

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٣٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤

باعتداد المخطط التفصيلى لمنطقة العمارات السكنية (1-B8)

بمساحة ٩,٤٦ فدان ضمن المرحلة الأولى ومنطقة الفيلات السكنية (2-A)

بمساحة ١٦٣,٤٤ فدان والمنطقة الإدارية (2-B) بمساحة ١,٩٥ فدان

ضمن المرحلة الثانية ومنطقة الفيلات السكنية (4-C) بمساحة ٣٧,٩٧ فدان

ضمن المرحلة الرابعة من قطعة الأرض رقم (٣/٣٠) بمدينة حدائق أكتوبر

المخصصة لشركتى أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية

بالشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق صدور القرار الوزارى لاعتماد المخطط العام لكامل قطعة الأرض

برقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣

والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٤٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢

### 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 الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر 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 عقد التخصيص بنظام المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية لقطعة أرض بمساحة ألف فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١/٣ لقطعة الأرض محل القرار الكائنة بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة إجمالية ٢٤٢٣٠٧٥٦,٤٦ م<sup>٢</sup> ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ بشأن اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٢/٣٠) على مساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الأولى من المشروع على مساحة ١٠١,٧٢ فدان ، وذلك لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة حدائق أكتوبر بنظام المشاركة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٦ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (I-BI) بمساحة ٩١٣١١,٤ م<sup>٢</sup> والمخصصة لشركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية بنظام المشاركة مع الهيئة لإقامة مشروع مجمع مدارس والتي هي جزء من منطقة الخدمات الداخلية (BI) ضمن مساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان والسابق صدور قرار وزاري لها برقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ باعتماد المخطط العام لكامل المساحة بنشاط عمراني متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛ وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية للمساحة الزائدة ٧,٣٥٤ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٩٤) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢١ بشأن اعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (I-B2) بمساحة ٢١,٩٩ فدان بنشاط تجاري إداري تمثل جزء من مساحة المرحلة الأولى للمشروع ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٩٥) بتاريخ ٢٤/٣/٢٠٢١ بشأن اعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة العمارات رقم (I-B3) بمساحة ٥٠,٦٧ فدان تمثل جزء من مساحة المرحلة الأولى للمشروع ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٥٨) بتاريخ ١٢/٧/٢٠٢١ بشأن اعتماد تعديل المخطط العام وكذا اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة (I-A) بمساحة ١٠٠,٣٣ فدان من المرحلة الأولى من المشروع وتصويب رقم القطعة بالقرار رقم ٣٨٧ بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٩ ليكون (٣/٣٠) بدلاً من (٢/٣٠) ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٩٣) بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١ بشأن اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى لمنطقة الفيلات رقم (I-B4) بمساحة ٥١,١٩ فدان وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (I-A) بمساحة ١٠٠,٣٣ فدان من المرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٧٢) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢٣ بشأن اعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (B7-1) بمساحة ٥,٧٤ فدان و (B5-1) بمساحة ٢٦,١٩ فدان و (B6-1) بمساحة ١,٢٦ فدان ومنطقة الخدمات (٢) بمساحة ٤,٥ فدان بالمنطقة (A-1) ضمن المرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من شركتي أوراسكوم العقارية وأوراسكوم للتنمية مصر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٠٤٨) بتاريخ ٥/٦/٢٠٢٣ لاستصدار قرار وزاري باعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (I-B8) و (2-B) و (4-C) و (2-A) بالمراحل الأولى والثانية والرابعة على التوالي من المشروع المقدم على قطعة الأرض رقم (٣/٣٠) بمدينة حدائق أكتوبر ، ومرفقاً به اللوحات النهائية للمناطق المطلوب اعتمادها ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٣٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٥ والمرفق به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وكذا كامل موقف المشروع ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى محل الاعتماد الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٠٧٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٦ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركتين الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركتى أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية باعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة العمارات السكنية (1-B8) بمساحة ٤٩,٤٦ فدان ضمن المرحلة الأولى ومنطقة الفيلات السكنية (2-8) بمساحة ١٦٣,٤٤ فدان والمنطقة الإدارية (2-B) بمساحة ١,٩٥ فدان ضمن المرحلة الثانية ومنطقة الفيلات السكنية (4-C) بمساحة ٣٧,٩٧ فدان ضمن المرحلة الرابعة من قطعة الأرض رقم (٣/٣٠) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية بالشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور القرار الوزارى لاعتماد المخطط العام لكامل قطعة الأرض برقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٤٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

