

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥٦ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٨

باعتقاد التخطيط والتقسيم المعدل لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٨,٤٦ فدان

بمنطقة حدائق أكتوبر جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة مشروع سكنى (فيلات - عمارات)

السابق صدور القرار الوزارى رقم ٢٠٥ لسنة ٢٠٠٨ له

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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية

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

وعلى أمر الإسناد رقم (٣١٧) بتاريخ ١٣/٨/٢٠٠٧ بإسناد بيع قطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ٣٩ فداناً بمنطقة الفيوم/ الواحات بمدينة ٦ أكتوبر للسادة شركة الزهراء للتعمير

والاستثمار العقارى والسياحى لإقامة نشاط سكنى (فيلات - عمارات) طبقاً لتوصية

لجنة البت بجلستها رقم (٤٨) فى ٧/٨/٢٠٠٧ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٣١/١٠/٢٠٠٧ لقطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الفيوم/ الواحات بمدينة ٦ أكتوبر بين السادة مندوبى جهاز مدينة ٦ أكتوبر والسادة شركة الزهراء للتعمير والاستثمار العقارى والسياحى بمساحة إجمالية ٤٣, ٣٨ فدان ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٩/٣/٢٠٠٨ بين الهيئة والسادة شركة الزهراء للتعمير والاستثمار العقارى والسياحى لبيع قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٩ فداناً بمنطقة الفيوم - الواحات بمدينة ٦ أكتوبر (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر من جهاز المدينة لإقامة مشروع سكنى (فيلات - عمارات) ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٢) بتاريخ ١٢/٥/٢٠٠٨ بالموافقة على تنازل السادة شركة الزهراء للتعمير والاستثمار العقارى والسياحى عن قطعة الأرض رقم (٨) بمنطقة الفيوم / الواحات بمساحة ٣٩ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر لصالح السادة شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية (ش. م. م) شريطة سداد المتنازل إليه كافة حقوق الهيئة حتى وقت التنازل والالتزام بالغرض الذى طرحت من أجله قطعة الأرض وحلول شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية (ش. م. م) محل الشركة فى كل الالتزامات المفروضة عليها واستيفاء كافة الإجراءات المقررة للتنازل الواردة فى اللائحة العقارية ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٠٨ بين الهيئة والسادة شركة الزهراء للتعمير والاستثمار العقارى والسياحى وشركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية بشأن التنازل عن قطعة الأرض المشار إليها بعاليه إلى شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠٥) بتاريخ ١/٦/٢٠٠٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة للسادة شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية (ش. م. م) لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات - تاون هاوس) على قطعة الأرض المخصصة للشركة بمساحة ٥٥, ٣٨ فدان بمنطقة الفيوم - الواحات بمدينة ٦ أكتوبر بما يعادل ١٦١٩١٠ م^٢ ؛

وعلى قرار السلطة المختصة بتاريخ ١٠/٥/٢٠١٠ بالموافقة على عمل بروتوكول ثلاثى بين الشركة والهيئة والجهاز التنفيذى لمياه الشرب والصرف الصحى ، يلزم الشركة بتحمل قيمة تكلفة إنشاء خط طرد جديد للصرف الصحى من خلال التكلفة المقدمة من الجهاز التنفيذى لهذا المشروع ، على أن تقوم الهيئة بتمويل تنفيذه وتقوم الشركة بسداده للهيئة على دفعات فى نفس تواريخ دفعات أقساط أرض المشروع محملة بالأعباء ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٠) بتاريخ ٣/٦/٢٠١٠ بالآتى (على جهاز المدينة مخاطبة الشركة لتقديم برنامج زمنى مكثف لنهاى المشروع بما يتفق مع المدة المتبقية لتنفيذه وفقاً للتعاقد - على أن يتم اعتماده من جهاز المدينة بالتنسيق مع الشئون الفنية خلال مدة أقصاها شهر - ويعاد العرض) ؛

