

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/١١

باعتقاد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١/٣٠) بمساحة ١٤٨.٣٥ فدان المخصصة لشركة (أوراسكوم للإسكان والتعمير) جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع إسكان حر

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٩

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 والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ٢٤/١/٢٠٠٧ بالموافقة على تخصيص مساحة ٥٠٠ فدان لشركة أوراسكوم للإسكان والتعمير، وتم تحديد المعاملة المالية بقيمة ٣٣٣ ج/م^٢.

وعلى محضر التسليم المؤقت المحرر بتاريخ ٢/٥/٢٠٠٧ بين كل من جهاز مدينة ٦ أكتوبر والشركة المذكورة وبلغت المساحة الإجمالية لقطعة الأرض ١٢٥ فدانا ربع المساحة؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ١٧/٩/٢٠٠٧ على طلب الشركة زيادة عدد الأدوار بالعمارات السكنية ليصبح الارتفاع (أرضى + ٥ أدوار) بدلاً من (أرضى + ٣ أدوار) طبقاً لكثافة المشروع القومى وبشروط استيعاب المرافق للزيادة؛

وعلى التعاقد المبرم بتاريخ ١/١٠/٢٠٠٧ بين الهيئة وشركة أوراسكوم للإسكان والتعمير على حجز مساحة ٥٠٠ فدان ويتم التعاقد على مساحة ١٢٥ فدانا فقط من مساحة الأرض الكلية ووعدا بالبيع لباقي المساحة ٣٧٥ فدانا؛

وعلى كتاب السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية بتاريخ ١٩/٦/٢٠٠٨ بأنه تمت الموافقة على تعديل مساحة المرحلة الأولى (منطقة الاعتماد) لمشروع شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير بمساحة ٥٠٠ فدان (إسكان حر) ضمن المشروع القومى للإسكان لتصبح بمساحة إجمالية ١٤٨,٥ فدان والتي (تمثل ١٢٥ فدانا ربع المساحة الكلية لأرض المشروع + ٢٣,٥ فدان حرم لخطوط بترول سوميد) وتم استلام المساحة الزائدة فى ٣٠/١١/٢٠٠٨ لتصبح المساحة الإجمالية المسلمة ١٤٨,٢٥ فدان مع الموافقة على زيادة عدد الأدوار فى بعض مباني المشروع باستخدام قاعدة الحجوم مع الاحتفاظ بالكثافة العامة للمشروع طبقاً لكثافة الإسكان القومى وبشروط أخذ موافقة جهات الاختصاص... إلخ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠) بتاريخ ٢١/١/٢٠٠٩ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركة أوراسكوم للإسكان والتعمير بمساحة ١٤٨,٢٥ فدان وذلك لإقامة إسكان حر ضمن المشروع القومى للإسكان بمنطقة جنوب طريق الواحات بمراعاة أن هذا الجزء ضمن مسطح أكبر مساحته ٤٩٨,٨٣ فدان وللشركة وعد بالبيع حسب التعاقد المبرم معها على باقى المساحة؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية لفض المنازعات بجلستها في ٢٠١١/١٠/٣١
بالموافقة على طلب الشركة باعتبار تاريخ استلام الأرض هو ٢٠٠٨/١١/٣٠
وهو تاريخ الاستلام التعاقدى وبدء التنفيذ الفعلى للمشروع وإعداد ملحق للعقد
بإضافة المساحة الجديدة (المسلمة للشركة بواقع ٢٣,٢٥ فدان إلى المساحة المتعاقد
عليها لتصبح إجمالى ١٤٨,٢٥ فدان بدلا من ١٢٥ فداناً) وقد تم اعتماد هذا القرار
من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة في ٢٠١٢/١/١٢ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها (٤١) بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٤
بإلغاء التخصيص وفسخ التعاقد لمساحة (١٤٨,٢٥ فدان) وإلغاء الوعد بالبيع لعدم إثبات
الجدية في المساحة المسلمة لسيادته وطبقاً للبندين العشرين والواحد والعشرين
من العقد وبلغت نسبة الإنجاز (٤,٥٥%) في حينه ؛

وعلى قرار لجنة بحث التظلمات بالهيئة بجلستها رقم (٢٣ أ) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢
على تطبيق التيسيرات المقررة للمشروع القومى للإسكان بمنح شركات الإسكان
القومى مهلة سنتين لاستكمال تنفيذ المشروع مع سداد المستحقات المالية طبقاً لقرار
مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٤) في ٢٠١٢/١٠/٢١ ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥
على التيسيرات الممنوحة للجهات المخصص لها قطع أراضٍ ضمن المشروع القومى
للإسكان (قومى - حر) لاستكمال تنفيذ مشروعها طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة
بجلسته رقم ٧٩ في ٢٠١٤/١٢/٣٠ وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقرار - ولم تتقدم
شركات أوراسكوم ؛

