

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٩٥ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٤/٣/٢٠٢١

باعتماد المخطط التفصيلى لمنطقة العمارات رقم (1-B3) بمساحة ٥٠,٦٧ فدان تمثل جزءاً من مساحة المرحلة الأولى ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان المخصصة لشركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم 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 ولانحته التنفيذية ؛

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

وعلى عقد اتفاق التسوية الودية المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) وشركة أوراسكوم للإسكان التعاونى (طرف ثان) - 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 (icsid 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 عالى 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 بنذا 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 يُعادل ٢٤٢٣,٧٥٦,٤٦ 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 المشاركة 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 جميعاً مكتملة لذلك القرار ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٦) بتاريخ ٦/٢/٢٠٢٠ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (I-BI) 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 (BI) ضمن مساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٣٨٧) بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٩ باعتماد المخطط العام لكامل المساحة بنشاط عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى كتاب السيد الرئيس التنفيذى لتنمية المشروعات لشركة أوراسكوم العقارية الوارد برقم ٣١٩٤٢ بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٢ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلى للمنطقة السكنية برقم (1-B3) بمساحة ٥٠ فدان ضمن المشروع العمرانى المتكامل بقطعة الأرض بمساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان بالمدينة ، والمخصصة لشركتى/ أوراسكوم العقارية وأوراسكوم للتنمية مصر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر السوارى برقم (٤١٥٣٦١) بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٠ مرفقاً به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية (1-B3) بعد المراجعة والتوقيع ، وأرفق بالخطاب الموقف المالى والعقارى متضمناً عدم وجود مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه ، وكذا صورة من كتابنا رقم (٢٠٢٠/٢٨٨٦١) والذى يشير إلى كتاب السيد الأستاذ مدير عام الإدارة العامة للشئون القانونية والمنتهى بأنه لا مانع من السير فى الإجراءات مع المدعى ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية (1-B3) بمساحة حوالى ٥٠ فدانا ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى 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 فى ضوء التفويضات الممنوحة لرؤساء الأجهزة مع التزام الشركة بسداد مبلغ ٣٦٤٦٦١٩ ج قيمة الدفعة المقدمة المستحقة وإنه لم يوافق من الجهاز بتحرير ملحق العقد وسداد الدفعة المقدمة مع مراجعة الإدارة العامة للشئون القانونية بشأن الإفادة عن الإجراءات التى تمت حيال القضية رقم ٨٧٧٧٦ لسنة ٢٠٢٣ 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 حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية باعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة العمارات رقم (I-B3) بمساحة ٥٠,٦٧ فدان تمثل جزءاً من مساحة المرحلة الأولى ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان والمخصصة للشركتين بنظام الشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمراني 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 ؛

قـسـر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي لمنطقة العمارات رقم (I-B3) بمساحة ٥٠,٦٧ فدان 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 عمراني متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركتين بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٦ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلترم الشركتان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلترم الشركتان بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي 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 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 بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

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 باعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة رقم (1-B3) بمساحة ٥٠,٦٧ فدان تمثل جزءاً من المرحلة الأولى ضمن مشروع شركة أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية بقطعة أرض 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 ٢٤٢٣٠٧٥٦,٤٦م^٢ وينقسم المشروع إلى عدد (٤) مراحل كما يلى :

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

ميزانية استخدامات الأراضى على كامل أرض المشروع :

- (أ) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان على كامل المشروع ٢٢١١٥٣٧٨,٢٣م^٢ بما يعادل ٥٠٣,٦٦ فدان وبما يمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- (ب) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات على كامل المشروع ٢٥٠٧٦٩٠,٧٨م^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 ٢م٧٥٩١٠٢,١٦ بما يعادل ١٨٠,٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٧,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(د) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية على كامل المشروع ٢م٧٩٤١٥٥,٢٩ بما يعادل ١٨٩,٠٨ فدان وتمثل نسبة (١٨,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(هـ) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية على كامل المشروع ٢م٥٤٤٣٠ بما يعادل ١٢,٩٦ فدان وتمثل نسبة (١,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - بالنسبة للمخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الأولى (I-B3) (مرحلة الاعتماد) :

١ - إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد (I-B3) تبلغ ٢م٢١٢٨١٤,٤٤ بما يعادل ٥٠,٦٧ فدان وتنقسم إلى :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢م٧٠٦٦٨ بما يعادل ١٦,٨٣ فدان وبما يمثل نسبة (٣٣,٢١٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٢م١٨٩٢ بما يعادل ٠,٤٥ فدان وبما يمثل نسبة (٠,٨٩٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

(ج) تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢م١١٠٢١,٤٤ بما يعادل ٢٦,٤٣ فدان وتمثل نسبة (٥٢,١٧٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

