

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٢

باعتتماد المخطط التفصيلى للمناطق (B7-1) بمساحة ٥,٧٤ فدان
و(B5-1) بمساحة ٢٦,١٩ فدان و(B6-1) بمساحة ١,٢٦ فدان بالمنطقة (B-1)
ومنطقة الخدمات (٢) بمساحة ٤,٥ فدان بالمنطقة (A-1)
ضمن المرحلة الأولى من قطعة الأرض رقم (٣/٣٠) بمدينة حدائق أكتوبر
المخصصة لشركتى أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية بالشراكة
مع الهيئة لإقامة مشروع عمرانى متكامل
والسابق صدور القرار الوزارى لها رقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣
باعتتماد المخطط العام لكامل المشروع
والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٤٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢

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) الصادر 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 التعاوني (طرف ثاني) - شركة أوراسكوم للتنمية (طرف ثالث) - المهندس / سميح ساويرس (طرف رابع) (الغير مؤرخ) والذي تضمن التزامات متبادلة بين أطراف التعاقد من بينها إنهاء الدعوى التحكيمية رقم (icsid arb /16/37) المقامة من بعض الشركاء الأجانب في شركة أوراسكوم للإسكان التعاوني ضد جمهورية مصر العربية أمام المركز الدولي لتسوية منازعات عقود الاستثمار التابع للبنك الدولي (الأكسيد) ، والمتضمن بالبند الثالث من هذا الاتفاق "تمنح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شركة أوراسكوم للتنمية - مصر أحد المساهمين الرئيسيين في شركة أوراسكوم للإسكان التعاوني - مساحة ١٠٠٠ فدان لتنفيذ مشروع عمراني عن طريق الشراكة وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالشراكة بالهيئة وفقاً للعرض المرفق على أن يتم تنفيذ هذا المشروع عن طريق أحد شركاتها التابعة ويتم توقيع عقد الشراكة الجديد الخاص بالـ ١٠٠٠ فدان في 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 عاليه والمتضمن الآتي :

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

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

التأكيد على أن تتضمن التسوية بنداً يمنع شركة أوراسكوم من اللجوء إلى التحكيم مرة أخرى في 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 عمراني متكامل ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٣/١٩/٢٠١٩ لقطعة الأرض محل القرار الكتلة بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة إجمالية ١٠٠٧,٣٢ فدان بما يعادل ٢٤٢٣٠,٧٥٦,٤٦ م^٢ ؛ وعلى القرار الوزاري رقم (٣٨٧) بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٩ بشأن اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٢/٣٠) على مساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الأولى من المشروع على مساحة ١٠١,٧٢ فدان ، وذلك لإقامة مشروع عمراني 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 الوزاري رقم (٩٦) بتاريخ ٦/٢/٢٠٢٠ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (I-BI) بمساحة ٩١٣١١,٤ 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 وزاري لها برقم ٣٨٧ بتاريخ ١٣/٤/٢٠١٩ باعتماد المخطط العام لكامل المساحة بنشاط عمراني متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛ وعلى خطاب السادة / مكتب كونستراكيف للمشروعات مفوضاً عن الشركتين برقم ٤٩٩٣ بتاريخ ١٤/١/٢٠٢١ متضمناً طلب تعديل القرار الوزاري رقم (٣٨٧) لسنة ٢٠١٩ فيما يخص منطقة (I-A) من المرحلة الأولى من المشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس / رئيس جهاز مدينة حدائق أكتوبر موجهها للسيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٠١٠) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٩ مرفقا به صورة من ملحق عقد لشركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية عن المساحة الزائدة ٧,٣٥٤ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٩٤) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢ بشأن اعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (1-B2) بمساحة ٢١,٩٩ فدان بنشاط تجاري إداري تمثل جزء من مساحة المرحلة الأولى للمشروع ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٩٥) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٤ بشأن اعتماد المخطط التفصيلي لمنطقة العمارات رقم (1-B3) بمساحة ٥٠,٦٧ فدان تمثل جزء من مساحة المرحلة الأولى للمشروع ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط العام وكذا اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المنطقة (1-A) بمساحة (١٠٠,٣٣ فدان) من المرحلة الأولى من المشروع وتصويب رقم القطعة بالقرار رقم ٣٨٧ بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ ليكون (٣/٣٠) بدلا من (٢/٣٠) ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٩٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم منطقة الفيلات رقم (1-B4) بمساحة ٥١,١٩ فدان وتمثل جزء من مساحة المرحلة الأولى وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (1-A) بمساحة ١٠٠,٣٣ فدان من المرحلة الأولى من المشروع المخصصة لشركة أوراسكوم للتنمية مصر وشركة أوراسكوم العقارية بنظام المشاركة مع الهيئة ضمن مساحة ١٠٠٧,٣٢ فدان نشاط عمراني متكامل بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى خطاب شركتي أوراسكوم العقارية وأوراسكوم للتنمية مصر الوارد برقم (٤٢٢١٨٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٠ بشأن طلب الموافقة على اعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (1-B7) ، (1-B6) ، (1-B5) بالمرحلة الأولى من المشروع عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة اوراسكوم العقارية الوارد بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٦ بخصوص طلب اعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (1-B7) ، (1-B6) ، (1-B5) ولمنطقة الخدمات رقم (٢) بالمنطقة (1-A) بالمرحلة الأولى من المشروع عاليه ومرفقا به اللوحات النهائية للمناطق المطلوب اعتمادها ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤٤١٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٥ بشأن طلب الشركة عاليه مرفقا به عدد (٧) نسخ من لوحات المخطط التفصيلي المطلوب اعتمادها بعد التوقيع وكذا موقف كامل للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري محل الاعتماد الواردة برقم (٤٢٩٦٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١١ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري لمشروع الشركتين 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 السادة / شركتي اوراسكوم للتنمية مصر و اوراسكوم العقارية باعتماد المخطط التفصيلي للمناطق (B7-1) بمساحة ٥,٧٤ فدان و (B5-1) بمساحة ٢٦,١٩ فدان و (B6-1) بمساحة ١,٢٦ فدان بالمنطقة (B-1) ومنطقة الخدمات (٢) بمساحة ٤,٥ فدان بالمنطقة (A-1) ضمن المرحلة الأولى من قطعة الأرض رقم (٣/٣٠) بمدينة حدائق أكتوبر بالشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق صدور القرار الوزاري لها رقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ باعتماد المخطط العام لكامل المشروع، والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٤٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢ ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد. مهندس/ معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط

والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلي للمناطق (B7-1) بمساحة ٥,٧٤ فدان و (B5-1) بمساحة ٢٦,١٩ فدان و (B6-1) بمساحة ١,٢٦ فدان بالمنطقة (B-1) ومنطقة الخدمات (٢) بمساحة ٤,٥ فدان بالمنطقة (A-1) ضمن المرحلة الأولى من قطعة الأرض رقم (٣/٣٠) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للسادة / شركتي أوراسكوم للتنمية مصر وأوراسكوم العقارية بالشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق صدور القرار الوزاري لها رقم (٣٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣ باعتماد المخطط العام لكامل المشروع ؛ والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٤٥٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢ وذلك طبقا 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 - تلتزم الشركتان بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركتان بالتعهد الموقع منهما بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركتان بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لإحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وطبقاً لشروط عقد التخصيص ، على الا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي 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 وطبقاً لشروط عقد التخصيص ، وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركتان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ٩ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

مادة ١٠ - تلتزم الشركتان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١ - تلتزم الشركتان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي 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 الوزاري

باعتداد المخطط التفصيلي للمنطقة الخضراء المفتوحة (I-B7) بمساحة ٥,٧٤ فدان ولمناطق الخدمات (I-B5) بمساحة ٢٦,١٩ فدان و (I-B6) بمساحة ١,٢٦ فدان ومنطقة الخدمات (٢) بمساحة ٤,٥ فدان بالمنطقة (I-A) ضمن المرحلة الأولى من قطعة الأرض رقم (٣/٣٠) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركتى اوراسكوم للتنمية مصر واوراسكوم العقارية بالشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٣٨٧ بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٣

أولا - على مستوى كامل أرض المشروع :

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٠٠٧,٣٢) فدان أى ما يعادل ٢٤٢٣٠٧٥٦,٤٦ م^٢.

مراحل تنمية المشروع :

ينقسم المشروع الى عدد (٤) مراحل طبقاً للآتى :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٢٥٧٥٠٦,٤٣ م^٢ بما يعادل ٣٩٤,٦٤ فدان وتنقسم إلى :

منطقة (I-A) بمساحة ٢٤٢١٣٨٤,٥٨ م^٢ بما يعادل ١٠٠,٣٣ فدان وتمثل ٩,٩٦٪ من مساحة المشروع .