**قسم سرر :**

**مادة ١ -** يعتمد المخطط التفصيلى لمنطقة العمارات السكنية (1-B8) بمساحة ٤٩,٤٦ فدان ضمن المرحلة الأولى ومنطقة الفيلات السكنية (2-A) بمساحة ١٦٣,٤٤ فدان والمنطقة الإدارية (2-B) بمساحة ١,٩٥ فدان ضمن المرحلة الثانية ومنطقة الفيلات السكنية (4-C) بمساحة ٣٧,٩٧ فدان ضمن المرحلة الرابعة من قطعة الأرض رقم ٣/٣٠ بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية بالشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق صدور القرار الوزارى لاعتماد المخطط العام لكامل قطعة الأرض برقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٤٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢ وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركتين بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٦ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركتان 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 العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركتان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥** - تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٦** - تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وطبقاً لشروط عقد التخصيص على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

**مادة ٧** - تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرफقة والغرض المخصص له الأرض وطبقاً لشروط عقد التخصيص وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨** - تلتزم الشركتان بتعديل أى مخططات معتمدة أو جارى اعتمادها بمشروع (أو - وبست) تتعارض مع الحدود والإحداثيات الجديدة طبقاً لمحضر التنسيق المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ بمقر جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر وطبقاً لما ورد تفصيلاً بالمحضر .

**مادة ٩** - تلتزم الشركتان بتقديم مخطط معدل يراعى المساحات المستقطعة والمساحات المضافة نتيجة الحدود والإحداثيات المعدلة بناءً على محضر التنسيق المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ بمقر جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر وطبقاً لما ورد تفصيلاً بالمحضر .

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

**مادة ١١ -** تلتزم الشركتان بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٤ -** 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 الوزارى

باعتقاد المخطط التفصيلى لمنطقة العمارات السكنية (1-B8) بمساحة ٤٩,٤٦ فدان ضمن المرحلة الأولى ومنطقة الفيلات السكنية (2-A) بمساحة ١٦٣,٤٤ فدان والمنطقة الإدارية (2-B) بمساحة ١,٩٥ فدان ضمن المرحلة الثانية ومنطقة الفيلات السكنية (4-C) بمساحة ٣٧,٩٧ فدان ضمن المرحلة الرابعة من قطعة الأرض رقم (٣/٣٠) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية بالشراكة مع الهيئة والمعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٣٨٧ بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ لإقامة مشروع عمرانى متكامل

**أولاً - على مستوى كامل المشروع :**

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٠٧,٣٢ فدان أى ما يعادل ٤٢٣٠٧٥٦,٤٦ م<sup>٢</sup>.

**مراحل تنمية المشروع :**

ينقسم المشروع إلى عدد (٤) مراحل طبقاً للآتى :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ١٦٥٧٥٠٦,٤٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٩٤,٦٤ فدان وتتنقسم إلى :

منطقة (1-A) بمساحة ٤٢١٣٨٤,٥٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠٠,٣٣ فدان وتمثل (٩,٩٦%) من مساحة المشروع .

منطقة (1-B) بمساحة ١٢٣٦١٢١,٨٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٩٤,٣١ فدان وتمثل (٢٩,٢٢%) من مساحة المشروع .



تبلغ مساحة المرحلة الثانية ١٤١٣٤٥٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٣٦,٥٤ فدان وتمثل (٣٣,٤١%) من مساحة المشروع .

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٥٨٢٧٠٨,٧٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٣٨,٧٤ فدان وتمثل (١٣,٧٧%) من مساحة المشروع .

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٥٧٧٠٨٤,٢٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٣٧,٤ فدان وتمثل (١٣,٦٤%) من مساحة المشروع .

#### ميراثية استعمالات الأراضي لكامل المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٥٠٣,٦٦ فدان بما يعادل ٢١١٥٣٧٨,٢٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٢٠,٨٨ فدان بما يعادل ٥٠٧٦٩٠,٧٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٨٩,٠٨ فدان بما يعادل ٧٩٤١٥٥,٢٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٨,٧٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٨٠,٧٤ فدان بما يعادل ٧٥٩١٠٢,١٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧,٩٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٢,٩٦ فدان بما يعادل ٥٤٤٣٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١,٢٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول تفصيلي لما تم اعتماده ومحل الاعتماد بكامل مراحل المشروع والأرصدة المتبقية :

المرحلة	المنطقة	مساحة المنطقة (متر مربع)		إسكان				مساحة المنطقة (متر مربع)		نسبة الأراضي المخصصة للمشروع (%)
		مخطط	مخطط	عدد الوحدات	عدد السكان	إجمالي المساحة المخصصة للمشروع (متر مربع)	نسبة الأراضي المخصصة للمشروع (متر مربع)	إجمالي المساحة المخصصة للمشروع (متر مربع)	نسبة الأراضي المخصصة للمشروع (%)	
المرحلة الأولى	A-1	117481,08	100,72	117481,08	117481,08	117481,08	117481,08	117481,08	100,72	
	B1-1	91711,40	11,91	91711,40	91711,40	91711,40	91711,40	91711,40	11,91	
	B2-1	97211,00	11,99	97211,00	97211,00	97211,00	97211,00	97211,00	11,99	
	B3-1	117481,44	80,77	117481,44	117481,44	117481,44	117481,44	117481,44	80,77	
	B4-1	111998,96	81,18	111998,96	111998,96	111998,96	111998,96	111998,96	81,18	
	B5-1	109991,74	11,19	109991,74	109991,74	109991,74	109991,74	109991,74	11,19	
	B6-1	8771,41	1,23	8771,41	8771,41	8771,41	8771,41	8771,41	1,23	
	B7-1	2411,00	8,78	2411,00	2411,00	2411,00	2411,00	2411,00	8,78	
	B8-1	207771,20	19,45	207771,20	207771,20	207771,20	207771,20	207771,20	19,45	
	إجمالي المرحلة الأولى		1779998,77	218,87	1779998,77	1779998,77	1779998,77	1779998,77	1779998,77	218,87
المرحلة الثانية	A-2	181111,20	117,41	181111,20	181111,20	181111,20	181111,20	181111,20	117,41	
	B-2	8181,00	1,88	8181,00	8181,00	8181,00	8181,00	8181,00	1,88	
	إجمالي المرحلة الثانية		189292,20	119,29	189292,20	189292,20	189292,20	189292,20	119,29	
	إجمالي المرحلة الثانية		189292,20	119,29	189292,20	189292,20	189292,20	189292,20	119,29	
المرحلة الثالثة	A-3	181017,00	11,20	181017,00	181017,00	181017,00	181017,00	181017,00	11,20	
	B-3	117481,40	78,17	117481,40	117481,40	117481,40	117481,40	117481,40	78,17	
	C-1	181017,00	77,87	181017,00	181017,00	181017,00	181017,00	181017,00	77,87	
	إجمالي المرحلة الثالثة		807899,92	120,27	807899,92	807899,92	807899,92	807899,92	120,27	
إجمالي المشروع	إجمالي المساحة	2981010,00	311,89	2981010,00	2981010,00	2981010,00	2981010,00	2981010,00	311,89	
	إجمالي المشروع	117481,44	100,77	117481,44	117481,44	117481,44	117481,44	117481,44	100,77	
	إجمالي المشروع	117481,44	100,77	117481,44	117481,44	117481,44	117481,44	117481,44	100,77	
	إجمالي المشروع	117481,44	100,77	117481,44	117481,44	117481,44	117481,44	117481,44	100,77	

ثانياً - المنطقة (I-B8) بالمرحلة الأولى من مراحل تنفيذ المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة المنطقة (I-B8) محل الاعتماد ٢٠٧٧٣١,٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٤٩,٤٦ فدان وتنقسم إلى :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٧٣٢٣٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل

١٧,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٣%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٠٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٥%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة المناطق المفتوحة ومناطق انتظار السيارات وممرات المشاة ١١٠٥٧٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٦,٣٣ فدان وتمثل نسبة (٥٣,٢%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية والطرق المحيطة بالمنطقة ٢٢٩٢٢,٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٤٦ فدان وتمثل نسبة (١١%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) تبلغ ٧٣٢٣٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٧,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٣%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد طبقاً للجدول التالي :

النوع	شكل التوزيع	تكرار التوزيع	المساحة للمبنى وقبور الأتري (EPF) م <sup>٢</sup>	المساحة الكلية بالمساحة (BUA) م <sup>٢</sup>	عدد الأتري	إجمالي المساحة المبنية والقبور الأتري (EPF) م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة المبنية (BUA) م <sup>٢</sup>	إجمالي عدد الوحدات
A		٩	٤٤١	٢٢٨٠	٢٠	٢٩٢١	٢٠٠٦٠	١٨٠
'A		٩	٤٤١	٢٢٨٠	٢٠	٢٩٢١	٢٠٠٦٠	١٨٠
B		١٣	٤٩٧	٢٦٩٥	٢١	٣١٩٢	٣٠٠٧٥	٢٧٧
'B		٨	٤٩٧	٢٦٩٥	٢١	٣١٩٢	٢١٥٦٠	١٩٨
C		١٠	٢٧٠	١٣٧٠	١٢	١٦٤٠	١٣٧٠٠	١٢٠
'C		٩	٢٧٠	١٣٧٠	١٢	١٦٤٠	١٢٣٣٠	١٠٨
D		١٠	٦٩٠	٣٢٨٠	٢١	٣٩٧٠	٣٢٨٠٠	٢١٠
'D		٩	٦٩٠	٣٢٨٠	٢١	٣٩٧٠	٢٩٠٦٠	١٨٩
الإجمالي		٧٧	-	-	-	-	١٨٩١٧٠	١٤٢٨

مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٠٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٢٤ فدان وتمثل

نسبة (٠,٥%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد طبقاً للجدول التالي :

اسم المنطقة	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	النشاط	النسبة البنائية	الارتفاع	الارتدادات	مساحة الدور الأرضي (F.P) (م <sup>٢</sup> )	المساحات المبنية (BUA) (م <sup>٢</sup> )
منطقة الخدمات CY-SR بمنطقة العمارات IBS	١٠٠٠	تجاري إداري	٥٣٠	بدرج + أرضي + دورين	٦ متر من جميع الاتجاهات	٣٠٠٠٠	٩٠٠٠٠

**ثانياً - المنطقة (2-أ) بالمرحلة الثانية من مراحل تنفيذ المشروع :**

تبلغ إجمالي مساحة المنطقة (2-أ) محل الاعتماد ٦٨٦٤٤١,٢٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٦٣,٤٤ فدان وتتنقسم إلى :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (نماذج سكنية - فيلات) ٢٧٩٥٠٠,٢٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦٦,٥٥ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٧٢%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢٢٦٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٣%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة المناطق المفتوحة ومناطق انتظار السيارات وممرات المشاة ٢٥٤١٤١,٧١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦٠,٥١ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٠٢%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية والطرق المحيطة بالمنطقة ١٣٧١٩٧,٢٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٢,٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٩,٩٩%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ١٣٣٤١,٩٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,١٨ فدان وتمثل نسبة (١,٩٤%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

مساحة الأراضي المخصصة للإسكان تبلغ ٢٧٩٥٠٠,٢٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦٦,٥٥ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٧٢%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد وطبقاً للجدول التفصيلية المدرجة بلوحة المخطط محل الاعتماد .

مساحة الأراضي المخصصة للخدمات تبلغ ٢٢٦٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٣%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد وطبقاً للجدول التالي :

اسم المنطقة	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	النشاط	النسبة البنائية	الارتفاع	الارتدادات	مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) F.P	المسطحات المبنية (م <sup>٢</sup> ) BUA
منطقة الخدمات SV-SR-1	١٠٦١	تجاري إداري	%٣٠	بدروم + أرضي + دورين	٦ متر من جميع الاتجاهات	٣١٨,٣	٩٥٤,٩
منطقة الخدمات SV-SR-2	١١٩٩	تجاري إداري	%٣٠	بدروم + أرضي + دورين	-	٣٥٩,٧	١٠٧٩,١
الإجمالي	٢٢٦٠	-	-	-	-	٦٧٨	٢٠٣٠

**ثالثاً - المنطقة (2-B) بالمرحلة الثانية من مراحل تنفيذ المشروع :**

تبلغ إجمالي مساحة المنطقة الإدارية (2-B) محل الاعتماد ٨١٨١,٠٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٩٥ فدان وتتنقسم إلى :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات (إداري) ٣٥٢٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٨٤ فدان وتمثل نسبة (٤٣,١%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة المناطق المفتوحة ومناطق انتظار السيارات وممرات المشاة ٢٠٩٦,٤٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٦%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية والطرق المحيطة بالمنطقة ٢٥٥٩,٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٦١ فدان وتمثل نسبة (٣١,٣%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات (إداري) ٣٥٢٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٨٤ فدان وتمثل نسبة (٤٣,١%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد طبقاً للجدول التالي :

اسم المنطقة	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	النشاط	النسبة البنائية	الارتفاع	الارتدادات	مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) F.P	المسطحات المبنية (م <sup>٢</sup> ) BUA
منطقة الخدمات 2 B	٣٥٢٥	إداري	٣٠%	بدروم + أرضي + دورين	٦ متر من جميع الاتجاهات	١٠٥٧,٥	٣١٧٢,٥

**رابعاً - المنطقة (4-C) بالمرحلة الرابعة من مراحل تنفيذ المشروع :**

تبلغ إجمالي مساحة المنطقة (4-C) محل الاعتماد ١٥٩٤٥٨,٤٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٧,٩٧ فدان وتتنقسم إلى :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (نماذج سكنية - فيلات) ٣١٤١٤,٠٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة المناطق المفتوحة ومناطق انتظار السيارات وممرات المشاة ١٠٣٠٩٦,٩٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٤,٥٥ فدان وتمثل نسبة (٦٤,٧%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية والطرق المحيطة بالمنطقة ٢٤٩٤٧,٤٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٩٤ فدان وتمثل نسبة (١٥,٦%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد .

مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (نماذج سكنية - فيلات) ٣١٤١٤,٠٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧%) من مساحة المنطقة محل الاعتماد وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	وصف النموذج	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	النسبة المئوية	مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) F.P	المسطحات المبنية (م <sup>٢</sup> ) BUA
١	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٣٩٠,٠١	%٤٠	١٥٦,٠٠	٤٦٨,٠١
٢	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٥٠,٠١	%٤٠	١٨٠,٠٠	٥٤٠,٠١
٣	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٥٤٥,٠٠	%٤٠	٢١٨,٠٠	٦٥٤,٠١
٤	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٥٤٥,٠٠	%٤٠	٢١٨,٠٠	٦٥٤,٠١
٥	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٥٤٥,٠٠	%٤٠	٢١٨,٠٠	٦٥٤,٠١
٦	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٥٤٥,٠٠	%٤٠	٢١٨,٠٠	٦٥٤,٠١
٧	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٥٤٥,٠٠	%٤٠	٢١٨,٠٠	٦٥٤,٠١
٨	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٥٤٥,٠٠	%٤٠	٢١٨,٠٠	٦٥٤,٠١
٩	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٣٩٠,٠١	%٤٠	١٥٦,٠٠	٤٦٨,٠١
١٠	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٩٨,٥٣	%٤٠	١٩٩,٤١	٥٩٨,٢٣
١١	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٩٤,٦٤	%٤٠	١٩٧,٨٥	٥٩٣,٥٦
١٢	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٧٢,٢٤	%٤٠	١٨٨,٨٩	٥٦٦,٦٨
١٣	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٥١,٤٣	%٤٠	١٨٠,٥٧	٥٤١,٧٢
١٤	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٥٢,٠١	%٤٠	١٨٠,٨١	٥٤٢,٤٢
١٥	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٥٣٥,٣٤	%٤٠	٢١٤,١٤	٦٤٢,٤١
١٦	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٧٨,٢٨	%٤٠	١٩١,٣١	٥٧٣,٩٤
١٧	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٤٩,٣٣	%٤٠	١٧٩,٧٣	٥٣٩,١٩
١٨	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٣٩١,٨٩	%٤٠	١٥٦,٧٦	٤٧٠,٢٧
١٩	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٣٩٢,٤٣	%٤٠	١٥٦,٩٧	٤٧٠,٩١

٣٦ الوقائع المصرية - العدد الأول (تابع) في أول يناير سنة ٢٠٢٤

رقم القطعة	وصف النموذج	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) F.P	المساحات المبنية (م <sup>٢</sup> ) BUA
٢٠	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٠٣,١٦	%٤٠	١٦١,٢٧	٤٨٣,٨٠
٢١	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤١٨,٣٥	%٤٠	١٦٧,٣٤	٥٠٢,٠٢
٢٢	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٤٠,٣١	%٤٠	١٧٦,١٢	٥٢٨,٣٧
٢٣	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٧٤١,١٧	%٤٠	٢٩٦,٤٧	٨٨٩,٤٠
٢٤	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	١٣٢٠,٨٧	%٤٠	٥٢٨,٣٥	١٥٨٥,٠٤
٢٥	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٣٧٥,٢٣	%٤٠	١٥٠,٠٩	٤٥٠,٢٨
٢٦	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	١٢٥٨,٢٨	%٤٠	٥٠٣,٣١	١٥٠٩,٩٣
٢٧	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٥٣١,٤٨	%٤٠	٢١٢,٥٩	٦٣٧,٧٧
٢٨	نموذج سكني	٢	أرضي + دورين	٧٠٧,٥٥	%٤٥	٣١٨,٤٠	٩٥٥,٢٠
٢٩	نموذج سكني	٢	أرضي + دورين	٦٥٥,٢٥	%٤٥	٢٩٤,٨٦	٨٨٤,٥٩
٣٠	نموذج سكني	٢	أرضي + دورين	٦٥٢,٦٠	%٤٥	٢٩٣,٦٧	٨٨١,٠٠
٣٠أ	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٣٧١,١٦	%٤٠	١٤٨,٤٦	٤٤٥,٣٩
٣١	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٣٩٨,٧٩	%٤٠	١٥٩,٥١	٤٧٨,٥٤
٣٢	نموذج سكني	٢	أرضي + دورين	٧٥٢,٦٣	%٤٥	٣٣٨,٦٨	١٠١٦,٠٥
٣٣	نموذج سكني	٢	أرضي + دورين	٧٤٦,٠٢	%٤٥	٣٣٥,٧١	١٠٠٧,١٣
٣٤	هيلتين متصلتين (توين هاوس)	٢	أرضي + دور	٧٠٥,٢٧	%٤٥	٣١٧,٣٧	٦٣٤,٧٤
٣٥	نموذج سكني	٤	أرضي + دورين	٩٥٦,٩٠	%٤٥	٤٣٠,٦١	١٢٩١,٨٢
٣٦	هيلتين متصلتين (توين هاوس)	٢	أرضي + دور	٧٠٦,٤٣	%٤٥	٣١٧,٨٩	٦٣٥,٧٩
٣٧	نموذج سكني	٦	أرضي + دورين	١١٢٥,٧٥	%٤٥	٥٠٦,٥٩	١٥١٩,٧٦
٣٨	نموذج سكني	٦	أرضي + دورين	١١٥٩,٨٩	%٤٥	٥٢١,٩٥	١٥٦٥,٨٥
٣٩	نموذج سكني	٢	أرضي + دورين	٦٨١,٣٧	%٤٥	٣٠٦,٦٢	٩١٩,٨٥
٤٠	نموذج سكني	٢	أرضي + دورين	٨٢٥,٤٤	%٤٥	٣٧١,٤٥	١١١٤,٣٥
٤١	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٦٢٧,٥٣	%٤٠	٢٥١,٠١	٧٥٣,٠٤

رقم القطعة	وصف النموذج	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) F.P	المساحات المبنية (م <sup>٢</sup> ) BUA
٤٢	نموذج سكني	٤	أرضي + دورين	٩٩٧,٢٠	%٤٥	٤٤٨,٧٤	١٣٤٦,٢٢
٤٣	نموذج سكني	٢	أرضي + دورين	٧٠٠,١٠	%٤٥	٣١٥,٠٤	٩٤٥,١٣
٤٤	هيلتين متصلتين (توين هاوس)	٢	أرضي + دور	٧٠٠,١٠	%٤٥	٣١٥,٠٤	٦٣٠,٠٩
٤٥	هيلتين متصلتين (توين هاوس)	٢	أرضي + دور	٧٢١,٢٦	%٤٥	٣٢٤,٥٧	٦٤٩,١٣
٤٦	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٥٥١,٣	%٤٠	٢٢٠,٥٢	٦٦١,٥٦
٤٧	نموذج سكني	١	أرضي + دورين	٤٥٢,٢٨	%٤٠	١٨٠,٩١	٥٤٢,٧٤
٤٨	نموذج سكني	٢	أرضي + دورين	٧٠٤,٢١	%٤٥	٣١٦,٩٢	٩٥٠,٧٧
٤٩	نموذج سكني	٤	أرضي + دورين	٠٩,٩٦	%٤٥	٤٠٩,٤٨	١٢٢٨,٤٥
	الإجمالي	٨٢	-	٣١٤١٤,٠٦		١٣٢٨٦,٠٢	٣٨٥٨٣,١٩

#### خامساً - الاشتراطات البنائية للمشروع :

##### ١- الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

يسمح بتطبيق نظرية الحجم على الأراضي السكنية بالمشروع في حدود قيود الارتفاعات المسموح بها بقطعة الأرض وطبقاً لإجمالي المساحات البنائية (BUA) المسموح بها في المشروع ، وحال طلب الشركة زيادة قيود الارتفاعات المقررة تلتزم الشركة بسداد أى مستحقات تطالبها القوات المسلحة وكذا أى مستحقات تطالبها الهيئة بصورة نقدية أو عينية .

المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من المساحة المخصصة لأراضي المجتمع العمراني المتكامل .

إجمالي النسبة البنائية للإسكان (F.P) لا تزيد عن (٢٥%) من إجمالي المشروع .

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

حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض

لا يقل عن ٦ م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠ م .



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

يسمح بعمل بدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لمنسوب البدروم ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج للبدرومات طبقاً للكوود والاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية .

يسمح أن تحتوى المباني السكنية على غرف سطح بنسبة (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى بحيث لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .  
الحد الأقصى للكثافة السكانية المسموح بها للمشروع لا تزيد عن ١٦٠ شخص/فدان .

اشتراطات الفيلات (منفصلة - توين هاوس - تاون) والنماذج السكنية :

لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٠%) من مساحتها للفيلات المنفصلة و(٤٥%) للفيلات شبه المتصلة (توين هاوس) والمتصلة (تاون هاوس) وكذا النماذج السكنية .  
الارتدادات لا تقل عن (٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى) للفيلات (منفصلة - شبه متصلة - متصلة) .

ولا تقل الارتدادات عن (٤م أمامى - ٦م من جانب واحد - ٦م خلفى) للوحدات الملتنقة بسور القطعة طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١) شهر فبراير لسنة ٢٠١٩ .

وحال أن طول الواجهة أقل من ٢٢,٥م يتم عمل ردود جانبي ٢,٥م بدلاً من ٣م وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المقررة .

اشتراطات العمارات السكنية :

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

الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ويسمح بتطبيق نظرية الحجوم بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة المسموح بها للمنطقة .  
يتم تطبيق الاشتراطات الخاصة بالتصميم الحضري بحيث لا تقل المسافة بين العمارات عن ٦ متر في حالة الواجهات المصمتة و ٨ متر في حالة وجود فتحات بالواجهة وبما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبنى من كل جهة في كل الأحوال .  
جميع العمارات الداخلية والخارجية المطلة على طريق الخدمة والطرق الخارجية المحيطة بالمشروع سيكون هناك إمكانية للدخول منها للمناطق المفتوحة بالجهة الخلفية للعمارات .

ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد الرصيف للطريق الداخلى حتى حد الكتلة (حد المبنى) .

ترك مسافة لا تقل عن ٤ متر بعد الرصيف للطريق الخارجى حتى حد الكتلة (حد المبنى) .

## ٢ - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة والتي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه .

ارتدادات المباني ٦ متر من جميع الاتجاهات لقطع الأراضي و ٦ متر بين المباني وبعضها .

أقصى ارتفاع مسموح به : (أرضى + دورين) بما لا يتجاوز قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة بدروم أو أكثر دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق على أن يستخدم للأشغال المصرح بها فقط مثل (الجراجات - الأعمال الالكتروميكانيكية - مخازن غير تجارية) .

تتعهد الشركتان بأن تكون مناطق الخدمات مخدمة من داخل المشروع ولخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم سداد العلاوة المقررة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .  
تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار سيارات سطحياً أو فى البندوم طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الشركتان بأن تكون مداخل ومخارج الجراجات البندوم طبقاً للكود المصرى وتعديلاته ، على جهاز المدينة تنقيق الأعداد المطلوبة لانتظار السيارات والتأكد من مطابقتها للكود قبل إصدار التراخيص .  
يمكن استخدام نظرية الحجم لكل نشاط على حدة ولكل قطعة أرض على حدة وفقاً للائسراطات المعمول بها لكل نشاط وطبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ الخاص بأسس تطبيق نظرية الحجم .

### **سادساً - الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :**

#### **١ - تويهاات عامة :**

فيما يخص حصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة يتم تدقيق المساحات المذكورة فى الجدول التالى وفقاً للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام ويتم تسوية رقمية للمساحات فى المراحل اللاحقة حسب رسومات الرخصة المعتمدة وبما لا يخالف المخطط المعتمد .

لا نقل المساحة التى يلتزم بها المطور تسليمها للطرف الأول عن ٢٨٠٠٠٠ متر مربع من المساحات المبنية (BUA) من الوحدات السكنية بالمشروع .

الوحدات السكنية المخصصة كحصة للهيئة لا تشمل البروزات المسموح بها إن وجدت وبخلاف حصتها من غرف السطح والبندومات وما يخص تلك الوحدات

من حصة بالأرض المقام عليها المباني (FP × مقلوب نسبة البناء) وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركتين وملحقه .

تقوم اللجان المختصة باستلام حصة الهيئة بتدقيق تلك المساحات وفقاً للتراخيص المعتمدة وطبقاً للقواعد المطبقة في هذا الشأن .

٢ - جدول المسطحات المبنية بالأدوار (BUA) لحصة الهيئة بمراحل المشروع :

المرحلة	المرحلة	المرحلة	المرحلة	النسبة	الرصيد على مستوى	عناصر الرصيد
الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولى	النسبة	كامل المشروع	
٢٦٠٠٠	٣٩٠٠٠	٦٥٠٠٠	لا يوجد	%٤٦,٤	١٣٠٠٠٠	الحصة العينية الأساسية (BUA) م <sup>٢</sup>
٣٠٠٠٠	٤٥٠٠٠	٧٥٠٠٠		%٥٣,٦	١٥٠٠٠٠	الحصة العينية الاضافية (BUA) م <sup>٢</sup>
٥٦٠٠٠	٨٤٠٠٠	١٤٠٠٠٠		%١٠٠,٠	٢٨٠٠٠٠	اجمالي الحصة العينية (BUA) م <sup>٢</sup>
٥٠١٠٠	.	.		%١٧,٩	٥٠١٠٠	ما تم اعتماده (BUA) م <sup>٢</sup>
٥٩٠٠	٨٤٠٠٠	١٤٠٠٠٠		%٨٢,١	٢٢٩٩٠٠	الرصيد المتبقى (BUA) م <sup>٢</sup>

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + ٥ أدوار) وذلك كإشتراطات أصلية لقطعة الأرض وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوت المسلحة للمنطقة .
- ٢- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأششطة المصرح بها لنور البدروم والمسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبنسبة ١٠% للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٦- تتولى شركتنا أوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م وأوراسكوم العقارية ش.م.م على نفقتهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم إنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداليلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركتان بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الشركتان بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- تلتزم الشركتان بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثانٍ  
المفوض عن الشركتين  
م / أحمد سيد كامل

The document is a multi-part legal or technical drawing. It includes:

- Top Left:** A large-scale site plan showing a grid of plots, some of which are shaded or numbered.
- Top Center:** A detailed map of a specific plot, with a magnifying glass highlighting a particular section.
- Top Right:** A small circular map, possibly showing the location of the site within a larger geographical context.
- Middle Section:** A large table with multiple columns and rows, likely containing technical specifications, measurements, or legal details. The text is in Arabic.
- Bottom Left:** Another site plan, similar to the one in the top left but showing a different layout or a different section of the same site.
- Bottom Center:** A diagram showing a plot divided into several smaller sections, possibly representing a subdivision or a specific layout plan.
- Bottom Right:** A logo for 'ORASC&M DEVELOPMENT' and a circular seal, indicating the company or authority responsible for the document.

