

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣١٧ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٦/٩

باعتقاد تعديل المخطط العام لمساحة ٨٠٠٠ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة

المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مدينتى)

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 ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ 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

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه رقم (١) المبرم بين الهيئة

والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بتخصيص مساحة ٥٠٠٠ فدان

بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر على أن يتم سداد قيمة الأرض

المخصصة للشركة فى شكل عيني ؛

وعلى ملحق العقد رقم (٢) لعقد البيع الابتدائى والمؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١

بين الهيئة والشركة لزيادة المساحة المخصصة للشركة لتصبح ٨٠٠٠ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٧ بشأن اعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى متكامل الخدمات (مدينتى) شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالى مساحة ٨٠٠٠ فدان بما يعادل ٢٣٣٦٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠) بتاريخ ٢٠٠٨/١/١ على اعتماد محضر الاتفاق الموقع بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ لتحديد عدد ومواقع العمارات المخصصة كحصة عينية للهيئة عن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى والمحدد لها مساحة ٢٧٧٥ فدائاً بواقع (٣١٤) عمارة بإجمالى ٧٢٤٨ وحدة سكنية؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٦ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع الشركة على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٧ على اعتماد تعديل مراحل المشروع لتصبح (٦ مراحل بدلاً من ٧ مراحل) ضمن المخطط العام للمشروع على كامل المساحة المخصصة لها ٨٠٠٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المعدل والمبرم بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ بين الهيئة والشركة لبيع مساحة ٨٠٠٠ فدان ، تعادل ٢٣٣٦٠٦٦٤٠ م<sup>٢</sup> بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع للإسكان الحر (بعد صدور حكم محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية الذى قضى ببطلان عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١) ، وحكم المحكمة الإدارية العليا بجلسته ٢٠١٠/٩/١٤ برفض الطعنين المقدمين ضد الحكم؛

وعلى محضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ بين الهيئة وممثلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن الحصة العينية للهيئة بمشروع مدينتى والمتضمن الموافقة على قيام الشركة بالبدء فى تجهيز عدد (١٣٠) عمارة ضمن قرارات وزارية سبق صدورها لإمكان تسليمهم للجنة الاستلام المشكلة من قبل الهيئة لهذا الغرض؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ومقرر لجنة الاستلام رقم (١١٨٩٣) بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٠ المنتهى إلى أن ما تم استلامه بمشروع مدينتى (٣١٤) عمارة بإجمالى (٧٢٤٨) وحدة سكنية ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٤٧) المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢ بأنه لا مانع من قيام الهيئة باستلام عدد (٦٦١) وحدة سكنية متفرقة بعمارات المرحلة الأولى والثانية من تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة عن المرحلتين حين انتهاء دراسة تحديد المسطحات النهائية للحصة المستحقة وزيادة عدد العمارات بالمرحلة الثامنة عمارات إلى (٩٨) عمارة تحت حساب الحصة العينية المستحقة للهيئة ؛

وعلى كتاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى المؤرخ ٢٠١٤/٦/٢٣ المتضمن قيام مفوض الشركة بالتوقيع على لوحة المخطط التفصيلى للمنطقة الثامنة عمارات موضحاً عليها موقع (٩٨) عمارة بخلاف ما سبق اعتماده بمحضر الاجتماع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ورئيس لجنة الاستلام رقم (٣٠٣٧٧) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ المنتهى إلى أن إجمالى ما تم استلامه فى المرحلة الثانية (٢٥٢) وحدة سكنية ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى «المالكة لمشروع مدينتى» وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى ؛

وعلى ما يدل على سداد مبلغ ٢٠٣١٠٧٦٩٤,٠١ جنيه قيمة الـ (١٠٪) طبقاً للبندين السادس والسابع من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ بالشيك رقم (٤٢٧٩٠٢٥٦) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١ ؛

وعلى كتاب الشركة المؤرخ ٢٠١٥/٣/٨ المرفق به نسخة من المخطط العام المعدل للمشروع تنفيذاً للبند الخامس من عقد التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية ورئيس لجنة استلام الوحدات بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ برسم الشركة والمنتهى إلى أن الهيئة ترى إرجاء استلام (٦٦١) وحدة حالياً لحين تشطيب الأجزاء المشتركة داخل هذه العمارات وتجهيزها للسكن ، وفى حالة وجود وحدات جاهزة للتسليم بنفس المواصفات الأولى يتم إخطار اللجنة بها لاستلامها ؛

