

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٥٦ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٢

باعتقاد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧٩, ٦٢ فدان

بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

واعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية الأولى بمساحة ٨٣, ٦٩ فدان

ومنطقة المدارس بمساحة ١٠, ٠٢ فدان

وذلك على قطعة الأرض الخاصة بتطوير أراضٍ بنظام المشاركة

بين الهيئة وشركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م)

بمدينة ٦ أكتوبر

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

#### ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨١) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٦

بطرح مشروعات استثمارية بنظام الشراكة بين الهيئة والمطورين العقاريين وبناءً عليه

تم دعوة مجموعة من الشركات الاستثمارية والمطورين العقاريين المؤهلين لتقديم عروضهم

الفنية والمالية لتلك المشروعات ؛

وعلى ما تم عرضه على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ بشأن مشروعات الشراكة بين الهيئة وبعض المطورين العقاريين وكانت قطعة أرض بمساحة ٤٧٠ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر من بين المشروعات التى تقدم لها عرض وحيد وأحد المشروعات التى وجهت لها دعوات لمشروعات المشاركة وقد استقر الرأى أن هناك ٦ مشروعات يمكن إعداد مذكرات تفاهم مبدئية بشأنها مع الشركات المتقدمة ؛

وعلى عقد تطوير أراضٍ بنظام المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ لقطعة أرض رقم (بدون) الفضاء الكائنة بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٤٧٠ فداناً ، تعادل ١ ، ٢م ١٩٧٤٣٩٠ وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وأنشطة متعددة الاستخدامات بنسبة (٢٠٪) تشمل (سياحى - فندقى - تجارى إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) وهذه المساحة تحت العجز والزيادة وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٢ بين ممثلى الجهاز ومندوبى الشركة وبلغت مساحة قطعة الأرض ٦٢ , ٤٧٩ فدان ، تعادل ٢م ٢٠١٤٤٢١ , ٧٩ بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٩٠١) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ للسادة شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى لسرعة موافاتنا بكافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى لمشروع الشراكة بين الهيئة والشركة بقطعة أرض بمساحة ٤٧٠ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٥٧٥) فى ٢٠١٦/١/٥ بخصوص زيادة مساحة قطعة الأرض من ٤٧٠ فداناً إلى ٤٧٩ , ٧٩٥ فدان بزيادة قدرها ٩ , ٧٩٥ فدان طبقاً للتسليم على الطبيعة والمنتهى إلى أن مساحة الأرض الزائدة يستحق عليها تسوية مالية مع الشركة على أن تقوم الشركة بسدادها نقداً مع مراعاة أثر ذلك على زيادة الحصة العينية للهيئة نتيجة زيادة المساحة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٥٩٩) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن الالتزام بتطبيق ما ورد بكتاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (٥٧٥) فى ٥/١/٢٠١٦ المشار إليه ؛

