

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٣١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٨

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (B1) بمساحة ٣٩٦,٢٣ فدان

الواقعة ضمن المرحلة الأولى لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان

المخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى

بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١

ومخططها التفصيلى بالقرار رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٢١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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 الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة للمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية

الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٤٥ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تخصيص مساحة ٢٩٤٣٥,٥ فدان تقريبا تعادل ١٢٣٦٥٣٦٤٦,١٩ متر مربع من الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة ناحية مدينة بدر لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مجتمع عمراني جديد (حدائق العاصمة) ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) 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 هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بجلسته رقم (١٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/١/١١ بالموافقة على السير في إجراءات التعاقد مع الشركة العربية للاستثمار العمراني على قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة بنظام المشاركة (نقدي وعيني) مع الهيئة وفقاً للشروط الواردة بالقرار ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ بين الشركة العربية للاستثمار العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطعة أرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة الإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان المخصصة للشركة العربية للاستثمار العمراني لإقامة مشروع عمراني متكامل عليها بمدينة حدائق العاصمة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٩ باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (B1) بمساحة ٣٩٦,٣٢ فدان الواقعة ضمن المرحلة الأولى لقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان المخصصة للشركة العربية للاستثمار العمراني لإقامة مشروع عمراني متكامل عليها بمدينة حدائق العاصمة والصادر باعتماد المخطط العام لها القرار الوزاري رقم (٣٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٠١٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٩ لجهاز مدينة حدائق العاصمة مرفقاً به نسخة من اللوحة المعتمدة لمركز خدمات المنطقة الأولى عمارات (B1) ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للاستثمار العمراني الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٣٦٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٧ مرفقاً به المخطط التفصيلي المعدل للمنطقة (B1) بالمرحلة الأولى ضمن مشروع الشركة بقطعة الأرض بمساحة إجمالية ٥٠٠٠ فدان والمنتهى بطلب الاعتماد واستصدار القرار الوزاري باعتماد التعديل ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للاستثمار العمراني الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٧٦٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٤ مرفقاً به لوحات المخطط التفصيلي المعدل للمنطقة (B1) بالمرحلة الأولى ضمن مشروع الشركة بقطعة الأرض بمساحة إجمالية ٥٠٠٠ فدان والمنتهى بطلب الاعتماد واستصدار القرار الوزاري ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية الواردة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢١ نظير المراجعة الفنية واعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (B1) واستصدار القرار الوزاري المعروض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق العاصمة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٤٥٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٠ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ؛

وعلى التعهد والتفويضات المقدمة من الشركة اللازمة للمراجعة والتوقيع على الشروط المرفقة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق العاصمة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة العربية للاستثمار العمراني باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (B1) بمساحة ٣٩٦,٣٢ فدان بما يعادل ٢م١٦٦٤٥٤٨ الواقعة ضمن المرحلة الأولى للمشروع بقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة حدائق العاصمة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١ ومخططها التفصيلي بالقرار رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٢١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٣ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـسـرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (B1) بمساحة ٣٩٦,٣٢ فدان بما يعادل ٢م١٦٦٤٥٤٨ الواقعة ضمن المرحلة الأولى للمشروع بقطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان المخصصة للشركة العربية للاستثمار العمراني لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة حدائق العاصمة السابق اعتماد المخطط العام لها بالقرار رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١ ومخططها التفصيلي بالقرار رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٢١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢١ 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 العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفات ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بأنه لن يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المتبعة في هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكي / قاطني المشروع ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بأن مناطق الخدمات الواقعة على حدود المشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٧ - 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 .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بأحكام المادة (٣) من القرار الوزاري

رقم ٣٣٣ لسنة ٢٠٢١

مادة ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة

الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها

أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة

بالقرار والكود المصري للجراحات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به

بالهيئة حالياً .

مادة ١٥ - ينشر 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 الوزاري

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (B1) بمساحة ٣٩٦,٣٢ فدان

والواقعة ضمن قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠ فدان

والمخصصة للشركة العربية للاستثمار العمرانى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق العاصمة

والسابق اعتمادها بالقرار الوزاري رقم (٤٢٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٩

مساحة المنطقة :

إجمالى مساحة المنطقة (B1) ١٦٦٤٥٤٨م^٢ بما يعادل ٣٩٦,٣٢ فدان .