(د) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢م٢٩٢٣٣ بما يعادل ٦,٩٦ فدان وتمثل نسبة (١٣,٧٤٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

٢ - مناطق الإسكان على مستوى مرحلة الاعتماد :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢٧٠٦٦٨ م^٢ بما يعادل ١٦,٨٣ فدان وبما يمثل نسبة (٣٣,٢١%) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد وطبقاً لبيان النماذج السكنية الآتى :

اسم النموذج	مساحة الدور الأرضى (F.P)	تكرار المبنى	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالى مسطح الدور الأرضى (F.p)	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج	إجمالى المسطحات المبنية (BUA)
عمارة A1	٤٦٨	٢	١٥	٥ أدوار	٩٣٦	٣٠	٥٤٢٨
عمارة A1\	٤٦٨	٢	١٥	٥ أدوار	٩٣٦	٣٠	٥٤٢٨
عمارة A2	٤٦٨	١	١٥	٥ أدوار	٤٦٨	١٥	٢٧٠٩
عمارة A2\	٤٦٨	١	١٥	٥ أدوار	٤٦٨	١٥	٢٧٠٩
عمارة B	٣٢٥	٢	٩	٤ أدوار	٦٥٠	١٨	٢٩٦٢
عمارة B\	٣٢٥	٥	٩	٤ أدوار	١٦٢٥	٤٥	٧٤٠٥
عمارة C1\	٥٣٢	١	١٧	٥ أدوار	٥٣٢	١٧	٣١١٥
عمارة C2	٥٣٠	٢	١٧	٥ أدوار	١٠٦٠	٣٤	٦٢٨٤
عمارة C2\	٥٣٠	٢	١٧	٥ أدوار	١٠٦٠	٣٤	٦٢٨٤
عمارة D	٤٧٦	١	١٣	٥ أدوار	٤٧٦	١٣	٢٥٢٠
عمارة D\	٤٧٦	٢	١٣	٥ أدوار	٩٥٢	٢٦	٥٠٤٠
عمارة E1\	٤٨٠	٢	١٣	٥ أدوار	٩٦٠	٢٦	٥٠٧٠
عمارة E2\	٤٨٠	١	١٣	٥ أدوار	٤٨٠	١٣	٢٤٩٢
عمارة F	٣١٠	٣	٨	٤ أدوار	٩٣٠	٢٤	٤٥٩٦
عمارة G	٥٧٠	٣	١٣	٤ أدوار	١٧١٠	٣٩	٨٢٨٠
عمارة (extension)G	٥٠٢	٣	١٣	٤ أدوار	١٥٠٦	٣٩	٧٢٦٦
عمارة H	٥٤٩	٣	٩	٤ أدوار	١٦٤٧	٢٧	٨٢٩٥
عمارة I	٣٥٢	٦	٩	٤ أدوار	٢١١٢	٥٤	١٠١١٠
عمارة I\	٣٥٢	٦	٩	٤ أدوار	٢١١٢	٥٤	١٠١١٠
عمارة J	١٠٨٩	٥	٣٢	٥ أدوار	٥٤٤٥	١٦٠	٣٠١٦٥
عمارة K	٦٧١	٢	١٤	٣ أدوار	١٣٤٢	٢٨	٥٢٠٦
عمارة L	٣٦٨	١	٩	٤ أدوار	٣٦٨	٩	١٧٣٢

اسم النموذج	مساحة الدور الأرضى (F.P)	تكرار المبنى	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأدوار	إجمالى مسطح الدور الأرضى (F.P)	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج	إجمالى المسطحات المبنية (BUA)
عمارة L1	٣٦٨	١	٩	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٣٦٨	٩	١٧٢٢
عمارة M	٤٨٥	٣	١٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	١٤٥٥	٤٢	٧٦٤٤
عمارة M1	٤٨٥	٢	١٤	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	٩٧٠	٢٨	٥٠٩٦
عمارة N	١١٣٨	٢	٣٨	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٢٢٧٦	٧٦	١١٧٢٠
عمارة O	٤٨٢	١	٢٢	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	٤٨٢	٢٢	٢٩٢٠
عمارة O2	٤٩٠	١	٢٢	بدروم + أرضى + ٥ أدوار	٤٩٠	٢٢	٢٩٦٠
عمارة P	٤٠٦	١	١٥	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	٤٠٦	١٥	١٩٨٠
عمارة R	٥٥٦	٢	٢٠	بدروم + أرضى + ٤ أدوار	١١١٢	٤٠	٥٣٩٤
الإجمالى		٦٩	٤٥١		٣٥٣٣٤	١٠٠٤	١٨٢٦٥٢

ثالثاً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
- النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (٢٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- الارتفاع المسموح به (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بخلاف غرف الأسطح الخدمية (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح به من وزارة الدفاع بالمنطقة .
- الكثافة السكانية المسموح بها بكامل المشروع ١٦٠ شخصاً/فدان كحد أقصى .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .
- يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم على المناطق السكنية طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركتين ، مع الالتزام بالقيود الحالية والمستقبلية التى يتم تحديدها من قبل القوات المسلحة .

