

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٣

باعتقاد تعديل المخطط العام - مراحل التنمية - 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 بالقرارات الوزارية أرقام (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩

و(٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ و(٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢

### 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 وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي 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 ؛

وعلى الملحق رقم (٢) لعقد البيع الابتدائي 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 ثان) بخصوص حصة الهيئة من وحدات مشروع مدينتى (المرحلة الأولى) ؛

وعلى كتاب مساعد رئيس الهيئة للشئون الفنية رقم (٢٢٢٥) المؤرخ ٢٠٠٨/٣/٢٦ المتضمن موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع مدينتى ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة المؤرخة ٢٠٠٩/١١/١٧ على المذكرة المقدمة من مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بشأن اعتماد مراحل تنمية المشروع بعاليه لتصبح ٦ مراحل بدلا من ٧ مراحل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على مساحة ٨٠٠٠ فدان تحت العجز والزيادة (تقيدا لحكم محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية لقاضى ببطان عقد البيع الابتدائي 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 وزير 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 متضمنا (أن الهيئة ترى إرجاء استلام هذه الوحدات حاليا 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 ثان) 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 بمشروعاتهم مع اعتبار المساحة المخصصة للطريق ضمن المساحات المخصصة كمناطق عامة مفتوحة وحرمة خطوط الكهرباء وحرمة طريق السويس وفقا 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 الوارد بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٧ مرفقا به عدد (٢) أصل لمحضر التقاهم مختومة بخاتم الشركة وكذلك ثلاثة توكيلات رسمية موقعة بتفويض الهيئة فى التنازل عن الدعاوى أرقام ٣١٩١٨/٧٠ ق ، ١٧٨٨٤/٧١ ق والدعوى رقم ٧٠/٥٤٣٧٤ ق وفقا لما تم الاتفاق عليه بالبند رقم ١ من مذكرة التقاهم المشار إليها ؛



وعلى خطاب قطاع التخطيط و المشروعات رقم (٢٥٩٣١) بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٨ الموجه للشركة المتضمن أن الهيئة قد تسلمت ما يستحق لها من الحصة العينية عن مساحة أرض المرحلة الأولى بالكامل وباقي المسطح الذى تم استلامه هو جزء من تحت حساب المرحلة الثانية ويمثل نسبة (٥٥%) من المساحة المستحقة عن مساحة أرض المرحلة الثانية وجرى التسوية ؛

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

وعلى خطاب قطاع التخطيط و المشروعات رقم (٤٨٣٥٩) بتاريخ ٢٢/٩/٢٠١٩ الموجه للشركة المتضمن أن الهيئة قد تسلمت ما يستحق لها من الحصة العينية عن مساحة باقى المرحلة الثانية بالكامل وباقى المسطح الذى تم استلامه هو جزء من تحت حساب من المرحلة التالية وجرى التسوية ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط و المشروعات رقم (٤٧٣٩٤) بتاريخ ٥/١٠/٢٠٢٠ الموجه للشركة المتضمن أن الهيئة قد تسلمت ما يستحق لها من الحصة العينية عن مساحة جزء أول عن مناطق مساحة المرحلة الثالثة وباقى المسطح الذى تم استلامه هو جزء من تحت حساب من المرحلة التالية وجرى التسوية ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد برقم (٤٢٦٠٩٧) بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٠ متضمنا طلب استرداد جزء من نسبة الخدمات مقابل الخدمات العامة بمشروع (مدينتي) وذلك على النحو الوارد تفصيلى بالخطاب ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط و المشروعات رقم (٦٣٣٨١) بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٢٠ والموجه للشركة ردا على طلبها المقدم برقم (٤٢٦٠٩٧) بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٠ فى ضوء قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات بالجلسة رقم (٣) بتاريخ ١٥/٧/٢٠٢٠ بالموافقة الفنية المبدئية على أن يتم استعواض مساحات الخدمات العامة التى أقامتها الشركة بمشروع (الرحاب) و(مدينتي) فقط وتم تسليمها للجهات المختصة لتشغيلها وإدارتها على ألا تتعدى الحد الأقصى الوارد بقرار اللجنة عالىه على أن يتم تقديم التعهدات اللازمة بعدم المساس بأى تسويات مالية سبق إقرارها فيما يخص أراضي الخدمات بالمشروعين ويتم تقديم المخطط العام لكل مشروع على حدة يوضح إعادة توزيع أراضي الخدمات على مستوى كل مشروع تمهيدا لاستصدار القرار الوزارى المعدل ؛

