

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١١,٧٥٩ فدان

لمشروع شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية

بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

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 بالجلسة رقم (٧٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١

المتضمن الموافقة على تعويض شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية كتسوية لإنهاء

النزاع القائم بين الشركة والهيئة وتنفيذاً للحكم الصادر للشركة بمساحة ٥١,٧٥ فدان

كمرحلة أولى للتسوية وتستكمل باقى المساحة لتكون فى حدود ١٠٠ فدان عند الانتهاء

من إعداد المخطط الاستراتيجى لمدينة العلمين الجديدة ، والمساحة المقترحة موزعة كالتالى :

٢٠ فدائاً بالحى السكنى الحادى عشر بمدينة برج العرب الجديدة .

١١,٧٥ فدان شمال العمرانية الأولى والثانية بمدينة ٦ أكتوبر .

٢٠ فدائاً بمدينة السادات ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٨ لقطعة الأرض رقم ١٤ بمساحة ١١,٧٥٩ فدان بما يعادل ٨٤٩,٨٤٩م^٢ بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية :

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٩١٢) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٩ الموجه للشركة متضمناً الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض المشار إليها :

وعلى كتاب السادة المكتب الاستشارى حسين صبور للاستشارات الهندسية رقم (٤١٤٥٦٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ والمرفق به المخطط التفصيلى لمشروع شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية لقطعة الأرض رقم ١٤ بمساحة ١١,٧٥٩ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وذلك لاعتماد المخطط التفصيلى واستصدار القرار الوزارى للمشروع :

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٨٧٧) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٤ بشأن مشروع الشركة عاليه مرفقاً به كارت وصف لمشروع الشركة وكذا محضر استلام قطعة الأرض والمتضمن أنه لا يوجد أى موقف مالى أو عقارى لقطعة الأرض ، وأن الكثافة السكانية المسموح بها بالمنطقة ١٢٠ فرداً / فدان كحد أقصى :

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٠ المتضمن اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجهاز المدينة بجلستها رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢ والمتضمن الآتى :

استكمال إجراءات التعاقد مع شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية والمخصص لها قطعة الأرض رقم ١٤ بمنطقة التوسعات الشمالية بمساحة ١١,٧٥ فدان ، على أن يتم منح الشركة مهلة شهر من تاريخ التعاقد لتقديم كافة مستندات القرار الوزارى وفى حالة الالتزام تستكمل لثلاثة شهور لاستصدار القرار الوزارى .

مدة تنفيذ المشروع ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى وذلك لقطعة الأرض التى وافق عليها مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٨) بتاريخ ١١/١١/٢٠١٤ بمساحة ١١,٧٥ فدان شمال العمرانية الأولى والثانية بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد التسوية المحرر بتاريخ ١٧/٤/٢٠١٦ بين كلٍ من الهيئة وشركة المعمورة للتعيمير والتنمية السياحية بتخصيص مساحة ١١,٧٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر كجزء من المساحة الكلية طبقًا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٨) بتاريخ ١١/١١/٢٠١٤ ؛ وعلى كتاب المكتب الاستشارى/ حسين صبور المفوض عن الشركة الوارد برقم (٤٦٣٦٥) فى ٢٤/٤/٢٠١٦ بخصوص قطعة الأرض عاليه مرفقًا به (عدد ٧ لوحات من المخطط التفصيلى للمشروع - تعهد منطقة الخدمات - تفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى - البرنامج الزمنى التنفيذى لأعمال المشروع طبقًا لمهلة المشروع) ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٤/٥/٢٠١٦ المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٤٧٣٤٣) بتاريخ ١٦/٥/٢٠١٦ والمرفق به عدد ٧ لوحات للمخطط التفصيلى لمشروع الشركة بعد المراجعة والتوقيع من قبل جهاز المدينة ، والمتضمن أنه لا يوجد أى موقف مالى أو عقارى لمشروع الشركة حتى تاريخه ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٩/٥/٢٠١٦ نظير استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة بموجب شيك مقبول الدفع باسم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٢١١١٦٠٠٠٠٣٧١٤) ؛