رابعاً - مناطق الخدمات بمرحلة الاعتماد (1-B3) :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٢١٨٩٢م^٢ بما يعادل ٠,٤٥ فدان وبما يمثل نسبة (٠,٨٩%) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد ، طبقاً للجدول التالى :

مناطق الخدمات	المساحة (بالمتر المربع)	المساحة (بالفدان)
منطقة (١)	١٨٩٢	٠,٤٥

خامساً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات مرحلة الاعتماد (1-B3) :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات بكامل المشروع ما بين (٨-١٢%) من مساحة المشروع الإجمالية .

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 بنز السلم .

تلتزم الشركتان بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدِيم 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 .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة/٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية ، ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة الأخرى ويتم توفير أماكن الانتظار بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

تلتزم الشركتان بتحديد نشاط منطقة الخدمات والتقدم لاعتمادها واستصدار التراخيص اللازمة لها وتنفيذها ضمن مدة التنفيذ المحددة للمشروع ولا يعطى للشركتين حق فى طلب أية مهل إضافية نظير عدم تحديد أنشطة الخدمات بالقرار الوزارى محل الاستصدار أو القرارات الوزارية اللاحقة .

سادساً - جدول رصيد عدد الوحدات وعدد السكان والمسطحات المبنية (B.U.A) على مستوى المشروع بالكامل والمستخدم حتى تاريخه :

موقف الاعتماد	السكنى					النشاط	
	عدد السكان	عدد الوحدات	إجمالى المساحة المبنية فى كل الأدوار (B.U.A)	إجمالى المسطح المبنى للدور الأرضى (FP)	النسبة المئوية	المساحة بالمتر المربع	المرحلة
تم الاعتماد	١٦١١٧١	٣٧٤٨١	٦٣٤٦١٣٤,٦٩	١٠٥٧٦٨٩,١١	٥٠%	٤٢٣٠٧٥٦,٤٦	على مستوى المشروع بالكامل
تم الاعتماد	١٩٠٥	٤٤٣	١١٠٥١٣,٠٥	٦١٨١١,٧٦	٥٢,٩٢%	٤٢٧٢٣١,٠٠	1-A
محل الاعتماد	٤٣١٨	١٠٠٤	١٨٢٦٥٢	٣٥٣٣٤	١,٦٧%	٢١٢٨١٤,٤٤	1-B3
	١٥٤٩٤٨	٣٦٠٣٤	٦٠٥٢٩٦٩,٦٤	٩٦٠٥٤٣,٣٥	٤٥,٤١%	٣٥٩٠٧١١,٠٢	المتبقى من الرصيد

المفوض بالتوقيع عن الشركتين

السيد/ شريف ماهر ديمترى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (العمارات) (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) وذلك كاشتراطات أصلية للأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ١٦٠ شخصاً/فدان .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم 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 للمباني السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ؛ والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- 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 بتسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة 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 التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش 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 - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة/ وحدة سكنية كحد أدنى بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة/ ٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة للأنشطة التجارية ، ووفقاً للمعدلات التخطيطية للأنشطة الأخرى ويتم توفير أماكن الانتظار بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٦ - تلتزم الشركتان بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٣٨٧ لسنة ٢٠١٩