وعلى كتاب اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم (٥٢١) بتاريخ ١٣/١/٢٠١١ بجلستها بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٠ لجهاز المدينة بضرورة سرعة سداد المستحقات المالية والالتزام بالمدة المقررة لإثبات الجدية وذلك للمساحات غير المتأثرة بخط الطرد وطبقاً لشروط التعاقد ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ٨/٩/٢٠١١ للاكتفاء بمساحة ١٧,١١ فدان من إجمالى مساحة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩) بتاريخ ٥/١/٢٠١٢ لجهاز المدينة يفيد أنه بالعرض على اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (١٧٤) بتاريخ ٥/١/٢٠١٢ تمت الموافقة على طلب الشركة بالاكتفاء بمساحة ١٧,١١ فدان مع تطبيق كافة بنود المزايدة والتعاقد وتقديم مخطط معدل للمساحة الباقية مع الشركة طبقاً للاشتراطات التخطيطية المعمول بها والاعتماد لاستصدار قرار وزارى والمنتهى إلى التنبيه باتخاذ اللازم ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١١٨٤٢) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٢ بشأن طلب شركة الزهراء العدول عن طلب الاكتفاء بمسطح ١٧,١١ فدان وطلب الشركة الاحتفاظ بكامل مسطح الأرض ٣٨,٥٥ فدان ؛

وعلى ما تم عرضه على اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز بجلستها رقم (٩٩) بتاريخ ١٢/١١/٢٠١٣ حيث أوصت «بالعرض على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر فى عدم الموافقة على طلب الشركة العدول عن طلبها السابق بالاكتفاء بمساحة ١٧,٧ فدان من المساحة المخصصة لها ، وعمل التسوية المالية اللازمة وفق المساحة التى تم إنقاصها فى ضوء ما تم سداده ومنح الشركة مهلة ٦ أشهر وفق برنامج زمنى مكثف للانتهاء من مساحة ١٧,١١ فدان» ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٢) بتاريخ ١٩/١/٢٠١٤ بالموافقة على إعادة التعامل على المساحات من المشروعات التى سبق صدور قرارات استقطاع لها من اللجان المختصة بإعطاء مهلة قدرها سنة من تاريخ الموافقة لاستخراج التراخيص وإثبات الجدية فى التنفيذ ؛

وعلى كتاب السيد لواء أ.ح. أمين عام مجلس الوزراء برقم (٣١٧٦) بتاريخ ٩/١١/٢٠١٥ برسم السيد الوزير بشأن قرارات مجلس الوزراء بجلسته رقم (٦) بتاريخ ٤/١١/٢٠١٥ ومنها اعتماد القرارات والتوصيات الصادرة عن اجتماع المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار (الجلسة الثالثة لعام ٢٠١٥) والمنعقدة بتاريخ ١٠/٩/٢٠١٥ ، ومنها قرار المجموعة الوزارية بإلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة باعتماد المخطط العام المعدل المقدم من الشركة بتاريخ ١٨/٢/٢٠١٣ مع منح الشركة مهلة عامين تبدأ من تاريخ اعتماد المخطط العام المعدل وإنشاء خط الطرد الجديد وتشغيله وتوصيل المرافق الرئيسية إلى حدود الأرض وفقاً للعقد المؤرخ فى ٩/٣/٢٠٠٨ شريطة التزام الشركة بتحمل تكاليف نقل خط الطرد للجزء الواقع داخل أرض المشروع وسدادها للأقساط المستحقة محملة بفوائد التمويل دون غرامات التأخير على أقساط نصف سنوية خلال الفترة الممنوحة للتنفيذ ؛

