

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦٨ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٠

باعتماد تعديل جزء ضمن المخطط العام لشركة أى.جى.أى العقارية

(مشروع حى الأشجار) بمساحة ١٧٦, ١٧٦ فدان

بالمطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر

والسابق اعتماده بموجب القرار الوزارى الصادر برقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧

والمعدل بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٥ لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية ؛

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

البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام

قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة الشركة

الدولية للمشروعات السياحية انتورز بتاريخ ١٩٩٧/٩/٨ لبيع مساحة ١٧٦, ١٧٦ فدان

بالمطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر .

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٥٨ بتاريخ ١٣/٩/١٩٩٧ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم المشروع عاليه بمساحة ٢.٢م٧٣٩٩٣٩ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٦/١١/١٩٩٧ لقطعة الأرض بمساحة ١٧٦, ١٧٦ فدان بما يعادل ٢م٧٤٠٠٨٥, ٤٢ ؛

وعلى المخطط العام المعدل والمعتمد بتاريخ ١٥/٥/٢٠٠٦ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٦٣) بتاريخ ١٩/٦/٢٠١٢ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بالموافقة على إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد على القطعة المذكورة والمخصصة لشركة أى.جى.أى العقارية (الدولية للمشروعات السياحية انتورز سابقاً) وذلك لعدم التزام الشركة بالجدولة الأخيرة الممنوحة من السلطة المختصة بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٠ وطبقاً للبند الثالث والعشرين من العقد المبرم بين الهيئة والشركة واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة فى هذا الشأن لاستيلاء حقوق الهيئة ؛

وعلى قرار رئيس الجهاز برقم (٧٦٠) بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٢ لسحب القطعة ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بالهيئة بالجلسة رقم (٢٣) بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٣ برفض التظلم واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لاستيلاء حقوق الهيئة ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٥ للسيد المستشار القانونى للهيئة للنظر فى استصدار قرار وزارى بإزالة العمارات التى قامت الشركة بتنفيذها بدون ترخيص وخارج المخطط المعتمد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٤٣ بتاريخ ٣/١١/٢٠١٥ بإزالة عدد خمس عمارات ، وأنه جارى التنسيق مع السيد المستشار القانونى للهيئة للعرض على السلطة المختصة لإزالة عدد أربع عمارات أخرى لم يشملها القرار الوزارى المنوه عنه ،

وعلى كتاب الشركة بتاريخ ١١/١١/٢٠١٥ برسم السيد الوزير والمتضمن أنه يوجد تراخيص بناه لبعض العمارات الصادر بشأنها قرار الإزالة .

وعلى كتاب السيد وزير الاستثمار الوارد برقم ٤١٣٥٠١ بتاريخ ٢٣/١١/٢٠١٥ برسم السيد الوزير بخصوص الطلب المقدم من الشركة بتأجيل الإجراءات المتخذة من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن قيمة المبالغ المستحقة على الشركة لحين الفصل فى التفاوض الجارى حاليا بين وزارة الاستثمار وأطراف التحكيم الدولى ، وعلى كتاب شركة أي جى أى العقارية الوارد برقم ٤٤٦٦ بتاريخ ١٢/١/٢٠١٦ والمرفق به بعض المستندات الخاصة بطلب استصدار قرار وزارى معدل لمشروع الشركة عليه :

وعلى محضر الاتفاق المحرر بتاريخ ١٤/١/٢٠١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركات التابعة لشركة أى.جى.أى تحت مظلة عقد التسوية المزمع إبرامه بين الحكومة المصرية وشركة الخلود لتسوية النزاع على قطعة أرض المراحل البخارية ومن ضمنها القطعة محل الدراسة :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ بشأن إحاطة المجلس علماً بمحضر الاتفاق الذى تم توقيعه بين الهيئة والشركات التابعة لشركة أى.جى.أى العقارية للوصول إلى حلول عادلة للموضوعات المعلقة بين الطرفين وذلك تحت مظلة عقد التسوية الجارى إبرامه بين الحكومة المصرية وشركة الخلود :

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم ٩٠٧١ بتاريخ ٧/٤/٢٠١٦ والمتضمن تفصيلاً للموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع عليه ، وكذا ما أسفرت عنه المعاينة الحديثة التى قام بها الجهاز بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٦ والمتضمن وجود مخالفات قامت بها الشركة خارج المخطط العام المعتمد (عدة عمارات) وبدون ترخيص مما يستوجب معه الإزالة الفورية :

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر رقم ٤٠٥٥٥ بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٧ والمتضمن الآتى :

صورة ضوئية من القرار الوزارى رقم ٥٤٣ بتاريخ ٣/١١/٢٠١٥ لإزالة عدد (٥)

عمارات بمراحل تنفيذ مختلفة وتم تنفيذ الإزالة .

صورة ضوئية من القرار الوزاري رقم ٧٥٥ بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٧ لإزالة عدد (٢) عمارة تشطيب (أرضى + أربعة) ... وتقدمت الشركة بطلب بتاريخ ١٦/١١/٢٠١٧ للإفادة بأن الشركة بدأت في إزالة المخلفات الناتجة عن هدم عدد (٥) وأن الشركة سوف تبدأ في إزالة العمارتين بمعرفتها وعلى نفقتها اعتباراً من يوم ١٨/١١/٢٠١٧ وتعهده الشركة بأنها لن تقوم بالبدء في أى أعمال تعديلات بالمخطط المعدل للمشروع الجارى اعتماده إلا بعد استيفاء كافة الإجراءات التنفيذية نحو إزالة العمارتين ، وتم تنفيذ أعمال الإزالة بمعرفة الشركة وفقاً للمعاينة التى تمت فى ١٠/٩/٢٠١٧ تبين إن إجمالى العمارات المخالفة قبل تنفيذ أى أعمال إزالة عبارة عن ٧ عمارات مع ملاحظة أثار هدم وردم لبعض العمارات ومساواتها بالأرض .

