

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (I-BI) بمساحة ٤,١١٣١١م^٢

لإقامة (مشروع مجمع مدارس)

والتي هى جزء من منطقة الخدمات الداخلية (BI)

ضمن مساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان والمخصصة لشركة أوراسكوم للتنمية مصر

وشركة أوراسكوم العقارية بمدينة حدائق أكتوبر

والسابق صدور القرار الوزارى لها برقم (٣٨٧) بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٩

باعتقاد المخطط العام لكامل المساحة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

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

المجمعات 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

والمجمعات 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 قرار اللجنة الوزارية لتسوية منازعات عقود الاستثمار والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢ بالموافقة على مشروع التسوية الودية المبرم بين الهيئة والشركتين ؛

وعلى عقد تخصيص بنظام المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية لقطعة أرض بمساحة ألف فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١/٣ لقطعة الأرض محل القرار الكائنة بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة إجمالية ١٠٠٧,٣٢ فدان بما يعادل ٢٤٢٣٠٧٥٦,٤٦ م^٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ باعتماد المخطط العام لكامل مشروع شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية على مساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الأولى من المشروع على مساحة ١٠١,٧٢ فدان وذلك بقطعة الأرض الكائنة بمدينة حدائق أكتوبر والمخصصة للشركتين بنظام المشاركة مع الهيئة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى طلب شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية السوارد بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٩ للمراجعة واعتماد المخطط العام لمنطقة مجمع المدراس رقم (I-BI) بمساحة ٢١,٧ فدان ؛

وعلى كتاب شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية السوارد برقم (٤٢٤٤١٩) بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٦ بشأن طلب مراجعة واعتماد المخطط العام لمنطقة مجمع المدارس رقم (I-B1) بمساحة ٢١,٧ فدان ومرقفاً به عدد (٧) لوحات نهائية من المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر رقم (٤٢٥٦٨٨) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٧ مرفقاً به عدد (٧) لوحات من المخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع والمنتهى بعرض الموقف الكامل لقطعة الأرض وبأنه تم التعاقد على مساحة ١٠٠٠ فدان ، وتم تحرير محضر استلام وبتاريخ ٢٠١٩/٤/١٧ ورد كتاب الهيئة بتعديل التسدقات النقدية وتعديل الحصة العينية والإضافية لتصبح ٢م١٥١١٠٥١ بدلاً من ٢م١٥٠٠٠ والمستحق الدفعة المقدمة طبقاً للتعاقد ١٧٦٩٩٠٠٠ جنيه بخلاف الأعباء من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٢ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد اعتماد المخطط العام لمنطقة مجمع المدارس رقم (I-B1) بمساحة ٢١,٧ فدان ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد المقدم من الشركتين ؛
وعلى نماذج التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركتين الخاصة بالقرار الوزارى ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركتين الموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية لإقامة مشروع مجمع مدارس على قطعة الأرض رقم (I-B1) والتي هى جزء من منطقة الخدمات

الداخلية (B1) ضمن مساحة إجمالية ١٠٠٧,٣٢ فدان المخصصة للشركتين لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر بالمشاركة مع الهيئة ، 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 ٢٠٢٠/١/٢٢ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛
وعلى كتاب السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨١) بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٧ المتضمن الإفادة بالتنازل عن الدعوى التحكيمية وسداد الدفعة الأولى والثانية للتعاقد ؛

قسرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (I-B1) بمساحة ٩١٣١١,٤م^٢ (فقط واحد وتسعون ألفاً وثلاثمائة وأحد عشر متراً مربعاً و ٤٠/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية بنظام المشاركة مع الهيئة لإقامة مشروع مجمع مدارس والتسى هى جزء من منطقة الخدمات الداخلية (B1) ضمن مساحة إجمالية ١٠٠٧,٣٢ فدان والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ باعتماد المخطط العام لكامل المساحة بنشاط عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة والشروط المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٦ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركتان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٣ - تلتزم الشركتان بالحصول على موافقة الجهات المختصة لممارسة النشاط المخصص له الأرض قبل مباشرة النشاط وفى حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٤ - تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن مناطق الخدمات بالمشروع هى لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك والتخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقتى الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشروط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٥ - تلتزم الشركتان بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ، وفى حالة عدم الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦ - تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد من الهيئة .

