

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٨٠ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٧

بشأن اعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٧٢٤ لسنة ٢٠١٦
باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم

لقطعة الأرض رقم (٨/١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات
بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٣٤, ١٠٣ فدان

المخصصة للشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة السادس من أكتوبر رقم (١٦١٠٦)

بتاريخ ٢٠٠٦/٨/١٥ للسادة الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية متضمناً أنه تمت الموافقة

على حجز قطعة الأرض رقم (٨/١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات

بمساحة ٣٤, ١٠٣ فدان لإقامة مشروع سكنى سياحى بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٤/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) لقطعة الأرض رقم (٨/١) بمساحة ٣٤, ١٠٣ فدان ، تعادل ٢٤٣٣٦٠٨ م^٢ تحت العجز والزيادة والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (سكنى متميز) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٠٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢٤ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨/١) المخصصة للشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) لإقامة مشروع مجتمع عمرانى متكامل بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٣٤, ١٠٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٣٣٦٠٨ م^٢ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٣١ لقطعة الأرض رقم (٨/١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) بمساحة ٣٤, ١٠٣ فدان ؛

وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٧٥) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٨ الموجه للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن ما انتهى إليه العرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢٤) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٠ بخصوص قطعة الأرض (محل العرض) والمتضمن قيام اللجنة بجلستها سالفه الذكر باعتماد القرار الآتى : اعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (٩) فى ٢٠١٦/٢/٢٣ فيما يخص الآتى :

جدولة إجمالى المبالغ المستحقة نظير إعادة التعامل على قطعة الأرض رقم (٨/١) بمنطقة حدائق أكتوبر (المنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات) بمساحة ٣٤, ١٠٣ فدان والمخصصة للشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) بمدينة ٦ أكتوبر وذلك على أربعة أقساط ربع سنوية متساوية محملة بالأعباء المالية المعلنة بالبنك المركزى من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد بالإضافة إلى (٢٪) + (٥,٠٪) مصاريف تحصيل مع تقديم شيكات آجلة بقيمة الأقساط وذلك شريطة التنازل عن كافة الدعاوى القضائية .

على جهاز المدينة فتح التعامل على المشروع مرحلياً طبقاً للمبالغ المسددة .
وفى حالة عدم التزام الشركة بالسداد طبقاً للموافقة على الجدولة على جهاز المدينة
اتخاذ كافة الإجراءات الإدارية والقانونية المقررة فى هذا الشأن وطبقاً للقواعد المعمول بها ؛
وعلى كتاب السيد المهندس المشرف على قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٧٠٤٠)
بتاريخ ٢٨/٦/٢٠١٦ موجهاً إلى عموم أجهزة المدن التابعة للهيئة بشأن المذكرة المعروضة
على مجلس إدارة الهيئة بخصوص الطلب المقدم من الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية
(مودكو) المخصص لها قطعة الأرض رقم (٨/١) بمنطقة حدائق أكتوبر بمدينة ٦ أكتوبر
والمنتهى إلى أنه «بالعرض على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٣) فى ٢٤/٥/٢٠١٦
قرر الموافقة على اعتبار مدة التنفيذ لكافة الأراضى ذات المساحات الكبيرة خمس سنوات
من التعاقد بالإضافة للمهلة الممنوحة بقرارات شريطة أن يتضمن عقدها جواز زيادة مدة التنفيذ
إلى خمس سنوات وأياً كان نوع التخصيص ؛

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٦ بين الهيئة والشركة من قبل جهاز المدينة
بشأن منح الشركة مهلة تنتهى فى ١٨/١٠/٢٠١٧ تطبيقاً لقرارات مجلس إدارة الهيئة
بجلسته رقمى (٨٤ و ٨٥) فى ٥/٦ و ٥/٧/٢٠١٥ على الترتيب ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٢٤) بتاريخ ٢٣/١١/٢٠١٦ بشأن تعديل تخطيط وتقسيم
قطعة الأرض رقم (٨/١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمساحة ٣٤,٣٤ فدان
والمخصصة للشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) لإقامة مشروع عمرانى
متكامل بمدينة ٦ أكتوبر والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى الشكوى رقم (١١١٩٣) بتاريخ ٤/٤/٢٠١٧ المقدمة من السيد رئيس اتحاد
الشاغلين بالمشروع للتضرر من المخطط المعدل للمشروع عاليه الصادر بالقرار الوزارى