وعلى كتاب قطاع الشؤون التجارية والعقارية رقم (٢٥٠٩٦) بتاريخ ١٣/٦/٢٠١٦ المرفق به عقد البيع الابتدائى المبرم مع الشركة بعد تصحيح الخطأ المادى لاسم الشركة ليصبح شركة المعمورة للتعيمير والتنمية السياحية ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع والموقع من القطاعات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١١,٧٥٩ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وذلك وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١١,٧٥٩ فدان بما يعادل ٤٩٣٨٩,٨٤٩ م^٢ (فقط تسعة وأربعون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وثمانون متراً مربعاً و٨٤٩/١٠٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط الخاصة بالمشروع وعقد التسوية المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ والتي تعتبر فى مجموعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، على أن تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع بأكمله خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالعقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة والمجدول الزمنى المعتمد للمشروع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

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 والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ. د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مذكرة للعرض على السيد أ. د. م. الوزير

بشأن استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية

بقطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١١,٧٥٩ فدان

بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية

بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة ٦ أكتوبر

١ - الموضوع :

الطلب المقدم من السادة شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروعها على قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١١,٧٥٩ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة ٦ أكتوبر .

٢ - العرض :

بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ بالجلسة رقم (٧٨) قرر مجلس إدارة الهيئة الموافقة على تعويض شركة المعمورة للإسكان والتعمير والتنمية السياحية كتسوية لإنهاء النزاع القائم بين الشركة والهيئة وتنفيذاً للحكم الصادر للشركة بمساحة ٥١,٧٥ فدان كمرحلة أولى للتسوية وتستكمل باقى المساحة لتكون فى حدود ١٠٠ فدان عند الانتهاء من إعداد المخطط الاستراتيجى لمدينة العلمين الجديدة ، والمساحة المقترحة موزعة كالتالى :

٢٠ فدائاً بالحى السكنى الحادى عشر بمدينة برج العرب الجديدة .

١١,٧٥ فدان شمال العمرانية الأولى والثانية بمدينة ٦ أكتوبر .

٢٠ فدائاً بمدينة السادات مرفق (١)

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ برقم (٤١٤٥٦٨) ورد كتاب السادة المكتب الاستشارى حسين صبور للاستشارات الهندسية والمرفق به المخطط التفصيلى لمشروع شركة المعمورة للإسكان والتعمير والتنمية السياحية لقطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١١,٧٥٩ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وذلك لاعتماد المخطط التفصيلى واستصدار القرار الوزارى للمشروع مرفق (٢)

بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٨ تم تحرير محضر تسليم لقطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١١,٧٥٩ فدان بما يعادل ٤٩٣٨٩,٨٤٩ م^٢ بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية .

مرفق (٣)

بتاريخ ٢٠١٥/٣/٩ صدر كتابنا برقم (٧٩١٢) موجهاً للشركة متضمناً الاشتراطات البنائية

لقطعة الأرض كالتالى :

النشاط : عمرانى متكامل .

نسبة أراضى الإسكان من مساحة المشروع لا تزيد عن (٥٠٪) .

نسبة أراضى الخدمات من مساحة المشروع (٨٪) إلى (١٢٪) .

بالنسبة لأراضى الإسكان : النسبة البنائية : على قطعة الأرض السكنية الواحدة

٤٥٪ F.P - الارتفاع : أرضى + ٣ أدوار بحد أقصى ١٥ متراً - الردود : ٤م من جميع الجهات .