وعلى خطاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى الوارد برقم (٤٨٢٢٥) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٩ مرفقا به لوحة المخطط المعدل للمشروع تطبيقا 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 القرار الوزارى رقم (٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع لمساحة ٧٩٦٩,٥٣ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٥٨٤١) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٩ الموجه للشركة المتضمن الموافقة الفنية على اعتماد مراحل تنفيذ مشروع (مدينتى) لتصبح (٧) مراحل بدلا من (٦) مراحل طبقا للكروكى المعتمد المرفق بالخطاب وطبقا للشروط التى وردت بالخطاب ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٨٥٦٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٧ الموجه للشركة متضمنا بأن الهيئة قد تسلمت ما يستحق لها من الحصة العينية عن مشروع مدينتى حتى نهاية عام ٢٠٢٢ بواقع (٨٦,٠٦٪) من إجمالى الحصة وباقى المسطح الذى تم استلامه والذى يبلغ ٢١٨٨٧,٧١ م<sup>٢</sup> بنسبة (١,١٩٪) من نسبة الـ (٥٪) المستحقة للهيئة خلال عام ٢٠٢٣ فقط طبقا للبند السادس من العقد هو جزء تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة عن عام ٢٠٢٣ وجارى التسوية وفقا لما جاء بهاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة الوارد بتاريخ ٢٠٢٣/١/١١ لاعتماد لوحة المخطط العام للمشروع موضعًا عليها مراحل التنفيذ طبقًا للموافقة الصادرة بالخطاب رقم (٥٥٨٤١) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٩ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٢٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٤ الموجه للشركة متضمنًا بأن الهيئة قد استلمت ما يستحق لها عن مناطق المرحلة الخامسة المذكورة بالخطاب بإجمالى مسطح ٤٠٥,١٧ فدان على النحو الوارد بالخطاب ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٠٩٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٢ المرفق به النسخ النهائية من المخطط العام المطلوب اعتماده بعد التوقيع عليها من جهاز المدينة ؛

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 بالقرارات الوزارية أرقام (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩ و(٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ و(٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ ووفقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـسـرر:

**مادة ١-** يعتمد تعديل المخطط العام لمشروع (مدينتي) 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 والمععدل بالقرارات الوزارية أرقام (٣١٧) بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩ و(٤٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١ و(٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ 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 (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 بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكي / قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

**مادة ٥-** 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 ووفقا للتعهد المقدم منها .

**مادة ٦-** 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 ٧-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٨-** 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 .

**مادة ٩-** تلتزم الشركة بتسليم باقى الحصة العينية المستحقة للهيئة فى ضوء ما ورد بالبند الثانى من اتفاق التسوية المؤرخ فى ٢٠١٥/٢/٢٤ وخلال المواعيد المقررة ، وفى حالة عدم الالتزام يحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ١١-** 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 ١٢-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٣-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٢) 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 ١٤-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٥-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٦-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٧-** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٨-** 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 الوزارى الصادر

بتعديل مخطط عام مراحل التنمية لمشروع (مدينتى)  
والمخصص لسادة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى  
بمساحة ٧٩٦٩,٥٣ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة ،  
والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٤٨٧ لسنة ٢٠١٩  
والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٢٩ لسنة ٢٠٢٢

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧٩٦٩,٥٣ فدان يتم تنفيذها  
على عدد (٧) مراحل .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحه 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 بمساحه ١٢٥,٥٥ فدان .  
الأراضى المخصصة للخدمات بمراكز القطاعات السكنية بمساحه ١٤٨ فدان .  
الأراضى المخصصة للخدمات على مستوى المدينة بمساحه ٦٨٢,٧٨ فدان .
- ٣- الأراضى المخصصة للخدمات التى يتم استردادها كقابل الخدمات العامة  
بمساحه 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 المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمرافق العامة ٨٠,٥٠ فدان وتمثل نسبة (١,٠١%)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للمحور الحدائقى المركزى الترفيهى ومسارات الوديان  
للطرق الرئيسية وفرغات ومسطحات خضراء (المنافع العامة) وتشمل على مساحة  
طريق الأمل بمساحة إجمالية ٣٠٧١,٣٤ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٥٣%) من إجمالى  
مساحة المشروع وتتقسم كالتالى :  
الأراضى المخصصة للمحور الحدائقى المركزى الترفيهى ١٧٠ فدان .  
الأراضى المخصصة لمسارات الوديان بمساحة ٧٠ فدان .