منطقة (I-B) بمساحة ٢١٢٣٦١٢١,٨٥ م^٢ بما يعادل ٢٩٤,٣١ فدان وتمثل ٢٩,٢٢٪ من مساحة المشروع .

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٤١٣٤٥٧ م^٢ بما يعادل ٣٣٦,٥٤ فدان وتمثل ٣٣,٤١٪ من مساحة المشروع .

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٥٨٢٧٠٨,٧٩ م^٢ بما يعادل ١٣٨,٧٤ فدان وتمثل ١٣,٧٧٪ من مساحة المشروع .

تبلغ مساحة المرحلة الرابعة ٥٧٧٠٨٤,٢٤ م^٢ بما يعادل ١٣٧,٤ فدان وتمثل ١٣,٦٤٪ من مساحة المشروع .

ميزانية استعمالات الأراضى لكامل المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٥٠٣,٦٦ فدان بما يعادل ٢٢١١٥٣٧٨,٢٣ م^٢ وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٢٠,٨٨ فدان بما يعادل ٢٥٠٧٦٩٠,٧٨ م^٢ وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ١٨٩,٠٨ فدان بما يعادل ٢٧٩٤١٥٥,٢٩ م^٢ وتمثل نسبة ١٨,٧٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٨٠,٧٤ فدان بما يعادل ٢٧٥٩١٠٢,١٦ م^٢ وتمثل نسبة ١٧,٩٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٢,٩٦ فدان بما يعادل ٢٥٤٤٣٠ م^٢ وتمثل نسبة ١,٢٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول تفصيلي لما تم اعتماده بكامل مراحل المشروع والأرصدة المتبقية :

المرحلة	المنطقة	مساحة المنطقة الإجمالية بالمتر المربع	إسكان						خدمات		ملاحظات	
			مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة (F.A)	مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة (F.A)	مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة (F.A)	مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة (F.A)	مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة (F.A)	مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة (F.A)	عدد الوحدات	عدد السكان		
المرحلة الأولى	1-A منطقة فرقات	421,384.58	173,994.80	4.11%	62,932.42	2.97%	112,052.70	1,909	444	15,814.20	0.47%	مساحة أراضي الخدمات المسموح بها بالمتر المربع
	1-01 منطقة مساكن	91,311.40	-	-	-	-	-	-	-	91,311.40	2.16%	مساحة
	1-02 منطقة إداري وجداري	92,341.00	-	-	-	-	-	-	-	92,341.00	2.38%	مساحة
	1-03 منطقة مساكن	212,814.44	70,668.00	1.67%	35,334.00	1.67%	182,052.00	4,317	1,004	1,892.00	0.04%	مساحة
	1-04 منطقة فرقات	214,998.96	93,187.93	2.20%	32,972.00	1.56%	63,286.00	1,015	236	-	-	مساحة
	1-05 منطقة نادي اجتماعي	109,996.34	-	-	-	-	-	-	-	109,996.34	2.60%	مساحة
	1-06 منطقة حديقة	5,276.41	-	-	-	-	-	-	-	3,125.00	0.07%	مساحة
	1-07 منطقة خضراء مفتوحة	24,144.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مساحة
	المرافق	-	-	-	-	-	-	-	-	877.00	0.02%	مساحة
	إجمالي المخصص بالمرحلة الأولى	1,172,267.13	337,850.73	7.99%	131,238.42	6.20%	357,990.70	7,241	1,684	319,356.94	7.55%	مساحة
المرحلة الثانية	المرافق	-	-	-	-	-	-	-	-	1,169.00	0.03%	مساحة
	إجمالي المخصص بالمرحلة الثانية	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0	0	0.00	0.03%	مساحة
	4-1A منطقة فرقات	186,043.00	87,991.00	2.08%	35,350.00	1.67%	75,253.00	1,174	273	1,510.00	0.04%	مساحة
	4-1B منطقة مساكن	162,398.50	73,314.00	1.73%	36,657.00	1.73%	219,942.00	5,784	1,345	-	-	مساحة
	إجمالي المخصص بالمرحلة الثانية	348,441.50	161,305.00	3.81%	72,007.00	3.40%	295,195.00	6,958	1,618	1,510.00	0.04%	مساحة
إجمالي المخصص بالمرحلة الأولى والثانية												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												
إجمالي المخصص												