وعلى محضر اتفاق التسوية المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والشركات التابعة لشركة (I.G.I) تحت مظلة عقد التسوية
المزمع إبرامه بين الحكومة المصرية وشركة الخلود لتسوية النزاع على قطعة
أرض المراحل البخارية ؛

وعلى ما تم عرضه على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢
بشأن محضر الاتفاق المحرر بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ بين الهيئة والشركات التابعة
لشركة (I.G.I) العقارية تحت مظلة عقد التسوية المزمع إبرامه بين الحكومة المصرية
وشركة الخلود لتسوية النزاع على قطعة أرض المراحل البخارية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٢) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١
بالموافقة على إخراج قطعة الأرض عاليه من مظلة المشروع القومى للإسكان وإعادة
التعامل عليها فى ضوء التسوية الشاملة مع الحكومة المصرية طبقا لاتفاق التسوية
المحرر بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ بين الهيئة والشركات التابعة لمجموعة شركات (I.G.I)
العقارية تحت مظلة عقد التسوية مع الحكومة المصرية شريطة قيام الشركة بالتنازل
عن كافة الدعاوى المقامة على الهيئة والجهاز حتى يتسنى للهيئة تفعيل اتفاق التسوية
عاليه مع منح الشركة مهلة لمدة عام للانتهاء من تنفيذ المشروع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٠٥) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢ باتخاذ
قرارات فيما يخص طلبات الشركة (I.G.I) العقارية والشركات التابعة لها وحيث
تضمن قرار مجلس الإدارة الموافقة على 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) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١ بشأن إعادة
التعامل على قطعة الأرض بمساحة ١٤٨,٢٥ فدان ؛

وعلى الاتفاق المبدئى بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول)
وشركة أوراسكوم للإسكان التعاونى (طرف ثانى) - شركة أوراسكوم للتنمية
(طرف ثالث) - المهندس/ سميح ساويرس (طرف رابع) (الغير مؤرخ) والذي تضمن
التزامات متبادلة بين أطراف التعاقد بينها إنهاء الدعوى التحكيمية رقم (icsid arb/16/37)
المقامة من بعض الشركاء الأجانب فى شركة أوراسكوم التعاونى ضد
جمهورية مصر العربية أمام المركز الدولى لتسوية منازعات عقود الاستثمار التابع
للبنك الدولى (الأكسيد) ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية لتسوية منازعات عقود الاستثمار والمنعقدة
بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢ وبرئاسة السيد المهندس رئيس مجلس الوزراء بشأن الموضوع
عاليه والمتضمن عدة بنود منها الموافقة على مشروع التسوية الفنية المعروض
من السيد أ.د.م الوزير ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥
بالموافقة على الآتى :

إلغاء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٢) بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١
استمرار التعامل مع شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير على قطعة الأرض
بمساحة ١٤٨,٢٥ فدان بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع إسكان حر مع
منح الشركة مهلة عام للانتهاء من تنفيذ كافة مكونات المشروع - شريطة التزام
الشركة بالآتى :

كافة بنود محضر الاتفاق والتسوية المبرم بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤ بين هيئة
المجمعات العمرانية الجديدة والشركات التابعة لشركة (I.G.I) تحت مظلة عقد التسوية
المزمع إبرامه بين الحكومة المصرية وشركة الخلود لتسوية النزاع على قطعة أرض
المراجل البخارية .

الالتزام بكافة بنود التعاقد الأصلي لمساحة ١٤٨,٢٥ فدان (دون الوعد بالبيع)
ودون تعديل فى سعر المتر المربع للأرض .
سداد علاوة زيادة الكثافة السكانية طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة
بالموافق بالهيئة .

سداد علاوة فى حالة زيادة مسطح الوحدة عن السوارى بالتعاقد الأسمى طبقاً
لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

سداد الغرامة المقررة لمخالفة المخطط المعتمد طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة
رقم ٧٥ سنة ٢٠١٤

تنازل الشركة عن كافة الدعاوى القضائية المقامة منها ضد الهيئة وجهاز المدينة
إن وجدت وطبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن .

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر برقم (٢٤٧٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٠
بشأن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع عالىة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤٣٩٨) بتاريخ ٢٠١٩/١/٦
مرفق به كارت الوصف النهائى للمشروع بمساحة إجمالية ١٤٨,٣٥ فدان بما يعادل
٢٢٢٣٠٧٥,٤م^٢ بعد مراعاة السور المنفذ لمشروع دار مصر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤١٨٨١٦) بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٤ مرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط العام المقدم من الشركة بعد المراجعة والتوقيع - والمتضمن أن الشركة لم تقم بسداد علاوة زيادة الكثافة السكنية للمشروع ، ولم تقم بسداد علاوة زيادة مسطح الوحدة عن الوارد بالتعاقد الأصلي ، لم يتم تحصيل الرسوم المقررة مقابل زيادة مسطح المشروع من ١٤٨,٢٥ فدان إلى ١٤٨,٣٥ فدان وإضافة بوابة بأبعاد (٣١ × ١٦٠) الواردة بالمخطط ، وقد تم الإشارة في ذات الخطاب إلى شكوى مقدمة من السيد/ هشام محمد محمد يونس المتضرر من الشركة على النحو الوارد بالخطاب ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢ نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى معدل للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤٢١٣٤٨) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٢ المتضمن قيام الشركة بسداد إجمالي ثمن الأرض ، وسداد فرق المساحة الزائدة عن المسطح الأصلي من ١٤٨,٢٥ فدان إلى ١٤٨,٣٥ فدان ، وسداد (٢٥٪) من قيمة العلاوة المستحقة نظير زيادة مسطح الوحدة عن الوارد بالتعاقد الأصلي وجدولة باقى المستحقات وأنه تم سداد الغرامة المقررة لمخالفة المخطط المعتمد - وأن نسبة الإنجاز بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٦ بلغت (٣١,٥٪) ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٤٢٢٨٨٩) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١ الموجه لجهاز مدينة حدائق أكتوبر بشأن المشروع محل القرار والمتضمن توجيه جهاز المدينة بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥ والمتضمن منح الشركة المذكورة مهلة عام للانتهاء من تنفيذ المشروع بعد التنسيق مع القطاعات المعنية برئاسة الهيئة بشأن تحديد قيمة علاوة زيادة الكثافة طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالمرافق بالهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٤ المتضمن قيام الشركة بسداد (٢٥٪) من إجمالي قيمة علاوة زيادة الكثافة السكانية من ١٢٠ شخصاً / فدان إلى ١٢٦ شخصاً فدان ، وجارى العرض على اللجان المختصة للنظر فى جدولة باقى قيمة العلاوة بالإضافة إلى استحقاق عدد (٣ أقساط) على الشركة

المتبقية من جدولة علاوة زيادة مسطح الوحدات عن ٢٠١٢٠م وعلى النحو الموضح بكتاب سيادته وتم مخاطبة قطاع الشئون التجارية والعقارية بموجب كتابنا رقم (٣٦١٨٢) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٤ للدراسة واتخاذ اللازم طبقاً للقواعد لإمكان السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٥٥) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٥ بالموافقة على منح الشركة مهلة عام بدون مقابل تبدأ من تاريخ إخطارها بقرار اللجنة العقارية الرئيسية وذلك لاستكمال تنفيذ كامل مكونات المشروع على أن يقوم الجهاز بإخطار الشركة خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ إخطاره تطبيقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥ ؛

وعلى نماذج التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة الخاصة باستصدار القرار الوزارى المعدل ؛

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 شركة (أوراسكوم للإسكان والتعمير) باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع بمساحة ١٤٨,٣٥ فدان بما يعادل ٢٦٢٣٠٧٥,٤ بقطعة الأرض المخصصة للشركة رقم (١/٣٠) جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع إسكان حر والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٩ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٨/٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــرر:

- مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١/٣٠) بمساحة ١٤٨,٣٥ فدان بما يعادل ٢٦٢٣٠٧٥,٤م^٢ (ستمائة وثلاثة وعشرون ألفاً وخمسة وسبعون متراً مربعاً و ٤٠/١٠٠ من المتر المربع) جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة (أوراسكوم للإسكان والتعمير) لإقامة مشروع إسكان حر والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٩ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بالجلسة رقم (٥٥) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٥
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٧ -** 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 .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حاليًا فى الهيئة .

مادة ١٢ - ينشر 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.م/ عاصم الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٨,٣٥ فدان

والمخصصة للسادة / شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير

بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع إسكان حر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٦٢٣٠٧٥,٤ بما يعادل

١٤٨,٣٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٢م٢٠٧٥٧٩,٦٩

بما يعادل ٤٩,٤٣ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٣٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢م٧٤٧٦٩,٠٦ بما يعادل ١٧,٨ فدان وتمثل

نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م٨٩٥٣٨,٨ بما يعادل

٢١,٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٣٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للملاعب والحدائق والمنتزهات ٢م٦٩٦٨٧,٦٧ بما

يعادل ١٦,٥٩ فدان وتمثل نسبة (١١,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات

٢م١٨١٥٠٠,١٨ بما يعادل ٤٣,٢١ فدان وتمثل نسبة (٢٩,١٣%) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٢م٢٠٧٥٧٩,٦٩

بما يعادل ٤٩,٤٣ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٣٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع

وفقاً للجدول التالى :

النماذج المعمارية للمباني السكنية :