ميراثية استعمالات الأراضي للمنطقة (B1) :

١- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢٧٢٣٦٠٠,٠٠م^٢ بما يعادل

١٧٢,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٤٧٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٢- تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات للإسكان ٢٢١٠٦٩م^٢ بما يعادل

٥,٠٢ فدان وتمثل نسبة (١,٢٧٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٣- تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات العامة ٢٥٤٠٧,٠٠م^٢ بما يعادل ١,٢٩

فدان وتمثل نسبة (٠,٣٢٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٤- يبلغ نصيب المنطقة من الطرق المحيطة ١٦٥٠٢٨,٦٩م^٢ بما يعادل ٣٩,٢٩ فدان

وتمثل نسبة (٩,٩١٪) من إجمالى مساحة المنطقة .

٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٢٥٠٣٠٢٠,٠٠م^٢

بما يعادل ١١٩,٧٧ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٢٢٪) من إجمالى المنطقة .

٦- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٢٢٤٦٤٢٣,٤٢م^٢

بما يعادل ٥٨,٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٠٪) من مساحة المنطقة .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ٢٧٢٣٦٠٠٠,٠٠ م^٢ بما يعادل ١٧٢,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٤٧%) من إجمالي مساحة المنطقة ، وفقاً لجدول النماذج التالي :

| اسم النموذج | عدد تكرار النموذج | عدد الوحدات السكنية بالنموذج | إجمالي عدد الوحدات السكنية | مسطح الدور الأرضي للنموذج (F.P) (م ^٢) | إجمالي مسطح الدور الأرضي (F.P) (م ^٢) | عدد الأتوار | مسطح المباني بالعمارة الواحدة (B.U.A) (م ^٢) | إجمالي مسطح المباني بالنماذج (B.U.A) (م ^٢) |
|-------------|-------------------|------------------------------|----------------------------|---|--|----------------|---|--|
| A1 | ٢١ | ٤٨ | ١٠٠٨ | ٥٩٥ | ١٢,٤٩٥ | | ٤,٧٣١ | ٩٩٣٥١ |
| B | ١٠٠ | ٣٢ | ٣٢٠٠ | ٥٦٥ | ٥٦٥٠٠ | | ٤,٢٨٣ | ٤٢٨٣٠٠ |
| C | ٤٨ | ٣٢ | ١٥٣٦ | ٨١٠ | ٣٨٨٨٠ | أرضي + ٧ متكرر | ٦,١٧٧ | ٢٩٦٤٩٦ |
| D | ٥٩ | ٣٢ | ١٨٨٨ | ٥٣٥ | ٣١٥٦٥ | | ٣,٩٥١ | ٢٣٣١٠٩ |
| E | ١٦٥ | ٤٨ | ٧٩٢٠ | ٦٣٥ | ١٠٤٧٧٥ | | ٤,٩٠٥ | ٨٠٩٣٢٥ |
| الإجمالي | ٣٩٣ | | ١٥٥٥٢ | | ٢٤٤,٢١٥ | | | ١٨٦٦٥٨١ |

الاشتراطات الخاصة بالإسكان طبقاً للحق رقم (٣) بالتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة :

نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مسطح أرض المشروع والنسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠%) من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع دور أرضي + ٥ أدوار متكررة وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة .
تم السماح بعدد أدوار (أرضي + ٧ أدوار متكررة) للعمارات السكنية وذلك عن طريق تطبيق قاعدة للحجوم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية (معامل البناء) المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠% × نسبة بنائية ٣٣,٧٥% × بارتفاع ٨ أدوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠% × نسبة بنائية ٤٥% × بارتفاع ٦ أدوار) وبما لا يتعد قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة برقم ٥٠٧ لسنة ٢٠٢٠ وبدون مقابل أو أعباء مالية إضافية وذلك في حدود قيد الارتفاع المسموح به داخل قطعة الأرض بالكامل وذلك وفقاً لبنود التعاقد ، على أن تقوم الهيئة ببناء على طلب الشركة بمخاطبة القوات المسلحة والطيران المدني على ارتفاع ٢٧م مع تحمل الشركة أي أعباء خاصة بزيادة قيد الارتفاع .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني السكنية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور سطح المباني السكنية (عمارات وفيلات بنسبة ٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضي وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم ترك ردود حول مباني العمارات بواقع (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى وبما لا يقل عن ١٢م (في حالة العمارات أرضي + ٧ أدوار) .
يتم ترك ردود ٢م كحد أدنى بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات بالمنطقة :

تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات للإسكان ٢١٠٦٩م٢ بما يعادل ٥,٠٢ فدان وتمثل (١,٢٧٪) من إجمالي مساحة المنطقة ، وفقاً للجدول التالي :

| رقم المبنى | الاستعمال | المساحة م٢ | المساحة ف | النسبة البنائية | مسطح الدور الأرضي (م٢) | عدد الأتوار | إجمالي المساحات المبنية (B.U.A) (م٢) |
|------------|------------------------------|------------|-----------|-----------------|------------------------|--------------|--------------------------------------|
| ٢ | تجارى - إدارى - ترفيهى - طبي | ١٣١٨٥,٣٣ | ٣,١٤ | ٣٠٪ | ٣١٢٦ | أرضى + دورين | ٧٨٣٩ |
| ٣ | تجارى | ٣٦٢٠ | ٠,٨٦ | | ١٠٥٥ | أرضى + أول | ١٦١٠ |
| ٤ | حضانة | ٢٠٩٦,٦٧ | ٠,٥٠ | | ٦٢٩ | أرضى | ٦٢٩ |
| - | غرفة أمن وبوبات (F.P) | ٥٠٠,٠٠ | ٠,١٢ | - | ٥٠٠,٠٠ | أرضى | ٥٠٠,٠٠ |
| - | أكشاك تجارية (F.P) عدد (٨) | ١,٦٦٦,٦٧ | ٠,٤٠ | - | ٥٠٠,٠٠ | أرضى | ٥٠٠,٠٠ |
| | الإجمالى | ٢١,٠٦٩ | ٥,٠٢ | | ٥٨١٠ | | ١١٠٧٨ |

تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات العامة ٥٤٠٧م^٢ بما يعادل ١,٢٩ فدان وتمثل (٠,٣٢%) من إجمالي مساحة المنطقة وفقاً للبيان التالي :

| الخدمات | رقم المبنى | النشاط | المساحة م ^٢ | المساحة ف | النسبة البنائية | عدد الأتوار | الردود |
|------------|------------|--------|------------------------|-----------|-----------------|----------------|-------------------|
| خدمات عامة | ١ | مسجد | ٥٤٠٧ | ١,٢٩ | ٣٠% | أرضي + ميزاتين | ٦م من جميع الجهات |

الاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق الخدمات :

يتم توفير أراضي خدمات خاصة لخدمة قاطني المشروع بنسبة لا تزيد عن (١٢%) من إجمالي مسطح أرض المشروع وبحد أدنى (٨%) ولا يدخل في احتساب هذه النسبة الخدمات العامة التي يتم تسليمها لجهات الاختصاص لتشغيلها بحد أقصى (٤%) من مساحة أرض المشروع .

تلتزم الشركة العربية للاستثمار العمراني بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهة المعنية .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأتوار - الردود) لكل نشاط على حدة وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاتها .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجم لمناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) × (النسبة البنائية ٣٠% بارتفاع دور أرضي + ٢ دور متكرر) = (٠,٩) كمعامل استغلال) من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية طبقاً للتعاقد .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني الخدمية تستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراجات سيارات ، خدمات للمبنى ومخازن غير تجارية) .

جدول الأرصدة المسموح بها بالمشروع والمستخدم حتى تاريخه :