رقم ٧٢٤ لسنة ٢٠١٦ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٤٧٤٠) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣١ بشأن موافقة الجهاز على تعديل منطقة الخدمات بالمشروع فى ضوء التفويضات الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٦٦٠ لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٤٨٨٥) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٣ للسيد المستشار القانونى للهيئة بشأن موقف المخطط المعدل للمشروع الصادر برقم ٧٢٤ لسنة ٢٠١٦ وتأثير التعديل على قطعة الأرض المخصصة لمقدم الشكوى ومدى تعارض ذلك مع الاشتراطات البنائية والقواعد المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية ؛ وعلى الطلب المقدم من السيد المهندس مدير عام الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) رقم (٤١٣٤٧٠) بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٠ بشأن طلب اعتماد تعديل مشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٨/١) بمساحة ٣٤, ١٠٣ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات (منطقة حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نادٍ اجتماعى ليتفق المخطط مع العقود المبرمة بين الشركة وقاطنى المشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من السيدة المفوضة عن الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) رقم (٤١٣٨٢٤) بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٦ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المعدل لمشروع الشركة بقطعة الأرض رقم (٨/١) بمساحة ٣٤, ١٠٣ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات (منطقة حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٧ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم المعدل لقطعة الأرض ؛ وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٩/٣٠ كالتالى :

خطاب البرنامج الزمنى لاستكمال تنفيذ المشروع .

تعهد الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وذلك فيما عدا المدرسة والنشاط الطبى .

تعهد الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية .
تعهد الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣١١١٥) بتاريخ ٢/١٠/٢٠١٧ بشأن الطلب المقدم من السادة الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) بشأن طلب استصدار قرار وزارى معدل لقطعة الأرض رقم (٨/١) بمساحة ١٠٣,٣٤ فدان ، وأرفق بالكتاب موقف كامل لقطعة الأرض وعدد (٧) نسخ من المخطط بعد المراجعة والتوقيع من جهاز المدينة ؛
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم من الشركة بتاريخ ٤/١٠/٢٠١٧ لنهاى تنفيذ المشروع فى ١٥/٤/٢٠١٨ ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٧ بتخديم نشاط طبي من خارج المشروع مع استعداد الشركة لسداد قيمة العلاوة المقررة ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) «ش.م.م» بمساحة ١٠٣,٣٤ فدان الكائن بقطعة الأرض رقم (٨/١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٢٤ لسنة ٢٠١٦ ووفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٤/١٠/٢٠١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد المشروع المعدل المقدم من الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) «ش.م.م» بمساحة ٣٤, ١٠٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٣٣٦.٠٨ م^٢ ، الكائن بقطعة الأرض رقم (٨/١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ، والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٧٢٤ لسنة ٢٠١٦ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٧/٤/١٥ وملحقه المبرم فى ٢٦/١٠/٢٠١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع ، وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكأن لم تكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بسداد كافة المستحقات المالية المقررة نظير الموافقة على الترخيم من الخارج لكل من المدرسة والنشاط الطبى ، وفى حالة عدم الالتزام بالسداد تعتبر الموافقة كأن لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند (٣) من العقد المبرم مع الشركة وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد للمشروع وخلال المدة الممنوحة لتنفيذ المشروع بأكمله بعد إضافة مدة ستة أشهر طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٠٢) الصادر فى ٢٩/١/٢٠١٧ حيث تنتهى المدة الأصلية والإضافية فى ١٥/٤/٢٠١٨ ؛

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار بالوقائع 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 المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى الصادر برقم ٧٢٤ لسنة ٢٠١٦ الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨/١) بمساحة ١٠٣,٣٤ فدان والمخصصة للشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٣,٣٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٣٣٦.٨ م^٢ .