والمرفق به خطاب جهاز المدينة للشركة بإخطارهم بقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار باعتبار تاريخ توصيل المرافق الأساسية للمشروع الذى تحسب على أساسه الفوائد المستحقة على الأرض هو ٣/٥/٢٠١١

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم ٤٢٩٢٢ بتاريخ ١٥/٢/٢٠١٨ والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية من المخطط العام المعدل للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم ١٠٧٣٣ بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٨ بشأن مراجعة المخطط المقدم من الشركة والمتضمن وجود اختلاف فى مساحات نماذج بعض الفيلات المنفذة على الطبيعة فى ضوء مخطط ٢٠٠٦ ، وكذا استحداث ارتفاع (أرضى + خمسة أدوار) بدلاً من (أرضى + أربعة أدوار) لبعض نماذج العمارات بالأرض الفضاء السابق إزالة عمارات بها ، وكذا اختلاف فى إجمالى مسطح إسكان الفيلات باللوحات المقدمة عن اللوحات المعتمدة بفارق كبير يتجاوز التعديل المحدد باللوحة ونفس الشئ بأراضى العمارات المنفذة ، وانتهى كتاب جهاز المدينة إلى أنه جار عمل مراجعة كاملة مع إدارة التراخيص لبيان الموقف من حيث وجود مخالفات مخطط عام أو مسطحات زائدة للفيلات والعمارات تم تقنينها لإمكان إثباتها على المخطط المعدل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٥١٥٦ بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢١ لجهاز المدينة لموافاته ببيان تفصيلى للفيلات والعمارات بالمشروع موضحاً بها مساحة قطعة الأرض والنسبة البنائية من واقع الرخصة الصادرة لتلك الأراضى وإدراجه على لوحة المخطط العام الجارى اعتماده على أن يتم التنسيق من قبل جهاز المدينة مع الشركة لطباعة النسخ النهائية بعد تلافى الملاحظات وبعد إدراج الجداول المشار إليها :

وعلى كتاب جهاز المدينة الوارد برقم ٤٦٤٨٥ بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٠ بشأن وجود مخالفات بالمخطط العام بمشروع شركة أى جى أى العقارية (مشروع حى الأشجار) بقطعة الأرض بمساحة ١٧٦, ١٧٦ فدان جنوب طريق الواحات والتي تتمثل فى قيام بعض ملاك الوحدات السكنية والفيلات بالتعدى على الحدائق العامة بأسوار سلك شبك أو خوص أو أسوار مبانى وعمل جراجات ، وكذا زيادة مسطحات غرف السطح بأسطح الفيلات والعمارات ، وطلب سيادتكم دراسة إمكانية تقنين الحدائق العامة التى تم إحاطتها بأسوار لتضم لمساحة أراضى الفيلات والعمارات كمخالفة لمخطط عام وذلك حال كونها داخل النسب المسموحة لأراضى الفيلات والعمارات ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٩٧٣٦ بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٨ لجهاز المدينة المتضمن الآتى :

بالنسبة للحدائق العامة التى تم ضمها لقطع الأراضى السكنية : فيتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ٧٥ بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ (الخاص بشركات الاستثمار العقارى التى قامت بتنفيذ مشروعاتها بالمخالفة للمخطط العام المعتمد) حال انطباق الشروط والضوابط الواردة به على الحالات محل الدراسة مع مراعاة عدم تجاوز نسب الأراضى السكنية عن ٢:١ وطبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن .

بالنسبة للمخالفات البنائية : فيتم اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن وفى ضوء القوانين واللوائح المنظمة .

بالنسبة لشكوى اتحاد الشاغلين من تعديل المخطط العام : فإنه لإمكان دراسة الشكوى المقدمة من الناحية الفنية فإن الأمر يستلزم تحديد أوجه الاعتراض على المخطط المعدل المقدم من الشركة ، وإذا ما كان هنالك تعارض بينه وبين العقود المبرمة مع السادة مالكي الوحدات أو قطع الأراضي بالمشروع من عدمه :

وعلى كتاب جهاز المدينة الوارد برقم ٤١٠٣٦٥ بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٣ بخصوص مراجعة المخطط العام للمشروع ، والمرفق به جداول مساحات قطع الأراضي بالتعديلات طبقاً للطبيعة وكذا أسطوانة مدمجة محمل عليها المخطط المعدل والمخطط المعتمد للمشروع للمراجعة والإفادة بالرأى وذلك لحين انتهاء الدراسة القانونية بالهيئة وتحديد مدى أحقية اتحاد الشاغلين في الاعتراض على تعديل المخطط العام :

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣٠٢٨٣ بتاريخ ٢٠١٨/٦/٢١ لجهاز المدينة موضحاً به الملاحظات الفنية على المخطط المعدل المقدم بعد تحديد المخالفات على المخطط العام للمشروع :

وعلى كتاب جهاز المدينة الوارد برقم ٤١٩٤٣٤ ، بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٤ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط العام المعدل للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ، والمتضمن أن الشركة قد قامت بسداد دفعة مقدمة تحت حساب التصالح على مخالفة المخطط العام لحين تحديد السعر الحالي من اللجنة المختصة بالتسعير وتحديد القيمة النهائية ، ومرفق به مذكرة شارحة لموقف المشروع محل القرار حتى تاريخه والتي توضح عدم وجود مستحقات مالية على الشركة بخلاف سداد مخالفة المخطط العام :

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٥ نظير المراجعة

الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع :

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم ٦٠٠٢٣ بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٣ بخصوص الشكوى المقدمة من السيد/ محمد عبد الله فودة بصفته رئيس مجلس إدارة اتحاد شاغلى حى الأشجار لتضرره من قيام شركة أى.جى. أى العقارية بتقديم مخطط معدل لمشروع حى الأشجار بمسطح ١٧٦.١٧٦ فدان جنوب طريق الواحات الصادر له القرار الوزارى رقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧ والمعدل فى ٢٠٠٦ والمرفق به أوجه الاعتراضات تفصيلاً على المخطط المعدل الجارى اعتماده حالياً وكذا صور من بعض العقود المبرمة بين الشركة وبعض الملاك :

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٦٦٣ بتاريخ ٢٠١٩/١/١٠ للسيد المستشار القانونى للهيئة متضمناً الآتى :

كتاب جهاز المدينة رقم (٢٠١٩/٢٠٥) المتضمن رأى جهاز المدينة فى أوجه الاعتراض على تعديل المخطط العام للمشروع المقدمة من اتحاد الشاغلين .