وعلى طلب السادة شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية رقم (٤٤٦٩) بتاريخ ٢٠١٦/١/١٢ لاستصدار القرار الوزارى المعدل لمشروع الشركة عاليه فى ضوء قرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار سالف الإشارة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٣٩) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ بشأن الطلب المقدم من الشركة برسم السيد الوزير برقم (٣٢١) فى ٢٠١٦/١/١٧ بتطبيق نظام الهجوم بالمشروع والمنتهى إلى عدم الموافقة على الطلب المقدم والالتزام بالاشتراطات البنائية والارتفاعات المسموح بها بقطعة الأرض طبقاً لكراسة المزايدة والتي تفيد بحظر التعديل أو الاعتراض على أى بند من بنودها (بند رقم « ١٠ » من الشروط العامة) ، وكذا .. أنه لا يجوز لمن ترسو عليه المزايدة تعديل الأنشطة والاشتراطات البنائية المحددة تفصيلاً لكل قطعة أرض من الأراضى المطروحة بالجداول والخرائط أو الواردة بالمرفق رقم ١ (بند رقم « ٣ » من الشروط الفنية) - لم يرد بالكراسة إمكانية تعديل الأنشطة أو الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٦٦١٦) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٥ المرفق به محضر اتفاق التسوية المبرم بين الهيئة والشركات التابعة لشركة (I.G.I) العقارية بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ تحت مظلة عقد التسوية المزمع إبرامه بين الحكومة المصرية وشركة الخلود لتسوية النزاع على قطعة أرض المراحل البخارية تنفيذاً لقرار السيد المهندس رئيس مجلس الوزراء بعودة شركة المراحل البخارية إلى الحكومة المصرية ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة - نائب رئيس مجلس الدولة - رقم (٣٥٠٥٠) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٤ برفض الطلب المقدم من الشركة لتطبيق نظام الهجوم بالمشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن رقم (١٠٩٥٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٥ بشأن موقف خط الطرد وأنه تم اتخاذ الإجراءات اللازمة لطرح خط الطرد البديل وتم إرسال الدعوات والفتح الفنى فى ٢٠١٧/٣/٦ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٥) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢ الذى نص على :
 تطبيق منظومة الدفع المعجل للأقساط المستحقة على مشروع الأشجار هايتس
 بمدينة ٦ أكتوبر بشرط موافقة وزارة المالية وتحملها كافة الآثار المترتبة على ذلك
 حيث إن النظام المعمول به فى الهيئة فى الأصل هو السداد الفورى .
 إعفاء كافة المبالغ المستحقة على الشركة من المصاريف الإدارية بواقع (٥٠ ٪)
 بشرط موافقة وزارة المالية وتحملها كافة الآثار المترتبة على ذلك .
 تفعيل الإجراءات المترتبة على محضر الاتفاق المحرر فى ٢٠١٦/١/١٤ فى ضوء موافقة
 وزارة المالية على التسوية مع الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٢)
 فى ٢٠١٦/٤/١١ بشأن إعادة التعامل على قطعة أرض بمساحة ١٤٨,٢٥ فدان
 بمدينة ٦ أكتوبر .
 وذلك شريطة تنازل الشركة عن كافة الدعاوى القضائية المرفوعة منها على هيئة
 المجتمعات العمرانية الجديدة (أجهزة مدن ٦ أكتوبر - القاهرة الجديدة) فى هذا الشأن .
 وذلك فى ضوء الطلبات المقدمة من السادة شركة (I.G.I) العقارية والشركات التابعة لها
 المقدمة فى ضوء محضر الاتفاق المحرر فى ٢٠١٦/١/١٤ ؛
 وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٨٥٦٧) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٣١ بشأن موقف
 قطعة الأرض وأن الإحداثيات الواردة بالمخطط مطابقة لمحضر الاستلام ولم تتغير
 وأن المسطح الداخلى يقدر بحوالى ٣٧,٧١ فدان وليس ٣٨,٥٥ فدان ؛
 وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٣٠٤٨) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٢ بشأن موقف
 قطعة الأرض المخصصة للمشروع والذى يوضح أنه بالمراجعة والتدقيق المساحى على الطبيعة
 لقطعة الأرض وبحضور مندوبى الشركة والسادة مركز بحوث ودراسات الهندسة المدنية
 بكلية الهندسة - جامعة القاهرة - تبين أن المساحة كما هى بمحضر الاستلام ٣٨,٤٦ فدان
 وطبقاً للكروكى المرفق المحدد عليه الإحداثيات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٥٤٤٩) بتاريخ ٦/٨/٢٠١٧ بشأن موقف قطعة الأرض المخصصة للمشروع والذي يوضح موقف قطعة الأرض وأن المسطح الداخلى ٣٨,٤٦ فدان ، وأنه تم مراعاة المسافات بين عمارات المشروع وفيلات المشروع المجاور وأنها قد استوفت مسافة الـ ٥٠م المقررة طبقاً لكراسة المزايدة ؛