الأراضي المخصصة للطرق الرئيسية وفراغات ومساحات خضراء (المنافع العامة) وتشمل على مساحة طريق الأمل ٢٨٣١,٣٤ فدان .

#### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٩٥٦,١٨ فدان وتمثل نسبة ٣٧,١٠٪

من إجمالي مساحة أرض المشروع ومقسمة على النحو التالي :

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 أراضي)

بمساحة ١٠٥٩,٣٧ فدان .

٤ - منطقة الإسكان بمنطقة الاستعمالات المختلطة بمركز المدينة

بمساحة ٢٠٠ فدان .

٥ - منطقة إسكان محدودى الدخل بمساحة ١٣٥ فدان .

#### الاشتراطات البنائية للأنشطة السكنية :

١ - النسبة البنائية :

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

من مساحتها .

بالنسبة للعمارات : لا تزيد مساحة المباني المغلقة بقطعة الأرض عن ٤٥٪

من مساحتها .

٢ - الارتفاع :

بالنسبة للفيلات : (أرضى + أول) .

بالنسبة للعمارات : (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

٣ - الارتفاعات :

بالنسبة للفيلات : أمامى ٤,٠٠ م ، جانبي ٣,٠٠ م ، خلفى ٦,٠٠ م .

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

عن ١٠ م وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى ، وفى حال تقسيم الأراضي يتم

ترك رiod 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 الآتى :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمراكز الأحياء السكنية بمساحة ١٢٥,٥٥ فدان
- الأراضي المخصصة للخدمات بمراكز القطاعات السكنية بمساحة ١٤٨ فدان
- الأراضي المخصصة للخدمات على مستوى المدينة بمساحة ٦٨٢,٧٨ فدان

برنامج الخدمات :

المنطقة	النشاط	المعدل بحد النقي (م <sup>٢</sup> /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
	حدائق ومنطقة ألعاب	٠,٥٠	٣,٠٠	١٤	٤٢
	حضانة أطفال	٠,٣٢	٠,٦٤٥٣	١٤	٢١,٨٨
	خدمات صحية	٠,٠٠٨	٠,٠٥	١٤	٠,٧
	خدمات مستشفيات بمنطقة الإسكان المتلوع	.....	.....	.....	١٨,٥٩
	الإجمالي				١٢٥,٥٥
مركز القطاع السكني	المسجد الجامع	٠,١٥	٤,٦٠	٥	٢٣
	المركز التجاري والمول	٠,٣٥	١٠,٦٠	٥	٥٣
	حدائق 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 الإجمالي	.....	.....	.....	٢٧,٥٠
	خدمات تعليمية خارج مركز القطاع السكني (عدد ١ مجمع تعليمي)	.....	.....	.....	١٤٨
	خدمات متنوعة (AD)	.....	.....	.....	١٧,٩٠
	منطقة (تجاري - إداري)	.....	.....	.....	١٠
	الشريط الخدمي الأضطر	.....	.....	.....	٢٥,١
	مساجد	٠,١٥	٥,٣٠	٣	١٢,٠٠
	نوادي اجتماعية ورياضية	.....	.....	.....	١٦
	منطقة الخدمات الحرفية	.....	.....	.....	٢٣٠,٢٨
	محطات البنزين	.....	.....	.....	٥٦,٥٠
	مركز المدينة (تجاري - إداري - فنادق)	.....	.....	.....	٨,٠٠
	الإجمالي				٣٠٦,٠٠
	الإجمالي الخدمات				٦٨٢,٧٨
					٩٥٦,٣٣