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٨,٤٨ م^٢ ، بما يعادل ٦٨,٤٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢٥,٤٤٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٣٤٧٤٦,٥٩ م^٢ ، بما يعادل ٢٧,٨ فدان ، وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للحديقة المركزية ٤٨,٤٨ م^٢ ، بما يعادل ٣٢,١٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٦٥٥٥٥ م^٢ ، بما يعادل ٦١,١٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ المساحة المخصصة لمناطق انتظار السيارات ٢٧٩٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٨٨,١ فدان ، وتمثل نسبة (١,٨٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - تبلغ المساحة المخصصة للحدائق العامة والممرات ١٢٩٦٣,٨٧ م^٢ ، بما يعادل ١٩,٨٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٧ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٧٧٢٢٥,٥٨ م^٢ ، بما يعادل ٣٩,١٨ فدان ، وتمثل نسبة (١٧,٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - للمساحة المخصصة للإسكان (فيلات منفصلة - توين هاوس - تاون هاوس):
 تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٤٨,٠٠٠ م^٢، بما يعادل ٦٨,٤٥ فدان ، وتمثل نسبة (٢٥,٤٤٪) من إجمالي مساحة المشروع لإقامة إسكان (فيلات منفصلة - توين هاوس - تاون هاوس) مقسمة كالتالى :

نوع الإسكان	عدد قطع الأراضى	عدد الوحدات بالقطعة	إجمالى عدد الوحدات
فيلات منفصلة	٥٢	١	٥٢
فيلات توين هاوس	١١٥	٢	٢٣٠
فيلات تاون هاوس	٢٧	٤	١٠٨
فيلات تاون هاوس	٢٢	٦	١٣٢
الإجمالى	٢١٦	-	٥٢٢

تبلغ الكثافة السكانية بالمشروع ٢٢ شخصاً / فدان .

جدول قطع الأراضى السكنية :

رقم قطعة الأرض	إجمالى مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	تصنيف قطعة الأرض
١٠١	١١٤١,٠٨	٢	توين
١٠٢	٨١٦,٠٠	٢	توين
١٠٣	٨١٦,٠٠	٢	توين
١٠٤	٨١٦,٠٠	٢	توين
١٠٥	٨١٦,٠٠	٢	توين
١٠٦	٨١٦,٠٠	٢	توين
١٠٧	٨١٦,٠٠	٢	توين
١٠٨	٨١٦,٠٥	٢	توين
١٠٩	٨٦٠,٧٤	٢	توين
١١٠	٨٣٣,٤٤	٢	توين

رقم الأرض	رقم قطعة الأرض	إجمالي مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	تصنيف قطعة الأرض
١١	١١١	٩٥٤,٦٣	٢	توين
١٢	١١٢	٨٩٢,٥٧	٢	توين
١٣	١١٣	٨٩٢,٥٧	٢	توين
١٤	١١٤	٨٨٨,٦٤	٢	توين
١٥	١١٥	٨٦٩,٧١	٢	توين
١٦	١١٦	١١٤٨,٠٠	٤	تاون هاوس
١٧	١١٧	١٩٦٧,٨٩	٦	تاون هاوس
١٨	١١٨	١٨٠١,٣٣	٦	تاون هاوس
١٩	١١٩	١٢٠٨,٥٦	٤	تاون هاوس
٢٠	١٢٠	١٠٥٠,٥٤	٢	توين
٢١	١٢١	٧٦٨,٠٠	٢	توين
٢٢	١٢٢	٧٨٦,٩١	٢	توين
٢٣	١٢٣	٩١٨,٢٥	٢	توين
٢٤	١٢٤	٦٠٨,٠٠	١	فيلا
٢٥	١٢٥	٦٠٨,٠٠	١	فيلا
٢٦	١٢٦	٦٠٨,٠٠	١	فيلا
٢٧	١٢٧	٦٠٨,٠٠	١	فيلا
٢٨	١٢٨	٦٠٨,٠٠	١	فيلا
٢٩	١٢٩	٦٠٨,٠٠	١	فيلا
٣٠	١٣٠	٧٦٩,١٩	٢	توين
٣١	١٣١	٨٤٦,٥٧	٢	توين
٣٢	١٣٢	٨١٦,٠٠	٢	توين
٣٣	١٣٣	٨١٦,٠٠	٢	توين
٣٤	١٣٤	٨١٦,٠٠	٢	توين
٣٥	١٣٥	٨١٦,٠٠	٢	توين
٣٦	١٣٦	٨١٦,٠٠	٢	توين