بتاريخ ١٦/٨/٢٠١٧ ورد برقم (٤١١٩٩١) كتاب الشركة مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط المعدل بعد المراجعات الفنية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣٠٧٢٤) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠١٧ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع عليها من السادة مسئولى الجهاز متضمناً الموقف المالى والعقارى للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٤ و ٦/١٠/٢٠١٧ لاستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٧ لتنفيذ المشروع طبقاً للمدة المحددة من لجنة فض المنازعات وتم اعتماد البرنامج بتاريخ ٣/١٢/٢٠١٧ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وجهاز مدينة حدائق ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الزهراء

للاستثمار والتنمية العقارية لاعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ٣٨,٤٦ فدان لإقامة مشروع سكنى (فيلات - عمارات) بمنطقة حدائق أكتوبر

جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون

رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٣٨,٤٦ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر - جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات - عمارات) السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٠٥ لسنة ٢٠٠٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها 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 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحدٍ أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من وزارة الدفاع .

مادة ٥ - 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 كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد وخلال سنتين 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 لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) منه وفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً 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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المعدل

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨)

جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٠٥ لسنة ٢٠٠٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٨,٤٦ فدان ،

أى ما يعادل ٢,٠٤١٦١٥٣٧ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمالات السكنية ١٤,٢٧ فدان ،

بما يعادل ٢,٠٥٩٩٣٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٧,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع

مقسمة كالتالى :

(أ) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٦,٨٣ فدان ،

بما يعادل ٢,٠٢٨٦٧١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٧٦٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

(ب) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات منفصلة) ٢,٤٠ فدان

، بما يعادل ١,٠٠٦٨,١٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٢٤٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

(ج) مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات متصلة) ٥,٠٤ فدان ،

بما يعادل ٢,٢١١٩٥,٩٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣,١٠٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

- ٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لأراضي الخدمات ٦٢,٤ فدان ، أى ما يعادل ١٩٣٨٣,٨٤م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء ٢٢,٢ فدان ، بما يعادل ٩٧,٩٧م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٧٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٨,٤٢ فدان ، بما يعادل ٣٥٣٥٥,٨٨م^٢ ، وتمثل نسبة (٢١,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٨,٩٣ فدان ، بما يعادل ٣٧٥١٦,٢م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٣,٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- ١ - نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع لا تزيد عن (١٢٠ فرداً / فدان للعمارات و٤٥ فرداً / فدان للفيلات) .
- ٣ - تتراوح مساحة منطقة الخدمات من (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٤ - يتم توفير مكان انتظار بمعدل مكان انتظار لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٥ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود الأرض الداخلية حتى حد المباني .
- ٦ - يتم ترك مسافة لا تقل عن مسافة ٥٠م بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور إن وجد .
- ٧ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- ٨ - فى حالة عمل سور مجمع حول المشروع لا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار .

أولاً - أراضي إسكان العمارات :

مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٦,٨٣ فدان ، بما يعادل ٢٨٦٧١ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٧,٧٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات		إجمالي مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F. P)	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F. P)	التكرار	النموذج
	الإجمالى	بالمبنى				
أرضى + ٢ أدوار + (٢٥٪) غرف سطح	٨٠	١٦	٢٤٦٠,٠٠	٦٩٢	٥	عمارة سكنية (C)
	٨٠	١٦	٢٤٤٠,٠٠	٦٨٨	٥	عمارة سكنية (D)
	١٦	١٦	٨٢٩,٠٠	٨٢٩	١	عمارة سكنية (F)
	٨	٨	٤١٤,٥٠	٤١٤,٥	١	عمارة سكنية (G)
	١٤٤	٢٤	٦١٩٢,٠٠	١٠٢٢,٠٠	٦	عمارة سكنية (H)
-	٣٢٨	-	١٤٣٣٥,٥	-	١٨	الإجمالى

الاشتراطات البنائية للعمارات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى لأراضى العمارات (F.P) عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة لأراضى العمارات .
- ٢ - ارتفاع العمارات (بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - الردود : يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين العمارات السكنية وبعضها ، و ٦ متر من حدود الأرض الخارجية .