ثالثاً : المساحة المخصصة للخدمات التي يتم امتدادها مقابل الخدمات العامة :-

المنطقة	الموقع	المساحة م <sup>٢</sup>	المساحة بالفدان	النشاط
المنطقة رقم ١	الحد الجنوبي	٩١١٢,٠٨	٢,١٧	تجاري - إداري
المنطقة رقم ٢	الحد الجنوبي	٢١٥١٤,١١	٥,١٢	
المنطقة رقم ٣	الحد الجنوبي	٣٠٢٥٠,٤٤	٧,١٩	
المنطقة رقم ٤	الحد الجنوبي	٣٠٩١٠,٥٢	٧,٢٩	
المنطقة رقم ٥	الحد الجنوبي	٢٣٨٤٧,٣٧	٥,٦٨	
المنطقة رقم ٦	الحد الجنوبي	٥٢٠٥,٧١	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	-

رابعا : بيان تفصيلي بمسطحات الخدمات العامة بالمشروع طبقا للوحة المخطط العمدة بالقرار الوزاري رقم (٤٨٧) لسنة ٢٠١٩ والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٢٩ لسنة ٢٠٢٢) :-

المستعمل	الموقع	رقم القرار الوزاري	تاريخ القرار الوزاري	مسطح الارض م <sup>٢</sup>	مسطح الارض فدان
المطبخ	مركز القطاع الثاني	١٨٧	٠٧/٠٥/٢٠٠٩	١,٥٢٧	٠,٣٦
نقطة شرطة الشرطة	مركز القطاع الخامس	١٨٧	٠٧/٠٥/٢٠٠٩	٢,٨٦٤	٠,٦٨
الاستئجار	مركز القطاع الخامس	١٨٧	٠٧/٠٥/٢٠٠٩	٥,٨٧٣	١,٤٠
مكتب الشهر العقاري شرايب عقارية	مركز القطاع الخامس	١٨٧	٠٧/٠٥/٢٠٠٩	٢,١٧٠	٠,٥٢
الكنيسة	منطقة الجامعة	٤٨٩	٠١/٠٦/٢٠١٩	٧,٥٢٦	١,٧٩
قسم الشرطة	منطقة الجامعة	٤٨٩	٠١/٠٦/٢٠١٩	٨,٥٠٧	٢,٠٣
محطة كهرباء ٢	منطقة الجامعة	٤٨٩	٠١/٠٦/٢٠١٩	١١,٦٣٥	٢,٧٧
مدرسة القطاع الرابع	مركز القطاع الرابع	٣١٣	٢٣/٠٤/٢٠١٦	٢٠,١٦٠	٤,٨٠
المسجد الجامع	المنطقة تتر فهبة	٤٧٣	٢٣/١١/٢٠٠٩	١٩,٠٩٠	٤,٥٥
مسجد القطاع ١	مركز القطاع ١	٤٨٩	٠١/٠٦/٢٠١٩	٨,٥٠٠	٢,٠٢
مسجد القطاع ٢	مركز القطاع ٢	١٨٧	٠٧/٠٥/٢٠٠٩	١٠,٨٥٨	٢,٥٩
مسجد القطاع ٣	مركز القطاع ٣	٤٨٩	٠١/٠٦/٢٠١٩	٨,٥٠٠	٢,٠٢
مسجد القطاع ٤	مركز القطاع ٤	٣١٣	٢٣/٠٤/٢٠١٦	٨,٢٠٥	١,٩٥
مسجد القطاع ٥	مركز القطاع ٥	١٨٧	٠٧/٠٥/٢٠٠٩	١٤,٦١٣	٣,٤٨
مسجد ١B	منطقة العمارات الاولى	١٠٤	٠٤/٠٤/٢٠٠٧	٣,٦٠٧	٠,٨٦
مسجد ٢B	منطقة العمارات الثانية	٩٦	٢٢/٠٢/٢٠٠٩	٣,١١٢	٠,٧٤
مسجد ٣B	منطقة العمارات الثالثة	٥٨٦	١٦/١٢/٢٠١٠	٢,٥٠٠	٠,٦٠
عدد ٢ مسجد VGIII	منطقة ليرات الثالثة	٤٨٩	٠١/٠٦/٢٠١٩	٤٣٣٣	١,٠٢
مسجد ٤,٥V	منطقة ليرات الخامسة	٥٥٢	١٦/١١/٢٠١٣	٣,٤١٤	٠,٨١
مسجد ١B	منطقة العمارات السادسة	٥٦٦	١٢/٠٩/٢٠١٤	٦,٦٧٦	١,٥٩
مسجد ٧B	منطقة العمارات السابعة	٥٨٧	١٦/١٢/٢٠١٠	٤,٦٩١	١,١٢
مسجد ٨B	منطقة العمارات الثامنة	٥٥١	٣١/٠٨/٢٠١٤	٣,٢٨٦	٠,٧٨
مسجد ٩B	منطقة العمارات التاسعة	١١٧	١٨/٠٢/٢٠٢٠	٥٧٧٣	١,٣٧
مسجد ١٠B	منطقة العمارات العاشرة	٣٢٨	٢٢/٠٩/٢٠١٥	٥,٧٤٠	١,٣٧
مسجد ١١B	منطقة عمارات الحادي عشر	٥٥٥	١٦/١٢/٢٠١٠	٥,٨٨٢	١,٤٠
مسجد ١٢B	منطقة عمارات الثانية عشر	٦٨٩	٠٦/٠٨/٢٠١٧	٥,١٥٥	١,٢٣
مسجد ١٣B	منطقة عمارات الثالث عشر	١١٧	١٨/٠٢/٢٠٢٠	٣,٦٩٣	٠,٨٨
مسجد ١٤B	منطقة عمارات الرابع عشر	٤٨٩	٠١/٠٦/٢٠١٩	٥٧٧٠	١,٣٧
مسجد ١٥B	منطقة عمارات الخامس عشر	١١٧	١٨/٠٢/٢٠٢٠	٣,٤٤٤	٠,٨٢
الاجمالي	-	-	-	١٩٧,٠٩٨	٤٦,٩٣