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٠ في ١٢ ديسمبر سنة ٢٠١٧ ١٣

رقم قطعة الأرض	إجمالي مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	تصنيف قطعة الأرض
٣٧	١٣٧	٢	توين
٣٨	١٣٨	٢	توين
٣٩	١٣٩	٢	توين
٤٠	٢٠١	٢	توين
٤١	٢٠٢	٢	توين
٤٢	٢٠٣	٢	توين
٤٣	٢٠٤	٢	توين
٤٤	٢٠٥	٢	توين
٤٥	٢٠٦	١	فيلا
٤٦	٢٠٧	١	فيلا
٤٧	٢٠٨	١	فيلا
٤٨	٢٠٩	٢	توين
٤٩	٢١٠	٢	توين
٥٠	٢١١	٢	توين
٥١	٢١٢	٢	توين
٥٢	٢١٣	٢	توين
٥٣	٢١٤	٢	توين
٥٤	٢١٥	٢	توين
٥٥	٢١٦	٢	توين
٥٦	٢١٧	٢	توين
٥٧	٢١٨	١	فيلا
٥٨	٢١٩	١	فيلا
٥٩	٢٢٠	١	فيلا
٦٠	٢٢١	٢	توين
٦١	٢٢٢	٢	توين
٦٢	٢٢٣	٢	توين

رقم قطعة الأرض	إجمالي مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	تصنيف قطعة الأرض
٦٣	٧٤٢,٢٧	٢	توين
٦٤	٧٤٢,٢٧	٢	توين
٦٥	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٦٦	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٦٧	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٦٨	٧٤٢,٥٠	٢	توين
٦٩	٦٠١,١٣	١	فيلا
٧٠	٧٣٩,٢٧	٢	توين
٧١	٨١٠,٠٠	٢	توين
٧٢	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٧٣	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٧٤	٧٤٢,٢٧	٢	توين
٧٥	٧٤٢,٢٧	٢	توين
٧٦	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٧٧	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٧٨	٧٢٠,١٢	٢	توين
٧٩	٨١٠,٧٢	٢	توين
٨٠	٨٥٣,٧٨	٢	توين
٨١	٥٥٦,٦٠	١	فيلا
٨٢	٥٥٥,٥٠	١	فيلا
٨٣	٥١٢,٠٠	١	فيلا
٨٤	٧٩٢,٢٧	٢	توين
٨٥	٧٩٦,٥٧	٢	توين
٨٦	٥١٢,٠٠	١	فيلا
٨٧	٥١٢,٠٠	١	فيلا
٨٨	٥١٢,٠٠	١	فيلا

رقم قطعة الأرض	إجمالي مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	تصنيف قطعة الأرض
٨٩	٢٥٠	١	فيلا
٩٠	٢٥١	١	فيلا
٩١	٢٥٢	١	فيلا
٩٢	٢٥٣	١	فيلا
٩٣	٢٥٤	٢	توين
٩٤	٢٥٥	٢	توين
٩٥	٢٥٦	١	فيلا
٩٦	٢٥٧	١	فيلا
٩٧	٢٥٨	١	فيلا
٩٨	٢٥٩	١	فيلا
٩٩	٢٦٠	١	فيلا
١٠٠	٢٦١	١	فيلا
١٠١	٢٦٢	١	فيلا
١٠٢	٢٦٣	٢	توين
١٠٣	٢٦٤	٢	توين
١٠٤	٢٦٥	٢	توين
١٠٥	٢٦٦	٢	توين
١٠٦	٢٦٧	٢	توين
١٠٧	٢٦٨	٢	توين
١٠٨	٢٦٩	٢	توين
١٠٩	٢٧٠	٢	توين
١١٠	٢٧١	٢	توين
١١١	٢٧٢	١	فيلا
١١٢	٢٧٣	١	فيلا
١١٣	٢٧٤	١	فيلا
١١٤	٢٧٥	٢	توين

رقم قطعة الأرض	إجمالي مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	تصنيف قطعة الأرض
١١٥	٢٧٦	٢	توين
١١٦	٢٧٧	٢	توين
١١٧	٢٧٨	٢	توين
١١٨	٢٧٩	٢	توين
١١٩	٢٨٠	٢	توين
١٢٠	٢٨١	٢	توين
١٢١	٢٨٢	٢	توين
١٢٢	٢٨٣	٢	توين
١٢٣	٢٨٤	١	فيلا
١٢٤	٢٨٥	١	فيلا
١٢٥	٢٨٦	١	فيلا
١٢٦	٢٨٧	١	فيلا
١٢٧	٢٨٨	١	فيلا
١٢٨	٢٨٩	١	فيلا
١٢٩	٢٩٠	١	فيلا
١٣٠	٢٩١	١	فيلا
١٣١	٢٩٢	١	فيلا
١٣٢	٢٩٣	١	فيلا
١٣٣	٢٩٤	١	فيلا
١٣٤	٢٩٥	٢	توين
١٣٥	٢٩٦	٢	توين
١٣٦	٢٩٧	٢	توين
١٣٧	٢٩٨	٢	توين
١٣٨	٢٩٩	٢	توين
١٣٩	٣٠٠	٢	توين
١٤٠	٣٠١	٦	تاون هاوس