بالنسبة لأراضى الخدمات : النسبة البنائية : (٣٠٪) F.P من إجمالى أراضى الخدمات

وطبقاً لكل نشاط - الارتفاع : أرضى + دورين بحد أقصى وطبقاً لكل نشاط - الردود :

٦ م من جميع الجهات مرفق (٤)

بتاريخ ٢٠١٦/٢/٤ ورد إلينا كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٤١٨٧٧) بشأن مشروع

الشركة عاليه مرفقاً به كارت وصف لمشروع الشركة وكذا محضر استلام قطعة الأرض والمتضمن أنه لا يوجد أى موقف مالى أو عقارى لقطعة الأرض ، وأن الكثافة السكانية

المسموح بها بالمنطقة ١٢٠ فرداً / فدان كحد أقصى مرفق (٥)

بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٠ قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٢٤ اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجهاز المدينة بجلستها رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢ والمتضمنة الآتى :

استكمال إجراءات التعاقد مع شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية والمخصص لها قطعة الأرض رقم (١٤) بمنطقة التوسعات الشمالية بمساحة ١١,٧٥ فدان ، على أن يتم منح الشركة مهلة شهر من تاريخ التعاقد لتقديم كافة مستندات القرار الوزارى وفى حالة الالتزام تستكمل لثلاثة شهور لاستصدار القرار الوزارى .

مدة تنفيذ المشروع ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى وذلك لقطعة الأرض التى وافق عليها مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ بمساحة ١١,٧٥ فدان شمال العمرانية الأولى والثانية بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر مرفق (٦)

بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ تم إبرام عقد تسوية بين كل من الهيئة وشركة المعمورة للإسكان والتعمير والتنمية السياحية بتخصيص مساحة ١١,٧٥ فدان بمدينة ٦ أكتوبر كجزء من المساحة الكلية طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ مرفق (٧)

بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٤ برقم (٤٦٣٦٥) ورد إلينا كتاب المكتب الاستشارى/ حسين صبور - المفوض عن الشركة - بخصوص قطعة الأرض عاليه مرفقاً به (عدد ٧ لوحات من المخطط التفصيلى للمشروع - تعهد منطقة الخدمات - تفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزارى - البرنامج الزمنى التنفيذى لأعمال المشروع طبقاً لمهلة المشروع) .

مرفق (٨)

بتاريخ ٢٠١٦/٥/٤ تم اعتماد البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع .

مرفق (٩)

بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٦ ورد إلينا كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٤٧٣٤٣) مرفقاً به عدد ٧ لوحات للمخطط التفصيلى لمشروع الشركة بعد المراجعة والتوقيع من قبل جهاز المدينة ، والمتضمن أنه لا يوجد أى موقف مالى أو عقارى لمشروع الشركة حتى تاريخه مرفق (١٠)

بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٩ تم سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة بموجب شيك مقبول الدفع باسم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٣٧١٤...٢١١١٦) مرفق (١١)
بتاريخ ٢٠١٦/٦/١٣ صدر كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية برقم (٢٥٠٩٦) مرفقاً به عقد البيع الابتدائى لقطعة الأرض محل هذا القرار المبرم بين الهيئة وشركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية بعد تصحيح الخطأ المادى فى اسم الشركة بالعقد ... مرفق (١٢)
تم توقيع واعتماد جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة مرفق (١٣)
تمت المراجعة والموافقة من الناحية الفنية من كل من قطاع التخطيط والمشروعات وجهاز مدينة ٦ أكتوبر واعتماد الرسومات المرفقة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع المقدم فى ضوء قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
٣ - الرأى :

قد ترون سيادتكم التفضل بالموافقة على استصدار القرار الوزارى المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة ١١,٧٥٩ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية والمخصصة للسادة شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٨) بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ بالموافقة على تعويض الشركة كتسوية لإنهاء النزاع القائم بين الشركة والهيئة وتنفيذاً للحكم الصادر للشركة بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) بمدينة ٦ أكتوبر أو التنبيه بما يلزم .