| موقف أحداث القرارات الوزارية | الخدمات العامة | الخدمات للإسكان | | | عدد السكان | الإسكان | | مساحة الأراضي المخصصة للإسكان | البيان |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|---|------------|-------------------------------------|--|----------------------------------|--|
| | | إجمالي المساحة (م ^٢) | مساحة قنود الأرضي المساحة (م ^٢) (F.P) | المساحة المبينة (BUA) (م ^٢) | | إجمالي المساحة (م ^٢) | مساحة القنود الأرضي (F.P) (م ^٢) | | |
| رقم ٤٠٠ لسنة ٢٠٢١ | - | ٨,٨٠٥,١٢ | ٣,٠٦٨,٣٧ | ٩,٧٦١ | ٥,٢٤٦ | ٣,٣,٤١١,٠٠٣ | ١٣٤,٨٥١,٥٧ | ٢٩٩,٢٧٠,١٥ | منطقة قنود V4 |
| رقم ١٢٤ لسنة ٢٠٢١ | - | ٢٧,٣٤٤,٠٠٠ | ٩,٢٤٨,٠٠٠ | ٣٠,٣٦٠ | ٦,٢٣٩ | ٥٦٨,٤٢٥,٠٠٣ | ٢٥٢,١٣٣,٣٥ | ٥٩٩,٥٦٢,١٣ | منطقة قنود V3 |
| رقم ١٦٣ لسنة ٢٠٢١ | - | ٢٦,٢٧١,٥٢ | ٩,٢٣٨,٨٤ | ٢٩,٥١٣ | ٦,٦٠٩ | ٥٧٩,٣٩٦,١٤ | ٢٥٧,٥٠٩,٤٠ | ٦٠٥,٢٢٦,٧٢ | منطقة قنود V2 |
| رقم ٥٣٧ لسنة ٢٠٢١ | - | ٦٠,٨٤٢,٣٤ | ٧,٠٨٠,٧٨ | ٢٣,١٣٦ | ٥,٦٣٣ | ٤٣٩,٢٧٧,٣١ | ١٩٥,٢٣٤,٣٦ | ٤٥٥,١٦٤,١٤ | منطقة قنود V1 |
| محل تفعيل | ٥,٤٠٧ | ١١,٠٧٨ | ٥,٨١٠,٠٠٠ | ٢١,٠٦٩ | ٦٦,٨٧٤ | ١,٨٦٦,٥٨١,٠٠٠ | ٢٤٤,٢١٥,٠٠٠ | ٧٢٣,٦٠٠,٠٠٠ | منطقة عمارات B1 |
| - | ٥,٠٤٧ | ٩٤,٧٤١ | ٣٤,٢٣٤ | ١١٣,٩٣٩ | ٩,٠٦١ | ٣,٧٥٧,٠٩٥,٥١ | ١,٠٨٤,٤٤٣,٦٧ | ٢,٦٧٢,٦٥١,٨٤ | إجمالي مستقل |
| - | ٨٤,٠٠٠ | ٢,٢٦٨,٠٠٠ | ٧٥٦,٠٠٠ | ٢,٥٢١,٥٧٦ | ٦٠,٠٠٠ | ٢٨,٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٣,٥٤٣,٧٥٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | الرصيد المسموح (م ^٢) |
| - | ٨٣٤,٥٩٣ | ٢,١٧٨,٢٦٩ | ٧٢١,٧٦٩ | ٢,٤٠٠,٧٧٧ | ٥٠٩,٣٩٩ | ٢٤,٥٩٢,٩٠٤ | ٢,٤٥٩,٣٠٦ | ٧,٨١٦,٧٧٦ | الرصيد المتبقى (م ^٢) |

جدول رصيد المقتن الماني بالمشروع والمستخدم حتى تاريخه :

| عدد السكان | المقتن الماني (م/٣م) | المساحة (م ^٢) | المنطقة |
|------------|----------------------|---------------------------|----------------|
| ٦٠٠,٠٠٠ | ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | إجمالي المشروع |
| ٥,٢٤٦ | ٤,١٦٧,٨ | ٧٢٩,٣٦٠,٠٠٠ | المنطقة (V4) |
| ٦,٢٣٩ | ٨,٦٩٠,٣٠ | ١,٥٢٠,٨٠٢,٠٠٠ | المنطقة (V3) |
| ٦٦٨٧٤ | ١٣٣٧٤,٨ | ١,٦٦٤,٥٤٨ | المنطقة (B1) |
| ٦٦٠٩ | ٩٠٢٧,٥ | ١٥٧٩٨٠٤ | المنطقة (V2) |
| ٥٦٣٣ | ٦٩٤٠,٨ | ١٢١٤٦٣٨ | المنطقة (V1) |
| ٩,٠٦٠ | ٤٢٢٠,١,١ | ٦٧٠٩١٥٢ | إجمالي المستقل |
| ٥٠٩٣٩٩ | ٧٧٧٩٨,٩ | ١٤٧٢٩٠,٨٤٧,٨ | الرصيد المتبقى |

حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

وفقاً لعقد البيع فإنه تلتزم الشركة بتسليم مساحة بنايية (وحدات سكنية) يبلغ إجماليها ٢٤٥٠٤٠٠ متر مربع (اثنين مليون وأربعمائة وخمسون ألف وأربعمائة متر مربع) تسلم عينا لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شاملة ما يخصها من أرض الإسكان ، وقد تضمنت منطقة الاعتماد (BI) جزء من الحصة العينية المسحقة للهيئة بيانها بالجدول التالي :

