

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (1-B2) بمساحة ٢١٩٩ فداناً

بنشاط تجارى إدارى تمثل جزءاً من مساحة المرحلة الأولى

ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان

المخصصة لشركة أراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أراسكوم العقارية

والمخصصة للشركتين بنظام الشراكة مع الهيئة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

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 وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد اتفاق التسوية الودية المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) وشركة أوراسكوم للإسكان التعاونى (طرف ثانى) - شركة أوراسكوم للتنمية (طرف ثالث) - المهندس/ سميح ساويرس (طرف رابع) (غير المؤرخ) والذى تضمن التزامات متبادلة بين أطراف التعاقد من بينها إنهاء الدعوى التحكيمية رقم (csid arb /16/37) المقامة من بعض الشركاء الأجانب فى شركة أوراسكوم للإسكان التعاونى ضد جمهورية مصر العربية أمام المركز الدولى لتسوية منازعات عقود الاستثمار التابع للبنك الدولى (الأكسيد) ، والمتضمن بالبند الثالث من هذا الاتفاق " تمنح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شركة أوراسكوم للتنمية - مصر أحد المساهمين الرئيسيين فى شركة أوراسكوم للإسكان التعاونى - مساحة ١٠٠٠ فدان لتنفيذ مشروع عمرانى عن طريق الشراكة وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالشراكة بالهيئة وفقاً للعرض المرفق على أن يتم تنفيذ هذا المشروع عن طريق إحدى شركاتها التابعة ويتم توقيع عقد الشراكة الجديد الخاص بالـ ١٠٠٠ فدان فى خلال شهر من اعتماد توصية اللجنة من مجلس الوزراء " ؛

وعلى قرار اللجنة الوزارية لتسوية منازعات عقود الاستثمار والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢ وبرئاسة السيد المهندس رئيس مجلس الوزراء بشأن الموضوع عالىه والمتضمن الآتى :

الموافقة على مشروع التسوية الفنية المعروض من السيد أ.د.م. الوزير . يتولى السيد الوزير محاولة إعادة التفاوض مع الشركة لتخفيض فترة تنفيذ مشروع الشراكة المقترح تنفيذه مع شركة أوراسكوم للتنمية العمرانية على مساحة ١٠٠٠ فدان ، ويعرض ؛

تتولى الأمانة الفنية للجنة الوزارية لتسوية منازعات عقود الاستثمار إعداد المشروع النهائى للتسوية المقترحة بعد عرضه على هيئة قضايا الدولة لضبط الصياغة النهائية .

التأكيد على أن تتضمن التسوية بندا يمنع شركة أوراسكوم من اللجوء إلى التحكيم مرة أخرى فى نفس هذا الموضوع ؛