ثانيًا - مناطق الخدمات بالمخطط التفصيلي محل الاعتماد ضمن المناطق (1-A) و (1-B) بالمرحلة الأولى من المشروع طبقًا للبيان الآتي :

المرحلة	المنطقة محل الاعتماد	الاسم	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان
المرحلة الأولى	1-B5	نادي اجتماعي	١٠٩٩٩٦,٣٧	٢٦,١٩
	1-B6	حضانة (بالإضافة للطرق المحيطة)	٥٢٧٦,٤١	١,٢٦
	1-B7	منطقة خضراء مفتوحة	٢٤١٤٤	٥,٧٤
		منطقة خدمات رقم (٢) ضمن القرار الوزاري المعدل للمنطقة (٨١)	١٨٩٠٧	٤,٥

١ - منطقة خدمات النادي اجتماعي (1-B5) بمساحة ١٠٩٩٩٦,٣٤ م^٢ بما يعادل ٢٦,١٩ فدان (مقاسة من محاور الطرق المحيطة بالمنطقة) .

تبلغ إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضي (FP) ٢١٩٥٨ م^٢ بما يعادل ٥,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٩,٩٦٪ من إجمالي مساحة المنطقة محل الاعتماد طبقًا للجدول التفصيلي التالي :

رقم المبنى	اسم المبنى	عدد الأتوار	المساحة المبنية FP (بالمتر المربع)	المساحة البنائية الكلية BUA (بالمتر المربع)
B01	مبنى القنون القتالية	أرضي + دورين	٦٦٠	١٩٨٠
B02	مبنى الجامع	أرضي + أول	٩٧٠	١٩٤٠
B03	مبنى مجمع الإسكواش	أرضي + دورين	١٧٠٠	٥٦٠٠
B04	مبنى صالة الجيمز	أرضي + دورين	١٩٨٠	٥٩٤٠
B05	مبنى حمام السباحة	أرضي + دورين	١١٦٠	٣٤٨٠
B06	مبنى حمام السباحة المغطى	بدروم + أرضي + دورين	١٨٢٠	٥٤٦٠
B07	مبنى التلثم والياسكت	بدروم + أرضي + دورين	٦٩٥٠	٢٠٨٥٠
B08	مبنى خدمي	بدروم + أرضي + دورين	٣٧٠	١١١٠
B09	مبنى الرماية	بدروم + أرضي + دورين	٦٠٠	١٨٠٠
B10	مبنى المراهقين	بدروم + أرضي + دورين	٥٦٠	١٦٨٠
B11	مبنى الجيم والسبا والمجمع الثقافي	بدروم + أرضي + دورين	٢٦٠٠	٧٨٠٠

B12	مبنى النادي الرئيسي	بدروم + أرضي + دورين	١١٨٠	٣٥٤٠
B13	مبنى قاعات متعددة الأغراض	بدروم + أرضي + دورين	٨٠٠	٢٤٠٠
B14	مبنى خدمي	أرضي + دورين	١٤٠	٤٢٠
G	بوابات وغرف الأمن (لا تزيد مساحة الغرفة عن ٢م ^٢)	أرضي	١٠٨	١٠٨
S	مبنى خدمي خفيف	أرضي	٦٠	٦٠
KS	عدد ١٢ كشك خفيف	أرضي	٣٠٠	٣٠٠
الإجمالي			٢١٩٥٨,٣٤	٦٣٩٦٨
إجمالي مساحة النادي (بالمتر المربع)			١٠٩٩٩٦,٣٤	

٢- المنطقة (I-B6) بمساحة ٥٢٧٦,٤١ م^٢ بما يعادل ١,٢٦ فدان (مقاسة

من محاور الطرق المحيطة بالمنطقة) :

مساحة أرض الحضانة تبلغ ٢٣١٣٢,٨٨ م^٢ بما يعادل ٥,٧٥ فدان .
المساحة المبنية بالدور الأرضي (FP) تبلغ ٩٣٩,٨ م^٢ بما يعادل ٠,٢٢ فدان
وتمثل نسبة ٢٩,٩٩ ٪ من إجمالي مساحة أرض الحضانة ونسبة ١٧,٨١ ٪ من مساحة
المنطقة محل الاعتماد طبقاً للجدول التفصيلي التالي :