الرأى الفنى للقطاع فى الاعتراضات المقدمة من بعض مالكى الوحدات السكنية بالمشروع .

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم ٤٩٥٦ بتاريخ ٢٠١٩/٢/١١ المرسل للشركة والمتضمن الآتى :

انتهاء مهلة العام الممنوحة للقطعة بدون مقابل بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢

صدور قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢١ بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بمنح كافة

المشروعات بنشاط (عمرانى متكامل - خدمى) والتي بلغت نسبة إنجازها (٩٥٪)

مهلة سنة من تاريخ الإعلان دون مقابل .

نسبة الإنجاز للمشروع فى ٢٠١٩/١/١٣ بلغت (٩١,٨٤٪) .

وجود مخالفة أخرى بالطبيعة على المخطط المعتمد فى ٢٠٠٦ بترحيل أرض النادى

داخل المدرسة ، ما يستوجب معه تقنين تلك المخالفة طبقاً للقواعد وفى ضوء تفويضات

السيد رئيس الجهاز .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٥ بتاريخ ٢٠١٩/٣/٤ بالموافقة على منح كافة المشاريع بنشاط (عمرانى متكامل - خدمى) مهلة عام بدون مقابل للمشروعات بنظام نصف التشطيب التى بلغت نسبة إنجازها (٨٥٪) حتى أقل من (٩٥٪) وطبقاً للضوابط الواردة بالقرار آنف الذكر ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٥٤٣٧ بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٤ والموجه للسيد المستشار القانونى للهيئة مرفقاً به ملف مشروع القرار الوزارى باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة برقم ١٩٢٠٣ بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٠ للسيد أ.د.م. الوزير والمنتهى إلى أنه عند إجراء أى تعديل جديد على القرار الوزارى فإنه يتعين عدم المساس بالمناطق الخضراء والمدرسة والنادى الاجتماعى والحضانة ومكتب البريد والمركز الصحى والشرطة وإزالة أية مخالفات بنائية للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم ٤٧٢٦٧ بتاريخ ٢٠١٩/٤/١١ المتضمن الإشارة إلى الشكوى المقدمة من رئيس مجلس إدارة اتحاد شاغلى حى الأشجار والتى يتضرر فيها من قيام الشركة بتقديم مخطط معدل للمشروع وانتهى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة إلى إعادة ملف المشروع للمراجعة والدراسة والتأكد من تلافى أوجه الاعتراضات التى وردت بالشكوى ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للوزير بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢ والمنتهى إلى أنه لا مانع من اعتماد المخطط العام المعدل لحي الأشجار مع مراعاة تنفيذ الملاحظات التى أشار إليها جهاز المدينة وما انتهى إليه مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ ؛

وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة الخاصة بالقرار الوزارى ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات

المختصة بالهيئة ؛



وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أى.جى. أى العقارية (مشروع حى الأشجار) باعتماد تعديل جزء ضمن المخطط العام للمشروع بمساحة ١٧٦, ١٧٦ فدان بما يعادل ٢٧٣٩٩٣٩م<sup>٢</sup> بقطعة الأرض المخصصة للشركة بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر والسابق اعتماده بموجب القرار الوزارى الصادر برقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧ لإقامة مشروع عمرانى والمعدل بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٥ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والعقود المبرمة مع الشركة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/٦/ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

#### ( المادة الأولى )

يعتمد تعديل جزء ضمن المخطط العام لمشروع شركة أى.جى. أى العقارية (مشروع حى الأشجار) بمساحة ١٧٦, ١٧٦ فدان بما يعادل ٢٧٣٩٩٣٩م<sup>٢</sup> (فقط سبعمائة وتسعة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وتسعة وثلاثون متراً مربعاً) بقطعة الأرض المخصصة للشركة بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر والسابق اعتماده بموجب القرار الوزارى الصادر برقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧ والمعدل بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٥ لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٩٩٧/٩/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

#### ( المادة الثانية )

تلتزم الشركة بسداد أى مستحقات مالية عليها للجهاز ، وفى حالة عدم الالتزام يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة .

**( المادة الثالثة )**

تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**( المادة الرابعة )**

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

**( المادة الخامسة )**

تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**( المادة السادسة )**

تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات على المخطط العام المعدل للمشروع لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكى/ قاطنى الوحدات السكنية بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

**( المادة السابعة )**

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

**( المادة الثامنة )**

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 .

### ( المادة التاسعة )

تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة والمذكرات المعتمدة من السلطة المختصة فى هذا الشأن .

### ( المادة العاشرة )

تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك بلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

### ( المادة الحادية عشرة )

تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

### ( المادة الثانية عشرة )

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

أ.د.م/ عاصم الجزار

### الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تعديل جزء ضمن الخطط العام لمشروع شركة آى.جى. آى العقارية  
(مشروع حى الأشجار) بمساحة ١٧٦, ١٧٦ فدان بما يعادل ٢٧٣٩٩٣٩م<sup>٢</sup>  
بقطعة الأرض المخصصة للشركة بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات  
بمدينة حدائق أكتوبر والسابق اعتماده بموجب القرار الوزاري  
الصادر برقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٧ لإقامة مشروع عمراني متكامل  
مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٧٦. ١٧٦) فدان  
أى ما يعادل ٢٧٣٩٩٣٩م<sup>٢</sup>.

#### ميزانية استخدامات الأراضي على كامل أرض المشروع :

( أ ) تبلغ الأراضي المخصصة لمناطق الإسكان بالمشروع ٢٣٥٦٣٦٣م<sup>٢</sup> بما يعادل  
٨٤. ٨٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٨. ١٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع  
وتنقسم إلى الآتى :

تبلغ إجمالي مساحة أراضي القيلات (تاون هاوس - توين هاوس) ٢م<sup>٢</sup>١٢٤٥٣٠  
بما يعادل ٢٩. ٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٦. ٨٣٪) من إجمالي مساحة المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة أراضي العمارات ٢م<sup>٢</sup>٢٣١٨٣٣ بما يعادل ٥٥. ١٩٨ فدان  
وتمثل نسبة (٣١. ٣٣١٪) من إجمالي مساحة المشروع .

(ب) تبلغ الأرض المخصصة للخدمات ٢م<sup>٢</sup>٨٢٣٥٤ بما يعادل ١٩. ٦٠٨ فدان وتمثل  
نسبة (١١. ١٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ج) تبلغ الأرض المخصصة للطرق وأماكن انتظار السيارات ٢م<sup>٢</sup>٢٣٦٠٤٥ بما يعادل  
٥٦. ٢٠١ فدان وتمثل نسبة (٣١. ٩٠١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(د) تبلغ الأرض المخصصة للمناطق الخضراء ٢م<sup>٢</sup>٦٥١٧٧ بما يعادل ١٥. ٥١٩ فدان  
وتمثل نسبة (٨. ٨٠٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ٢م<sup>٢</sup>٣٥٦٣٦٣ بما يعادل ٨٤. ٨٤٨ فدان  
وبما يمثل نسبة (٤٨. ١٦١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للقيلات (توين هاوس - تاون هاوس) ٢م<sup>٢</sup>١٢٤٥٣٠  
بما يعادل ٢٩. ٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٦. ٨٣٪) من إجمالي مساحة المشروع

ووفقاً للجدول التالية :

أولاً - أراضي الضيالات (توين هاوس) :

رقم القطعة	نوع النموذج		مساحة القطعة بمخطط ٢٠٠٦	مساحة القطعة	المساحة الإضافية المضمومة	عدد الوحدات
	رقم	مسمى				
١	٧٢٥٦	٧٢	٧٩٤,٦١	٧٩٤,٦١	٠,٠٠	١
٢	٧٢٥٧	٧٢	٧٦٢,٨٧	٧٦٢,٨٧	٠,٠٠	١
٣	٧١	٧١	٥٠١,٨٠	٦٠٨,٢٧	١٠٦,٤٧	١
٤	٧٢	٧١	٤٥٠,٠٠	٥٤٠,١٥	٩٠,١٥	١
٥	٧٢	٧٢	٤٥٠,٠٠	٥٢٩,٠٢	٨٩,٠٢	١
٦	٧٤	٧٢	٤٥٠,٠٠	٥٢٨,٢٠	٨٨,٢٠	١
٧	٧٥	٧١	٤٥٠,٠٠	٥٢٨,٠٢	٨٨,٠٢	١
٨	٧٦	٧١	٤٥٠,٠٠	٥٢٩,٠٠	٨٩,٠٠	١
٩	٧٧	٧٢	٤٥٠,٠٠	٥٢٨,٣٦	٨٨,٣٦	١
١٠	٧٨	٧٢	٤٩٢,٤٠	٧٦٢,٧٠	٢٧٠,٣٠	١
١١	٧٩	٧١	٤٨٥,٠٠	٨٢٤,٤٢	٣٣٩,٤٢	١
١٢	٧١٠	٧١	٤٩٧,٢٥	٦٤٤,١٥	١٩٦,٨٠	١
١٣	٧١١	٧٢	٤٥٠,٠٠	٦٠٠,٨٧	١٥٠,٨٧	١
١٤	٧١٢	٧٢	٤٦٨,٤٤	٥٩٧,٦٨	١٢٩,٢٤	١
١٥	٧١٣	٧١	٤٩٢,٠٠	٦٠٧,٩٢	١١٥,٩٢	١
١٦	٧١٤	٧١	٥٠٢,٨٨	٦١٥,٢٥	١١٢,٤٧	١
١٧	٧١٥	٧٢	٥٠٨,٠٠	٦٢١,٥٥	١١٣,٥٥	١
١٨	٧١٦	٧٢	٥٠٤,٠٠	٨٤٤,٣٩	٣٤٠,٣٩	١
١٩	٧١٧	٧١	٥٦٦,٠٠	٨٥٠,٣٧	٢٨٤,٣٧	١
٢٠	٧١٨	٧١	٥٢١,٧٥	٦١١,٣٩	٨٩,٦٤	١
٢١	٧١٩	٧٢	٤٩٨,٠٠	٥٩٠,٤١	٩٢,٤١	١
٢٢	٧٢٠	٧٢	٤٩٥,١٩	٥٨٤,٥٠	٨٩,٣١	١
٢٣	٧٢١	٧١	٥١٤,٠٠	٦٠٢,٤٨	٨٨,٤٨	١
٢٤	٧٢٢	٧١	٦٠٩,٠٠	٦٠٩,٠٠	٠,٠٠	١
٢٥	٧٢٣	٧١	٥٨١,٥٠	٨٢١,١٥	٢٣٩,٦٥	١
٢٦	٧٢٤	٧١	٦٤٩,٧٦	٨١٦,٠٦	١٦٦,٣٠	١
٢٧	٧٢٥	٧٢	٧٢٢,٢٢	٨٢٢,٨٧	٩٠,٥٥	١
٢٨	٧٢٦	٧٢	٧٢١,٢٦	٨١٤,٨٧	٩٢,٦١	١
٢٩	٧٢٧	٧١	٦٩٧,١٦	٧٨٤,٩١	٨٧,٧٥	١
٣٠	٧٢٨	٧١	٦٨٢,٢٠	١,٧٤٧,٥٥	١,٠٦٥,٣٥	١
٣١	٧٢٩	٧٢	٥٠٤,٠٠	٧٨٥,١٢	٢٨١,١٢	١
٣٢	٧٣٠	٧١	٥٠٤,٠٠	٦١١,٠٢	١٠٧,٠٢	١
٣٣	٧٣١	٧٢	٥٠٤,٦١	٦١٢,١٥	١٠٧,٥٤	١
٣٤	٧٣٢	٧٢	٤٩٢,٢٤	٦١٥,٥٢	١٢٢,٢٨	١