وعلى عقد التخصيص بنظام المشاركة المبرم بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٨ 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 ٣/١/٢٠١٩ 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 ١٣/٤/٢٠١٩ بشأن اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٢/٣٠) على مساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الأولى من المشروع على مساحة ١٠١,٧٢ فدان ، وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر بنظام الشراكة بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بذلك القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركتين بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لذلك القرار ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٩٦) بتاريخ ٦/٢/٢٠٢٠ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (I-B1) بمساحة ٢٩١٣١١,٤ م^٢ والمخصصة لشركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية بنظام المشاركة مع الهيئة لإقامة مشروع مجمع مدارس والتي هي جزء من منطقة الخدمات الداخلية (B1) ضمن مساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان والسابق صدور قرار وزاري لها برقم (٣٨٧) بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٩ باعتماد المخطط العام لكامل المساحة بنشاط عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى كتاب السيد الرئيس التنفيذي لتنمية المشروعات لشركة أوراسكوم العقارية الوارد برقم (٤٨٩٩٥) بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٠ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي للمنطقة الإدارية والتجارية رقم (I-B2) بمساحة ٢٢ فداناً ضمن خدمات المشروع العمراني المتكامل بقطعة الأرض بمساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان بالمدينة ، والمخصصة لشركتى / أوراسكوم العقارية وأوراسكوم للتنمية مصر ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢١١٠١) بتاريخ ٤/٥/٢٠٢٠ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير للعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الحجوم بمنطقة الخدمات التجاري الإداري (موضوع العرض) وذلك بتخفيض النسبة البنائية وزيادة (دور أو دورين) في بعض المباني بالمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر السوارد برقم (٤١٠٢٣٨) بتاريخ ١٧/٥/٢٠٢٠ مرفقاً به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلي للمشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٨٩٣٢) بتاريخ ٦/٧/٢٠٢٠ لجهاز مدينة حدائق أكتوبر مرفقاً بها صور من كل من كتاب السيد الأستاذ رئيس القطاع القانوني بشركة أوراسكوم العقارية الموجه إلى السيد الأستاذ مدير عام الشؤون القانونية بالهيئة بشأن التنازل عن الدعويين رقم ٨٧٧٧٦ لسنة ٢٣ ق عليا ورقم ٢٢٩٨٥ لسنة ٢٧ ق وترك الخصومة فيهما والمرفق به صورة التوكيلات الخاصة بذات الخصوص ، وكذا كتاب السيد الأستاذ مدير عام الإدارة العامة للشؤون القانونية رقم (٥٢٤١) بتاريخ ٢٨/٦/٢٠٢٠ بذات الخصوص ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ١٦/٧/٢٠٢٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض (I-B2) بمساحة ٢١,٩٩ فدان ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر رقم (٤١٥٣٦١) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٠ بشأن منطقة سكنية جرى اعتمادها ضمن المساحة الإجمالية للمشروع ، وأُرفق بالخطاب الموقف المالي والعقاري متضمناً عدم وجود مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه وكذا صورة من كتابنا رقم (٢٠٢٠/٢٨٨٦١) والذي يشير إلى كتاب السيد الأستاذ مدير عام الإدارة العامة للشئون القانونية والمنتهي بأنه لا مانع من السير في الإجراءات ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري لمشروع الشركتين الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة علماً بأن قطاع الشئون العقارية والتجارية قد دون بالبيان أنه بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٣ تم مخاطبة جهاز مدينة حدائق أكتوبر بالكتاب رقم (٢٤٤١١) وذلك لتحرير ملحق عقد للمساحة الزائدة في ضوء التفويضات الممنوحة لرؤساء الأجهزة مع التزام الشركة بسداد مبلغ ٣٦٤٦٦١٩ ج قيمة الدفعة المقدمة المستحقة وأنه لم يوافق من الجهاز بتحرير ملحق العقد وسداد الدفعة المقدمة مع مراجعة الإدارة العامة للشئون القانونية بشأن الإفادة عن الإجراءات التي تمت حيال القضية رقم ٨٧٧٧٦ لسنة ٦٣ ق. عليا ؛

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ عن المساحة الزائدة ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (1- B2) بمساحة ٢١,٩٩ فدان بنشاط تجاري إداري تمثل جزءاً من مساحة المرحلة الأولى ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان والمخصصة للشركتين بنظام الشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع صراني متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يُعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (I-B2) بمساحة ٢١,٩٩ فدان بنشاط تجارى إدارى تمثل جزءاً من مساحة المرحلة الأولى ضمن مشروع شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية بقطعة الأرض بمساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان والمخصصة للشركتين بنظام الشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركتان 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 الشركتان 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 ٤ - تلتزم الشركتان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركتان 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 ٦ - تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٧ - تلتزم الشركتان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركتان بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجم قبل استصدار تراخيص البناء ، وكذا أية مستحقات مالية قد تكون مطلوبة ، وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١١ - 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

أ. د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى

لقطعة الأرض رقم (1-B2) بمساحة ٢١,٩٩ فدان

بنشاط تجارى إدارى تمثل جزءاً من مساحة أراضى الخدمات الداخلية بالمرحلة الأولى ضمن مشروع شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية بقطعة الأرض بمساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان والمخصصة للشركتين بنظام الشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر

أولاً - بالنسبة للمخطط العام على كامل مساحة المشروع :

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠٠٧,٣٢ فدان أى ما يعادل ٢٤٢٣٠٧٥٦,٤٦ م^٢ وينقسم المشروع إلى عدد (٤) مراحل كما يلى :

