

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢

باعتتماد 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 أوراسكوم للتنمية مصر ، وشركة أوراسكوم العقارية

والمخصصة للشركتين بنظام الشراكة مع الهيئة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق أكتوبر

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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 والمجتمعات 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 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 (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 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 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 ٢٤٢٣,٧٥٦,٤٦ م٢ ؛

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 مكمله لذلك القرار ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٩٦) بتاريخ ٦/٢/٢٠٢٠ بشأن اعتماد تخطيط ونقسيه قطعة الأرض رقم (I-B1) بمساحة ٩١٣١١,٤ م٢ 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 لشركة / 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 الحجم بمنطقة الخدمات التجاري الإداري (موضوع العرض) وذلك بتخفيض النسبة البنائية وزيادة (دور أو دورين) في بعض المباني بالمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد 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 جارى اعتمادها ضمن المساحة الإجمالية للمشروع ، وأرفق 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 والمنتهى بأنه لا مانع من السير فى 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 فى 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 التقصيلي لقطعة الأرض رقم (I- B2) بمساحة ٢١,٩٩ فدان بنشاط تجارى إدارى 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 المعروض ؛

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 ٢٠١٨/١١/٢٦ ، والتي تعتبر جميعها مكملّة 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 لدراساتها 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 الحجوم 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 والمجتمعات 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 ٤٦,٤٦ ٢٤٣٠٧٥٦م^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 ٢٣٦٣٣١ م^٢ 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) ٢٢٠٤٦٤ م^٢ 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	FP	BUA		حجوم	عدد ادوار الجراج	مساحة الجراج للسيارات
							إدارى	تجارى			
١	D1	نموذج إدارى منفصل	٤	المرحلة الأولى 1B-2	المنطقة الخدمية C01	٣٤٧	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	١	٣١٩٠
١٤	F2-B	نموذج إدارى وتجارى ثنائى	٣			٤٢٠	١,٢٦٠				
١٥	SC	نموذج إدارى وتجارى مجمع	٥			٧٥٨	٧٥٨	٣,٠٢٣	٢		
١٦	SA	نموذج إدارى وتجارى مجمع	٤			٣٨١	٣٨١	١,١٤٢	١	١	٣٨٣٣
١٧	Q	نموذج إدارى رباعى	٣			٥٠٤	١,٥١٢				
١٨	F2-A	نموذج إدارى ثنائى	٣			٤٢٠	١,٢٦٠				
١٩	SB	نموذج إدارى مجمع	٤			٣٨١	١,٥٢٣		١		
٢٠	Q	نموذج إدارى رباعى	٣			٥٠٤	١,٥١٢				
٢١	D1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٤٧	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	النموذج	وصف النموذج	عدد الأدوار	المرحلة	المناطق	FP	BUA		حجوم	عدد أدوار الجراج	مساحة الجراج للسيارات
							إدارى	تجارى			
٢٦	B2	نموذج إدارى منفصل	٣	المرحلة الأولى IB-2	المحطة الجديدة CO1	٢٥٦	٧٦٨				
٢٧	C2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٨٨	٨٦٢				
٢٨	A1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٤٥	١,٤٨٣	١			
٢٩	Q	نموذج إدارى رياضى	٣			٥٠٤	١,٥١٢				
٣٠	A1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٤٥	١,٤٨٣	١			
٣١	E2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٢٧	٧٢٥				
٣٢	C1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٠٠	١,٢٨٦	١			
٣٣	B2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٥٦	٧٦٨				
٣٤	D2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٧١	٨٦٧				
٣٥	F1	نموذج إدارى ثنائى	٤			٣٥٥	١,٤١٩	١			
٣٦	C1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٠٠	١,٢٨٦	١			
٣٧	B1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣٥٢	١,٤٠٨	١			
٣٨	D1	نموذج إدارى منفصل	٤			٢٤٧	١,٤٤٢	١			
٣٩	E2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٢٧	٧٢٥				
٤٠	D2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٧١	٨٦٧				
٤١	E1	نموذج إدارى منفصل	٤			٣١٩	١,٣٦٦	١			
٤٢	C2	نموذج إدارى منفصل	٣			٢٨٨	٨٦٢				
٤٣	CW1	نموذج إدارى وتجارى متصل	٣			٤٩٦	٤٩٦	٨٩٤		٢	١٤١١٨
	CW2	نموذج إدارى وتجارى متصل	٣			٣٥٤	٣٥٤	٦٣٣			
	CW3	نموذج إدارى وتجارى متصل	٣			٨٣٤	٨٣٤	١,٥٢٢			
	CW4	نموذج إدارى وتجارى متصل	٢			٢٩٧	٥٩٣				
	CW5	نموذج إدارى وتجارى متصل	٣			٤٩٩	٤٩٩	١,٠٩٣			
	CW6	نموذج إدارى وتجارى متصل	٣			٥٨٦	٥٨٦	٩٩٧			
	CW7	نموذج إدارى وتجارى متصل	٣			٣٤٩	٣٤٩	٧٢٨			
٤٤	R1	نموذج إدارى وتجارى متصل	٣			٤٣٢	٤٣٢	٨٢٨		٢	٨٤٣٤
	R2	نموذج إدارى وتجارى متصل	٣			١,١٩٢	١,١٩٢	٢,٣٨٤			
	R3	نموذج إدارى وتجارى متصل	٣			١,٢٧٤	١,٢٧٤	٢,٥٤٨			
						٢٠,٤٦٤	٨,٣٣٥	٦١,٨٣٣			٢٩,٥٧٥

ملحوظة : مساحة البدرومات الموضحة بالبيان تحت الدراسة ، مع التزام الشركتين بتوفير أماكن انتظار طبقاً للكوود 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 العلوة المقررة وفقاً للقواعد .

يسمح بإقامة دور للبدروم أو دورين بدون مسئولية 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 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 توفير أماكن انتظار سيارات بالبدروم أو سطحيًا بمنطقة الخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات .

تلتزم شركتا أوراسكوم العقارية وأوراسكوم للتنمية مصر بسداد العلوة 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	
٢٢٠٤٦٤م	٢٢٧٧٠٢م	أقصى سطح للدور الأرضى (FP)
٢٧٠١٦٨م	٢٨٣١٠٦م	أقصى مسطحات مبنية مسموح بها (BUA)

تلتزم الشركتان بسداد العلوة التى يتم تحديدها من قبل اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة نظير تطبيق قاعدة الحجم بالمنطقة عاليه وذلك بزيادة عدد الأوار 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	٠,٤٧%	٤,٧٢	١٩٨١٤,٢١	1-A
				1-B1
	٢,١٦%	٢١,٧	٩١٣١١,٤	المرحلة الأولى
محل الاعتماد	٢,١٨%	٢١,٩٩	٩٢٣٤١	1-B2
	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 متكررين) ، 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 ورصفها 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 للمبانى 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 بالبديروم أو سطوحاً بمنطقة الخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات .

طرف ثانٍ
المفوض بالتوقيع عن الشركتين
السيد/ شريف ماهر ديمترى

طرف أول
(إمضاء)

الله، ١٦، ١٧ - ١٩٤