كود المبنى	اسم المبنى	عدد الأتوار	المساحة (م ^٢)	المساحة البنائية الكلية BUA (م ^٢)
B15	مبنى الحضانة	أرضي + اول (للإدارة فقط)	٩٣٩,٨	١٨٨٠
	مساحة أرض الحضانة (م ^٢)		٣١٣٢,٨٨	
	الطرق المحيطة (م ^٢)		٢١٤٣,٥٣	
	إجمالي مساحة منطقة الحضانة شاملة الطرق المحيطة (بالمتر المربع)		٥٢٧٦,٤١	

٣- المنطقة (I-B7) بمساحة ٢٤١٤٤ م^٢ بما يعادل ٥,٧٤ فدان منطقة خضراء مفتوحة

٤ - منطقة الخدمات رقم (٢) ضمن المنطقة (A1) بمساحة ٢١٨٩٠,٧ م^٢ المعتمدة

بالقرار الوزاري رقم (٤٥٨ لسنة ٢٠٢١)

المساحة المبنية بالدور الأرضي (FP) تبلغ ٣٣٩٤م^٢ بما يعادل ٠,٨٠٨ فدان وتمثل نسبة ١٧,٩٥٪ من إجمالي مساحة المنطقة محل الاعتماد والسابق اعتمادها ضمن القرار الوزاري رقم (٤٥٨ لسنة ٢٠٢١) ، وطبقاً للجدول التفصيلي التالي :

كود المبنى	اسم المبنى	عدد الأدوار	المساحة المبنية (م ^٢) FP	المساحة البنائية الكلية BUA (م ^٢)
B16	مبنى المطعم	بدروم + أرضي + دورين	١٣٠٠	٣٩٠٠
B17	المبنى التجاري	بدروم + أرضي + دورين	٥٠٠	١٥٠٠
B18	المبنى التجاري	بدروم + أرضي + دورين	٦٠٠	١٨٠٠
B19	المبنى التجاري	بدروم + أرضي + دورين	٧٠٠	٢١٠٠
G	بوابات وحرف الأمن (لا تزيد مساحة الغرفة عن ٢٩م ^٢)	أرضي	٥٤	٥٤
KS	عدد ٨ كشك خفيف	أرضي	٢٤٠	٢٤٠
			٣٣٩٤	٩٥٩٤
			١٨٩٠٧	

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق الخدمية :

- الحد الأقصى لإجمالي أراضي الخدمات : ١٢٪ من مساحة المشروع .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .
- ارتدادات المباني ٦ متر من جميع الاتجاهات لقطع الأراضي ، و ٦ متر بين المباني وبعضها .
- أقصى ارتفاع مسموح به : (أرضي + دورين) بما لا يتجاوز قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- يسمح بإقامة بدروم أو أكثر دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق على أن يستخدم للأنشطة المصرح بها فقط .
- تتعهد الشركتان بأن تكون مناطق الخدمات مخدمة من داخل المشروع ولخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيم للخدمات من الخارج يتم سداد العلاوة المقررة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .
- تلتزم الشركتان بتوفير أماكن بتوفير أماكن انتظار سيارات سطحية أو في البدروم طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج الجراجات البدروم طبقاً للكود المصري وتعديلاته ؛ على جهاز المدينة تنقيح الأعداد المطلوبة لانتظار السيارات والتأكد من مطابقتها للكود قبل إصدار التراخيص .
- يمكن استخدام نظرية الحجوم لكل نشاط على حده ولكل قطعة أرض على حدة وفقاً للاشتراطات المعمول بها لكل نشاط وطبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ الخاص بأسس تطبيق نظرية الحجوم .

الاشتراطات العامة

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئوليه جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح لدور البدروم والمسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من سطح الدور الأرضى (F.P) وذلك لكل مبنى على حدة، وتستغل كمرافق خدمات للمبنى (غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية إلخ) .
- ٥- تتولى شركتى اوراسكوم للتنمية مصر ش.م.م واوراسكوم العقارية ش.م.م على نفقتهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.

٨- تلتزم الشركتان بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وأجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تلتزم الشركتان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .

١٠- تتولى الشركتان على نفقتهما الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرت (٨،٧،٦) .

١١- تلتزم الشركتان بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع.

١٢- يتم الالتزام بتوفير موقف انتظار سيارات بالنسبة للخدمات بمعدل (٢ سيارة/٢٥٠ م٢) مبانى مغلقة وبما لا يعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٣- تلتزم الشركتان بقتون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان

(أمضاء)

طرف أول

معاون الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى