

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٦٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٢

باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من المناطق متعددة الاستخدامات

بمساحة ٣.٢٢.٥٠٤.٥٠٣ م٢ بما يعادل ١٢,٩٧٧ فدان

ضمن المنطقة الاستثمارية بمساحة إجمالية ٢٢٣,٠٢٧ فدان

بما يعادل ٢٩٣٦٧١٤,٤٩٥٣ م٢

بمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والسادة/ شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (ش.م.م)

(الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية)

على مساحة إجمالية ٥٥٧,٥٦٨ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمدينة حدائق أكتوبر

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٦٠%) وخدمات بنسبة (٤٠%)

(سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط)

والسابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزارى رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠١٧

المعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٥٣٩ لسنة ٢٠١٨

و١٠٦٨ لسنة ٢٠١٨ و٨٨٦ لسنة ٢٠٢٠ و٣٧٥ لسنة ٢٠٢١

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

وعلى عقد التطوير المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢ بنظام المشاركة بين هيئة
المجمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني وهي الشركة
الرائدة التي تمثل عددًا من الشركات الواردة في العقد وهي (شركة عربية للاستثمار
والتطوير السياحي ، شركة عربية أوفيس بيلدنج للاستثمار العقاري - شركة فان تاون
للأنشطة التجارية والترفيهية) ، وذلك لقطعة الأرض بمساحة ٥٥٧ فدان بمدينة ٦
أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل وخدمات (سياحي - فندقى - تجارى - إدارى
- طبى - تعليمى - مختلط) وذلك ضمن المشروعات التي قررت الهيئة طرحها
بنظام المشاركة نظير الحصول على حصة عينية ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦
على اعتماد عقود الشراكة التي تم توقيعها مع كل من شركة ماونت فيو ومجموعة
شركات عربية للاستثمار العقاري والسياحي ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة
بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٧٢) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٩ باعتماد المخطط العام
لقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٥٥٧,٥٦٨
فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل وخدمات (سياحي - فندقى - تجارى - إدارى -
طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠%) عمراني متكامل (٤٠%) للخدمات متعددة

الاستخدامات ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقتين (١) و(٢) من أراضي المجتمع العمراني المتكامل على مساحة ١١٥,٨٥ فدان وذلك بنظام المشاركة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٣٩) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١١ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١) بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان لإقامة مشروع عمراني متكامل وخدمات (سياحي - فندقي - تجاري - إداري - طبي - تعليمي - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمراني متكامل (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات وكذلك اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (٣) من أراضي المجتمع العمراني المتكامل على مساحة ٤٣,٢٧ فدان وذلك بنظام المشاركة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية والسابق صدور القرار الوزاري رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠١٧ باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٦٨) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٧ باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٧٠,٣٧ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٤٥,٤٨ فدان من المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية على مساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل وخدمات (سياحي - فندقي - تجاري - إداري - طبي - تعليمي - مختلط) بنسبة (٦٠٪) عمراني متكامل (٤٠٪) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٨٨٦) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢١ باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة بمساحة ٤٣,٢٧ فدان من المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان

بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠%) عمرانى متكامل (٤٠%) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر والصادر باعتماد المخطط العام للقرار الوزارى رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠١٧ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٥٣٩ لسنة ٢٠١٨ والصادر بتاريخ ١١/٦/٢٠١٨ و ١٠٦٨ لسنة ٢٠١٨ والصادر بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٨ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٧٥) بتاريخ ١٦/٦/٢٠٢١ بتصويب القرار الوزارى رقم (٨٨٦) بتاريخ ٢١/١٠/٢٠٢٠ والصادر باعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الثالثة بمساحة ٤٣,٢٧ فدان من المخطط العام لمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة ٥٥٧,٥٦٨ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمنطقة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات (سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط) بنسبة (٦٠%) عمرانى متكامل (٤٠%) للخدمات متعددة الاستخدامات بمدينة حدائق أكتوبر والسابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزارى رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠١٧ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٥٣٩ لسنة ٢٠١٨ والصادر بتاريخ ١١/٦/٢٠١٨ و ١٠٦٨ لسنة ٢٠١٨ والصادر بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٨ ؛

وعلى ملحق لعقد المشاركة المؤرخ فى ٢/٨/٢٠١٥ المبرم بتاريخ ٤/١٠/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى ش.م.م وهى الشركة الرائدة التى تمثل عدداً من الشركات الواردة فى العقد وهى (شركة عربية للاستثمار والتطوير السياحى ، شركة عربية أوفيس بيلدنج للاستثمار العقارى ، شركة فان تاون للأنشطة التجارية والترفيهية) ، وذلك لإقامة منطقة استثمارية على منطقة الخدمات متعددة الاستخدامات على مساحة حوالى ٢٢٣ فداناً من إجمالى مساحة قطعة الأرض ٥٥٧,٥٦٨ فدان المخصصة لمجموعة الشركات بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى ش.م.م (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٠٨٦) بتاريخ ٢٤/٥/٢٠٢٣ لاستصدار القرار الوزارى المائل مرفقاً به لوحة بالتعديل المطلوب لجزء من المناطق متعددة الاستخدامات (المنطقة الاستثمارية) للمراجعة ؛

وعلى الإقادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الواردة بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٢٣ ؛

وعلى كتاب السادة شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى ش.م.م (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٩٨٩) بتاريخ ١٣/٦/٢٠٢٣ مرفقاً به عدد ٧ نسخ اللوحات النهائية للمشروع بعد استيفاء كافة الملاحظات الفنية المطلوبة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٩٨١) بتاريخ ٢٧/٧/٢٠٢٣ مرفقاً به عدد (٧) لوحات تعديل التخطيط لجزء من المناطق متعددة الاستخدامات (المنطقة الاستثمارية) بمساحة ٤٥٠٣,٢٢ م^٢ بما يعادل ١٢,٩٧٧ فدان ضمن المنطقة الاستثمارية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛
وعلى التعهدات المقدمة من الشركة أن التعديلات محل القرار الوزارى لا تتعارض مع كافة بنود العقود بينها وبين قاطنى/مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية ، وأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى ش.م.م (الشركة الممثلة لمجموعة

شركات عربية) باعتماد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المناطق متعددة الاستخدامات بمساحة ٢٥٤٥٠٣,٢٢م بما يعادل ١٢,٩٧٧ فدان ضمن المنطقة الاستثمارية بمساحة إجمالية ٢٢٣,٠٢٧ فدان بما يعادل ٤,٩٥٣,٤٩٥٣م ٢٩٣٦٧١٤ بمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على مساحة إجمالية ٥٥٧,٥٦٨ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة (٦٠٪) وخدمات بنسبة (٤٠٪) (سياحي - فندقي - تجاري - إداري - طبي - تعليمي - مختلط) وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لشروط الطرح وكراسة الرد على الاستفسارات ؛ وعلى مذكرة السيد. مهندس معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣١٢١٥

المؤرخ ٢٠٢٣/٨/١٠ متضمناً الآتي :

- ١- أن موافقة القوات المسلحة الصادرة بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٨ لتحديد قيد الارتفاع ٦٠م لعدد ٣ أبراج بإجمالي مساحة ١٩٠٠٠م ٢م خلت من تحديد إحداثيات المنطقة .
- ٢- أنه تم إخراج تعهد على اللوحات النهائية وإقراره من قبل الشركة بتعديل المنطقة السابقة الواردة بالقرار الوزاري رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠١٧ والمنضم للمنطقة رقم (٣) بنشاط سكني - فندقي من قيد ارتفاع ٣٦م ليتم الالتزام بقيد ارتفاع ٢٤م بهذه المنطقة بعد الالتزام بسداد المبالغ المستحقة نظير قيد الارتفاع .
- ٣- أن جهاز المدينة أقر تلك التعديلات ، بتوقيعه على اللوحات النهائية وفقاً

لكتاب الجهاز رقم ٩٧٣٠ بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٧

مفسر:

مادة ١- يعتمد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من المناطق متعددة الاستخدامات (المنطقة الاستثمارية) بمساحة ٢٥٤٥٠٣,٢٢ بما يعادل ١٢,٩٧٧ فدان ضمن المنطقة الاستثمارية بمساحة إجمالية ٢٢٣,٠٢٧ فدان بما يعادل ٢٩٣٦٧١٤,٤٩٥٣ م^٢ بمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة عربية للتنمية والتطوير العمراني ش.م.م (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على مساحة إجمالية ٥٥٧,٥٦٨ فدان بقطعة الأرض رقم (١) بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل بنسبة (٦٠٪) وخدمات بنسبة (٤٠٪) (سياحي - فندقي - تجاري - إداري - طبي - تعليمي - مختلط) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢ وملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٣- تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع العقود المبرمة بين الشركة وعملائها ، وأنة لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات المتبعة في هذا الشأن .

مادة ٤- تلتزم الشركة بقيد الارتفاع المحدد للمشروع بالمنطقة رقم (٣) سكني فندقي تجاري شريطة سداد المبالغ المستحقة نظير القيد المعدل .

مادة ٥- تلتزم الشركة في السير في إجراءات مراجعة واعتماد القرار الوزاري المخطط بناء على الإحداثيات المقدمة من الشركة وفق كتابها رقم ٥٣٠٣ المؤرخ ٢٠٢٣/٧/١٦ لمنطقة قيد الارتفاع ٦٠م وعلى مسؤولية الشركة وحال مخالفة ذلك بعد التحقق من إحداثيات موافقة القوات المسلحة على قيد الارتفاع تعتبر الموافقة لاغية .

مادة ٦- تلتزم الشركة بتعديل الموافقة السابقة على منطقة رقم ٣ سكني - فندقي - تجاري (٣٦) أرضي و ٩ أدوار والالتزام بقيد ارتفاع ٢٤م بهذه المنطقة بعد الالتزام بسداد المبالغ المستحقة نظير قيد الارتفاع .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها 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 .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للائتمانات 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 ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

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

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

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

مادة ١٤- 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 التخطيط لجزء من المناطق متعددة الاستخدامات (المنطقة الاستثمارية)

بمساحة ٢٥٤٥٠٣,٢٢ م^٢ بما يعادل ١٢,٩٧٧ فدان ضمن المنطقة الاستثمارية

بمساحة إجمالية ٢٢٣,٠٢٧ فدان بما يعادل ٢٩٣٦٧١٤,٤٩٥٣ م^٢

بمشروع الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والسادة شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى ش.م.م

(الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية)

على مساحة إجمالية ٥٥٧,٥٦٨ فدان ، بقطعة الأرض رقم (١)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٦٠%) وخدمات بنسبة (٤٠%)

(سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - طبى - تعليمى - مختلط)

بمدينة حدائق أكتوبر ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢

وملحق التعاقد بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٤

مساحة المشروع :

(أ) إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٥٥٧,٥٦٨ فدان

أى ما يعادل ٢٢٣٤١٧٨٦,٢٣٨٣ م^٢ .

أولاً - الميزانية العامة للمشروع :

١- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة مشروع عمرانى

متكامل ٣٣٤,٥٤١ فدان أى ما يعادل ٢١٤٠٥٠٧١,٧٤٣ م^٢ وتمثل نسبة (٦٠%) من

إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المناطق متعددة الاستخدامات

(سياحى - فندقى - تجارى - إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) ٢٢٣,٠٢٧ فدان

أى ما يعادل ٢٩٣٦٧١٤,٤٩٥٣ م^٢ وتمثل نسبة (٤٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

المناطق متعددة الاستخدامات (٤٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع

ثانياً - المناطق متعددة الاستخدامات :

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لمنطقة أرض الفندق ١٢,٩٧٧ فدان أى ما

يعادل ٢٥٤٥٠٣,٢٢ م^٢ .

- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (١) ٨٠,٥٩ فدان أى ما يعادل ٢م٣٣٣٨٤٧٩,٦٦ .
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٢) ٣٥,٧١٥ فدان أى ما يعادل ٢م١٥٠٠٠٥٧,٠٧ .
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٣) ٩,٣١ فدان أى ما يعادل ٢م٣٩١٠٢,٢٣ .
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٤) ٣٤,١٨١ فدان أى ما يعادل ٢م١٤٣٥٦٠,٥٨ .
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٥) ٣,٨٧ فدان أى ما يعادل ٢م١٦٢٥٤,٤١ .
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٦) ٦,٢٢١ فدان أى ما يعادل ٢م٢٦١٢٨,٤٣٥٣ .
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٧) ٢٥,١٩ فدان أى ما يعادل ٢م١٠٥٠٧٨,٥١ .
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لمنطقة أرض المدارس ١٥,١٤٤ فدان أى ما يعادل ٢م٦٣٦٠٢,٣٨ .
- جميع مساحات المناطق متعددة الاستخدامات تشمل طرق خارجية وطرق داخلية ومناطق خضراء ومفتوحة .
- (أ) قطعة أرض الفندق :
- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لمنطقة أرض الفندق (المنطقة محل الاعتماد) ١٢,٩٧٧ فدان أى ما يعادل ٢م٥٤٥٠٣,٢٢ .
- تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي ٣,٨٩٢ فدان أى ما يعادل ٢م١٦٣٥٠ وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالي مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ إجمالي المسطحات الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٧,٥٦ فدان أى ما يعادل ٢م^٣١٧٤٩,٢ وتمثل نسبة (٥٨,٢٥%) من إجمالي مساحة المنطقة محل الاعتماد .

تبلغ إجمالي مساحة الطرق الخارجية ١,٥٢٥ فدان أى ما يعادل ٢م^٣٦٤٠٤,٠٢ وتمثل نسبة (١١,٧٥%) من إجمالي مساحة المنطقة محل الاعتماد .

الاشتراطات البنائية لقطعة أرض الفندق :

الحد الأقصى للنسبة البنائية بالدور الأرضى (F.P) (٣٠%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

الردود لا تقل عن ٦م من جميع الجهات .

ارتفاع المبنى أرضى + ١٦ دور متكرر بما لا يجاوز قيد ارتفاع ٦٠م طبقاً للمساحة المحددة بموافقة القوات المسلحة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٨

يسمح بإقامة عدد ٢ بدروم للمبنى ويستخدم بالأنشطة المصرح بها لدور البندوم والمعمول بها بالهيئة .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مداخل ومخارج البندومات بما لا يتعارض مع منحنيات الطرق وطبقاً للكود واشتراطات الجهات المعنية .

على جهاز المدينة تدقيق الإحداثيات لموقع المبنى على قطعة الأرض فى ضوء موافقة القوات المسلحة قبل استصدار تراخيص البناء .

(ب) المنطقة (٣) بنشاط سكنى فندقى تجارى ، ومنطقة المدارس

(مناطق تم اعتمادها) :

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة (٣) بنشاط سكنى فندقى تجارى

٩,٤١ فدان أى ما يعادل ٢م^٣٣٩٥٢٣,٩١ وتمثل نسبة (٤,٢٢%) من إجمالي مساحة الجزء الخدمى متعدد الاستخدامات .

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لمنطقة المدارس ١٥,١٤ فدان

أى ما يعادل ٢م^٣٦٣٦٠٢,٣٨ وتمثل نسبة (٦,٧٩%) من إجمالي مساحة الجزء الخدمى متعدد الاستخدامات .

وطبقا للجدول التالي :

ملاحظات	الردود	عدد الأدوار	B.U.A	النسبة المئوية من المساحة الكلية %	المسطح		الاستعمال	استعمال المباني
					بالمتر	بالفدان		
لا تزيد عن (٤٠%) في حالة استخدام نظرية الحجم	٦ متر من الجهات	أرضي + الدور متكررة بما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح	٩٤٨٥٧,٣٦	%٤٠,٠٠	٣,٧٦	١٥٨٠٩,٥٦	المباني (F.P)	١- منطقة (٣) سكني - قديمي - تجاري
تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة			-	%٥٠,٠٠	٤,٧١	١٩٧٦١,٩٦	المناطق المفتوحة	
			-	%١٠,٠٠	٠,٩٤	٣٩٥٢,٣٩	الطرق الداخلية الرئيسية	
			-	%١٠٠	٩,٤١	٣٩٥٢٣,٩١	الإجمالي	
	٦ متر من الجهات	أرضي + دورين	٤٧٧٠١,٨	%٢٥,٠٠	٣,٧٩	١٥٩٠٠,٦٠	المباني (F.P)	٢- منطقة (٨) تعليمي (مدارس)
تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة			-	%٣٧,٤٨	٥,٦٨	٢٣٨٣٨,٨٤	المناطق المفتوحة	
			-	%١٠,٠٠	١,٥٠	٦٣٦٠,٢٤	الطرق الداخلية الرئيسية	
			-	%٢٧,٥٢	٤,١٧	١٧٥٠٢,٧٠	الطرق الخارجية	
			-	%١٠٠	١٥,١٤	٦٣٦٠٢,٣٨	الإجمالي	
		١٤٢٥٥٩,١٦			٢٤,٥٥	١٠٣١٢٦,٢٩	الإجمالي	

(ج) الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات المختلطة متعددة الاستخدامات :

١- تبلغ مساحات الأراضي المخصصة لإقامة أنشطة خدمية متعددة الاستخدامات (سياحي - تجاري - إداري - فنقي - تعليمي - طبي - مختلط) ٢٢٣,٠٢٧ فدان أى ما يعادل ٢٩٣٦٧١٤,٤٩٥٣م^٢ وتمثل نسبة (٤٠%) من إجمالي مساحة المشروع ، ويسمح بتخديمها من الخارج مباشرة طبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة المؤرخ في ٢٠١٥/٨/٢٠ .

٢- إجمالي المساحات المبنية بالأدوار للمناطق الخدمية متعددة الاستخدامات $B.U.A = \{ (٣٠\% \times ٢٩٣٦٧١٤,٤٩٥٣) + (٣ \text{ أدوار}) \}$ \times $(٣ \text{ أدوار علاوة} + ١ \text{ علاوة} + (٢٩٠٠٠ \times ٤ \text{ أدوار علاوة} + ٢) = ٢١٧٦٢٠,٨٦,٠٩١٤$ ، بخلاف ما يخصها من غرف السطح والبيرومات والبروزات المسموح بها .

٣- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) عن (٣٠%) من إجمالي المساحة المخصصة لإقامة أنشطة مختلطة ، ويسمح باستخدام نظرية الحجم والوصول إلى نسبة بنائية (F.P) (٤٠%) وبما لا يزيد عن الحصة المتفق عليها لإجمالي المساحات المبنية بالأدوار (B.U.A) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة وطبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة وملحق التعاقد بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٤ مع الالتزام بالقيود الحالية والمستقبلية التي يتم تحديدها من قبل القوات المسلحة .

٤- الارتفاع المسموح به لمناطق الخدمات متعددة الاستخدامات أرضي + ٥ أدوار متكررة بحد أقصى ٢٤م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، على أن يتم سداد المبالغ المستحقة نظير قيود الارتفاع ، ويستثنى من ذلك مساحة بنائية تعادل ٢٩٠٠٠م^٢ بارتفاع يصل إلى ٦٠م طبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة وطبقاً لموافقة القوات المسلحة ، مع الالتزام بإجمالي المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الخدمات المختلطة (B.U.A) في جميع الأحوال .

- ٥- تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .
- ٦- يتم ترك مسافة ٦م بين الحد الخارجى لأرض المشروع بالكامل وحد المباني وبين المباني وبعضها فى مناطق الاستخدامات المتعددة بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى كحد أدنى وطبقاً لارتفاع المباني .
- ٧- يسمح بإقامة عدد من ١ إلى ٢ دور بدروم كحد أقصى بالمباني بمناطق الخدمات المختلطة يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ، ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الأدوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- ٨- يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ٩- يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- ١٠- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة / ٢٥٠م^٢) مباني مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة فيتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١١- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من جميع الجهات بأراضى مناطق الخدمات متعددة الاستخدامات .

ثالثاً - جداول أرصدة الكثافات والمساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) وإجمالى المساحات المبنية بالأدوار (B.U.A) للمنطقة (٣) بنشاط سكنى فندقى تجارى ، ومنطقة المدارس ، (السابق اعتمادهم) ومنطقة الفندق (محل الاعتماد) :

ملاحظات	المتبقى (٢م)	المستخدم فى المنطقة (٣) بنشاط سكنى فندقى تجارى ، والمنطقة (٨) بنشاط تعليمى (مدارس) (المتعمدة) (٢م)	المستخدم فى منطقة الفندق (محل الاعتماد) (٢م)	الرصيد على مستوى كامل المشروع (٢م)	عناصر الرصيد
-	٣٤٢٩٧٥,٦٣٨١	٣١٧١٠,١٦	١٦٣٥٠	٢م٣٧٤٦٨٥,٧٩٨١	المساحات المبنية بالدور الأرضى F.P (٤٠%)
-	١٣٤١٥٧٦,٩٣١٤	١٤٢٥٥٩,١٦	٢٧٧٩٥٠	٢م١٧٦٢٠٨٦,٠٩١٤	المساحات المبنية بالأدوار B.U.A

تعتبر المساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) وإجمالى المساحات المبنية بالأدوار للمناطق الخدمية متعددة الاستخدامات B.U.A هى الحد الأقصى المسموح به ، ويعتبر رصيد ويتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة بشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

تعتبر المساحات المبنية بالدور الأرضى F.P وإجمالى المساحات المبنية بالأدوار للمناطق الخدمية متعددة الاستخدامات B.U.A هى الحد الأقصى المسموح به ، ويعتبر رصيد ويتم التسوية فى المراحل اللاحقة ويتم اعتماد المساحات والأعداد الفعلية عند اعتماد المرحلة اللاحقة .

الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به لمناطق الخدمات متعددة الاستخدامات ومناطق الإسكان أرضى + ٥ أدوار متكررة بحد أقصى ٢٤م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، على أن يتم سداد المبالغ المستحقة نظير قيود الارتفاع ، ويستثنى من ذلك مساحة بنائية تعادل ٢م^٢ ٩٠٠٠ بالمنطقة المتعددة الاستخدامات بارتفاع يصل إلى ٦٠م طبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة فى ضوء موافقة القوات المسلحة بتاريخ ١٨/٤/٢٠٢٢ ، مع الالتزام بإجمالى المسطحات المبنية المسموح بها لمناطق الخدمات المختلطة B.U.A فى جميع الأحوال .
- ٢- الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٥٠ شخص/فدان طبقاً لكتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (١٩٠٩٥) بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٧ والمتضمن أنه سيتم الأخذ فى الاعتبار الوصول للكثافة المطلوبة (١٥٠ شخص/فدان) بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .
- ٣- يسمح بإقامة عدد من ١ إلى ٢ دور بدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، بشرط موافقة جهات الاختصاص .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على ألا تكون فى مجموعها وحدة سكنية وألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و(١٠٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة ، وبما لا يجاوز قيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة .

- ٧- تلتزم شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى ش.م.م (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) بتطوير القطاع العرضى لحارة الخدمة المحيطة بأرض المشروع طبقاً للمقترح المقدم منها وعلى مسئوليتها وتحت إشراف جهاز المدينة بإضافة أماكن انتظار سيارات عمودية ، ويتم احتساب تلك الأماكن ضمن الأعداد الإجمالية لأماكن انتظار السيارات على مستوى المشروع كما تلتزم الشركة بتنفيذ أماكن الانتظار والأرصفة الجانبية طبقاً للقطاعات العرضية المعتمدة فى لوحة المخطط ، وذلك مع المحافظة بشكل كامل على أية مرافق مارة بحارة الخدمة .
- ٨- يسمح لشركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى ش.م.م (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) بعمل سور المشروع للجزء العمرانى المتكامل على حدود نهاية القطاع العرضى لحارة الخدمة .
- ٩- تتولى شركة عربية للتنمية والتطوير العمرانى ش.م.م (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهما بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه 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 .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفتها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٢- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٣- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٤- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) -

١٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٦- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع المعتمد من الهيئة .

١٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات فيتم توفير عدد (٢) موقف انتظار سيارة لكل ٢٥٠ مبنى مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وطبقاً للكود المصرى للجراحات وتعديلاته .

١٨- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ في ٢٠١٥/٨/٢ والمبرم بين الهيئة والشركة العربية للتنمية والتطوير العمرانى ش.م.م (الشركة الممثلة لمجموعة شركات عربية) وملحق التعاقد بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٤

طرف ثان

المفوض عن الشركة

الرئيس التنفيذي للشركة

محمود إبراهيم السيد عمر

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