وعلى كتاب السادة شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٣٨٩٤) بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٧ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع على قطعة أرض بمساحة ٧٩٥, ٤٧٩ فدان بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ، ومنها التعهد بأن مناطق الخدمات داخل المناطق السكنية للمجاورات ( ١ ، ٢ ، ٣ ) خاصة بالمشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦١٠٩) بتاريخ ٢/٤/٢٠١٧ للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون العقارية والتجارية بشأن الطلب المقدم من السادة شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى لاستصدار القرار الوزارى حيث إنه طبقاً للبند الخامس عشر من العقد والقاضى بأن مدة تنفيذ المشروع ثمانية أعوام تبدأ بعد ١٨ شهراً من تاريخ سريان العقد كمهلة لتقديم المستندات والرسومات الهندسية وسداد المصاريف الإدارية واستصدار القرار الوزارى وتراخيص المرحلة الأولى وانتهى الكتاب بطلب موافقتنا بالموقف العقارى والمهلة الممنوحة للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد د. المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (١٩٣٣٢) بتاريخ ١٩/٤/٢٠١٧ والمنتهى إلى أن القطاع المالى يرى أنه وفقاً لما ورد بتقرير المكتب الاستشارى/ وحيد عبد الغفار (بيكر تلى) وتقرير اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم (٢٦٠) والخاصة بتقييم العروض المالية لمشروعات الشراكة والمرفق بعقد الشراكة تكون دراسة الجدوى المقدمة من شركة ماونتن فيو مقبولة وذلك على قطعة أرض بمساحة ٤٧٠ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر والمتاحة للشركة بنظام الشراكة مع الهيئة ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٧٣٢٦) بتاريخ ١٤/٥/٢٠١٧ مرفقاً به عدد (٦) لوحات نهائية للاعتماد واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٤٠٩١) بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٧ والذى يفيد أنه بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤١) فى ٥/٥/٢٠١٧ قررت «الموافقة على منح شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى مهلة قدرها ٩ أشهر لاستصدار القرار الوزارى على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤٧٩,٧٩٥ فدان بمنطقة التوسعات الشمالية بنظام المشاركة بمدينة ٦ أكتوبر اعتباراً من ٢١/١١/٢٠١٦ وهى نهاية مدة الـ ١٨ شهراً المنصوص عليها بالعقد المبرم مع الشركة مخصصة من مدة التعاقد الإجمالية للمشروع وذلك شريطة سداد الشركة لكافة المستحقات المالية حتى تاريخه ....» ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المقررة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٧ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع من السيدة المهندسة مدير عام التخطيط بقطاع التخطيط والمشروعات ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛ وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع والمقدمة من الشركة وكذا صورة السجل التجارى والبطاقة الضريبية للشركة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٩١٨١) بتاريخ ٦/٦/٢٠١٧ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع وكذا بيان الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة ماونتن فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) لاعتماد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧٩,٦٢ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) وأنشطة متعددة الاستخدامات بنسبة (٢٠٪) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (١) بمساحة ٨٣,٦٩ فدان ضمن أراضى المجتمع العمرانى المتكامل والمخطط التفصيلى لمنطقة المدرسة بمساحة ١٠,٠٢ فدان ضمن مناطق الاستخدامات المتعددة بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٦/٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يُعتمد المخطط العام لقطعة أرض بمساحة ٤٧٩,٦٢ فدان ، بما يعادل ٢٠١٤٤٢١,٧٩ م<sup>٢</sup> (مليونان وأربعة عشر ألفاً وأربعمائة وواحد وعشرون متراً مربعاً و٧٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بنسبة (٨٠٪) ومشروع خدمات متعددة الاستخدامات بنسبة (٢٠٪) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى السكنية بمساحة ٨٣,٦٩ فدان ، بما يعادل ٣٥١٥,٠٤ م<sup>٢</sup> (فقط ثلاثمائة وواحد وخمسون ألفاً وخمسمائة وأربعة أمتار مربعة و٨٣/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمدرسة ضمن المناطق المتعددة الاستخدامات بمساحة ١٠,٠٢ فدان ، بما يعادل ٤٢٠٧٤,٦٩ م<sup>٢</sup> (اثنان وأربعون ألفاً وأربعة وسبعون متراً مربعاً و٦٩/١٠٠ من المتر المربع لا غير) (جزء من الأرض الكلية) وذلك ضمن الأراضى المتاحة بنظام الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمناطق السكنية لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**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 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 ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع بأكمله طبقاً للبرنامج الزمنى وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المهلة الممنوحة بالعقد المبرم بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٥ على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار وفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع بالهيئة .

**مادة ٩ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام لمشروع الشراكة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والسادة شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م)

على قطعة أرض بمساحة ٤٧٩,٦٢ فدان

وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (١)

من أراضي المجتمع العمرانى المتكامل على مساحة ٨٣,٦٩ فدان

واعتماد قطعة الأرض بنشاط المدرسة ضمن الاستخدامات المتعددة

بقطعة الأرض بمنطقة التوسعات الشمالية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل وخدمات بنسبة (٨٠٪) عمرانى متكامل ،

( ٢٠٪ ) للخدمات متعددة الاستخدامات

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

بمدينة ٦ أكتوبر

### مساحة المشروع:

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٧٩,٦٢ فدان ،

أى ما يعادل ٢٠١٤٤٢١,٧٩ م<sup>٢</sup>.

### أولاً - الميزانية العامة للمشروع:

١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ٣٨٣,٧٠ فدان ،

أى ما يعادل ١٦١١٥٣٧,٤٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمناطق متعددة الاستخدامات ٩٥,٩٢ فدان ،

أى ما يعادل ٤٠٢٨٨٤,٣٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

### أولاً - الجزء العمرانى المتكامل ( ٨٠ ٪ )

#### أولاً - الميزانية العامة للجزء العمرانى المتكامل :

١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (١) (منطقة اعتماد) ٨٣, ٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٨٣, ٨٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢١, ٨١ ٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (٢) ٦٤, ٤٨ فدان ، أى ما يعادل ٣٧, ٨٤١ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٦, ٨١ ٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٣ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٣) ١٠١, ٥٤ فدان ، أى ما يعادل ٦٠, ٤٢٦ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٦, ٤٦ ٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٤ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٤) ٤٩, ٥٠ فدان ، أى ما يعادل ١٤, ٧٩٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٢, ٩٠ ٪) من إجمالى مساحة المشروع .