وعلى كتاب نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٨٩٩) المؤرخ ٢٠١٥/٤/١٥ المتضمن أعمال أثر اتفاق التسوية المعتمدة من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ ؛

وعلى ما يفيد قيام الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٩ بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٤٠٩٦) بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٩ المرفق به المخطط العام المعدل بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة الجهات المختصة بالهيئة ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة الرسومات المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بشأن المخطط العام المعدل لمشروع الشركة بالمنطقة الشرقية بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/٦/١ بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

## قرار:

**مادة ١ -** يعتمد المخطط العام المعدل لمساحة ٨٠٠٠ فدان المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى (مدينتى) شرق مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر متكامل وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات لتحديد أعداد ومواقع الوحدات السكنية التى تمثل الحصة العينية للهيئة وفقاً لكل من العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ ومحضر الاتفاق المؤرخ ٢٠١٤/٤/٨ تحت حساب الحصة العينية وبعدم تسويق الوحدات الخاصة بها إلا بعد صدور قرار بالتخطيط والتقسيم وتحديد الطرفين الوحدات السكنية التى تخص الهيئة وفى ضوء موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى «المالكة لمشروع مدينتى» وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بما ورد باتفاق التسوية المعتمد من مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بمستندات استخراج التراخيص اللازمة لها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتنفيذ الأعمال فى منطقة الاعتماد على مساحة ٨٠٠٠ فدان الواردة فى المادة الأولى من القرار وذلك بعد استخراج التراخيص اللازمة طبقاً لنص المادة الرابعة من القرار وطبقاً للشروط المرفقة به .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى تفصيلى فى إطار المخطط العام المعدل لدراسته واعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٨ -** 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 مديبولى

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المعدل الصادر للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى

للمخطط العام للمشروع السكنى على قطعة الأرض

المخصصة لها بمساحة ٨٠٠٠ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٨٠٠٠ فدان يتم تنفيذها على عدد (٦) مراحل .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان على مساحة ٢٩٨٦,٧٤ فدان ، ويمثل نسبة (٣٣, ٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات على مستوى المدينة السكنية بمساحة ٩٦٠ فداناً ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للخدمات الإقليمية بمساحة ٨٥٨,٢٥ فدان ، ويمثل نسبة (١٠,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للمرافق العامة بمساحة ٨٠,٥ فدان ، ويمثل نسبة (١,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمحور الحدائقى المركزى الترفيهى بمساحة ١٧٠ فداناً ، ويمثل نسبة (٢,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة لمسارات الوديان بمساحة ٧٠ فداناً ، ويمثل نسبة (٠,٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٧ - الأراضى المخصصة للطرق الرئيسية وفراغات ومسطحات خضراء (المنافع العامة) ٢٨٧٤,٠١ فدان ، وتمثل نسبة (٣٥,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المناطق المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٩٨٦,٧٤ فدان ، ويمثل نسبة (٣٣,٣٧٪) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع مقسمة على النحو التالى :

#### ١ - منطقة إسكان الفيلات :

تبلغ المساحة المخصصة لإسكان الفيلات ٤٧٠,٣٤ فدان ، وتمثل نسبة (١٥,٧٥٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

#### ٢ - منطقة إسكان (عمارات) :

تبلغ المساحة المخصصة لها ١٠٩١,٤٧ فدان ، وتمثل نسبة (٣٦,٥٤٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

#### ٣ - منطقة الإسكان (عمارات استخدام مختلط - منطقة الاستعمالات المختلطة

بمركز المدينة) :

تبلغ المساحة المخصصة لها ٢٠٠ فدان ، وتمثل نسبة (٦,٧٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

#### ٤ - منطقة إسكان متنوع (عمارات أو فيلات أو تقسيم أراضى) :

تبلغ المساحة المخصصة لها ١٠٨٩,٩٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣٦,٤٨٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

#### ٥ - منطقة إسكان محدودى الدخل :

تبلغ المساحة المخصصة لها ١٣٥ فداناً ، وتمثل نسبة (٤,٥٢٪) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان .

### الاشتراطات البنائية :

#### ١ - النسبة البنائية :

بالنسبة للفيلات : لا تزيد المباني المغلقة على قطعة الأرض (F. P) عن (٤٠٪) من مساحتها .

بالنسبة للعمارات : لا تزيد المساحة المغلقة على قطعة الأرض (F. P) عن (٤٥٪) من مساحتها .

٢ - الارتفاع :

بالنسبة للفيلاات : أرضى + أول .

بالنسبة للعمارات : أرضى + ٥ أدوار متكررة .

٣ - الارتدادات :

بالنسبة للفيلاات : أمامى ٤م ، جانبيى ٣م ، خلفى ٦م .

بالنسبة للعمارات : لا تقل المسافة المتروكة بين العمارات فى حالة التصميم الحضرى

عن ١٠م (بما لا يقل عن « ٢٥٪ » من ارتفاع المبنى) وفى حالة تقسيم الأراضى يتم ترك ٥م كحدود من جميع الجوانب للمبنى .

**ثانياً - المناطق المخصصة للخدمات للمدينة السكنية :**

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات على مستوى المدينة السكنية ٩٦٠ فداناً ،

وتمثل نسبة ( ١٢٪ ) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة على النحو التالى :

١ - مراكز الأحياء السكنية على مساحة ١٢٥ , ٥٥ فدان .

٢ - مراكز القطاعات السكنية على مساحة ١٤٨ فداناً .

٣ - خدمات على مستوى المدينة ٦٨٦ , ٤٥ فدان .

**برنامج الخدمات :**

النطقة	التشاط	المعدل بحد أدنى (م <sup>٢</sup> / فرد)	المساحة (فدان)	العدد	المساحة الصافية الإجمالية (فدان)	
مراكز الأحياء السكنية	مسجد محلى	٠,١٥	١,٠٠٠	١٤	١٤	
	مجموعة تجارية	٠,٢٨	١,٦٧	١٤	٢٣,٣٨	
	حديقة ومنطقة ألعاب	٠,٥٠	٢,٠٠	١٤	٤٢	
	حضانة أطفال	٠,٢٢	٠,٦٤ × ٣	١٤	٢٦,٨٨	
	خدمات صحية	٠,٠٠٨	٠,٠٥	١٤	٠,٧	
	خدمات مستقبلية (بمنطقة الإسكان المتنوع)					١٨,٥٩
	إجمالى مساحة مراكز الأحياء السكنية					١٢٥,٥٥

المنطقة	النشاط	المعدل بحد أدنى (م <sup>٢</sup> /فرد)	المساحة (فدان)	العدد	المساحة الصافية الإجمالية (فدان)
مراكز القطاع السكنى	المسجد الجامع	٠,١٥	٤,٦٠	٥	٢٣,٠٠
	المركز التجارى والمول	٠,٢٥	١٠,٦٠	٥	٥٣,٠٠
	حديقة القطاع	٠,٢٠	٦,٠٠	٥	٣٠,٠٠
	خدمات صحية	٠,٠٧٥	٢,٥٠	٥	١٢,٥٠
	خدمات عامة	٠,٠١	٠,٤٠	٥	٢,٠٠
	خدمات تعليمية داخل مركز القطاع		٥,٥٠	٥	٢٧,٥٠
	إجمالى مساحة مراكز القطاعات السكنية				
خدمات على مستوى المدينة	خدمات تعليمية خارج مركز القطاع السكنى مجمعات المدارس (عدد ٢ مجمع)		٥,٥٠	١٢	٦٦,٠٠
	مساجد	٠,١٥	٥,٣٠	٣	١٦,٠٠
	نواد اجتماعية ورياضية				٢٣٢,٩٥
	منطقة الخدمات الحرفية				٥٦,٥٠
	محطات بنزين			٢	٨,٠٠
	مركز المدينة (تجارى - إدارى - فندقى - ترفيهى)				٢٠٦,٠٠
	إجمالى				
إجمالى الخدمات					٩٦٠

### ثالثاً - الخدمات الإقليمية :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات الإقليمية ٨٥٨,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٧٣,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتشتمل على الأنشطة الموضحة على النحو التالى :