والأمر معروض

رئيس القطاع

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ رجاء فؤاد عبد المجيد

قرار السيد أ. د. م. الوزير :

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ. د. م / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم

لمشروع شركة المعمورة للتعمر والتنمية السياحية

بقطعة الأرض رقم (١٤) بمساحة (١١,٧٥٩) فدان

بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بغرض إقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة ٦ أكتوبر
مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١١,٧٥٩ فدان ، أي ما يعادل
٤٩٣٨٩,٨٤٠٩ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٨٤٥٦,٨٤٥٦ م^٢ ،
بما يعادل ٥,٥٧٣ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٣٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٩٨٨,٠٨ م^٢ بما يعادل ٩,٤٩٥ فدان
وتمثل نسبة (٨,٠٧٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١١٢٩,١١٢٩ م^٢
بما يعادل ٧٩٣,٠٧٩٣ فدان وتمثل نسبة (٦,٧٤٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٣٢٤,٨٨٨٥ م^٢ ، بما يعادل ٢,١١٥٤ فدان
وتمثل نسبة (١٧,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩٧٧٨,٥٧ م^٢ ، بما يعادل ٢,٣٢٨١ فدان
وتمثل نسبة (١٩,٧٩٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٨٤٥٦, ٢٣٤٠٥ م^٢ ، بما يعادل ٥, ٥٧٣ فدان

وقمثل نسبة (٣٩, ٤٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	النموذج العمارى	الارتفاع	عدد وحدات بالدور الأرضى والأول	عدد وحدات بالدور الثانى والثالث	عدد وحدات الدوبلكس بالنموذج	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة المسموح بالبناء عليها F. P %
١	١٦١١,٥٨٢٢	نموذج (ج)	بدروم + أرضى + ٣ أدوار	٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤٢,٧١٪
٢	١٦١٢,١٦٥٨	نموذج (ج)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤٢,٦٦٪
٣	١٦٥٢,٤٢٢٢	نموذج (ج)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤٢,٣١٪
٤	١٨٠٤,٢٨٠٩	نموذج (ج)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٣٩,٦٥٪
٥	١٦٤٧,٢٥٠٦	نموذج (د)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤٢,٤٤٪
٦	١٠٩٢,١١٠٥	نموذج (أ)		٢	٢	٨	٤٧٧,٦	٤٢,٦٩٪
٧	١٦٨٤,٨٥٢٢	نموذج (ج)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤٢,٤٧٪
٨	١٦٨٤,٨٦٥٢	نموذج (ج)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤٢,٤٧٪
٩	١٧٢٤,٢٩٨٨	نموذج (د)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤١,٥٠٪
١٠	١٠٧٦,٨٧٨٤	نموذج (أ)		٢	٢	٨	٤٧٧,٦	٤٢,٣٥٪
١١	١٢٦٦,٦٠١٩	نموذج (ب)		٢	٢	٨	٥١٤,٨	٤١,٦٤٪
١٢	١٧٧٨,٥١٨٥	نموذج (هـ)		٦	٦	١٢	٧٥٢,٨	٤٢,٣٢٪
١٣	١٥٩٦,٢٣٥٤	نموذج (ج)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤٢,٨٢٪
١٤	١٥٩٦,٤٢٩٢	نموذج (ج)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤٢,٨٢٪
١٥	١٥٩٧,٢٤٢٤	نموذج (ج)		٦	٦	١٢	٧١٥,٦	٤٢,٨٢٪
الإجمالى	٢٢٤٠٥,٨٤٥٦				١٦٨	١٠٠٩٤,٤		

الاشتراطات البنائية العامة :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٨٤٥٦, ٢٣٤٠٥ م^٢ ، بما يعادل ٥, ٥٧٣ فدان

وقمثل نسبة (٣٩, ٤٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

النسبة البنائية للعمارات (f.p) لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالي المسطح

المخصص للإسكان .

يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات ومخازن فقط .

يسمح بعمل مرافق للخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح النور الأرضى بالعمارات السكنية ؛ بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الكثافة السكانية المسموح بها كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان ، الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٦٢ شخصاً / فدان .

الردود : ٤ م من جميع الجهات كحد أدنى .

يتم ترك مسافة ٦ م بين العمارات وحد الجار .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - لا تقل عن ٥٠ م .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع

المقررة من قبل وزارة الدفاع بالمنطقة .

ثانياً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣٩٨٨,٠٨ م^٢ ، بما يعادل ٩٤٩٥,٠ فدان

وتمثل نسبة (٧٥,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

المسطح بالمتر المربع	مناطق الخدمات
٣٦٤٤,٣٦	منطقة مخصصة للخدمات
٣١٣,٧٢	منطقة خدمات مرافق
٣٠ (لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م ^٩)	غرف الأمن (دور أرضى فقط)
٣٩٨٨,٠٨	الإجمالى

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهاز المدينة فى ضوء التفويضات الممنوحة من السلطة المختصة للسادة رؤساء أجهزة المدن .

الحد المسموح به لمنطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع للاستخدامات الخدمية لقاطنى المشروع .

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

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين / ٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم وسطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

تتعهد الشركة بأن تتقدم باعتماد أنشطة مناطق الخدمات واستصدار التراخيص وتنفيذ الخدمات خلال المهلة المحددة لتنفيذ كامل المشروع ، وعدم المطالبة بأى مهلة إضافية نتيجة عدم تحديد أنشطة مناطق الخدمات .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحققات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل (آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية) التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٧ - تتولى شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البودورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 (٧ ، ٨ ، ٩) .
- 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 المعتمد من الهيئة .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارة/٢م٢٥) مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٦- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- طرف أول (إمضاء)
- طرف ثانٍ (إمضاء)



رقم	التاريخ	الصفحة
١٧	٢٠١٦/١٠/١٩	١٧
١٨	٢٠١٦/١٠/١٩	١٨
١٩	٢٠١٦/١٠/١٩	١٩
٢٠	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٠
٢١	٢٠١٦/١٠/١٩	٢١
٢٢	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٢
٢٣	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٣
٢٤	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٤
٢٥	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٥
٢٦	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٦
٢٧	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٧
٢٨	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٨
٢٩	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٩
٣٠	٢٠١٦/١٠/١٩	٣٠



مقر وزارة التخطيط والبحوث الاقتصادية

الرقم	التاريخ	الصفحة	الموضوع
١٧	٢٠١٦/١٠/١٩	١٧	...
١٨	٢٠١٦/١٠/١٩	١٨	...
١٩	٢٠١٦/١٠/١٩	١٩	...
٢٠	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٠	...
٢١	٢٠١٦/١٠/١٩	٢١	...
٢٢	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٢	...
٢٣	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٣	...
٢٤	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٤	...
٢٥	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٥	...
٢٦	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٦	...
٢٧	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٧	...
٢٨	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٨	...
٢٩	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٩	...
٣٠	٢٠١٦/١٠/١٩	٣٠	...

رقم	التاريخ	الصفحة	الموضوع
١٧	٢٠١٦/١٠/١٩	١٧	...
١٨	٢٠١٦/١٠/١٩	١٨	...
١٩	٢٠١٦/١٠/١٩	١٩	...
٢٠	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٠	...
٢١	٢٠١٦/١٠/١٩	٢١	...
٢٢	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٢	...
٢٣	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٣	...
٢٤	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٤	...
٢٥	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٥	...
٢٦	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٦	...
٢٧	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٧	...
٢٨	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٨	...
٢٩	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٩	...
٣٠	٢٠١٦/١٠/١٩	٣٠	...

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

رقم	التاريخ	الصفحة	الموضوع
١٧	٢٠١٦/١٠/١٩	١٧	...
١٨	٢٠١٦/١٠/١٩	١٨	...
١٩	٢٠١٦/١٠/١٩	١٩	...
٢٠	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٠	...
٢١	٢٠١٦/١٠/١٩	٢١	...
٢٢	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٢	...
٢٣	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٣	...
٢٤	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٤	...
٢٥	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٥	...
٢٦	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٦	...
٢٧	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٧	...
٢٨	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٨	...
٢٩	٢٠١٦/١٠/١٩	٢٩	...
٣٠	٢٠١٦/١٠/١٩	٣٠	...

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

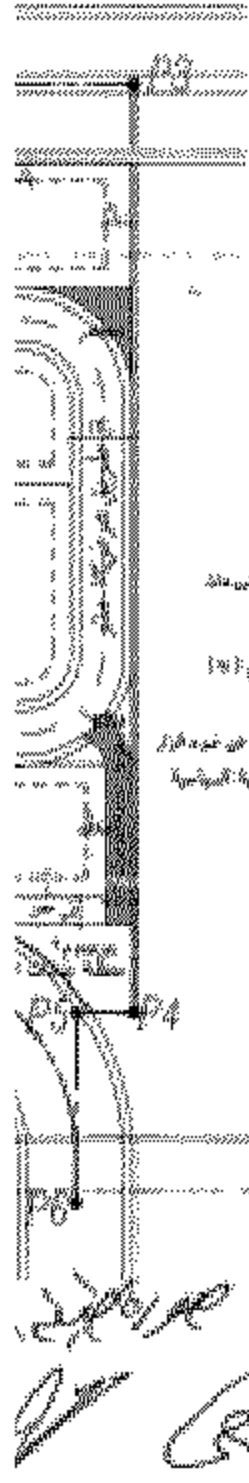
ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...



المادة ١٧: ...

المادة ١٨: ...

المادة ١٩: ...

المادة ٢٠: ...

المادة ٢١: ...

المادة ٢٢: ...

المادة ٢٣: ...