| اسم النموذج | عدد تكرار النموذج | عدد الوحدات السكنية بالنموذج | إجمالي عدد الوحدات السكنية | مسطح الدور الأرضي للنموذج (F.P) | إجمالي مسطح الدور الأرضي (F.P) | عدد الدور | مسطح المباني بالعقارة الواحدة (B.U.A) | إجمالي مسطح المباني بالنماذج (B.U.A) |
|--|-------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| AI | ٢٠ | ٤٨ | ٩٦٠ | ٥٩٥ | ١١,٩٠٠ | ٧ | ٤,٧٣١ | ٩٤,٦٢٠ |
| B | ٤١ | ٣٢ | ١٣١٢ | ٥٦٥ | ٢٣,١٦٥ | ٧ | ٤,٢٨٣ | ١٧٥,٦٠٣ |
| C | ١٣ | ٣٢ | ٤١٦ | ٨١٠ | ١٠,٥٣٠ | ٧ | ٦,١٧٧ | ٨٠,٣٠١ |
| D | ١٦ | ٣٢ | ٥١٢ | ٥٣٥ | ٨,٥٦٠ | ٧ | ٣,٩٥١ | ٦٣,٢١٦ |
| الإجمالي | ٩٠ | ٣٢٠ | ٣٢٠٠ | | ٥٤,١٥٥ | | | ٤١٣,٧٤٠ |
| حصة الهيئة الإضافية بالمنطقة BI بقعة رقم (٣) | | | | | | | | |
| B | ١١ | ٣٢ | ٣٥٢ | ٥٦٥ | ٦٢١٥ | ٧ | ٤٢٨٣ | ٤٧١١٣ |
| C | ٦ | ٣٢ | ١٩٢ | ٨١٠ | ٤٨٦٠ | ٧ | ٦١٧٧ | ٣٧٠٦٢ |
| D | ٨ | ٣٢ | ٢٥٦ | ٥٣٥ | ٤٢٨٠ | ٧ | ٣٩٥١ | ٣١٦٠٨ |
| E | ١٧ | ٤٨ | ٨١٦ | ٦٣٥ | ١٠,٧٩٥ | ٧ | ٤٩٠٥ | ٨٣٣٨٥ |
| الإجمالي | ٤٢ | ١٦٨ | ١٦١٦ | | ٢٦١٥٠ | | | ١٩٩١٦٨ |
| إجمالي الحصة | ١٣٢ | | ٤٨١٦ | | | | | ٦١٢٩٠٨ |

ملاحظات :

مواضع العمارات الوارد بيانها بالجدول أعلاه موضحة تفصيلاً بلوحة المخطط التفصيلي المعتمدة بالقرار الوزاري المعروف ، كما أن المساحات المبينة بالنماذج يتم الالتزام بتدقيقها على الطبيعة بمعرفة اللجنة التي يتم تشكيلها لذلك الغرض عند الاستلام .

تلتزم الشركة بانتهاء تسليم المساحات البنائية المنفذة للهيئة في موعد أقصاه اليوم الأخير من نهاية كل سنة معنية من سنوات التسليم .

بالتفويض عن الشركة

السيد / أشرف محمد عبد الخالق

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به للمباني السكنية (أرضي + ٧ أدوار متكررة) عن طريق تطبيق قاعدة الحجم بحيث لا تتخطى الكثافة البنائية (معامل البناء) المسموح به ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٣٣,٧٥٪ × ارتفاع ٨ أدوار) لتعادل نفس الكثافة البنائية (معامل البناء) ١,٣٥ (نسبة إسكان ٥٠٪ × نسبة بنائية ٤٥٪ × ارتفاع ٦ أدوار) وبما لا يتعد قيود الارتفاع الصادرة لها موافقة من القوات المسلحة لمدينة حدائق العاصمة، وذلك وفقاً للتعاقد المبرم لقطعة الأرض.
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣- يسمح بتطبيق قاعدة الحجم مناطق الخدمات لتحقيق ذات الكثافة البنائية (معامل البناء) × (النسبة البنائية ٣٠٪ × ارتفاع دور أرضي + ٢ دور متكرر) = (٠,٩ كمعامل إستغلال) من المسطح المعتمد لأرض الخدمات المعتمد بالاشتراطات الخدمية بدون مقابل أو أعباء مالية إضافية ، وذلك وفقاً للتعاقد المبرم لقطعة الأرض .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- تلتزم الشركة العربية للاستثمار العمراني بالقيام بالآتي :
تقديم المخططات التفصيلية للمناطق في ضوء البرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يتضمن تحديد مواقع ومساحات الحصة العينية المستحقة للهيئة طبقاً للعقد المبرم لقطعة الأرض .
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف 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 التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه الحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .

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

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

٦- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني .

٧- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته .

٨- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته .

٩- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له والواردة بالعقد المبرم مع الهيئة والمؤرخ في ١٧/١/٢٠٢١ ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
السيد / أشرف محمد عبد الخالق

طرف أول
معاون وزير الإسكان
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس / وليد عباس عبد القوى

مسودة لبحث اللائحة
من
الشيخ

