٧,٢٦ | ٨٠,٠٠ |

| اسم المنطقة | الاستعمال | المساحة م ^٢ | المساحة فدان | النسبة المئوية (%) |
|----------------------|--|------------------------|--------------|--------------------|
| أ | متعدد الاستخدام (تجارى / إدارى / ترفيهى / سياحى) | ٢٠٨٣٤,٦٩ | ٤,٩٦ | ٢,٦٩ |
| ب | | ٣٥٢٩٧,٠٦ | ٨,٤٠ | ٤,٥٧ |
| ج | | ٤٥٣٤١,٢٩ | ١٠,٨٠ | ٥,٨٦ |
| د | | ٥٣١٥٢,٩٠ | ١٢,٦٦ | ٦,٨٨ |
| الإجمالي | | ١٥٤٦٢٥,٩٤ | ٣٦,٨٢ | ٢٠,٠٠ |
| اجمالي مساحة المشروع | | ٧٧٣١٢٩,٧٠ | ١٨٤,٠٨ | ١٠٠,٠٠ |

علما بأن مساحة كل منطقة محملة بنصيبها من الطرق الخارجية والداخلية طبقاً للنسب والمساحات والحدود الموضحة بالمخطط العام .

الاشتراطات البنائية

أولاً - اشتراطات بنائية عامة لمنطقة المجتمع العمرانى المتكامل :

تمثل نسبة ٨٠ ٪ من إجمالي مساحة المشروع .

يتم تطبيق نظرية الحجم على جميع أراضي المجتمع العمرانى المتكامل السكنية والخدمية .

يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء المصرى والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية .

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على ٥٠ ٪ من المساحة المخصصة للمجتمع العمرانى المتكامل .

يسمح بتنفيذ ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصرى الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

يسمح بتنفيذ بروز بالأدوار المتكررة بنسبة ١٠ ٪ من مسطح الدور الأرضى طبقاً للاشتراطات البنائية المطبقة حالياً بالهيئة .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البديومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يسمح باستخدام مناطق الردود داخل قطع الأراضى السكنية فى انتظار السيارات .
يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المبانى السكنية ؛ ويمكن استغلال أدوار البديوم فى النشاط السكنى وذلك خصماً من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقاً لنظام الحجم مع توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لتلك الأدوار ؛ وبما لا يخل بأماكن انتظار السيارات الواجب توفرها طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بترك ردود عام ١٠م من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية .

الاشتراطات البنائية بالنسبة للاستخدام السكنى :

لا تزيد أطوال البلوكات السكنية على ٢٥٠م مقيسة على طول محور البلوك وفى حالة زيادة الطول على ٢٥٠م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠م والمسافة بين القطع لا تقل عن ٦م .
ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود الأرض/ المبنى السكنى وحتى حدود أرض الخدمات .

أراضى الفيلات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة على ٤٠% من مساحتها وذلك بالفيلات المنفصلة و ٤٥% بالفيلات المتصلة والشبه متصلة .
الارتفاع المسموح به للفيلات هو أرضى + دور أول
الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض لا تقل عن : الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م .

الارتدادات داخل حدود قطعة الأرض بالنسبة للأراضى ذات ردود جانبى واحد لا تقل عن: الأمامى ٤م - الجانبى ٤م - الخلفى ٦م .

في حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل ردود جانبي ٢,٥ متر بدلاً من ٣ أمتار ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

منطقة النموذج السكنى :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة على ٤٥% من مساحتها.

الارتداد داخل حدود قطع الأراضى الخاصة بالنموذج السكنى كحد أدنى هى :
الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٤م - والامامى ٤م - الجانبى ٤م - الخلفى ٦م
للأراضى ذات ردود جانبي واحد .
عدد الأدوار : أرضى + دورين .

في حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل ردود جانبي ٢,٥ متر بدلاً من ٣ أمتار ما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى .

منطقة العمارات :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات على ٥٠% من المساحة المخصصة للعمارات .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + ٥ أدوار .

المسافة بين العمارات فى حالة ارتفاع (أرضى + ٥ متكرر أو ٤ متكرر) لا تقل عن ١٠م و ٨م حالة ارتفاع (أرضى + ٣ متكرر) ؛ وفى جميع الحالات فى حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٧ بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ .

ترك مسافة ارتداد ٢م كحد أدنى من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف

الطريق الداخلى .

اشتراطات مناطق الخدمات :

يتم الإلتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردور - أرتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لأشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده والتي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه ، علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط وإعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوقيتات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعدد .

يتم توفير أماكن أنتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يسمح بتنفيذ بروز بالادوار المتكررة بنسبة ١٠٪ من مسطح الدور الدور الارضى طبقاً للاشتراطات البنائية المطبقة حالياً بالهيئة .

يسمح بتنفيذ نسبة (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الارضى كغرف خدمات بدور السطح طبقاً للقرار الوزارى رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .

يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المباني الخدمية ؛ ويمكن استغلال أدوار البدروم فى النشاط الخدمى وذلك خصماً من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقاً لنظام الحجم مع توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لتلك الادوار ؛ وبما لا يدخل بأمكان أنتظار السيارات الواجب توفرها طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثانياً : اشتراطات منطقة الخدمات متعددة الاستخدام .

تمثل منطقة الخدمات ٢٠٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ويسمح بتخديم المنطقة خارجياً .

تحدد الارتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجارى - ترفيهى - إدارى - سياحى) .

الإرتفاع المسموح به فى الخدمات هو أرضى + ٢ دور .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) عن ٣٠٪ من المساحة المخصصة لاستعمال الخدمات ويسمح بتطبيق نظرية الحجم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة .

يسمح بتنفيذ نسبة (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضى كغرف خدمات بدور السطح طبقاً للقرار الوزارى رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .

يسمح بتنفيذ بروز بالادوار المتكررة بنسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضى طبقاً للاشتراطات البنائية المطبقة حالياً بالهيئة .

تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .
يسمح بعمل أكثر من بدروم أسفل المبانى ؛ ويمكن استغلال أدوار البدروم فى النشاط الخدمى وذلك خصماً من المسطحات المسموح بها (BUA) تطبيقاً لنظام الحجم مع توفير التهوية والإضاءة الطبيعية لتلك الأدوار ؛ وبما لا يخل بأماكن انتظار السيارات الواجب توفرها طبقاً للمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

منطقة العمرانى المتكامل بنسبة ٨٠٪ من المشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل ٢٦١٨٥٠٣,٧٦ بما يعادل

١٤٧,٢٦ فدان وتمثل نسبة ٨٠,٠٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛

وتشمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٣٠٩٢٥١,٨٨ بما يعادل

٧٣,٦٣ فدان تمثل نسبة ٥٠,٠٠٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٧٤٢٢٠,٤٥ بما يعادل ١٧,٦٧ فدان وتمثل

نسبة ١٢,٠٠٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والطرق الداخلية وممرات المشاه

وأماكن الانتظار السطحية ٢١٥٩٥٥٠,٣٨ بما يعادل ٣٧,٩٩ فدان وتمثل نسبة

٢٥,٨٠٪ من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٧٥٤٨١,٠٥ م^٢ بما يعادل ١٧,٩٧ فدان وتمثل نسبة ١٢,٢٠٪ من إجمالي مساحة أرض النشاط العمراني المتكامل .

مكونات المنطقة رقم (١) من منطقة العمراني المتكامل بالمشروع

(محل الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للمنطقة رقم (١) بنشاط عمراني متكامل ٢٦٤٠٣٣,٣٧ م^٢ بما يعادل ١٥,٢٥ فدان وتمثل نسبة ٨,٢٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني ٢٢٦٣٩٥,٤٥ م^٢ بما يعادل

٦,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٢٢٪ من إجمالي مساحة المنطقة رقم (١) وتشمل على الآتي :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للنماذج السكنية ٢١٢٣٤,٢٥ م^٢ بما يعادل

٥,٠٦ فدان وتمثل نسبة ٣٣,١٦٪ من مساحة المنطقة رقم (١)

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للعمارات ١٦٦١,٢٠ م^٢ بما يعادل ١,٢٣

فدان وتمثل نسبة ٨,٠٦٪ من مساحة المنطقة رقم (١) .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٣٣٣,٣٣ م^٢ بما يعادل ٠,٠٨

فدان وتمثل نسبة ٠,٥٢٪ من إجمالي مساحة المنطقة رقم (١) .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه

٢٩٥٨٧,٤٥ م^٢ بما يعادل ٢,٢٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٧٪ من إجمالي مساحة

المنطقة رقم (١) .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

١٩٢٧٨,٢٤ م^٢ بما يعادل ٤,٥٩ فدان وتمثل نسبة ٣٠,١١٪ من إجمالي مساحة

المنطقة رقم (١) .

٦ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢٨٤٣٨,٩٠ م^٢ بما يعادل

٢,٠١ فدان وتمثل نسبة ١٣,١٨٪ من إجمالي مساحة المنطقة رقم (١) .

أولاً - الاستعمال السكني :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني ٢٢٦٣٩٥,٤٥ م^٢ بما يعادل

٦,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٢٢٪ من إجمالي مساحة المنطقة رقم (١) ؛

وتشمل على الآتي :

تبلغ المساحة المخصصة للنماذج السكنية ٢١٢٣٤,٢٥ م^٢ بما يعادل ٥,٠٦ فدان

وتمثل نسبة ٣٣,١٦٪ من مساحة المنطقة رقم (١) .

تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ٥١٦١,٢٠ م^٢ بما يعادل ١,٢٣ فدان وتمثل

نسبة ٨,٠٦٪ من مساحة المنطقة رقم (١) .