مراحل تنمية المشروع			
المساحة		تقسيم مراحل المشروع	
بالمتر المسطح	بالفدان		
٤٢٧,٢٣١,٠٠	١٠١,٧٢	Phase 1-A	المرحلة الأولى
١,٢٣٠,٢٧٥,٤٣	٢٩٢,٩٢	Phase 1-B	
١,٤١٣,٤٥٧,٠٠	٣٣٦,٥٤	Phase 2	المرحلة الثانية
٥٨٢,٧٠٨,٧٩	١٣٨,٧٤	Phase 3	المرحلة الثالثة
٥٧٧,٠٨٤,٢٤	١٣٧,٤٠	Phase 4	المرحلة الرابعة
٤,٢٣٠,٧٥٦,٤٦	١,٠٠٧,٣٢		الإجمالى

ميزانية استخدامات الأراضى على كامل أرض المشروع :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على كامل المشروع ٢٢١١٥٣٧٨,٢٣ م^٢ بما يعادل ٥٠٣,٦٦ فدان وبما يمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات على كامل المشروع ٢٥٠٧٦٩٠,٧٨ م^٢ بما يعادل ١٢٠,٨٨ فدان وبما يمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ج) تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة على كامل المشروع ٢٧٥٩١٠٢,١٦ م^٢ بما يعادل ١٨٠,٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٧,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(د) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية على كامل المشروع ٢٧٩٤١٥٥,٢٩ م^٢ بما يعادل ١٨٩,٠٨ فدان وتمثل نسبة (١٨,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(هـ) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية على كامل المشروع ٢٥٤٤٣٠ م^٢ بما يعادل ١٢,٩٦ فدان وتمثل نسبة (١,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - بالنسبة للمخطط التفصيلى للمنطقة التجارية الإدارية (B2-1) تمثل جزءاً من مساحة أراضى الخدمات الداخلية بالمرحلة الأولى (مرحلة الاعتماد) :

١- إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد (B2-1) يبلغ ٢٩٢٣٤١ م^٢ بما يعادل ٢١,٩٩ فدان والتي تمثل نسبة (١٨,١٨٪) من إجمالى مساحة مناطق الخدمات المسموح بها بالمشروع ، وتنقسم إلى :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة للخدمات الإدارية والتجارية (FP) ٢٢٠٤٦٤ م^٢ بما يعادل ٤,٨٧ فدان وبما يمثل نسبة (٢٢,١٦٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣٥٥٤٧ م^٢ بما يعادل ٨,٤٦ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٥٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

(ج) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢م٣٦٣٣١ بما يعادل ٨,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٣٤%) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد .

٢- المنطقة الإدارية والتجارية (مرحلة الاعتماد) :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات الإدارية والتجارية (FP) ٢م٢٠٤٦٤ بما يعادل ٤,٨٧ فدان وبما يمثل نسبة (٢٢,١٦%) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد وطبقاً لبيان النماذج الآتى :

م	النموذج	وصف النموذج	عدد الأدوار	المرحلة	المنطقة	BUA		حجوم	عدد ادوار الجراج	مساحة الجراج للسيارات	
						تجارى	إدارى				
١	D1	نموذج إدارى منفصل	٤	المرحلة الأولى-2 المنطقة الخدمية C01		٢٤٧	١,٤٤٢	١			
٢	A2-A	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٨٠	٨٩٥				
٣	C1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٠٠	١,٢٨٦	١			
٤	B2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٥٦	٧٦٨				
٥	B1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٥٢	١,٤٠٨	١			
٦	E2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٢٧	٧٢٥				
٧	A1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٤٥	١,٤٨٣	١			
٨	D2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٧١	٨٦٧				
٩	C2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٨٨	٨٦٢				
١٠	A2-B	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٨٠	٥٨٨				
١١	B1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٥٢	١,٤٠٨	١			
١٢	A2-A	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٨٠	٨٩٥				
١٣	SB	نموذج إدارى وتجارى مجمع	٤			٣٨١	١,٥٢٣	١			
١٤	F2-B	نموذج إدارى وتجارى لتأجير	٣			٤٢٠	١,٢٦٠			١	٣١٠
١٥	SC	نموذج إدارى وتجارى مجمع	٥			٧٥٨	٧٥٨	٣,٠٣٣	٢		
١٦	SA	نموذج إدارى وتجارى مجمع	٤			٣٨١	٣٨١	١,١٤٢	١		
١٧	Q	نموذج إدارى رياضى	٣			٥٠٤	١,٥١٢				
١٨	F2-A	نموذج إدارى لتأجير	٣			٤٢٠	١,٢٦٠			١	٣٨٣٣
١٩	SB	نموذج إدارى مجمع	٤			٣٨١	١,٥٢٣	١			
٢٠	Q	نموذج إدارى رياضى	٣			٥٠٤	١,٥١٢				
٢١	D1	نموذج إدارى منفصل	٤			٢٤٧	١,٤٤٢	١			
٢٢	B2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٥٦	٧٦٨				
٢٣	E1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣١٩	١,٣٦٦	١			
٢٤	B1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٥٢	١,٤٠٨	١			
٢٥	C1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٠٠	١,٢٨٦	١			