مادة ٨ - تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المتبع حالياً فى الهيئة .

مادة ٩ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (I-BI)

بإجمالى مساحة ٢١,٧ فدان بما يعادل ٢م٩١٣١١,٤

لإقامة مشروع مجمع مدارس والتي هى جزء

من منطقة الخدمات الداخلية للمشروع بالكامل

على مساحة ١٠,٧ فدان والسابق صدور القرار الوزارى

رقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ بشأنه بمدينة حدائق أكتوبر

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١,٧ فدان ، بما يعادل

٢م٩١٣١١,٤ .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة المباني للدور الأرضى (FP) ٦,٥ فدان بما يعادل ٢م٢٧٣٩٣,٤

وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٢,٩ فدان بما يعادل

٢م١٢٣٣٤,٦ وتمثل نسبة (١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة

١٢,٣ فدان بما يعادل ٢م١٥٨٣,٤ وتمثل نسبة (٥٦٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات (مجمع المدارس) :

تبلغ مساحة المباني للدور الأرضى (FP) ٦,٥ فدان بما يعادل ٢م٢٧٣٩٣,٤

وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

بيان تفصيلي لقطع الأراضي التعليمية (1-B1) :

جدول تفصيلي لقطع الأراضي التعليمية للاعتماد (1-B1)						
رقم مسلسل	الارتفاع	النسبة البنائية الحد الأقصى	اجمالي مسطح المباني للدور الأرضي (FP)	مساحة الأرض الاجمالية (M2)	الاستخدام	المرحلة
١	٣ أدوار	٣٠%	٨١٧٢,٥٧	٢٧,٢٤١,٨٩	مجمع مدارس ١	المرحلة الأولى المنطقة (1-B1)
٢	٣ أدوار	٣٠%	٨٣١٦,٨٣	٢٧,٧٢٢,٧٧	مجمع مدارس ٢	
٣	٣ أدوار	٣٠%	١٠٩٠٤,٠٠	٣٦,٣٤٦,٧٢	مجمع مدارس ٣	
			٢٧,٣٩٣,٤٠	٩١,٣١١,٤٠	الاجمالي	

بيان يوضح مساحات ونسب الخدمات على مستوى كامل المشروع :

خدمى				
ملاحظات	الاعتماد	النسبة المئوية	المساحة بالمتر المسطح	
		١٢,٠٠%	٥٠٧,٦٩٠,٧٨	إجمالي الأرض المخصصة لكل المراحل بكامل المشروع
	اعتمدت	٠,٤٧%	١٩٨١٤,٢١	المرحلة الأولى 1-A
مجمعات مدارس	م. الاعتماد	٢,١٦%	٩١,٣١١,٤٠	المرحلة الأولى 1-B1
		٩,٣٧%	٣٩٦٥٥,١٧	المتبقى

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات (مجمع المدارس) بالمشروع :

- ١- لا تزيد المساحة المبنية للدور الأرضي على (٣٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الارتفاع (بدروم + أرضي + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة .
- ٣- يتم تحديد المسطحات المطلوبة لأماكن انتظار السيارات الخاصة وسيارات الطلاب طبقاً للكود المصرى .

- ٤- يسمح بعمل بدروم أو أكثر بعد الحصول على الموافقات المطلوبة على أن يستغل بالأنشطة المسموح بها ولا يسمح بعمل أى فصول دراسية أو معامل بالبدروم .
- ٥- يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .

تعهدات :

- ١- تتعهد الشركتان بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم مباشر من الطرق الخارجية وفى حالة تخدمها من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير بعد الحصول على الموافقات اللازمة .
- ٢- يتم الالتزام بالشروط الخاصة بالهيئة العامة للأبنية التعليمية .
- ٣- تتعهد الشركتان أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية بالتنسيق مع شركة سوميد وأخذ موافقتها بشأن عمل عدايات لعمل امتدادات للطرق الداخلية فوق خط سوميد .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للخدمات (مجمع مدارس) بالمشروع (أرضى + ٢ دور) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة للمنطقة ويسمح بإقامة دور البدروم أو أكثر بحيث يتم استخدامه بالأنشطة المصرح بها فقط بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصص له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- تتولى الشركتان أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيله) بالمباني بقطعة الأرض عالياً ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٥- تتولى الشركتان أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- تتولى الشركتان أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٧- تلتزم الشركتان أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨- تلتزم الشركتان أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩- تتولى الشركتان أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤، ٥، ٦) .
- ١٠- يتم تحديد المسطحات المطلوبة لأماكن انتظار السيارات الخاصة وسيارات الطلاب طبقاً للكود المصرى .
- ١١- يتم الالتزام بالشروط الخاصة بالهيئة العامة للأبنية التعليمية .
- ١٢- تلتزم الشركتان أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والشروط الفنية الواردة بالتعاقد المبرم بينهما وبين الهيئة .

طرف ثانٍ

شريف ماهر ديمترى

طرف أول

(إمضاء)

NO.	Plot No.	Area	Front	Depth	Permitting
101	80001	1000	15	100	100
102	80002	1000	15	100	100
103	80003	1000	15	100	100
104	80004	1000	15	100	100
105	80005	1000	15	100	100
106	80006	1000	15	100	100
107	80007	1000	15	100	100
108	80008	1000	15	100	100
109	80009	1000	15	100	100
110	80010	1000	15	100	100
111	80011	1000	15	100	100
112	80012	1000	15	100	100
113	80013	1000	15	100	100
114	80014	1000	15	100	100
115	80015	1000	15	100	100
116	80016	1000	15	100	100
117	80017	1000	15	100	100
118	80018	1000	15	100	100
119	80019	1000	15	100	100
120	80020	1000	15	100	100
121	80021	1000	15	100	100
122	80022	1000	15	100	100
123	80023	1000	15	100	100
124	80024	1000	15	100	100
125	80025	1000	15	100	100
126	80026	1000	15	100	100
127	80027	1000	15	100	100
128	80028	1000	15	100	100
129	80029	1000	15	100	100
130	80030	1000	15	100	100
131	80031	1000	15	100	100
132	80032	1000	15	100	100
133	80033	1000	15	100	100
134	80034	1000	15	100	100
135	80035	1000	15	100	100
136	80036	1000	15	100	100
137	80037	1000	15	100	100
138	80038	1000	15	100	100
139	80039	1000	15	100	100
140	80040	1000	15	100	100
141	80041	1000	15	100	100
142	80042	1000	15	100	100
143	80043	1000	15	100	100
144	80044	1000	15	100	100
145	80045	1000	15	100	100
146	80046	1000	15	100	100
147	80047	1000	15	100	100
148	80048	1000	15	100	100
149	80049	1000	15	100	100
150	80050	1000	15	100	100

المخطط المنقح لمنطقة التهيئة (I-B1) من تأريخه الأورد

تمت تصديقها في ١٠/٠٤/٢٠٢٠

مواقع المشروع بالنسبة لمدينة حدائق أكتوبر

يطلب من صاحب المخطط أن يضمن تنفيذ المواصفات الواردة في المواصفات الخاصة بالمشروع

معلومات المشروع

اسم الموقع	رقم المخطط	نوع المشروع	رقم الترخيص	رقم الترخيص	رقم الترخيص
حدائق أكتوبر - O-West	1-B1	سكني	١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠

رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠
رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠
رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠

الاشتراطات العامة للمشروع

١- يجب أن يكون المشروع مطابقاً للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.
٢- يجب أن تكون جميع المباني مبنية على أساسيات سليمة ومطابقة للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.
٣- يجب أن تكون جميع المباني مبنية على أساسيات سليمة ومطابقة للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.
٤- يجب أن تكون جميع المباني مبنية على أساسيات سليمة ومطابقة للمواصفات القياسية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

أحمد الوحيه

المشروع

حدائق أكتوبر

اسم الوحدة

الموقع العام - المنطقة التصديق لمنطقة I-B1

أورسكوم تسمية مصر و اورسكوم انشقايرة

الشارع

أورسكوم تسمية مصر و اورسكوم انشقايرة

الشارع