١٨ الوقائع المصرية - العدد ٢٢٢ في ٥ أكتوبر سنة ٢٠١٩

رقم القطعة	نوع النموذج		مساحة القطعة بمخطط ٢٠٠٦	مساحة القطعة	المساحة الإضافية الضمومة	عدد الوحدات
	رقم	مسمى				
٢٥	٧٢٢	٧٢٢	٤٦٩,٧٥	٦٢٠,٩٠	١٦١,١٥	١
٢٦	٧٢٤	٧٢٢	٤٥٠,٠٠	٦٤٨,٩٢	١٩٨,٩٢	١
٢٧	٧٢٥	٧٢٢	٤٨٤,٧٨	٨٢٩,٩٠	٣٥٥,١٢	١
٢٨	٧٢٦	٧٢٢	٤٨٢,٨١	٩١٢,٣٩	٤٢٠,٥٨	١
٢٩	٧٢٧	٧٢١	٤٨٠,٧٢	٨٦٠,٠٠	٣٧٩,٢٧	١
٤٠	٧٢٨	٧٢١	٤٨٤,٤٢	٧٢٢,٤٢	٢٢٩,٠٠	١
٤١	٧٢٩	٧٢٢	٤٥٠,٠٠	٧٢٥,٢٧	٣٧٥,٢٧	١
٤٢	٧٤٠	٧٢٢	٤٦٧,٢٠	٦٤٠,٧٤	١٧٢,٤٤	١
٤٣	٧٤١	٧٢١	٤٩٢,١٢	٦٣٠,٧٠	١٢٨,٥٧	١
٤٤	٧٤٢	٧٢١	٥٠٢,٨٨	٦٤٩,٠٠	١٤٦,١٢	١
٤٥	٧٤٣	٧٢٢	٥٠٤,٠٠	٦٢١,١٩	١٢٧,١٩	١
٤٦	٧٤٤	٧٢٢	٥٠٤,٠٠	٩٨٤,٦٩	٤٨٠,٦٩	١
٤٧	٧٤٥	٧٢١	٥٨٤,٤٥	٨٨٢,٢٦	٢٩٧,٨١	١
٤٨	٧٤٦	٧٢١	٥٠٤,٠٠	٩٦٢,٠٦	٤٥٩,٠٦	١
٤٩	٧٤٧	٧٢٢	٥٠٥,٨٤	٧٤٩,٤٨	٢٤٢,٦٤	١
٥٠	٧٤٨	٧٢٢	٤٩٢,٢٢	٥٧٠,٤٧	٧٨,١٤	١
٥١	٧٤٩	٧٢١	٤٦٨,٥٩	٦٢٧,٩٤	١٦٩,٣٥	١
٥٢	٧٥٠	٧٢١	٤٥٠,٠٠	٧٤٢,٨٠	٢٩٢,٨٠	١
٥٣	٧٥١	٧٢٢	٤٨٦,١٢	٧١٩,٦٢	٢٨٢,٤٩	١
٥٤	٧٥٢	٧٢١	٥١١,٠٧	١,١٧٢,٣٦	٦٦١,٣٩	١
٥٥	٧٥٣	٧٢١	٤٩٢,٢٢	٤٩٢,٢٢	٠,٠٠	١
٥٦	٧٥٤	٧٢١	٥٢١,٢٧	٥٢١,٢٧	٠,٠٠	١
٥٧	٧٥٥	٧٢٢	٥٠٤,٩٧	٥٠٤,٩٧	٠,٠٠	١
٥٨	٧٥٦	٧٢٢	٤٨٠,٤٢	٤٨٠,٤٢	٠,٠٠	١
٥٩	٧٥٧	٧٢١	٥٢٩,٠٠	٥٢٩,٠٠	٠,٠٠	١
٦٠	٧٥٨	٧٢١	٥٥٩,٨٧	٥٥٩,٨٧	٠,٠٠	١
٦١	٧٥٩	٧٢٢	٥٢٨,٩٧	٥٢٨,٩٧	٠,٠٠	١
٦٢	٧٦٠	٧٢٢	٥٢٧,٧٥	٥٢٧,٧٥	٠,٠٠	١
٦٣	٧٦١	٧٢١	٤٩٥,٣٦	٤٩٥,٣٦	٠,٠٠	١
٦٤	٧٦٢	٧٢١	٤٩٤,٨٥	٤٩٤,٨٥	٠,٠٠	١
٦٥	٧٦٣	٧٢٢	٤٥٢,٥٤	٤٥٢,٥٤	٠,٠٠	١
٦٦	٧٦٤	٧٢٢	٦٢٤,٨٩	٦٢٤,٨٩	٠,٠٠	١
٦٧	٧٦٦	٧٢٢	٥٠٢,٨٠	٩٨٩,١٦	٤٨٥,٣٦	١
٦٨	٧٦٧	٧٢٢	٧٢٠,٦٤	٨٢٧,٠٠	١٠٦,٣٦	١
٦٩	٧٦٢	٧٢٢	٤٩٢,٣٩	٦٠٦,١١	١١٢,٨٢	١
٧٠	٧٦٤	٧٢٢	٥٤٦,٩٢	٧٤٢,١٢	١٩٥,١٩	١

الوقائع المصرية - العدد ٢٢٢ في ٥ أكتوبر سنة ٢٠١٩ ١٩

رقم القطعة	نوع النموذج		مساحة القطعة بمخطط ٢٠٠٦	مساحة القطعة	المساحة الإضافية الضمومة	عدد الوحدات
	رقم	مسمى				
٧١	٧١٦٥	٧٢	٥٨٩,٧٩	٩١٩,٢٥	٢٢٩,٥٦	١
٧٢	٧١٦٦		٦٠١,٢٨	٧٨٥,٩٦	١٨٤,٦٨	١
٧٣	٧١٦٧	٧١	٦٠٢,٥٨	٧٢٢,١١	١٢٩,٥٢	١
٧٤	٧١٦٨		٥٠٠,٧٤	٦٥٢,٠٧	١٥١,٣٣	١
٧٥	٧١٦٩	٧١	٥٥٦,٩٠	٨٤٦,٣٢	٢٨٩,٤٢	١
٧٦	٧١٧٠		٥٠٤,٠٠	٦٢٤,٣٤	١٢٠,٣٤	١
٧٧	٧١٧١	٧٢	٥٠٢,٨٨	٧٠٠,٦٩	١٩٧,٨١	١
٧٨	٧١٧٢		٤٩٢,٣٧	٧٠٤,٩٧	٢١٢,٦٠	١
٧٩	٧١٧٣	٧١	٤٦٨,٥٤	٦١٩,١٥	١٥٠,٦١	١
٨٠	٧١٧٤		٤٢١,١٠	٥٧١,٩٦	١٤٠,٨٦	١
٨١	٧١٧٥	٧٢	٤٩١,٦٢	٧٦٤,٥٧	٢٧٢,٤٥	١
٨٢	٧١٧٦		٦٨٧,٠٠	٩٩٦,٧٢	٢٩٩,٧٢	١
٨٣	تم إلغاؤها		٥٨٠,٠٠	٠,٠٠	-٥٨٠,٠٠	١
٨٤	تم إلغاؤها		٥٤٩,٠٠	٠,٠٠	-٥٤٩,٠٠	١
الإجمالي			٤٤,٢٧٥,١٥	٥٧,٥٢٠,٧٦	١٢,٢٥٥,٦١	٨٢

ثانياً - أراضي فيلات (التاون هاوس) :

رقم القطعة	النموذج		عدد الوحدات بالقطعة
	رقم	مسمى	
٦٥	T ٦٥	٢A + ٢B S	٦
٦٦	T ٦٦		
٦٧	T ٦٧		
٦٨	T ٦٨		
٦٩	T ٦٩		
٧٠	T ٧٠		
٧١	T ٧١	٢A + ٢B S	٦
٧٢	T ٧٢		
٧٣	T ٧٣		
٧٤	T ٧٤		
٧٥	T ٧٥		
٧٦	T ٧٦		

٢٠. الوقائع المصرية - العدد ٢٢٢ في ٥ أكتوبر سنة ٢٠١٩

عدد الوحدات بالقطعة	مساحة القطعة	التمودج		رقم القطعة
		رقم ١	مسمى	
٥	١,٤٤٢,٦٧	٢A + ٢B	T ٧٧	٧٧
			T ٧٨	٧٨
			T ٧٩	٧٩
			T ٨٠	٨٠
			T ٨١	٨١
٥	١,٤٤٢,٧٢	٢A + ٢B	T ٨٢	٨٢
			T ٨٣	٨٣
			T ٨٤	٨٤
			T ٨٥	٨٥
			T ٨٦	٨٦
٦	١,٧٨٤,٦٨	٢A + ٢B	T ٨٧	٨٧
			T ٨٨	٨٨
			T ٨٩	٨٩
			T ٩٠	٩٠
			T ٩١	٩١
٦	٢,٧٦٩,٧٠	٢A + ٢B	T ٩٢	٩٢
			T ٩٤	٩٤
			T ٩٥	٩٥
			T ٩٦	٩٦
			T ٩٧	٩٧
٦	٢,٦٢٥,٠٠	٢A + ٢B	T ٩٨	٩٨
			T ٩٩	٩٩
			T ١٠٠	١٠٠
			T ١٠١	١٠١
			T ١٠٢	١٠٢
٦	١,٧٦٠,٨٦	٢A + ٢B	T ١٠٣	١٠٣
			T ١٠٤	١٠٤
			T ١٠٥	١٠٥
			T ١٠٦	١٠٦
			T ١٠٧	١٠٧
٦	١,٧٦٠,٨٦	٢A + ٢B	T ١٠٨	١٠٨
			T ١٠٩	١٠٩
			T ١١٠	١١٠
			T ١١٠	١١٠



الوقائع المصرية - العدد ٢٢٢ في ٥ أكتوبر سنة ٢٠١٩ ٢١

عدد الوحدات بالقطعة	مساحة القطعة	التموج		رقم القطعة
		رقم ١	مسمى	
٦	١,٦٧٢,٢٢	٢A+٢B	T ١١١	١١١
			T ١١٢	١١٢
			T ١١٣	١١٣
			T ١١٤	١١٤
			T ١١٥	١١٥
			T ١١٦	١١٦
٦	٢,٠٩٨,٨٨	٢A+٢B	T ١١٧	١١٧
			T ١١٨	١١٨
			T ١١٩	١١٩
			T ١٢٠	١٢٠
			T ١٢١	١٢١
			T ١٢٢	١٢٢
٦	٢,٤٨٢,٩٦	٢A+٢B	T ١٢٣	١٢٣
			T ١٢٤	١٢٤
			T ١٢٥	١٢٥
			T ١٢٦	١٢٦
			T ١٢٧	١٢٧
			T ١٢٨	١٢٨
٦	١,٩١٦,٩٢	٢A+٢B	T ١٢٩	١٢٩
			T ١٣٠	١٣٠
			T ١٣١	١٣١
			T ١٣٢	١٣٢
			T ١٣٣	١٣٣
			T ١٣٤	١٣٤
٢	١,٠٠٦,١٢	١A+١B	T ١٣٥	١٣٥
			T ١٣٦	١٣٦
٥	١,٨٢٤,٠٦	٢A+٢B	T ١٣٧	١٣٧
			T ١٣٨	١٣٨
			T ١٣٩	١٣٩
			T ١٤٠	١٤٠
			T ١٤١	١٤١
			T ١٤٢	١٤٢
٢	١,٢٤١,٢٤	٢A+١B	T ١٤٣	١٤٣
			T ١٤٤	١٤٤
			T ١٤٥	١٤٥
٢	٨٨٨,٧٩	١A+١B	T ١٤٦	١٤٦
			T ١٤٧	١٤٧
٢	٨٢٧,٥٩	١A+١B	T ١٤٨	١٤٨