م	التمودج	وصف التمودج	عدد الأدوار	المرحلة	المناطق	FP	BUA		حجوم	عدد أدوار الجراج	مساحة الجراج للسيارات	
							إدارى	تجارى				
٢٦	B2	تمودج إدارى منفصل	٣	المرحلة الأولى II-B2	المحطة الجديدة CO1	٢٥٦		٧٦٨				
٢٧	C2	تمودج إدارى منفصل	٣			٢٨٨		٨٦٢				
٢٨	A1	تمودج إدارى منفصل	٤			٣٤٥		١,٤٨٣	١			
٢٩	Q	تمودج إدارى رياضى	٣			٥٠٤		١,٥١٢				
٣٠	A1	تمودج إدارى منفصل	٤			٣٤٥		١,٤٨٣	١			
٣١	E2	تمودج إدارى منفصل	٣			٢٢٧		٧٢٥				
٣٢	C1	تمودج إدارى منفصل	٤			٣٠٠		١,٢٨٦	١			
٣٣	B2	تمودج إدارى منفصل	٣			٢٥٦		٧٦٨				
٣٤	D2	تمودج إدارى منفصل	٣			٢٧١		٨٦٧				
٣٥	F1	تمودج إدارى كشائى	٤			٣٥٥		١,٤١٩	١			
٣٦	C1	تمودج إدارى منفصل	٤			٣٠٠		١,٢٨٦	١			
٣٧	B1	تمودج إدارى منفصل	٤			٣٥٢		١,٤٠٨	١			
٣٨	D1	تمودج إدارى منفصل	٤			٢٤٧		١,٤٤٢	١			
٣٩	E2	تمودج إدارى منفصل	٣			٢٢٧		٧٢٥				
٤٠	D2	تمودج إدارى منفصل	٣			٢٧١		٨٦٧				
٤١	E1	تمودج إدارى منفصل	٤			٣١٩		١,٣٦٦	١			
٤٢	C2	تمودج إدارى منفصل	٣			٢٨٨		٨٦٢				
٤٣	CW1	تمودج إدارى وتجارى متصل	٣			٤٩٦	٤٩٦	٨٩٤			٢	١٤١١٨
	CW2	تمودج إدارى وتجارى متصل	٣			٣٥٤	٣٥٤	٦٣٣				
	CW3	تمودج إدارى وتجارى متصل	٣			٨٣٤	٨٣٤	١,٥٢٢				
	CW4	تمودج إدارى وتجارى متصل	٢			٢٩٧	٥٩٣					
	CW5	تمودج إدارى وتجارى متصل	٣	٤٩٩	٤٩٩	١,٠٩٣						
	CW6	تمودج إدارى وتجارى متصل	٣	٥٨٦	٥٨٦	٩٩٧						
	CW7	تمودج إدارى وتجارى متصل	٣	٣٤٩	٣٤٩	٧٢٨						
٤٤	R1	تمودج إدارى وتجارى متصل	٣	٤٣٢	٤٣٢	٨٢٨			٢	٨٤٣٤		
	R2	تمودج إدارى وتجارى متصل	٣	١,١٩٢	١,١٩٢	٢,٣٨٤						
	R3	تمودج إدارى وتجارى متصل	٣	١,٢٧٤	١,٢٧٤	٢,٥٤٨						
						٢٠,٤٦٤	٨,٣٣٥	٦١,٨٣٣			٢٩,٥٧٥	

ملحوظة : مساحة البيدرومات الموضحة بالبيان تحت الدراسة ، مع التزام الشركتين بتوفير أماكن انتظار طبقاً للكود المصرى للجراجات .