عدد الأدوار	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي المساحات المبنية ٢مB.U.A	إجمالي مساحة الدور الأرضي بالنماذج ٢مF.P	مساحة الدور الأرضي بالنموذج ٢مF.P	التكرار	النموذج
أرضي + ٥ أدوار متكررة	١٢٠	٦٠	١٤٩٦٩,٦٤	٢٤٩٤,٩٤	١٢٤٧,٤٧	٢	A
	٩٦٦	٤٢	١٧٢١٥٠,٨٦	٢٨٦٩١,٨١	١٢٤٧,٤٧	٢٣	*A
	٥٤	٥٤	٧٤٨٤,٨٢	١٢٤٧,٤٧	١٢٤٧,٤٧	١	**A
	٢٨٨	١٢	٤٠٠٥٧,٩٢	٦٦٧٦,٣٢	٢٧٨,١٨	٢٤	B
	١٠٤٤	٣٦	١٣٠٤٧,٦	٢١٦٧٤,٦	٧٤٧,٤	٢٩	C
	٥٠٤	٣٦	٥٥٨٠١,٢	٩٣٠٠,٢	٦٦٤,٣	١٤	D
	١٨	١٨	٣٩٨٥,٨	٦٦٤,٣	٦٦٤,٣	١	**D
	٩٦	٢٤	١٠٣٠٨	١٧١٨	٤٢٩,٥	٤	E
	٣٦٠	١٨	٥١٥٤٠	٨٥٩٠	٤٢٩,٥	٢٠	*E
	٤٣٢	٢٤	٣٩٩٠٦	٦٦٥١	٣٦٩,٥	١٨	F
٤٣٢	٢٤	٣٤٢١٣,٣٢	٥٧٠٢,٢٢	٣١٦,٧٩	١٨	G	
	٤٣١٤		٥٦٠٤٦٥,١٦	٩٣٤١٠,٨٦		١٥٤	الإجمالي

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

لا تزيد الكثافة السكانية العامة للمشروع عن ١٢٠ فرداً / فدان - الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٢٦ شخصاً / فدان .

تلتزم الشركة بسداد علاوة زيادة الكثافة السكانية طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالمرافق بالهيئة طبقاً لموافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥

يسمح بتطبيق قاعدة الحجم بالمشروع فى بعض مباني المشروع لزيادة عدد الأدوار مع الاحتفاظ بالكثافة العامة للمشروع طبقاً للموافقة الفنية الصادرة برقم (٤٣٧٤) بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١٩

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار) ويمكن أن يصل إلى (أرضى + ٥ أدوار) (باستخدام قاعدة الحجم) طبقاً لكتاب الشئون الفنية الصادر برقم (٥٩٧٤) بتاريخ ٢٠٠٧/٩/١٧ وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - أعمال كهروميكانيكال) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدني أولاً .
يسمح بإقامة مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المبنى للدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية ، وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم 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 فى حالة العمارات (أرضى + ٥ أدوار) ،
وحالة 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

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية بحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ٢٧٤٧٦٩,٠٦ م^٢ بما يعادل ١٧,٨ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة ارض المشروع وبيانها كالاتى :

رقم المنطقة	النشاط	المساحة (م ^٢)	الاشتراطات البنائية	
			نسبة بنائية	ارتفاع
١	تجارى إدارى	٢٢٥٦٢,٠٢	٣٠٪	أرضى ودورين
٣	تجارى إدارى	٤٤٠١,٥٦	٣٠٪	أرضى ودورين
٥	مسجد	١٨٠٦,٩٧	٣٠٪	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة
٧	مدرسة	١٥٠٧٣,٧٦	٣٠٪	أرضى ودورين
١٠	تجارى إدارى ترفيهى	٢٨٣٧٦,٢٧	٣٠٪	أرضى ودورين
١٨	تجارى إدارى	٢٥٨٤,٤٨	٣٠٪	أرضى ودورين
	غرف أمن وبوابات	٦٤		أرضى فقط
		٧٤٧٦٩,٠٦		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين (١٢-٨٪) من مساحة المشروع .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد على ٢٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم 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 ٨م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢سيارة / ٢٥٠م^٢) مباني مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة الأخرى ويتم توفير أماكن الانتظار بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

بالتفويض عن الشركة

الاسم/ صلاح الدين عبد الله عبد الرشيد

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع أرضى + ٥ أدوار (باستخدام قاعدة الحجم) طبقاً لكتاب الشئون الفنية الصادر برقم (٥٩٧٤) بتاريخ ٢٠٠٧/٩/١٧ وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٢- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- 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- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى المباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية .
- ٦- تتولى شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير 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 وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- تتولى شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير 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 الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦-٧-٨) .
- ١٢- تلتزم شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤- الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية على الأقل ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (سيارتين / ٢٥٠م) مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية ، ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة الأخرى ويتم توفير أماكن الانتظار بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجرارات .



محل إقامة الإسكان

١٠-١٠