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٠ في ١٢ ديسمبر سنة ٢٠١٧ ١٧

رقم الأرض	رقم قطعة الأرض	إجمالي مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	تصنيف قطعة الأرض
١٤١	٣.٢	١٦٧٢, ١	٦	تاون هاوس
١٤٢	٣.٣	١٦٦٨, ٣	٦	تاون هاوس
١٤٣	٣.٤	١١٤٤, .٦	٤	تاون هاوس
١٤٤	٣.٥	١.٩٨, ٣	٤	تاون هاوس
١٤٥	٣.٦	١٢.٢, ٨٥	٤	تاون هاوس
١٤٦	٣.٧	١١٤٧, ٤٩	٤	تاون هاوس
١٤٧	٣.٨	١٦٣٩, .٦	٦	تاون هاوس
١٤٨	٤.١	١٦٦١, ٥٦	٦	تاون هاوس
١٤٩	٤.٢	١١٦٥, ٤٣	٤	تاون هاوس
١٥٠	٤.٣	١١٦٦, ٩٥	٤	تاون هاوس
١٥١	٤.٤	١١٤٣, ٩٧	٤	تاون هاوس
١٥٢	٤.٥	١١٤٥, ١٧	٤	تاون هاوس
١٥٣	٤.٦	١٦٦١, ٥٦	٦	تاون هاوس
١٥٤	٥.١	١١٤٤, ٥٥	٤	تاون هاوس
١٥٥	٥.٢	١١٨٢, ٩١	٤	تاون هاوس
١٥٦	٥.٣	١٦٥٦, ٥٨	٦	تاون هاوس
١٥٧	٥.٤	١٢.٨, ٤٦	٤	تاون هاوس
١٥٨	٥.٥	١٣٢٠, ٥٣	٤	تاون هاوس
١٥٩	٦.١	١١٧٧, .٥	٤	تاون هاوس
١٦٠	٦.٢	١١٩٠, ٨٥	٤	تاون هاوس
١٦١	٦.٣	١٢.٠, .٠	٤	تاون هاوس
١٦٢	٦.٤	١٧.٤, ٨٧	٦	تاون هاوس
١٦٣	٦.٥	١١٨٧, ١٤	٤	تاون هاوس
١٦٤	٦.٦	١١٨٧, ١٤	٤	تاون هاوس
١٦٥	٦.٧	١٧.٤, ٨٧	٦	تاون هاوس
١٦٦	٦.٨	١٧١٠, .٠	٦	تاون هاوس

رقم الأرض	رقم قطعة الأرض	إجمالي مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	تصنيف قطعة الأرض
١٦٧	٦٠٩	١٢٠٠,٠٠	٤	تاون هاوس
١٦٨	٦١٠	١٢٠٠,٠٠	٤	تاون هاوس
١٦٩	٦١١	١٧١٠,٠٠	٦	تاون هاوس
١٧٠	٦١٢	١٧١٠,٠٠	٦	تاون هاوس
١٧١	٦١٣	١٧١٠,٠٠	٦	تاون هاوس
١٧٢	٦١٤	١١٤٧,٥	٤	تاون هاوس
١٧٣	٧٠١	١٧٤١,٤٨	٦	تاون هاوس
١٧٤	٧٠٢	١٢٠٠,٠٠	٤	تاون هاوس
١٧٥	٧٠٣	١٧١٠,٠٠	٦	تاون هاوس
١٧٦	٧٠٤	١٢٠٠,٠٠	٤	تاون هاوس
١٧٧	٧٠٥	١٧١٠,٠٠	٦	تاون هاوس
١٧٨	٧٠٦	١٧١٠,٠٠	٦	تاون هاوس
١٧٩	٧٠٧	١٧١٠,٠٠	٦	تاون هاوس
١٨٠	٧٠٨	١٤٣٤,١٥	٤	تاون هاوس
١٨١	٧٠٩	١٢٧٣,١٨	٢	توين
١٨٢	٧١٠	٧٨٠,٠٠	٢	توين
١٨٣	٧١١	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٨٤	٧١٢	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٨٥	٧١٣	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٨٦	٧١٤	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٨٧	٧١٥	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٨٨	٧١٦	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٨٩	٧١٧	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٩٠	٧١٨	٧٦٥,١٣	٢	توين
١٩١	٧١٩	٧٦٤,٨٨	٢	توين
١٩٢	٧٢٠	٧٢٠,٠٠	٢	توين