خامسا : الخدمات الإقليمية :-

تبلغ الاراضى المخصصة للخدمات الإقليمية ٨٥٨,٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٠,٧٧% من اجمالي مساحة المشروع ؛ وتشمل على الانشطة الموضحة على النحو التالي :-

المساحة بالفدان	الاستعمال	الجزء	المنطقة الإقليمية
٤١٥,٢٥	منطقة ملاعب الجولف والخدمات المصاحبة وفيلات الجولف	الجزء الغربي	
٥٥	الفنادق	الجزء الشمالي	
٦٤	منطقة الموجا مول		
٢٢,٥	المكاتب والشركات الكبرى والمهنية والبنوك		
٣٢	المركز الطبي		
١٤٩	الشطة تجارية الإقليمية		
٢٢,٥	ارض المعارض الدوائية والمحلية المركز الدولي للمؤتمرات		
١٠	مركز التسويق		
٨٨	الجامعة تشمل على (ارض تجارى ادارى - كنيسة - قسم شرطة - محطة كهرباء ٢)		
٨٥٨,٢٥	الاجمالي		

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

#### ١ - النسبة البنائية والردود :

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

#### ٢ - الارتفاع :

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

بالنسبة للحضانة (أرضى فقط) .

بالنسبة لباقي الخدمات (أرضى + دورين) .

#### ٣ - اشتراطات منطقة الجولف :

يراعى الالتزام بالاشتراطات البنائية لأراضي الجولف بحيث لا تزيد المساحة

المبنية (F.P) للمباني المغلقة (إسكان + خدمات) عن (٧٪) من إجمالي المساحة مقاسه

من محاور الطرق المحيطة بملاعب الجولف .

#### ٤ - ملحوظة :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بالمناطق السكنية والخدمية طبقاً

للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

### الاشتراطات العامة

- ١- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها بالمشروع طبقاً للتعاقد المؤرخ في ٢٠١٠/١١/٨ هي ١٢٠ شخص / فدان ، منها ١١٠ شخص / فدان للمنطقة السكنية ، ١٠ شخص / فدان للمنطقة الإقليمية .
- ٢- الأرض المخصصة لإقامة مشروع (إسكان حر) متكامل الخدمات (سكنى فيلات ، عمارات ، قطع أراضي ) وخدمات (تجارية ، صحية ، تعليمية ، ترفيهية ، ..... ) ومرافق وأعمال تنسيق الموقع ومسطحات 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 ثان) 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 عن (٤٠%) من المساحات المخصصة للسكن بكل مرحلة من مراحل المشروع ولا يحق للشركة بيع قطع أراضي فضاء مرفقة بأي 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 بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