طرف أول

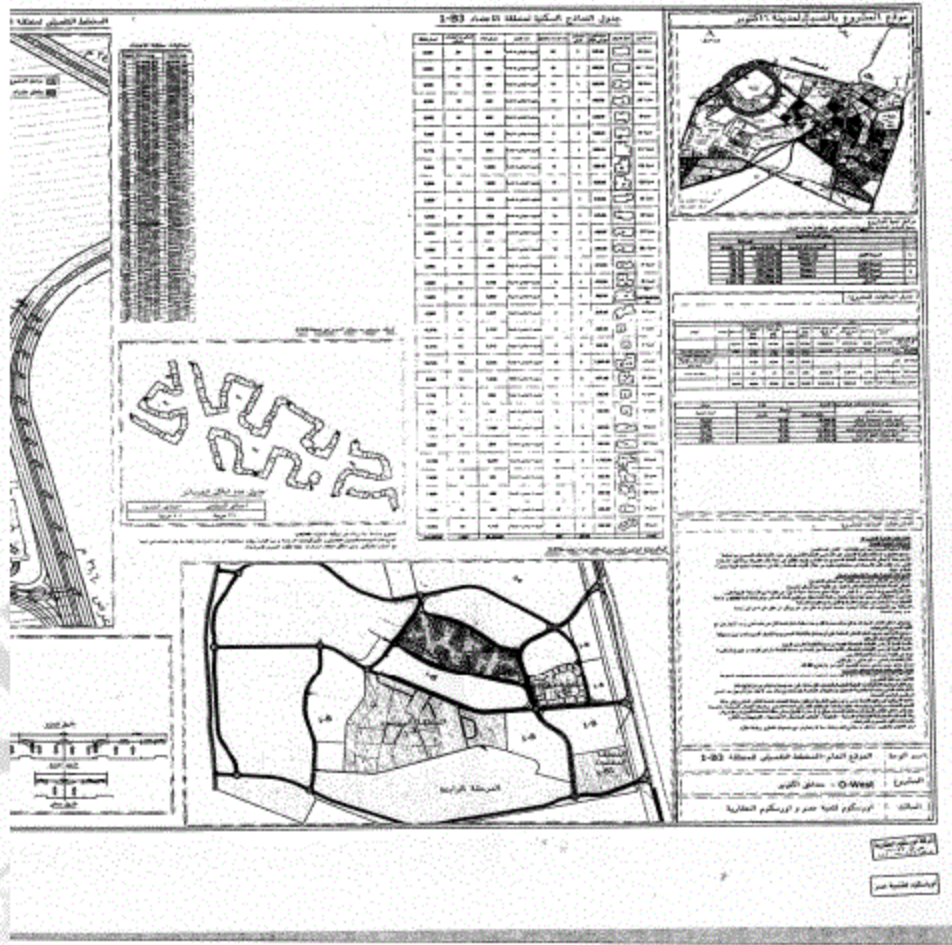
(إمضاء)

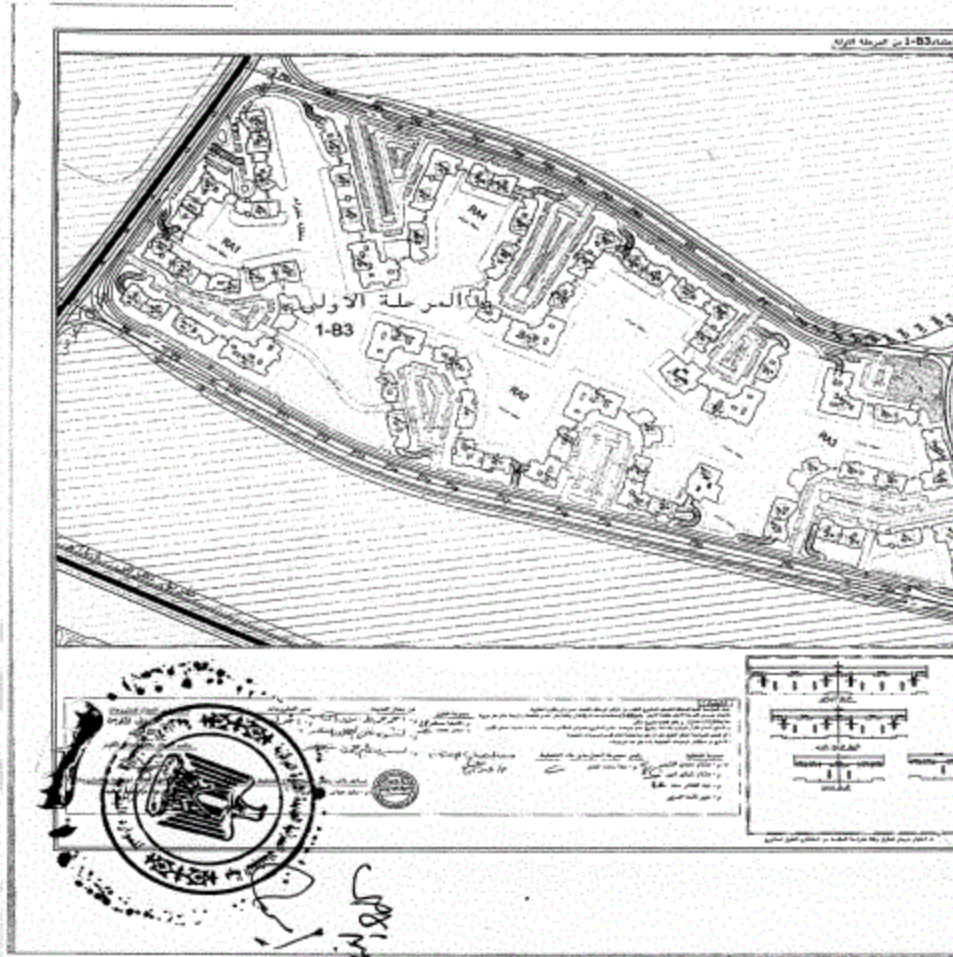
طرف ثانٍ

المفوض بالتوقيع عن الشركتين

السيد/ شريف ماهر ديمترى

العدد ١٢١ - قرار ١٩٥٠





٩/٦

عبدالمجيد
الشيخ