٥ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة السكنية (٥) ٨٤, ٤٩ فدان ، أى ما يعادل ٤٩, ٤٧٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٢, ٠٢ ٪) من إجمالى مساحة المشروع .

علمًا بأن مساحات الأراضى المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل تشمل مساحات الطرق الخارجية والداخلية والمناطق الخضراء والمفتوحة وخدمات العمرانى المتكامل بنسبة (من ٨ - ١٢ ٪) ، والتي سيتم تحديدها تفصيلاً عند الاعتماد .

#### ثانياً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق المجتمع العمرانى المتكامل :

١ - يمثل الاستخدام السكنى نسبة (٥٠ ٪) من نسبة الـ (٨٠ ٪) عمرانى متكامل المخصصة للأراضى السكنية .

٢ - إجمالى المساحات المبنية بالأدوار السكنية B. U. A = (٤٣, ١٦١١٥٣٧ م<sup>٢</sup> × ٥٠ ٪ × ٥٠ ٪ × ٥, ٤ أدوار) = ٢١٧٥٥٧٥, ٥٤ م<sup>٢</sup> ، بخلاف ما يخصها من غرف السطح والبدرومات .

٣ - نسبة الأراضى المخصصة للخدمات لخدمة قاطنى المشروع ما بين (٨ - ١٢ ٪) من إجمالى مساحة مناطق المجتمع العمرانى المتكامل .



- ٤ - الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٥٠ شخصاً / فدان طبقاً لكتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم (١٩٠٩٥) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ والمتضمن أنه سيتم الأخذ فى الاعتبار الوصول للكثافة المطلوبة (١٥٠ شخصاً / فدان) بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .
- ٥ - يسمح بتطبيق قاعدة الحجم على الجزء العمرانى المتكامل طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٥/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة ، مع الالتزام بالقيود الحالية والمستقبلية التى يتم تحديدها من قبل القوات المسلحة .
- ٦ - الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان للعمارات (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، والفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة (أرضى + أول فقط) .
- ٧ - ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضٍ) عن ٢٥٠ م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦ م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ٨ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٩ - جميع المباني السكنية تحتوى على غرف الأسطح الخدمية (« ٢٥٪ » من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ١٠ - يسمح بإقامة عدد من (١) إلى (٢) دور بدروم كحد أقصى بالمباني السكنية 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 .

١١ - يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

١٢ - الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .

١٣ - بالنسبة لأراضى الفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة (التوين هاوس -

التاون هاوس) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للفيلات المنفصلة عن (٤٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى للفيلات المتصلة وشبه المتصلة عن (٤٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به (أرضى + أول + غرف الأسطح الخدمية « ٢٥٪ » من مسطح الدور الأرضى) .

الارتدادات داخل قطعة الأرض الواحدة : ٤م أمامى ، ٣م جانبى ، ٦م خلفى .  
فى حالة أن طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥م فيتم عمل ردود جانبى ٢,٥م بدلاً من ٣م وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

١٤ - بالنسبة لأراضى العمارات والعمارات الدوبلكس :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .  
الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان للعمارات (أرضى + ٤ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل القوات المسلحة بالمنطقة .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : ٤م من جميع الجهات ،  
وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى كحد أدنى .

الارتدادات لقطع الأراضى للعمارات الدوبلكس ٤م أمامى ، ٣م جانبى ، ٦م خلفى ، على أن تكون الواجهات الجانبية مصمتة .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى كحد أدنى .  
١٥ - يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بمنطقة العمرانى المتكامل بشرط استيفاء عدد انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى ، وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأشطة داخل المشروع ولا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B. U. A) .

### ثالثاً - المنطقة السكنية رقم (١) (منطقة الاعتماد) :

#### أولاً - ميزانية استعمالات الأراضى ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة المنطقة السكنية (١) (منطقة الاعتماد)

٨٣,٦٩ فدان ، أى ما يعادل ٨٣,٨٣,٤٠٤م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢١,٨١٪) من إجمالى

مساحة المشروع ، وتتكون من الآتى :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات وعمارات)

٣٤,٩٨ فدان ، بما يعادل ٣٤,٩٨,٤٦٩م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤١,٨١٪) من إجمالى

مساحة المنطقة وتنقسم كالتالى :

مساحة قطع أراضى الفيلات (منفصلة - متصلة - شبه متصلة) ٢,٤٥ فدان ،

بما يعادل ١,٧٣,٣١١م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢,٩٤٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