ثانياً - أراضي إسكان الفيلات المتصلة والمنفصلة :

مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات منفصلة ومتصلة) ٧,٤٤ فدان ، بما يعادل ٣١٢٦٤,١٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٩,٣٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

- (أ) مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات منفصلة) ٢,٤٠ فدان ، بما يعادل ١٠٠٦٨,١٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦,٢٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ب) مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (فيلات متصلة) ٤,٠٥ فدان ،
بما يعادل ٩٨,٩٨ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٠,١٣٪) من إجمالي مساحة
أرض المشروع .

و طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

الارتفاع	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F. P) م ^٢	عدد البلوكات	التكرار	رقم وشكل النموذج
أرضي + أول	٤٤	١١١	١٦	٤٤	فيلا متصلة (A)
	٢٣	١٢٠		٢٣	فيلا متصلة (B)
	١٥	١٥٥	١٥	١٥	فيلا منفصلة (E)
	٨٢	-	٣١	٨٢	الإجمالي

تبلغ عدد قطع أراضي الفيلات المنفصلة (١٥) قطعة أرض بمساحات تتراوح
من ٦٣,٦٣ م^٢ حتى ٨٧٠,٧٢ م^٢ ، و طبقاً لجدول مساحات قطع الأراضي التالي :

النموذج	عدد الوحدات	المساحة م ^٢	رقم القطعة	النموذج	عدد الوحدات	المساحة م ^٢	رقم القطعة
فيلا منفصلة	١	٦٢٦,٢٦	٤٧	فيلا منفصلة	١	٨٧٠,٧٢	١٨
	١	٦٢٦,٢٦	٤٨		١	٧٨٦,١٥	١٩
	١	٦٢٦,٢٦	٥١		١	٨١٣,٥٢	٢٠
	١	٦٢٦,٢٦	٥٢		١	٥٢٥,٦٣	٢٨
	١	٧٢١,٩٠	٥٤		١	٥٢٥,٧٠	٢٩
	١	٧١٤,٣٣	٥٥		١	٦٢٦,١٩	٤٠
	١	٧٢٦,٤٧	٥٦		١	٦٢٦,٣٣	٤٣
	١٥	١٠٠٦٨,١٧	الإجمالي		١	٦٢٦,١٩	٤٤

تبلغ عدد قطع أراضي الفيلات المتصلة (١٦) قطعة أرض بمساحات تتراوح من ٥٧٦م^٢

حتى ١٧٥٧,٧١م^٢ ، وطبقاً لجدول مساحات قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	المساحة م ^٢	عدد الوحدات	النموذج (فيلا متصلة)	رقم القطعة	المساحة م ^٢	عدد الوحدات	النموذج (فيلا متصلة)
١٧	٦٨٧,٨٠	٢	(B)	٤١	١٢٩٨,٤٥	٤	٢(A)+٢(B)
٢٧	١٢٩٦,٨٩	٤	٢(A)+٢(B)	٤٢	١٢١٠,٦٨	٤	٢(A)+٢(B)
٣٠	١٥٧٥,٦٢	٥	٤(A)+١(B)	٤٥	١٣٦٨,٨٠	٤	٢(A)+٢(B)
٣١	١٧٥٧,٥٩	٦	(A)	٤٦	١٣٦٨,٨٠	٤	٢(A)+٢(B)
٣٢	١٧٥٧,٧١	٦	(A)	٤٩	١٣٦٨,٨٠	٤	٢(A)+٢(B)
٣٣	١٧٥٧,٦٧	٦	(A)	٥٠	١٣٦٨,٨٠	٤	٢(A)+٢(B)
٣٤	١٧٥٧,٥٧	٦	(A)	٥٣	١٣٦٨,٨٠	٤	٢(A)+٢(B)
٣٧	٥٧٦,٠٠	٢	(B)	الإجمالى	٢١١٩٥,٩٨	٦٧	-
٣٨	٥٧٦,٠٠	٢	(B)				