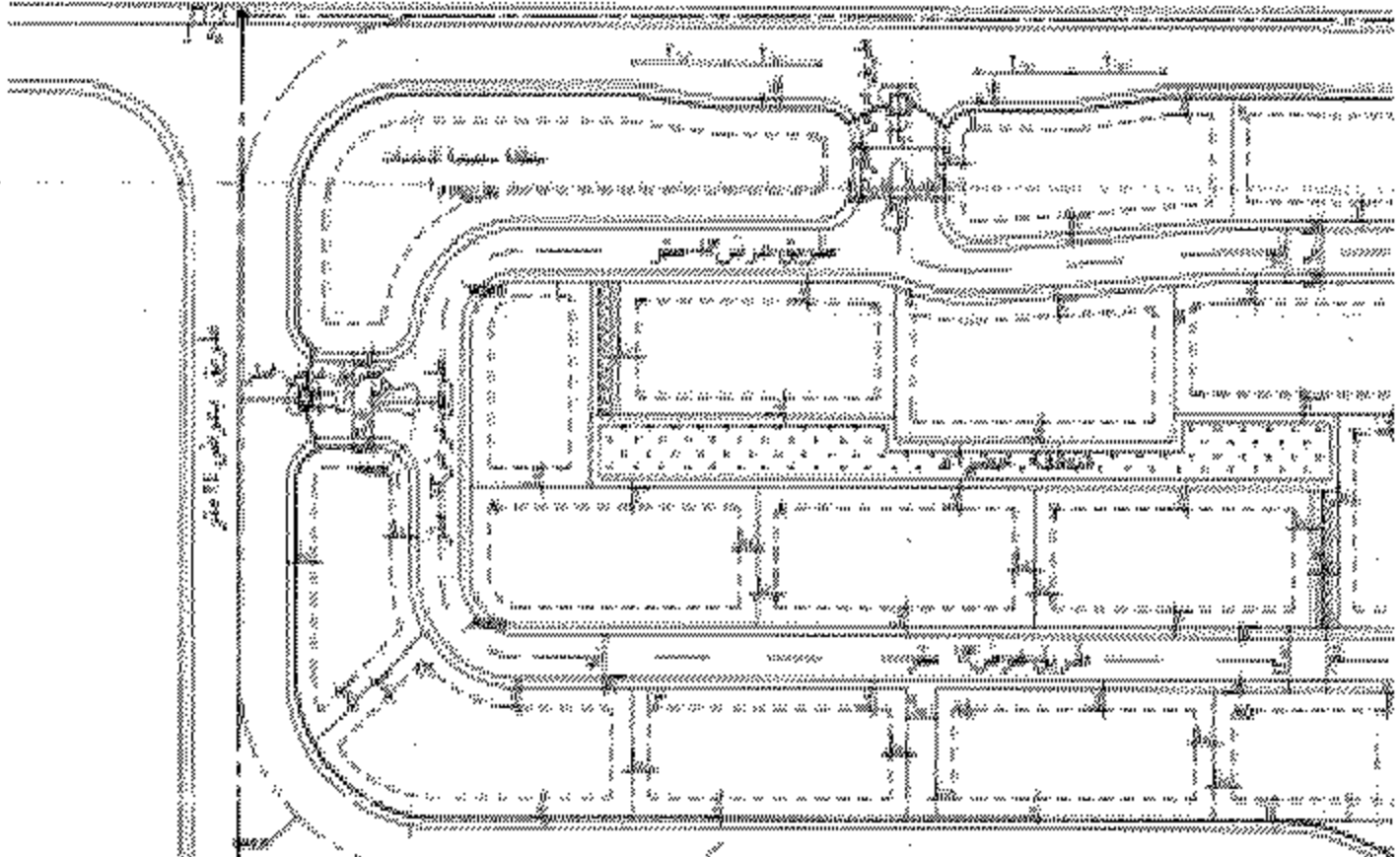
المادة ٢٤: ...

المادة ٢٥: ...

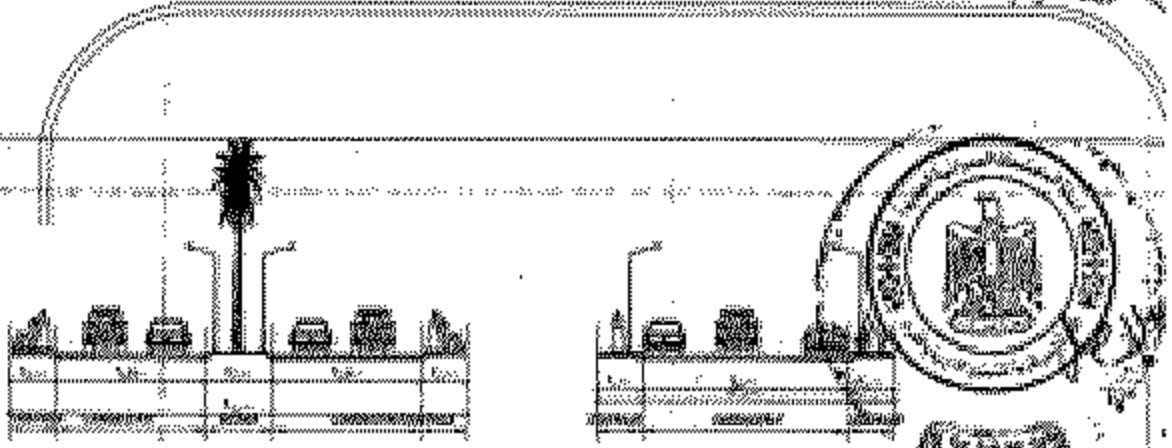




طريق مصر بنها ٣٦ متر



طريق مصر بنها ٢٤ متر



② شارع النسيخ ح ٣٠ م

① شارع مصر بنها ح ٣٠ م