المساحة بالفدان	النشاط	الموقع
٤١٥,٢٥	منطقة ملاعب الجولف والخدمات المصاحبة وفيلات الجولف	الجزء الغربى
٥٥	الفنادق	
٦٤	منطقة الميجمول	الجزء الشمالى
٢٢,٥	المكاتب والشركات الكبرى والمهنية والبنوك	
٢٢	المركز الطبى	
١٤٩	أنشطة تجارية إقليمية	
٢٢,٥	أرض المعارض الدولية والمحلية المركز الدولى للمؤتمرات	
١٠	مركز التسويق	الجزء الشرقى
٨٨	الجامعة	
٨٥٨,٢٥	إجمالى جزئى	

**( أ ) الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :**

١ - النسبة البنائية والردود :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة .

٢ - الارتفاع :

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

بالنسبة للحضارة (أرضى فقط) .

بالنسبة لباقي الخدمات (أرضى + دورين) .

**( ب ) اشتراطات منطقة الجولف :**

يراعى الالتزام بالاشتراطات البنائية لأراضى الجولف بحيث لا تزيد المساحة المبنية (F.P)

للمباني المغلقة (للإسكان + الخدمات) عن (٧٪) من إجمالي المساحة مقاسة من محاور

الطرق المحيطة بملاعب الجولف .

**ملحوظة :**

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بالمناطق السكنية والخدمية طبقاً للمعدلات

التخطيطية الخاصة بكل نشاط وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد أ.د.م. الوزير

### ١ - الموضوع :

استصدار قرار وزارى بتعديل المخطط العام لمشروع مدينتى على مساحة ٨٠٠٠ فدان شرق مدينة القاهرة الجديدة .

### ٢ - العرض :

١ - فى ١/٨/٢٠٠٥ تم إبرام عقد بيع ابتدائى وملحق رقم (١) بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة إسكان حر على الأرض المخصصة لها بمساحة ٥٠٠٠ فدان لإقامة مجتمعات عمرانية متكاملة على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للطرف الثانى فى شكل عينى عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب بنسبتها (٧٪) (من إجمالى مسطحات الوحدات السكنية للعمارات المقامة) شاملة ما يخصها من أراضى باعتبار أن مساحة أرض المشروع بالكامل مقام عليها عمارات سكنية فقط طبقاً لما ورد بالبند الرابع من العقد المبرم . (مرفق ١)

٢ - فى ٢١/١٢/٢٠٠٥ تم إبرام ملحق رقم (٢) لعقد البيع الابتدائى بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة المذكورة لزيادة المساحة المخصصة لإقامة مشروع الإسكان الحر بمساحة قدرها ٣٠٠٠ فدان لتصبح إجمالى المساحة المخصصة للإسكان الحر ٨٠٠٠ فدان . (مرفق ٢)

٣ - فى ١٧/٧/٢٠٠٦ صدر القرار الوزارى رقم ١٧٠ باعتماد المخطط العام للمشروع المقدم على قطعة الأرض المخصصة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى متكامل الخدمات (مدينتى) . (مرفق ٣)

٤ - فى ١/١/٢٠٠٨ وافق مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠) على ما جاء بمحضر الاتفاق الموقع بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٠٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بخصوص تحديد مسطحات ومواقع العمارات السكنية ضمن حصة الهيئة من وحدات مشروع مدينتى للمرحلة الأولى .

(مرفق ٤)

٥ - بتاريخ ٢٦/٣/٢٠٠٨ تم موافقة السلطة المختصة على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع مدينتى . (مرفق ٥)

٦ - بتاريخ ١٧/١١/٢٠٠٩ تم موافقة السلطة المختصة على اعتماد مراحل تنمية المشروع بعاليه لتصبح (٦ مراحل) بدلاً من (٧ مراحل) . (مرفق ٦)

٧ - فى ٨/١١/٢٠١٠ تم إبرام عقد البيع الابتدائى بين الهيئة وممثلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى على مساحة ٨٠٠٠ فدان تحت العجز والزيادة بمدينة القاهرة الجديدة . (مرفق ٧)

٨ - فى ٨/٤/٢٠١٤ تم عمل محضر اجتماع بين الهيئة وممثلى الشركة وتم الاتفاق على الآتى :

قيام الشركة بتقديم أقصى عدد عمارات مستقلة وكذلك الوحدات الشاغرة وإن كانت متناثرة بالموقع بمواقع مختلفة .