ثالثاً - الاشتراطات البنائية العامة للمنطقة الخدمية :

النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد على (٣٠%) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .
الارتفاع المسموح به (أرضى + دورين متكررين) ، ويسمح بتطبيق قاعدة الحجم
بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وشريطة سداد
العلاوة المقررة وفقاً للقواعد .

يسمح بإقامة دور للدورم أو دورين بدون مسؤولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق
لهما على أن يستغلا بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠%) من المساحة المبنية
بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد على ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى -
غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

تلتزم الشركتان بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها
تقديم من الطريق الخارجى وفى حالة التقديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير
قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة
جهات الاختصاص .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بالدورم أو سطحيًا بمنطقة الخدمات وفقاً للكود
المصرى للجراجات .

تلتزم شركتا أوراسكوم العقارية وأوراسكوم للتنمية مصر بسداد العلاوة المقررة نظير
تطبيق قاعدة الحجم وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ .
تلتزم الشركتان بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .

رابعاً - جدول رصيد منطقة الخدمات موضوع الاعتماد وفقاً لقاعدة الحجم :

المستخدم	الرصيد المسموح به بمنطقة الاعتماد	
٢٢٠٤٦٤	٢٢٧٧٠٢	أقصى مسطح للدور الأرضى (FP)
٢٧٠١٦٨	٢٨٣١٠٦	أقصى مسطحات مبنية مسموح بها (BUA)

تلتزم الشركتان بسداد العلاوة التى يتم تحديدها من قبل اللجنة المختصة بالتسعير
بالهيئة نظير تطبيق قاعدة الحجم بالمنطقة عاليه وذلك بزيادة عدد الأدوار لبعض المباني
وتخفيض النسبة البنائية .

خامساً - جدول رصيد مساحات قطع الأراضى الخدمية على مستوى المشروع بالكامل والمستخدم حتى تاريخه :

موقف الاعتماد	النسبة المئوية لإجمالى مساحة كامل المشروع	مساحة الأراضى		
		فدان	(م ^٢)	
تم الاعتماد بالقرار الوزارى رقم ٣٨٧ لسنة ٢٠١٩	١٢%	١٢٠,٨٨	٥٠٧٦٩٠,٧٨	على مستوى المشروع بالكامل
منطقة مدارس معتمدة بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٠	٢,١٦%	٢١,٧	٩١٣١١,٤	1-A
				1-B1
				1-B2
محل الاعتماد	٢,١٨%	٢١,٩٩	٩٢٣٤١	
	٧,١٩%	٧٢,٤٧	٣٠٤٢٢٤,١٧	المتبقى (الرصيد - المستخدم)

المفوض بالتوقيع عن الشركتين

السيد/ شريف ماهر ديمترى

الاشتراطات العامة

- ١ - النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد على (٣٠%) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .
- ٢- الارتفاع المسموح به (أرضى + دورين منكرين) ، ويسمح بتطبيق قاعدة الحجوم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وشريطة سداد العلاوة المقررة وفقاً للقواعد .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم أو دورين بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لهما على أن يستغلا بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .
- ٤- يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد على ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- 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- تتولى شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية على نفقتهما 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 .
- ٨- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- تلتزم الشركتان بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- تلتزم الشركتان بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٤ - تلتزم الشركتان بالبرنامج الزمنى المقدم منهما والمعتمد من الهيئة .
- ١٥ - تلتزم الشركتان بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٣٨٧ لسنة ٢٠١٩
- ١٦ - تلتزم شركتا أوراسكوم العقارية وأوراسكوم للتنمية مصر بسداد العلاوة المقررة نظير قاعدة الحجوم وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤
- ١٧ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بالبدروم أو سطوحاً بمنطقة الخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات .

طرف ثانٍ
المفوض بالتوقيع عن الشركتين
السيد/ شريف ماهر ديمترى

طرف أول
(إمضاء)

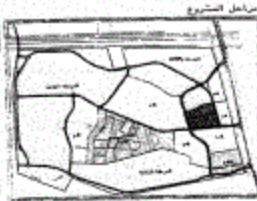
العدد ١٦٠ - ١٩٤ -

المخطط التصديق لمنطقة التعداد (1-82) من لاسرمة الورد


موقع المشروع بالمنطقة بمدينة حدائق النور

مراحل المشروع

جدول التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82



ملاحظات: 1- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82. 2- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82.



جدول مساحة الممتلكات المراد التصديق

رقم الممتلكات	مساحة الممتلكات (م ²)	مساحة الممتلكات (م ²)	مساحة الممتلكات (م ²)
1	100	100	100
2	200	200	200
3	300	300	300
4	400	400	400
5	500	500	500
6	600	600	600
7	700	700	700
8	800	800	800
9	900	900	900
10	1000	1000	1000
11	1100	1100	1100
12	1200	1200	1200
13	1300	1300	1300
14	1400	1400	1400
15	1500	1500	1500
16	1600	1600	1600
17	1700	1700	1700
18	1800	1800	1800
19	1900	1900	1900
20	2000	2000	2000
21	2100	2100	2100
22	2200	2200	2200
23	2300	2300	2300
24	2400	2400	2400
25	2500	2500	2500
26	2600	2600	2600
27	2700	2700	2700
28	2800	2800	2800
29	2900	2900	2900
30	3000	3000	3000
31	3100	3100	3100
32	3200	3200	3200
33	3300	3300	3300
34	3400	3400	3400
35	3500	3500	3500
36	3600	3600	3600
37	3700	3700	3700
38	3800	3800	3800
39	3900	3900	3900
40	4000	4000	4000
41	4100	4100	4100
42	4200	4200	4200
43	4300	4300	4300
44	4400	4400	4400
45	4500	4500	4500
46	4600	4600	4600
47	4700	4700	4700
48	4800	4800	4800
49	4900	4900	4900
50	5000	5000	5000
51	5100	5100	5100
52	5200	5200	5200
53	5300	5300	5300
54	5400	5400	5400
55	5500	5500	5500
56	5600	5600	5600
57	5700	5700	5700
58	5800	5800	5800
59	5900	5900	5900
60	6000	6000	6000
61	6100	6100	6100
62	6200	6200	6200
63	6300	6300	6300
64	6400	6400	6400
65	6500	6500	6500
66	6600	6600	6600
67	6700	6700	6700
68	6800	6800	6800
69	6900	6900	6900
70	7000	7000	7000
71	7100	7100	7100
72	7200	7200	7200
73	7300	7300	7300
74	7400	7400	7400
75	7500	7500	7500
76	7600	7600	7600
77	7700	7700	7700
78	7800	7800	7800
79	7900	7900	7900
80	8000	8000	8000
81	8100	8100	8100
82	8200	8200	8200
83	8300	8300	8300
84	8400	8400	8400
85	8500	8500	8500
86	8600	8600	8600
87	8700	8700	8700
88	8800	8800	8800
89	8900	8900	8900
90	9000	9000	9000
91	9100	9100	9100
92	9200	9200	9200
93	9300	9300	9300
94	9400	9400	9400
95	9500	9500	9500
96	9600	9600	9600
97	9700	9700	9700
98	9800	9800	9800
99	9900	9900	9900
100	10000	10000	10000

التعليق: 1- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82. 2- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82.

ملاحظات: 1- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82. 2- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82.

ملاحظات:

1- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82.

2- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82.

التعليق: 1- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82. 2- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82.

ملاحظات: 1- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82. 2- التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82.

اسم الوحدة: التعداد التامية و التامية منطقة الاشارة 1-82

المنطقة: حدائق النور

اسم المخطط: O-West - حدائق النور

اسم المالك: اورسكوم لوجيستكس مصر و اورسكوم العقارية