جدول النماذج المعمارية (عمارات) المستخدمة بالمنطقة رقم (١) من المشروع :

| رقم النموذج | عدد الأدوار | التكرار | مسطح الدور الأرضي F.P م ^٢ | مسطح النموذج BUA م ^٢ | عدد الوحدات بالنموذج | إجمالي عدد الوحدات بالنموذج | إجمالي F.P م ^٢ | إجمالي BUA م ^٢ |
|--|-------------|---------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| B | ٣ | ٣ | ٨٦٠,٢٠ | ٣٤٤٠,٨٠ | ١٦ | ٤٨ | ٢٥٨١ | ١٠٣٢٢,٤٠ |
| الإجمالي | | | | | | | | |
| إجمالي مساحة BUA لا تشمل مسطح البروزات المسموح بها بالأدوار المتكررة | | | | | | | | |
| ١٠٣٢٢,٤٠ | | | | | | | | |

جدول قطع أراضي النماذج السكنية المستخدمة بالمنطقة رقم (١) طبقاً للجدول

التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام

ثانياً - الاستعمال الخدمي :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٣٣٣,٣٣ م^٢ بما يعادل ٠,٠٨ فدان وتمثل

نسبة ٠,٥٢٪ من إجمالي مساحة المنطقة رقم (١) ، وطبقاً للجدول التالي :

| رقم منطقة الخدمات | الاستعمال | عدد الأدوار | المساحة (F.P) م ^٢ | مساحة الأرض (مقلوب نسبة اشغال) | إجمالي BUA م ^٢ |
|-------------------|-----------|-------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| S1 | كشك تجاري | أرض فقط | ١٠٠,٠٠ | ٣٣٣,٣٣ | ١٠٠,٠٠ |
| الإجمالي | | | | | |
| ٣٣٣,٣٣ | | | | | |

جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية على مستوى المشروع

لمنطقة العمراني المتكامل :

أولاً - الاستعمال السكنى :

| الاستعمال | المسطح المسموح به م ^٢ | المسطح المستخدم بالمنطقة (١) م ^٢ | المسطح المتبقى م ^٢ |
|-------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------|
| الأراضي المخصصة للإسكان | ٣٠٩٢٥١,٨٨ | ٢٢٣٩٥,٤٥ | ٢٨٦٨٥٦,٤٣ |
| F.P | ١٥٤٦٣٥,٩٤ | ١٢١٣٦,٠١ | ١٤٢٤٩٩,٩٣ |
| BUA | ٩٢٧٧٥٥,٦٤ | ٣٨٩٨٨,٦٤ | ٨٨٨٧٦٧,٠٠ |

ثانياً - الاستعمال الخدمى :

| الاستعمال | المسطح المسموح به م ^٢ | المسطح المستخدم بالمنطقة (١) م ^٢ | المسطح المتبقى م ^٢ |
|-------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------|
| الأراضي المخصصة للخدمات | ٧٤٢٢٠,٤٥ | ٣٣٣,٣٣ | ٧٣٨٨٧,١٢ |
| F.P | ٢٢٢٦٦,١٤ | ١٠٠,٠٠ | ٢٢١٦٦,١٤ |
| BUA | ٦٦٧٩٨,٤١ | ١٠٠,٠٠ | ٦٦٦٩٨,٤١ |

المقنن المائى لمنطقة العمراني المتكامل :

| نوع الإسكان | أقصى مسطحات بنايية مسموح بها BUA م ^٢ | أقصى مقنن مائى (ل/م/يوم) | أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م/يوم) |
|-----------------------|---|--------------------------|---|
| عمارات متوسطة الكثافة | ٩٢٧٧٥٥,٦٤ | ٤,٧٦ | ٤٤١٧٨٠٠ |

التزامات الشركة أو المطور العقارى :

تلتزم بالمعدل الأدنى لاستهلال الفرد (٢٠٠ ل / يوم) .

تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢٢٠٨٩ فرد) .

تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

تلتزم بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقاً للكوذ المصرى .

المساحات المخصصة للهيئة :

| المناطق السكنية | المسطح المحدد لخدمة الهيئة طبقاً للتعاقد (BUA م ^٢) | المنطقة |
|-----------------|--|----------------------|
| النشاط السكنى | ١٥٦٣٦١ | منطقة (٣) ومنطقة (٥) |
| النشاط الإدارى | ٧٥٠٠٠ | منطقة (أ) و(ب) و(ج) |

على أن يتم تصفية المساحات ضمن حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

حسب رسومات الرخصة المعتمدة للمبانى ، ووفقاً للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام

ويعتبر رصيد ويتم التسوية فى المراحل اللاحقة .

الاشتراطات العامة

- ١ - لا تزيد المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل عن ٨٠٪ من إجمالى مساحة المشروع
- ٢ - لا تزيد المساحة المخصصة للاستخدامات المتعددة بالمشروع عن ٢٠٪ من إجمالى مساحة المشروع.
- ٣ - يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بأنشطة السكنى والخدمات بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة السكنية والخدمية داخل المشروع وبما لا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) المسموح بها .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً لنص المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبنسبة ١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - تلتزم السادة / شركة رؤية للتطوير العقارى والسياحى بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تتسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيد الباردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزم العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية في هذا الشأن .

تركيب عدداً أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشترطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ٩ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١١ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
- ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان
بالتفويض عن الشركة
الاسم / إبراهيم عزت عبد المجيد

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