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٠ في ١٢ ديسمبر سنة ٢٠١٧ ١٩

رقم م	رقم قطعة الأرض	إجمالي مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	عدد الوحدات بالقطعة	تصنيف قطعة الأرض
١٩٣	٧٢١	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٩٤	٧٢٢	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٩٥	٧٢٣	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٩٦	٧٢٤	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٩٧	٧٢٥	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٩٨	٧٢٦	٧٢٠,٠٠	٢	توين
١٩٩	٧٢٧	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٢٠٠	٧٢٨	٧٥٠,٠٠	٢	توين
٢٠١	٧٢٩	٧٥٠,٠٠	٢	توين
٢٠٢	٧٣٠	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٢٠٣	٧٣١	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٢٠٤	٧٣٢	٧٢٠,٠٠	٢	توين
٢٠٥	٧٣٣	١١٤٧,٥٠	٤	تاون هاوس
٢٠٦	٧٣٤	١١٥٨,٣٨	٤	تاون هاوس
٢٠٧	٨٠١	٥٠٥,١٣	١	فيلا
٢٠٨	٨٠٢	٥٠٥,١٣	١	فيلا
٢٠٩	٨٠٣	٥٠٥,١٣	١	فيلا
٢١٠	٨٠٤	٥١٢,٥٣	١	فيلا
٢١١	٨٠٥	١٧٢٠,٥٧	٦	تاون هاوس
٢١٢	٨٠٦	١٦٦٠,٢٧	٦	تاون هاوس
٢١٣	٨٠٧	١٠٢٩,٨٨	١	فيلا
٢١٤	٨٠٨	١٠٤٠,٤٠	١	فيلا
٢١٥	٨٠٩	١٦٠٠,٩٠	١	فيلا
٢١٦	٨١٠	١١٧١,٠٠	١	فيلا
	الإجمالي	١٩١٨٥١,٤٨	٥٢٢	

الاشتراطات البنائية للإسكان :

(أ) لا تزيد مساحة أراضى الإسكان بكامل المشروع عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية عن (٤٠٪) لكل قطعة أرض للفيلات (منفصلة ، توين هاوس ، تاون هاوس) .

(ج) الارتفاع : (دور أرضى + أول) ، ويسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بنسبة لا تتجاوز (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى .

(د) الارتدادات : أمامى ٤ م ، جانبى ٣ م ، خلفى ٦ م .

(هـ) الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضى السكنية بأن لا يزيد عن ٢٥٠ م مقيساً من محور البلوك ، وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر مشاة وعلى ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠ م .

(و) يتم الالتزام بأن لا تقل عروض ممرات المشاة والمسافة بين البلوكات السكنية عن ٦ م .

(ز) يتم الالتزام بأن لا يزيد عمق قطع الأراضى السكنية عن مثلى عرضها .

(ح) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢٣٤٧٤٦,٥٩ م^٢ ، بما يعادل ٢٧,٨ فدان ،

وتمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

م	الاستخدام	المساحة (م ^٢)	المساحة المبنية (م ^٢)	النسبة (٪)	الارتفاع (م)	الردود (م)
١	المدسة	١٩٧٠٠	٥٩١٠	٣٠	أرضى + دورين	م ٦
٢	نشاط طبي	٨٠٤٧,٣٠	٢٤١٤,١٩	٣٠	أرضى + دورين	م ٦
٣	ناد اجتماعى	٤٥٩٥,٢٠	٩١٩,٠٤	٢٠	أرضى + أول	م ٦
٤	المسجد	١١٩٦,٣٠	٣٥٨,٨٩	٣٠	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	م ٦
٥	نشاط ترفيهى	٦٥٦,٩٥	٦٥,٦٩	١٠	أرضى فقط	م ٦
٦	نشاط ترفيهى	٥٥٠,٨٤	٥٥,٠٨	١٠	أرضى فقط	م ٦
	الإجمالى	٣٤٧٤٦,٥٩				

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- (أ) تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير مالكى أو قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
- (ب) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- (ج) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- (د) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمناطق الخدمات بواقع مكانى انتظار سيارة لكل ٢٥٠ مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (هـ) تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتعدى الاشتراطات البنائية للمشروع .
- (و) تلتزم الشركة بقطاعات الطرق الخارجية .
- (ز) تلتزم الشركة بترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار من بين حد قطعة الأرض السكنية وحد أرض الخدمة .

بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (الفيلات - التوين هاوس - التاون هاوس) (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها فقط .
- ٢ - تلتزم الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت بمناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : (آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية) التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها للمباني السكنية ، و(١٠٪) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى طبقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى الشركة الحديثة للاستثمار والتنمية العقارية (مودكو) على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - 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 .

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

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣ - تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمناطق الخدمات بواقع موقفى سيارة / ٢٥٠ من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٤ - يتم الالتزام بقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

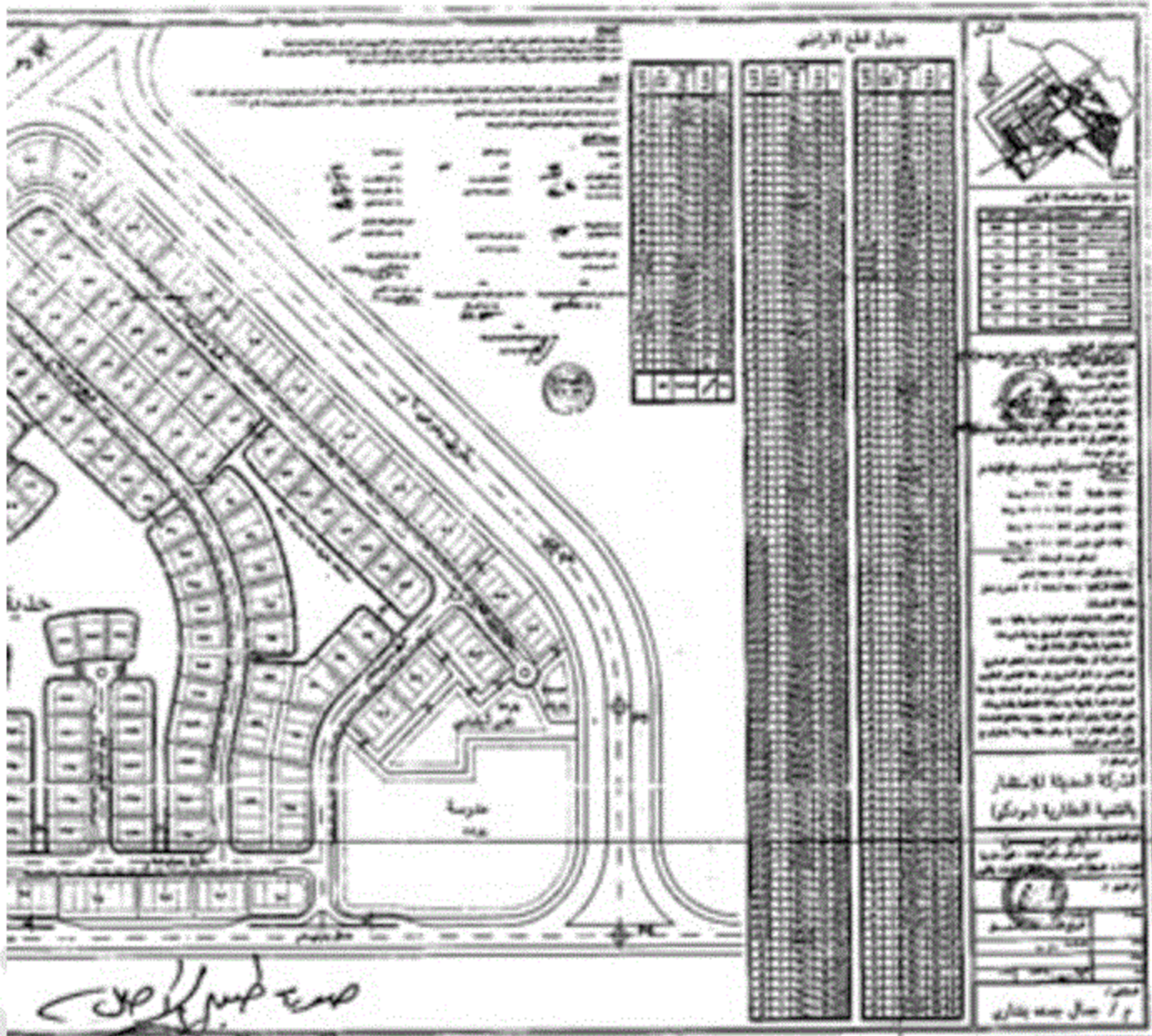
طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

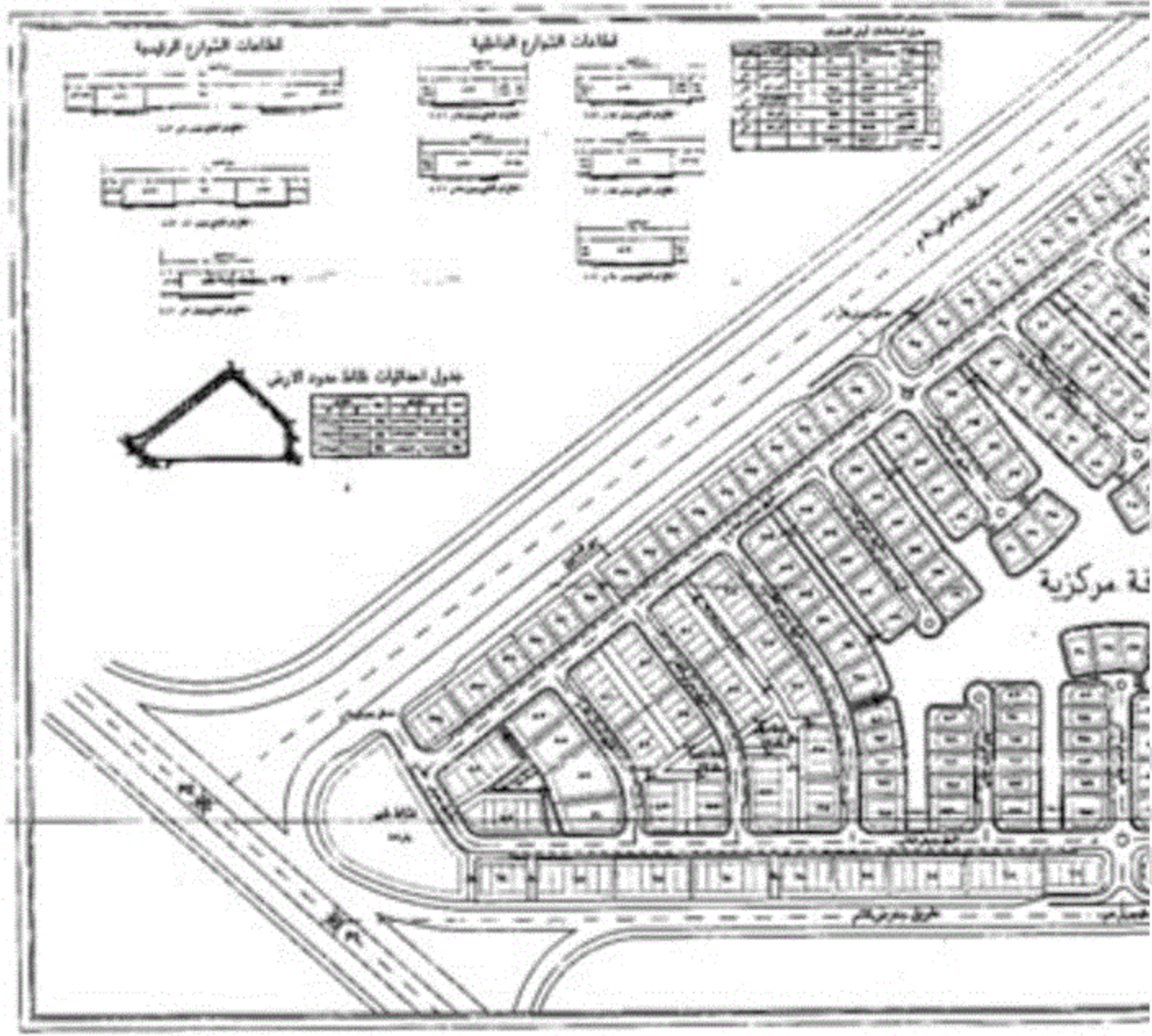
بالتفويض عن الشركة

(إمضاء)



٥٧٧٤

مصلحة الإسكان



مركز الدراسات والبحوث
البيئية والتخطيط العمراني