الاشتراطات البنائية لأراضي الفيلات المتصلة والمنفصلة :

- ١ - النسبة البنائية (F. P) لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .
- ٢ - أقصى ارتفاع لجميع مباني الفيلات (متصلة أو منفصلة) بدروم + أرضى + أول فقط بخلاف (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى غرف سطح ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - الردود : أمامى ٤ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، وفى حالة عمل ردود جانبى لا يقل عن ٣ أمتار .
- ٤ - طول البلوك لمباني الفيلات المتصلة لا يزيد عن ٦٠م وطول بلوك قطاع الفيلات المتصلة لا يزيد عن ١٥٠م ، ويتم الفصل بممر مشاة لا يقل ٦م .

الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة لأراضى الخدمات ٦٢,٤ فدان ، أى ما يعادل ١٩٣٨٣,٨٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للأنشطة والاشتراطات المحددة بالجدول التالى :

المنطقة	المساحة م ^٢	الردود
منطقة خدمات (١)	١٥٩٨٤,١٦	٦ أمتار
منطقة خدمات (٢)	٣٣٦١,٦٧	من جميع الجهات
غرف أمن	٢٨,٠٠	أرضى فقط
الإجمالى	١٩٣٨٣,٨٤	

- ١ - تتراوح مساحة منطقة الخدمات بالمشروع من (٨٪) حتى (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - النسبة البنائية للخدمات لا تزيد عن (٣٠٪) من المساحة المخصصة لكل خدمة وطبقاً للمعايير التخطيطية (عدا النوادى) .
- ٣ - الارتفاع المسموح به أرضى + دورين عدا الحضانة أرضى فقط .
- ٤ - منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط .
- ٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية .
- ٦ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٥٠ م^٢ مبانى مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٧ - تلتزم الشركة باعتماد وتنفيذ مناطق الخدمات بالمشروع طبقاً للمهل الزمنية الممنوحة لقطعة الأرض ولا يحق للشركة المطالبة بأى مهل زمنية نتيجة عدم تحديد واعتماد أنشطة مناطق الخدمات بالمشروع .

بالتفويض عن الشركة المالكة

طارق خليل عبد العظيم

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) والفيلات المتصلة والمنفصلة داخل المشروع (أرضى + أول فقط) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة ، وطبقاً للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة بالقرار الوزارى ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع لا تزيد عن (١٢٠ فرداً/ فدان للعمارات و٤٥ فرداً/ فدان للفيلات) .
- ٦ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن توفير المياه لزوم حمامات السباحة والمياه المعالجة ضمن أعمال تنسيق الموقع .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

- ٨ - تتولى شركة الزهراء للاستثمار والتنمية العقارية : 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 .
- ٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافة .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١ - 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 .
- ١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة/ وحدة سكنية (عمارات - فيلات) ، وبمعدل (١) موقف سيارة لكل ٢٥٠ مبنى مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .
- ١٥ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ١٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات العامة الواردة بكراسة المزايدة لقطعة الأرض والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ فيما لم يرد به نص فى هذه الشروط .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