مساحة قطع أراضى العمارات الدوبلكس ١,٩٤,٢٢٤م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٥,٣٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٦,٣٩٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

مساحة قطع الأراضى السكنية لنماذج العمارات ١١٤,٨٢,٨٢م<sup>٢</sup> ، بما يعادل

٢٧,١٩ فدان ، وتمثل نسبة (٣٢,٤٨٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٧,٣٤ فدان ، بما يعادل

٢٥,٢٧٢٨٣٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٧٢,٢٠٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات الخدمة ١٧,٩٠ فدان ،

بما يعادل ٢٧٥١٦٩,٥١ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٩,٢١٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٩,٦٠ فدان ، بما يعادل ٢٤٠٢٩٣,٢١ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤٦,١١٪) من إجمالي

مساحة المنطقة .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣,٨٧ فدان ، بما يعادل

٣٧,١٦٢٥٦,٣٧ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٦٢,٤٠٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

ثانياً - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني (فيلات وعمارات)

٣٤,٩٨ فدان ، بما يعادل ٢١٤٦٩٤٦,٤٩ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٤١,٨١٪) من إجمالي

مساحة المنطقة طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

النموذج	اسم النموذج	عدد الدور	عدد وحدات السكن	مساحة الأرض	مساحة البناء	BUA (م <sup>٢</sup> )	BUA (م <sup>٢</sup> )	BUA (م <sup>٢</sup> )	F.P (م <sup>٢</sup> )	إجمالي (م <sup>٢</sup> )	النسبة (%)
١	عمارات - ١	أرضي	٤٩	٣٤٩	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	٤,١٦
٢	عمارات - ٢	أرضي	٤٩	٣٤٩	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	٤,١٦
٣	عمارات - ٣	أرضي	٤	٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	٤,١٦
٤	عمارات - ٤	أرضي	٥	٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	٤,١٦
٥	عمارات - ٥	أرضي	٤٩	٣٤٩	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	٤,١٦
٦	عمارات - ٦	أرضي	٤٩	٣٤٩	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	٤,١٦
٧	عمارات - ٧	أرضي	٥	٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	١١٣٤	٤,١٦
	الإجمالي			٣٧٨٧							

## جدول مساحات قطع الأراضي السكنية :

## أولاً - جدول مساحات قطع أراضي الفيلات :

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية	المساحة البنائية بالدور الأرضي (F. P.)	المساحة البنائية بالأدوار (B. U. A)
CV - 01 - 02	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٣,٤١	%٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 03	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٣,٤١	%٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 04	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٣,٤١	%٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 05	تاون هاوس	أرضي + دور واحد	٤	١٠٥٣,٤٥	%٤٥	٤٧٤,٠٥٢٥	٩٩٥,٥١٠٢٥
CV - 01 - 06	توين هاوس	أرضي + دور واحد	٢	٦٦٤,١	%٤٥	٢٩٨,٨٤٥	٦٢٧,٥٧٤٥
CV - 01 - 07	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٣٢,٧	%٤٠	١٧٣,٠٨	٢٦٣,٤٦٨
CV - 01 - 08	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٣٢,٧	%٤٠	١٧٣,٠٨	٢٦٣,٤٦٨
CV - 01 - 09	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٣٢,٧	%٤٠	١٧٣,٠٨	٢٦٣,٤٦٨
CV - 01 - 15	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٣٢,٧	%٤٠	١٧٣,٠٨	٢٦٣,٤٦٨
CV - 01 - 16	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٣٢,٧	%٤٠	١٧٣,٠٨	٢٦٣,٤٦٨
CV - 01 - 17	فيلات - ٠١	أرضي + دور واحد	١	٤٣٢,٧	%٤٠	١٧٣,٠٨	٢٦٣,٤٦٨
CV - 01 - 18	توين هاوس	أرضي + دور واحد	٢	٦٦٤,١	%٤٥	٢٩٨,٨٤٥	٦٢٧,٥٧٤٥
CV - 01 - 19	تاون هاوس	أرضي + دور واحد	٤	١٠٥٣,٤٢	%٤٥	٤٧٤,٠٢٩	٩٩٥,٤٨١٩
CV - 01 - 20	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٣,٤١	%٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 21	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٣,٤١	%٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
CV - 01 - 22	فيلات - ٠٢	أرضي + دور واحد	١	٧١٣,٤١	%٤٠	٢٨٥,٣٦٤	٥٩٩,٢٦٤٤
الإجمالي			٢٤	١٠٢١١,٧٣		٤٢٩٦	٩٠٢٢

## ثانياً - جدول مساحات قطع أراضي العمارات :

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية	المساحة البنائية بالدور الأرضي (F. P.)	المساحة البنائية بالأدوار (B. U. A)
CV - 01 - 01	عمارات دويلكس - ٠١	أرضي + ٣ أدوار	٨	١١١٦,٣٢	%٥٠	٥٥٨,١٦	٢٤٠٠,٠٨٨
CV - 01 - 10	عمارات دويلكس - ٠٢	أرضي + ٣ أدوار	٤	٦٠٣,٨٦	%٥٠	٣٠١,٩٣	١٢٩٨,٢٩٩
CV - 01 - 11	عمارات دويلكس - ٠٣	أرضي + ٣ أدوار	٤	٦٠٣,٨٦	%٥٠	٣٠١,٩٣	١٢٩٨,٢٩٩
CV - 01 - 12	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٤	٦٠٣,٨٦	%٥٠	٣٠١,٩٣	١٢٩٨,٢٩٩
CV - 01 - 13	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٤	٦٠٣,٨٦	%٥٠	٣٠١,٩٣	١٢٩٨,٢٩٩

رقم القطعة	النوع	عدد الأدوار	عدد الوحدات	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية	المساحة المبنية بالدور الأرضي (F. P.)	المساحة المبنية بالأدوار (B. U. A)
CV - 01 - 14	عمارات دويلكس - ٠٢	أرضي + ٣ أدوار	٤	٦٠٣,٨٦	% ٥٠	٢٠١,٩٢	١٢٩٨,٢٩٩
CV - 01 - 23	عمارات دويلكس - ٠١	أرضي + ٣ أدوار	٨	١١١٦,٢٢	% ٥٠	٥٥٨,١٦	٢٤٠٠,٠٨٨
CV - 01 - 24	عمارات دويلكس - ٠٢	أرضي + ٣ أدوار	١٢	١٢٧٠,٧	% ٥٠	٦٨٥,٢٥	٢٩٤٧,٠٠٥
CV - 01 - 25	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٣,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 26	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٣,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 27	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٣,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 28	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٣,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 29	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٦٠٧,١	% ٥٠	٢٠٣,٥٥	١٢٠٥,٢٦٥
CV - 01 - 30	عمارات دويلكس - ٠٢	أرضي + ٣ أدوار	١٢	١٢٦٧,٨١	% ٥٠	٦٨٢,٩٠٥	٢٩٤٠,٧٩١٥
CF - 01 - 01	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٢,٤٨	% ٥٠	٢٥٦,٢٤	١٥٢١,٨٢٢
CF - 01 - 02	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١١,١٧	% ٥٠	٢٥٥,٥٨٥	١٥٢٩,٠١٥٥
CF - 01 - 03	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 04	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 05	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 06	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 07	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 08	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 09	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 10	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 11	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 12	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 13	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 14	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١٥	% ٥٠	٢٥٧,٥	١٥٢٧,٢٥
CF - 01 - 15	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١١,١٧	% ٥٠	٢٥٥,٥٨٥	١٥٢٩,٠١٥٥
CF - 01 - 16	عمارات دويلكس - ٠٤	أرضي + ٣ أدوار	٨	٧١١,١٧	% ٥٠	٢٥٥,٥٨٥	١٥٢٩,٠١٥٥
الإجمالي			٢٢٨	٢٢٤٥١,٩٤		١١٢٢٦	٤٨٢٧٢

ثالثاً - منطقة الخدمات بالمنطقة السكنية رقم (١) (منطقة الاعتماد) :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٣٤, ١٧ فدان ، بما يعادل ٢٥, ٢٧٢٨٣٩ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٧٢, ٢٠٪) من إجمالي مساحة المنطقة .

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالجزء العمرانى :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات الجزء العمرانى المتكامل من (٨٪) حتى (١٢٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يمكن استخدام نظرية الهجوم لكل نشاط على حدة وفقاً للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط .

يمكن إقامة عدد من (دور) إلى (دورين) بدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكالى) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لهذه البدرومات ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

تلتزم الشركة بتحديد واعتماد أنشطة مناطق الخدمات وتنفيذها لمناطق خدمات العمرانى المتكامل خلال المهلة المقررة للمشروع ولا يحق للشركة المطالبة بأى مهل بديلة نتيجة عدم تحديد واعتماد مناطق الخدمات خلال استكمال المخطط التفصيلى

طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

رابعاً - جداول أرصدة الكثافات والمساحات المبنية بالدور الأرضى (F. P.) وإجمالى المساحات المبنية بالأدوار السكنية (B. U. A.) للمنطقة السكنية رقم (١) (منطقة الاعتماد) :