قيام الشركة بتجهيز ١٣٠ عمارة ضمن قرارات وزارية تم صدورها بالفعل لإمكان تسليمها للجنة الاستلام المشكلة من قبل الهيئة لهذا الغرض . (مرفق ٨)

٩ - بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٤ ورد إلينا ما يفيد أنه تم استلام عدد (٣١٤) عمارة وهى عبارة عن الحصص العينية من المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع مدينتى طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠) بتاريخ ١/١/٢٠١٤ (مرفق ٩)

١٠ - بتاريخ ٢/٦/٢٠١٤ صدر كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣١٤٧) بشأن الموافقة على استلام عدد (٦٦١) وحدة سكنية متفرقة بعمارات المرحلة الأولى والثانية لحين انتهاء دراسة تحديد المسطحات النهائية للحصة المستحقة بالإضافة إلى عدد (٩٨) عمارة بالمنطقة الثامنة عمارات . (مرفق ١٠)

١١ - بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٤ ورد كتاب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى بالموافقة على ما ورد بمحضر الاجتماع المؤرخ فى ٨/٤/٢٠١٤ بالإضافة إلى ما تضمنه الكتاب رقم (١٣١٤٧) بتاريخ ٢/٦/٢٠١٤ (مرفق ١١)

١٢ - بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ صدر كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للتخطيط ورئيس لجنة الاستلام بمشروع مدينتى ليصبح إجمالى ما تم استلامه فى المرحلة الثانية (٢٥٢) وحدة سكنية .  
(مرفق ١٢)

١٣ - بتاريخ ٢٠١٥/٣/١ ورد كتاب الأستاذة/ نجلاء الأهوانى - وزيرة التعاون الدولى - رئيس الأمانة الفنية للجنة تسوية منازعات عقود الاستثمار بموافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٥ على اتفاق التسوية بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن عقد مدينتى .

(مرفق ١٣)

١٤ - بتاريخ ٢٠١٥/٣/١ تم موافقتنا بما يفيد سداد نسبة (١٠٪) المذكورة بعاليه .

(مرفق ١٤)

١٥ - بتاريخ ٢٠١٥/٣/٨ تقدمت الشركة بطلب لتعديل المخطط العام طبقاً لما ورد باتفاق التسوية المشار إليه بعاليه .  
(مرفق ١٥)

١٦ - بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ صدر كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية

ورئيس لجنة استلام الوحدات والموجه إلى الشركة متضمناً ما يلى :

(أن الهيئة ترى إرجاء استلام هذه الوحدات حالياً لحين تشطيب الأجزاء المشتركة داخل هذه العمارات وتجهيزها للسكن وفى حالة وجود وحدات جاهزة للتسليم بنفس المواصفات الأولى .. يتم إخطار اللجنة بها لاستلامها) .

حيث ورد بالبند الخامس والسادس والسابع من عقد التسوية المشار إليه بعاليه :

( أ ) تلتزم الشركة بتقديم مخطط معدل مع سداد المصروفات الإدارية المقررة

لاستصدار القرار الوزارى وعلى أن يتم تقديم المخطط العام المعدل المطلوب اعتماده

فور التوقيع على العقد يراعى فيه عدم تجاوز نسب الاستغلال الإجمالية النسب

الواردة فى تقرير اللجنة الفنية المتخصصة ويلتزم الطرف الأول بإصدار القرار الوزارى

خلال مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ استيفاء الطرف الثانى جميع المستندات

المطلوبة لإصدار القرار الوزارى .