بالتفويض عن الشركة المالكة

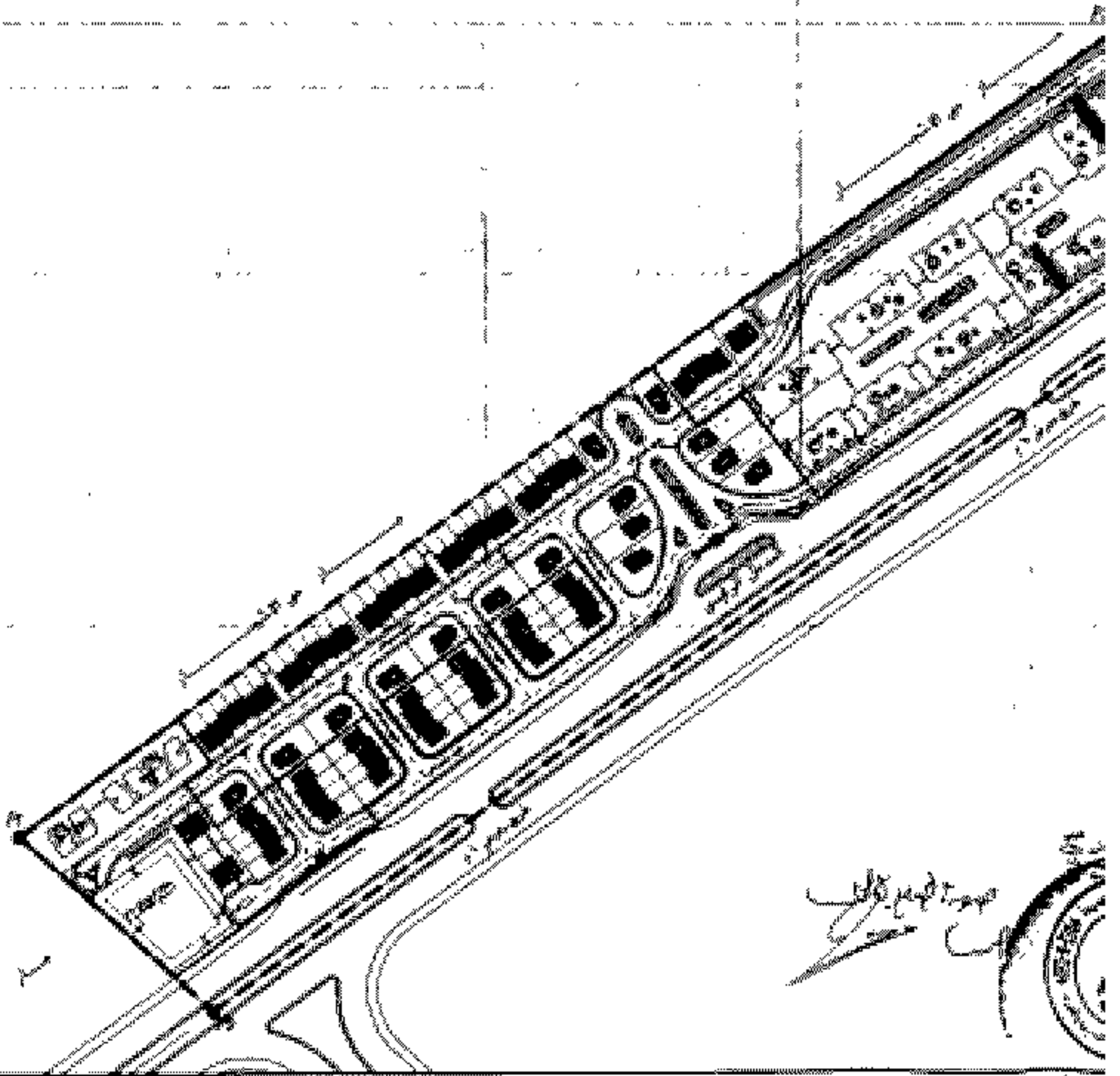
(إمضاء)

طارق خليل عبد العظيم

قنوات حديدية				قنوات بتونسية			
رقم القناة	عدد الوحدات	المساحة	ملاحظات	رقم القناة	عدد الوحدات	المساحة	ملاحظات
١	١٠	١٠٠		١	١٠	١٠٠	
٢	١٠	١٠٠		٢	١٠	١٠٠	
٣	١٠	١٠٠		٣	١٠	١٠٠	
٤	١٠	١٠٠		٤	١٠	١٠٠	
٥	١٠	١٠٠		٥	١٠	١٠٠	
٦	١٠	١٠٠		٦	١٠	١٠٠	
٧	١٠	١٠٠		٧	١٠	١٠٠	
٨	١٠	١٠٠		٨	١٠	١٠٠	
٩	١٠	١٠٠		٩	١٠	١٠٠	
١٠	١٠	١٠٠		١٠	١٠	١٠٠	



قنوات في شدة عمق ١٣



مهندسة هبة محمد عبد الحليم
 مهندسة