عناصر الرصيد	الرصيد على مستوى كامل المشروع	المستخدم فى المنطقة السكنية رقم (١) مناطق الاعتماد	المتبقى
إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى F. P.	٢م٤٠٢٨٨٤,٣٦	٢م٧٢٦١٢,٤١	٢م٣٢٠٢٧٠,٩٥
إجمالى المساحات المبنية بالأدوار السكنية B.U.A.	٢م٢١٧٥٥٧٥,٥٤	٢م٢٨٤٤٦٥,٢٨	٢م١٧٩١١١٠,٢٦
إجمالى عدد الوحدات	١٦٧٢١ وحدة	٢٥٢٩ وحدة	١٤١٩٢ وحدة
عدد السكان	٧١٩٤٢ نسمة	١٠٩١٧ نسمة	٦١٠٢٦ نسمة

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

ثانياً - الجزء الخدمى متعدد الاستخدامات (سياحى - فندقى - تجارى إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) (٢٠٪) :

أولاً - الميزانية العامة للجزء الخدمى متعدد الاستخدامات :

تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة أنشطة خدمية متعددة الاستخدامات (سياحى - فندقى - تجارى إدارى - تعليمى - طبى - مختلط) ٩٢, ٩٥ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤٠٢٨٨٤,٣٦ وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع ، ويسمح بتخديمها من الخارج مباشرة طبقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة المؤرخ فى ٢٠١٥/٥/٢١

١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (١) ٩٢, ٩ فدان ، أى ما يعادل ٢م٤١٦٦٤,٢١ وتمثل نسبة (٣٤, ١٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .



- ٢ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٢) ١,٣٨ فدان ،  
 أى ما يعادل ٢م٥٧٩٦,٧٧ وتمثل نسبة (١,٤٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة (٣) ٢,٠٨ فدان ،  
 أى ما يعادل ٢م٨٧٤٤,٠٩ وتمثل نسبة (٢,١٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٤) ٥,٨٦ فدان ،  
 أى ما يعادل ٢م٢٤٥٩٤,٧٤ وتمثل نسبة (٦,١٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٥) ٢٤,٦٢ فدان ،  
 أى ما يعادل ٢م١٠٣٤٢٤,٤٩ وتمثل نسبة (٢٥,٦٧٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٦ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٦) ٣,٠٥ فدان ،  
 أى ما يعادل ٢م١٢٨٠٧,٧٨ وتمثل نسبة (٣,١٨٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٧ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة للمنطقة متعددة الاستخدامات (٧) ٣٨,٩٩ فدان ،  
 أى ما يعادل ٢م١٦٣٧٧٧,٥٩ وتمثل نسبة (٤٠,٦٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٨ - منطقة مدرسة بنشاط تعليمى (منطقة الاعتماد) ١٠,٠٢ فدان ،  
 أى ما يعادل ٢م٤٢٠٧٤,٦٩ وتمثل نسبة (١٠,٤٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- علمًا بأن مساحات الأراضى المخصصة لإقامة الجزء الخدمى متعدد الاستخدامات  
 تشمل مساحات الطرق الخارجية والداخلية والمناطق الخضراء والمفتوحة ، والتي سيتم تحديدها  
 تفصيلاً عند الاعتماد .

## ثانياً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات المختلطة متعددة الاستخدامات :

- ١ - إجمالى المساحات المبنية بجميع الأدوار للمناطق الخدمية متعددة الاستخدامات  
 $B.U.A = (٣٦,٣٦ \times ٢٤٠ \times ٣٠٪ \times ٣ \text{ أدوار}) = ٢٣٦٢٥٩٥,٩٢$  ، بخلاف ما  
 يخصها من غرف السطح والبدرومات والبروزات المسموح بها .

- ٢ - يسمح باستخدام نظرية الحجم والوصول إلى نسبة بنائية (F.P) (٤٠٪) من إجمالى مساحة جميع المناطق متعددة الاستخدامات لإقامة أنشطة مختلطة وبما لا يزيد الحد الأقصى المسموح به بدلاً من ٣٠٪ (F.P) وبما لا يزيد عن إجمالى المساحات المبنية بجميع الأدوار الخدمية بالمشروع B.U.A وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، مع الالتزام بالقيود الحالية والمستقبلية التى يتم تحديدها من قِبَل القوات المسلحة .
- ١ - الارتفاع المسموح به لمناطق الخدمات متعددة الاستخدامات (أرضى + دورين متكررين) ويسمح بتطبيق نظرية الحجم وزيادة الارتفاع لمباني الاستعمالات المختلطة بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل القوات المسلحة بالمنطقة ، مع الالتزام بإجمالى المسطحات المبنية المسموح بها B.U.A فى جميع الأحوال لكامل المنطقة .
- ٢ - تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .
- ٣ - يتم ترك مسافة ٦م بين الحد الخارجى لأرض المشروع بالكامل وحد المباني وبين المباني وبعضها فى مناطق الاستخدامات المختلطة المتعددة وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى كحد أدنى طبقاً لارتفاع المباني .
- ٤ - يسمح بإقامة عدد من دور إلى دورين بدروم كحد أقصى بالمباني بمناطق الخدمات المختلطة يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكال) ويمكن أن تكون متصلة وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لتلك الأدوار ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- ٥ - يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ٦ - يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة بئر السلم .

٧ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين/ ٢٥٠م<sup>٢</sup>) مبانٍ 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 للمعمول به والكود المصرى للجراجات .

٨ - يمكن استغلال فروق المناسيب بالمناطق المتاح بها تهوية وإضاءة طبيعية بمنطقة الاستخدامات المتعددة بشرط استيفاء عدد أماكن انتظار السيارات لكافة المساحات المستغلة بالمبنى ، وعلى أن يتم استيعابها ضمن المساحات المخصصة للأنشطة داخل المشروع ولا يزيد عن المساحات البنائية الإجمالية (B.U.A) .

### ثالثاً - المنطقة بنشاط تعليمى (مدارس) (منطقة الاعتماد) :

#### ميزانية استعمالات الأراضى ومكونات المنطقة :

تبلغ مساحة المنطقة بنشاط تعليمى (مدرسة - منطقة الاعتماد) ١٠,٠٢ فدان ، أى ما يعادل ٦٩,٦٩ م<sup>٢</sup> ٤٢٠٧٤,٦٩ وتمثل نسبة (٤٤,١٠٪) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	(BUA)	النسبة المئوية من المساحة الكلية %	المسطح		الاستعمال	استعمال التبانى
			بالفدان	م <sup>٢</sup>		
	٢١٥٥٦,٠١	%٢٥,٠٠	٢,٥٠	١٠٥١٨,٦٧	التبانى (F.P)	
تشمل المسطحات الخضراء وممرات المشاة والطرق الداخلية الثانوية	-	%٥٧,٥٢	٥,٧٦	٢٤٢٠٤,٣٠	المناطق المفتوحة	تعليمى (مدارس)
	-	%١٠,٠٠	١,٠٠	٤٢٠٧,٤٧	الطرق الداخلية	
	-	%٧,٤٧	٠,٧٦	٣١٤٤,٢٥	الطرق الخارجية	
	-	%١٠٠	١٠,٠٢	٤٢٠٧٤,٦٩	الإجمالى	

رابعاً - جداول أرصدة المسطحات المبنية بالدور الأرضى F.P وإجمالى المسطحات المبنية بجميع الأدوار الخدمية لمنطقة الاستعمالات المتعددة B.U.A والمنطقة بنشاط تعليمى (مدارس) (منطقة الاعتماد) :

عناصر الرصيد	الرصيد على مستوى كامل المشروع	المستخدم فى منطقة المدرسة منطقة الاعتماد	المتبقى
إجمالى المسطحات المبنية بالدور الأرضى F.P (٤٠٪)	٢م١٦١١٥٣,٧٤	٢م١٠٥١٨,٦٧	٢م١٥٠٦٣٥,٠٧
إجمالى المسطحات المبنية بالأدوار الخدمية B.U.A	٢م٣٦٢٥٩٥,٩٢	٢م٣١٥٥٦,٠١	٢م٣٣١٠٣٩,٩١

تعتبر المسطحات المبنية بالدور الأرضى F.P وإجمالى المسطحات المبنية بالأدوار للمناطق الخدمية متعددة الاستخدامات B.U.A هى الحد الأقصى المسموح به ، ويعتبر رصيماً وتتم 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) .

### ثالثاً - الحصص العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

#### أولاً - تنويهاً عامة :

يبلغ إجمالى الحصص العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة قطعية تقدر بـ (٢م٨٩٣٠٢) كمسطح مبانٍ بيعى من الوحدات السكنية وما يخصها من الخدمات وكذا ما يخصها من حصة الأرض المقام عليها العقار F.P × مقلوب نسبة البناء ، هذا بالإضافة إلى حصة عينية إضافية تقدر بـ (٢م١٠٩٠٩) كمسطحات بنائية B.U.A بنشاط إدارى وما يخصها من الأرض يتم تسليمها فى نهاية المشروع المقام عليها المبنى F.P × مقلوب نسبة البناء وذلك طبقاً لما ورد بالبند السابع من العقد المؤرخ فى ٢١/٥/٢٠١٥ المبرم بين الهيئة والشركة .

تم التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقاً لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لقطع الأراضى الخاصة بحصة الهيئة التى سوف يأتى بيانها لاحقاً وفقاً للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام وتعتبر رصيماً وتتم 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) .

تم تحديد مواقع ومساحات حصة الهيئة من مرحلة الاعتماد للمنطقة السكنية رقم (١) طبقاً للقواعد المحددة بالعقد المؤرخ فى ٢١/٥/٢٠١٥ المبرم بين الهيئة والشركة .

تم احتساب الحصة العينية للهيئة طبقاً للعقد المؤرخ ٢١/٨/٢٠١٥ على أساس أن المساحة الإجمالية للمشروع ٤٧٠ فداناً ، ويلزم مراعاة أثر زيادة مساحة المشروع بمقدار حوالى ٩ أفدنة على حصة الهيئة نتيجة هذه الزيادة ، وذلك طبقاً لخطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٥٧٥) بتاريخ ٥/١/٢٠١٦ .

**ثانياً - جدول المسطحات المبنية بالأدوار B.U.A لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مرحلة الاعتماد للمنطقة السكنية رقم (١) :**

المناطق السكنية	إجمالى حصة الهيئة العينية B.U.A	المستخدم مرحلة أولى	المتبقى
الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالى المساحات المبنية بالأدوار B.U.A	٢م٨٩٣.٢, ٠٠	٢م١٢٥٣٧, ٣٠	٢م٧٦٧٦٤, ٧٠

**ثالثاً - جدول مساحات قطع الأراضى لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من مرحلة الاعتماد للمنطقة السكنية رقم (١) :**

حصة الهيئة	النسبة البنائية F.P		مساحات الأراضى
	نسبة	مساحة م <sup>٢</sup>	
حصة هيئة المجتمعات العمرانية من إجمالى الأراضى السكنية بالمنطقة السكنية (١) عمارتين رقمى (CA-٠٢-٠٢ و CA-٠٢-٠٨)	٥٠٪	٢٣٢٣, ٣٤	٢م٤٦٤٦, ٦٨
الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالى المساحات المبنية بالأدوار B.U.A		٢م١٢٥٣٧, ٣٠	

شاملة البروزات المسموح بها (إن وجدت) ، بخلاف حصتها من غرف السطح والبدرومات

رابعاً - جدول المسطحات المبنية بالأدوار B.U.A لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من المباني الإدارية :

مناطق الاستخدامات المتعددة	منطقة خدمية (١)	منطقة خدمية (٢)	منطقة خدمية (٣)	منطقة خدمية (٤)	منطقة خدمية (٥)	منطقة خدمية (٦)	منطقة خدمية (٧)	إجمالى الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة B.U.A
الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالى المساحات المبنية بالأدوار B.U.A	-	-	-	-	-	-	-	٢١٠٩٠٩,٠٠

المفوض عن الشركة

(إمضاء)

### الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به لعمارات المشروع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) والفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة (أرضى + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة ويسمح بتطبيق قاعدة الهجوم بالمشروع بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٥٠ شخصاً / فدان طبقاً لكتاب قطاع التنمية وتطوير المدن رقم ١٩٠٩٥ بتاريخ ١٨/٤/٢٠١٧ والمتضمن أنه سيتم الأخذ فى الاعتبار الوصول للكثافة المطلوبة (١٥٠ شخصاً / فدان) بالمشروع وتنفيذ ما يلزم من أعمال بخصوص ذلك .
- ٣ - يسمح بإقامة عدد من دور إلى دورين بدروم كحد أقصى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكالك) 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 لمناطق العمرانى المتكامل ، ومناطق الاستخدامات المتعددة يسمح بتطبيق قاعدة الهجوم والوصول إلى نسبة (٤٠٪) نسبة بنائية من إجمالى مساحة المنطقة والارتفاع بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة .
- 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 مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمبانى الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة .

- ٧ - تتولى شركة ماونت فيو للتنمية والاستثمار العقارى (ش.م.م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - 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 .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - 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 .
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .



١٤ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها طبقاً لمراحل المشروع المعتمد من الهيئة .

١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير عدد موقوفى انتظار سيارة لكل ٢٥٠ مبانٍ مغلقة وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات لكل من الإسكان والخدمات .

١٦ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والعقد المؤرخ فى ٢١/٥/٢٠١٥ المبرم بين الهيئة والشركة .

طرف ثانٍ	طرف أول
المفوض عن الشركة	( إمضاء )
( إمضاء )	