٢٢ الوقائع المصرية - العدد ٢٢٢ في ٥ أكتوبر سنة ٢٠١٩

عدد الوحدات بالقطعة	مساحة القطعة	التمودج		رقم القطعة
		رقم ١	مسمى	
٣	١,٨٢٤,٠٠	٢A + 1B	T 1٤٩	١٤٩
			T 1٥٠	١٥٠
			T 1٥١	١٥١
٥	١,٧٨٧,٤٢	٢A + 2B	T 1٥٢	١٥٢
			T 1٥٣	١٥٣
			T 1٥٤	١٥٤
			T 1٥٥	١٥٥
٤	١,٧٥٤,١٩	٢A + 2B	T 1٥٦	١٥٦
			T 1٥٧	١٥٧
			T 1٥٨	١٥٨
٣	٦٦٥,٣٥	1A + 1B	T 1٥٩	١٥٩
			T 1٦٠	١٦٠
			T 1٦١	١٦١
٣	١,٠١٨,٨٧	٢A + 1B	T 1٦٢	١٦٢
			T 1٦٣	١٦٣
١	٤٤٢,٥٢	1B	T 1٦٤	١٦٤
			T 1٦٥	١٦٥
٣	٧٠٨,٥٨	1A + 1B	T 1٦٦	١٦٦
			T 1٦٧	١٦٧
			T 1٦٨	١٦٨
٥	١,٨٩٨,٥٠	٢A + 2B	T 1٦٩	١٦٩
			T 1٧٠	١٧٠
			T 1٧١	١٧١
			T 1٧٢	١٧٢
٣	١,٢٩٤,٣٢	٢A + 1B	T 1٧٣	١٧٣
			T 1٧٤	١٧٤
٣	٧٥٠,٨٧	1A + 1B	T 1٧٥	١٧٥
			T 1٧٦	١٧٦
٣	٧٢٩,٩٠	1A + 1B	T 1٧٧	١٧٧
			T 1٧٨	١٧٨
٣	١,٢٦٠,٩٧	٢A + 1B	T 1٧٩	١٧٩
			T 1٨٠	١٨٠
			T 1٨١	١٨١
٣	١,٢٠٠,٨٢	1A + 1B	T 1٨٢	١٨٢
			T 1٨٣	١٨٣

الوقائع المصرية - العدد ٢٢٢ في ٥ أكتوبر سنة ٢٠١٩ ٢٣

عدد الوحدات بالقطعة	مساحة القطعة	التموج		رقم القطعة
		رقم ١	مسمى	
٥	١,٨٠٠,٣٠	٢A+٢B	T ١٩٧	١٩٧
			T ١٩٨	١٩٨
			T ١٩٩	١٩٩
			T ٢٠٠	٢٠٠
			T ٢٠١	٢٠١
٣	١,٢٧٧,٩٢	٢A+١B	T ٢٠٢	٢٠٢
			T ٢٠٣	٢٠٣
			T ٢٠٤	٢٠٤
٤	١,٢٧٥,٩٤	٢A+٢B	T ٢٠٥	٢٠٥
			T ٢٠٦	٢٠٦
			T ٢٠٧	٢٠٧
٢	٦٥٠,٢٢	١A+١B	T ٢٠٨	٢٠٨
			T ٢٠٩	٢٠٩
٣	١,١٩٢,٣٦	٢A+١B	T ٢١٠	٢١٠
			T ٢١١	٢١١
			T ٢١٢	٢١٢
٥	٢,٠٢٠,٨٨	٢A+٢B	T ٢١٣	٢١٣
			T ٢١٤	٢١٤
			T ٢١٥	٢١٥
			T ٢١٦	٢١٦
			T ٢١٧	٢١٧
٣	١,١٧٤,١٢	٢A+١B	T ٢١٨	٢١٨
			T ٢١٩	٢١٩
			T ٢٢٠	٢٢٠
٢	٧٧٢,٣٠	١A+١B	T ٢٢١	٢٢١
			T ٢٢٢	٢٢٢
٦	١,٨٧٦,٣٦	٢A+٢B	T ٢٢٣	٢٢٣
			T ٢٢٤	٢٢٤
			T ٢٢٥	٢٢٥
			T ٢٢٦	٢٢٦
			T ٢٢٧	٢٢٧
			T ٢٢٨	٢٢٨
٦	٢,٦٢٤,١٤	٢A+٢B	T ٢٢٩	٢٢٩
			T ٢٣٠	٢٣٠
			T ٢٣١	٢٣١
			T ٢٣٢	٢٣٢
			T ٢٣٣	٢٣٣
٦	٢,٦٢٤,١٤	٢A+٢B	T ٢٣٤	٢٣٤
			T ٢٣٥	٢٣٥

رقم القطعة	النموذج		عدد الوحدات بالقطعة
	رقم ١	مسمى	
٢٢٦	T ٢٢٦	٢A + ٢B	٢,٤١٩,٠٠
٢٢٧	T ٢٢٧		
٢٢٨	T ٢٢٨		
٢٢٩	T ٢٢٩		
٢٤٠	T ٢٤٠		
٢٤١	T ٢٤١		
٢٤٢	T ٢٤٢	٢A + ٢B	١,٨٢٦,٧٩
٢٤٣	T ٢٤٣		
٢٤٤	T ٢٤٤		
٢٤٥	T ٢٤٥		
٢٤٦	T ٢٤٦		
٢٤٧	T ٢٤٧		
٢٤٨	T ٢٤٨	٤A + ٤B	٢,٤٠٤,٤٤
٢٤٩	T ٢٤٩		
٢٥٠	T ٢٥٠		
٢٥١	T ٢٥١		
٢٥٢	T ٢٥٢		
٢٥٣	T ٢٥٣		
٢٥٤	T ٢٥٤		
٢٥٥	T ٢٥٥		
١٨٠			٦٦,٩٩٨,٧٢

تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ٢م٢٣١٨٣٣ بما يعادل ١٩٨ . ٥٥ فدان وتمثل

نسبة (٣١ . ٣١٪) من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً لجدول النماذج المعمارية الآتية :

النموذج	مساحة الدور الأرضي للوحدة (م <sup>٢</sup> ) F.P	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	عدد الأدوار بالنموذج	إجمالي متوسط مسطح القطع
A	٤٧٥	٦٩	١٥	١٠٢٥	أرضي ٤ + متكرر	٨٤٥٢٥
B	٢٥٠	٧٧	١٠	٧٧٠	أرضي ٤ + متكرر	٥٩٦٧٥
B*	٢٥٠	٧	١٢	٨٤	أرضي ٥ + متكرر	٥٧٩٨
C	٢٨٥	٦٤	١٠	٦٤٠	أرضي ٤ + متكرر	٤٤٨٠٠
C*	٢٨٥	٩	١٢	١٠٨	أرضي ٥ + متكرر	٧٢٢٥
D	٥٤٢	٢٢	١٨	٢٩٦	أرضي ٥ + متكرر	٢٩٧٠٠
الإجمالي		٢٤٨		٢٠٢٢		٢٢١٨٢٢

### الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

لا تزيد الكثافة السكانية العامة للمشروع عن ١٢٠ فرداً/ فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٨١ شخصاً/ فدان .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضٍ) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) طبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

### مناطق العمارات ،

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .  
الارتفاع المسموح به (أرضى + ٥ أدوار متكررة) على أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع (١٨م) .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

### الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .  
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .  
 المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م ، وفى حالة عدم وجود فتحات جانبية تكون المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م وذلك طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥ محضر رقم (٦) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

### مناطق الضيالات :

المساحة المسموح بالبناء عليها (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .  
 الارتفاع المسموح به (بدروم + أرضى + أول) .  
 يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨  
 الارتداد : أمامى ٤م - خلف ٦م - جانبي ٤م .  
 المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م .

### ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأرض المخصصة للخدمات ٢٨٢٣٥٤م بما يعادل ١٩.٦٠٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,١١٪) من إجمالى مساحة أرض مشروع وذلك طبقاً للجدول التالى :

ردود (من كل الاتجاهات)	الاشتراطات البنائية		مساحة الموقع (م <sup>٢</sup> )	نوع الخدمات	M
	الارتضاع	نسبة بنائية			
٣٦	أرضى وميزانين طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	٣٠٪	٢٨٢٢	الجامع	
٣٦	أرضى ودورين	٣٠٪	٧٠٠٠	تجارى / إدارى	١
٣٦	أرضى وأول	١٠٪	٦٢٢٠	خدمات ترفيهية	٢
٣٦	أرضى ودورين	٣٠٪	٧٦٢	تجارى / إدارى	٣
٣٦	أرضى ودورين	٣٠٪	١٨٧٤	تجارى / إدارى	٦

الاشتراطات البنائية			مساحة الموقع (م <sup>٢</sup> )	نوع الخدمات	
ردود (من كل الاتجاهات)	الارتفاع	نسبة بنائية			
م٦	أرضى ودورين	٢٠٪	١٧٧٨	تجاري / إدارى	٧
م٦	أرضى ودورين	٢٠٪	١٨٧٤	تجاري / إدارى	٨
م٦	أرضى ودورين	٢٠٪	٢٦٦١	تجاري / إدارى	٩
م٦	أرضى وأول	٢٠٪	٢٢٠٧١	قادر اجتماعى	٥
م٦	أرضى ودورين	٢٠٪	٢٤١٨١	تجاري / إدارى	١٠
			٨٢٢٥٤	الإجمالى	

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .  
 يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد عن (٢.٨٠م) 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 الترخيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .  
 الالتزام بترك ممر بعرض م٦ بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .  
 يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) من المباني المغلقة بالبدروم أو سطحيًا بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (العمارات) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ويحد أقصى للارتفاع ١٨م 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 - تلتزم الشركة بالتنسيق مع الهيئة العامة للطرق والكبارى بشأن الموافقة على مداخل المشروع على طريق الواحات إذا ما تطلب الأمر .
- ٤ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة ؛ والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٨ - تتولى شركة آى.جى.آى 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 والتراخيص الصادرة 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 - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارة / ٢٥٠) من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .
- ١٦ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

حسام مجدى أبو السعود

طرف أول  
(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

ICM Real Estate  
**DAR AL-HANDBAR**

**AL-ASHGAR DISTRICT EXTENSION 8TH OCTOBER CITY**

رقم الأرض	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	مساحة البناء (م <sup>٢</sup> )	مساحة الغرس (م <sup>٢</sup> )
١	١٠٠	٥٠	٥٠
٢	١٠٠	٥٠	٥٠
٣	١٠٠	٥٠	٥٠
٤	١٠٠	٥٠	٥٠
٥	١٠٠	٥٠	٥٠
٦	١٠٠	٥٠	٥٠
٧	١٠٠	٥٠	٥٠
٨	١٠٠	٥٠	٥٠
٩	١٠٠	٥٠	٥٠
١٠	١٠٠	٥٠	٥٠

ملحوظات:  
١- مساحة الأرض الكلية ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.  
٢- مساحة البناء الكلية ٥٠٠ م<sup>٢</sup>.  
٣- مساحة الغرس الكلية ٥٠٠ م<sup>٢</sup>.  
٤- كل وحدة سكنية تتكون من ١٠٠ م<sup>٢</sup>.  
٥- ارتفاع المباني مسموح به حتى ٤ طوابق.

رقم الأرض	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	مساحة البناء (م <sup>٢</sup> )	مساحة الغرس (م <sup>٢</sup> )
١	١٠٠	٥٠	٥٠
٢	١٠٠	٥٠	٥٠
٣	١٠٠	٥٠	٥٠
٤	١٠٠	٥٠	٥٠
٥	١٠٠	٥٠	٥٠

رقم الأرض	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	مساحة البناء (م <sup>٢</sup> )	مساحة الغرس (م <sup>٢</sup> )
١	١٠٠	٥٠	٥٠
٢	١٠٠	٥٠	٥٠
٣	١٠٠	٥٠	٥٠
٤	١٠٠	٥٠	٥٠
٥	١٠٠	٥٠	٥٠
٦	١٠٠	٥٠	٥٠
٧	١٠٠	٥٠	٥٠
٨	١٠٠	٥٠	٥٠
٩	١٠٠	٥٠	٥٠
١٠	١٠٠	٥٠	٥٠

رقم الأرض	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	مساحة البناء (م <sup>٢</sup> )	مساحة الغرس (م <sup>٢</sup> )
١	١٠٠	٥٠	٥٠
٢	١٠٠	٥٠	٥٠
٣	١٠٠	٥٠	٥٠
٤	١٠٠	٥٠	٥٠
٥	١٠٠	٥٠	٥٠
٦	١٠٠	٥٠	٥٠
٧	١٠٠	٥٠	٥٠
٨	١٠٠	٥٠	٥٠
٩	١٠٠	٥٠	٥٠
١٠	١٠٠	٥٠	٥٠

ملاحظة: المساحة الكلية للأرض ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>.  
مساحة البناء الكلية ٥٠٠ م<sup>٢</sup>.  
مساحة الغرس الكلية ٥٠٠ م<sup>٢</sup>.  
كل وحدة سكنية تتكون من ١٠٠ م<sup>٢</sup>.  
ارتفاع المباني مسموح به حتى ٤ طوابق.