٨- الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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


طرف ثانٍ  
( **إمضاء** )

طرف أول  
( **إمضاء** )



جمهورية مصر العربية  
الجمهورية العربية السورية  
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية  
الهيئة العامة للغازات

١١



الجمهورية العربية السورية  
مجلس الوزراء  
الوزارة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية  
ARABIA CONSULTING FOR RESEARCH  
& CONSULTING

مذكرة استشارية بشأن  
تقييم الجدوى الاقتصادية لمشروع  
تطوير البنية التحتية لقطاع  
السياحة في محافظة حلب

١- ملخص المشروع

٢- ملخص التقييم

٣- ملخص التوصيات

٤- ملخص النتائج

٥- ملخص المخرجات

٦- ملخص الملحق

٧- ملخص الملحق

٨- ملخص الملحق

٩- ملخص الملحق

١٠- ملخص الملحق

١١- ملخص الملحق

١٢- ملخص الملحق

١٣- ملخص الملحق

١٤- ملخص الملحق

١٥- ملخص الملحق

١٦- ملخص الملحق

١٧- ملخص الملحق

١٨- ملخص الملحق

١٩- ملخص الملحق

٢٠- ملخص الملحق

٢١- ملخص الملحق

٢٢- ملخص الملحق

٢٣- ملخص الملحق

٢٤- ملخص الملحق

٢٥- ملخص الملحق

٢٦- ملخص الملحق

٢٧- ملخص الملحق

٢٨- ملخص الملحق

٢٩- ملخص الملحق

٣٠- ملخص الملحق

٣١- ملخص الملحق

٣٢- ملخص الملحق

٣٣- ملخص الملحق

٣٤- ملخص الملحق

٣٥- ملخص الملحق

٣٦- ملخص الملحق

٣٧- ملخص الملحق

٣٨- ملخص الملحق

٣٩- ملخص الملحق

٤٠- ملخص الملحق

٤١- ملخص الملحق

٤٢- ملخص الملحق

٤٣- ملخص الملحق

٤٤- ملخص الملحق

٤٥- ملخص الملحق

٤٦- ملخص الملحق

٤٧- ملخص الملحق

٤٨- ملخص الملحق

٤٩- ملخص الملحق

٥٠- ملخص الملحق

٥١- ملخص الملحق

٥٢- ملخص الملحق

٥٣- ملخص الملحق

٥٤- ملخص الملحق

٥٥- ملخص الملحق

٥٦- ملخص الملحق

٥٧- ملخص الملحق

٥٨- ملخص الملحق

٥٩- ملخص الملحق

٦٠- ملخص الملحق

٦١- ملخص الملحق

٦٢- ملخص الملحق

٦٣- ملخص الملحق

٦٤- ملخص الملحق

٦٥- ملخص الملحق

٦٦- ملخص الملحق

٦٧- ملخص الملحق

٦٨- ملخص الملحق

٦٩- ملخص الملحق

٧٠- ملخص الملحق

٧١- ملخص الملحق

٧٢- ملخص الملحق

٧٣- ملخص الملحق

٧٤- ملخص الملحق

٧٥- ملخص الملحق

٧٦- ملخص الملحق

٧٧- ملخص الملحق

٧٨- ملخص الملحق

٧٩- ملخص الملحق

٨٠- ملخص الملحق

٨١- ملخص الملحق

٨٢- ملخص الملحق

٨٣- ملخص الملحق

٨٤- ملخص الملحق

٨٥- ملخص الملحق

٨٦- ملخص الملحق

٨٧- ملخص الملحق

٨٨- ملخص الملحق

٨٩- ملخص الملحق

٩٠- ملخص الملحق

٩١- ملخص الملحق

٩٢- ملخص الملحق

٩٣- ملخص الملحق

٩٤- ملخص الملحق

٩٥- ملخص الملحق

٩٦- ملخص الملحق

٩٧- ملخص الملحق

٩٨- ملخص الملحق

٩٩- ملخص الملحق

١٠٠- ملخص الملحق