(ب) يلتزم الطرف الثانى بسداد مبلغ ٤٧٥, ٨٤٨, ١١٢٢ مليار جنيه (مليار ومائة واثنان وعشرون مليوناً وثمانمائة وثمانية وأربعون ألفاً وأربعمائة وخمسة وسبعون جنيهاً) قيمة علاوة مستحقة السداد لتعديل النشاط السكنى إلى خدمى إقليمى ويتم السداد كما يلى :

- ١ - سداد نسبة (١٠٪) فور توقيع اتفاق التسوية .
  - ٢ - سداد نسبة (١٥) عند إصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط العام المعدل .
  - ٣ - نسبة الـ (٧٥٪) المتبقية على عشرة أقساط سنوية متساوية تبدأ بعد عام من تاريخ توقيع اتفاق التسوية مع تقديم عشرة شيكات آجلة بالمبالغ المحددة .
- ( مرفق ١٦ )
- ١٧ - بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٩ تم سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير تعديل المخطط .
- ( مرفق ١٧ )
- ١٨ - بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٩ ورد اللوحات النهائية من جهاز المدينة بعد الاعتماد .
- ( مرفق ١٨ )

ورد جدول عدم الممانعة من القطاعات المختلفة .

تمت المراجعة والموافقة من الناحية الفنية من قطاع التخطيط والمشروعات وجهاز مدينة القاهرة الجديدة على الرسومات المقدمة من الشركة علماً بأن نسب الاستعمالات التى تضمنها المخطط العام المعدل محل الدراسة لم تتجاوز النسب التى وردت بتقرير اللجنة الفنية المشار إليها آنفاً وذلك طبقاً لما تضمنه البند الخامس من عقد التسوية والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠٦ والمعدل فى ٢٠٠٨/٣ ، ٢٠٠٩/١١ .

٣ - الرأى :

قد ترون سيادتكم الموافقة على اعتماد تعديل المخطط العام لمشروع مدينتى على مساحة ٨٠٠٠ فدان والمخصصة للسادة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى شرق مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل الخدمات أو التنبيه بما ترونه مناسباً .

والأمر معروض للتكرم بالموافقة أو التوجيه باللازم

رئيس القطاع

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

## الاشتراطات العامة

١ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع طبقاً للتعاقد المبرم فى ٨/١١/٢٠١٠ هو ١٢٠ شخصاً/فدان يخص المدينة السكنية منها ١١٠ أشخاص/فدان والخدمات الإقليمية ١٠ أشخاص/فدان .

٢ - الأرض مخصصة لإقامة مشروع إسكان حر متكامل الخدمات سكنى (فيلات - عمارات - قطع أراضى) وخدمات تجارية - صحية - تعليمية - ترفيهية .... إلخ) ومرافق وأعمال تنسيق الموقع ومسطحات خضراء وفقاً للمعدلات والكثافات الموضحة .

٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .

٤ - الطريق البديل للطريق القائم المخترق لأرض المشروع تم تحويله وبذات قطاعه (الطريق الغربى) على أن يكون مساره على الحد الداخلى لأرض المشروع فى الجزء الشمالى منه (موازٍ للحد الشرقى لأرض شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير) وباقى الطريق موازٍ لحدود أرض الشركة من الخارج .

٥ - لا تزيد نسبة قطع الأراضى السكنية المرفقة الفضاء القابلة للبيع عن (٤٠٪) من المساحات المخصصة للسكن بكل مرحلة من مراحل المشروع ولا يحق للشركة بيع قطع أراضى فضاء مرفقة بأى مرحلة من مراحل المشروع قبل سداد المقابل العينى من الوحدات المستحقة للطرف الأول (تسليم الوحدات للهيئة) عن المرحلة السابقة لها .

٦ - الالتزام بالاشتراطات والقواعد المعمول بها حالياً لاستصدار القرارات الوزارية للمخططات التفصيلية للمراحل .

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

م/ على عبد اللطيف سليمان

( إمضاء )

مجموعه من الوثائق الرسمية، بما في ذلك:

- قوائم بيانات (Tables) تحتوي على أرقام وإحصائيات.
- صور فوتوغرافية (Photographs) لعدة أشخاص، بعضهم يرتدي ملابس رسمية.
- مخططات أو خرائط (Maps/Plans) تظهر تخطيطات أو مواقع.
- نصوص مكتوبة (Text) تحتوي على بيانات وصفية أو تعليمات.
- مختبرات (Diagrams) أو رسومات هندسية.

الوثائق تظهر تفاصيل إدارية أو قانونية، مع استخدام لغة رسمية.

