

محافظة الإسماعيلية

قرار رقم ٢٩١ لسنة ٢٠١٧

محافظ الإسماعيلية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن البناء ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ؛

وعلى كتاب إدارة التخطيط العمرانى باعتماد الحيز العمرانى لمدينة الإسماعيلية ؛

وعلى كتاب إدارة الفتوى بمجلس الدولة بشأن تحصيل مقابل تحسين يتم تحديده

وفقاً للقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ على مشروعات التقسيم للأراضى الزراعية

التي دخلت الأحوزة العمرانية ؛

وعلى مذكرة التخطيط العمرانى بالمحافظة المؤرخة فى ٢٠١٧/٥/١٨ بشأن طلب

استصدار قرار اعتماد مشروع تقسيم لقطعة الأرض المملوكة لشركة المجموعة الاستثمارية

(مزرعة الوفاء) بموجب العقد المسجل رقم ١٣٦٤ لسنة ١٩٨٧ والكائنة بمحافظة الإسماعيلية -

داخل الحيز العمرانى بمساحة ١١٠ أفدنة و ١٩ قيراطاً بمنطقة غرب فوديكو ؛

وعلى الطلب المقدم من الشركة بشأن طلب تقسيط المبلغ مقابل التحسين والمبلغ قدره

٤٦٨١٩٨٨٤ جنيهاً بالإضافة إلى الفوائد البنكية المستحقة عليه والموافقة عليه منا ؛

وعلى كتاب إدارة الحسابات بشأن سداد مبلغ ٦٢٥,١٩٣١٢ جنية من قيمة المقدم

والقسط الأول من قيمة مقابل التحسين المستحق عليها ؛

وعلى كتاب إدارة التخطيط العمرانى بشأن اعتماد المخطط الاستراتيجى لمدينة الإسماعيلية ؛

وعلى خريطة مشروع التقسيم المرفقة (عدد لوحتين) ؛

وعلى موافقتنا ؛

قـرر:

مادة أولى - يُعتمد مشروع التقسيم لقطعة الأرض المملوكة لشركة المجموعة الاستثمارية (مزرعة الوفاء) بموجب العقد المسجل رقم ١٣٦٤ لسنة ١٩٨٧ الكائنة بمحافظة الإسماعيلية بمنطقة غرب فوديكو داخل الحيز العمراني بمساحة ١١٠ أفدنة و١٩ قيراطاً (مائة وعشر أفدنة وتسعة عشر قيراطاً) بالحدود والأبعاد الآتية :

الحد البحري : بطول ٨٨٥ م .

الحد الشرقى : أرض المحافظة بطول ٩٥٠ م .

الحد القبلى : جار بطول ٤٩٧ م .

الحد الغربى : باقى أرض الشركة بطول ٦٥٢ م ثم يتجه للغرب بطول ٣٣٢,٥ م

ثم يتجه بميل خفيف للبحرى بطول ٢٢٢,٤٠ م ثم يتجه للبحرى بطول ٧٧ م .

مادة ثانية - مكونات المشروع على النحو التالى :

إجمالى المسطح ٤٦٥٣٢٥ م^٢ (أربعمائة وخمسة وستون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً) بنسبة (١٠٠٪) .

إجمالى عدد القطع (٨٩٨) قطعة بمساحات مختلفة طبقاً للجداول المرفقة بالرسومات بمساحة ١٦٥٦٦٧,١ م^٢ .

إجمالى عدد العمارات (٨٦) عمارة سكنية بمساحة ٤٦٨١٦,٥٠ متر مربع .

إجمالى السكنى ٢١٢٤٨٣,٦ م^٢ بنسبة (٤٥,٦٦٪) .

مساحة الشوارع وانتظار السيارات ١٥٩٣٢٠ م^٢ بنسبة (٣٤,٠٧٪) .

مساحة الخدمات ٢٨١٤٠ م^٢ بنسبة (٦,٠٥٪) .

مساحة المساحات الخضراء ٦٦١٤٣,٤٠ م^٢ بنسبة (١٤,٢٢٪) .

وتكون الاشتراطات البنائية على النحو التالى :

١ - الارتفاع طبقاً لما تقرره القوات المسلحة والمخطط الاستراتيجى لمدينة الإسماعيلية .

٢ - عرض الشوارع لا يقل عن ١٠ م .

٣ - ترك مسافة ٣م من الخلف للأرض كحد أدنى .

مادة ثالثة - لا يجوز للمقسم استصدار أى تراخيص بناء للقطع محل التقسيم

إلا بعد تقديم إفادة من إدارة الحسابات بالمحافظة بما يفيد سداد كامل مقابل التحسين المستحق عليه .

مادة رابعة - على طالب التقسيم التنسيق مع القوات المسلحة بمعرفته بشأن الارتفاعات

والالتزام بما تقرره القوات المسلحة بشأنها قبل وبعد البدء فى التنفيذ وبما لا يتجاوز المخطط الاستراتيجى لمدينة الإسماعيلية المحدد للمنطقة محل مشروع التقسيم .

مادة خامسة - تعتبر المساحة المخصصة للطرق والشوارع والميادين والمرافق

والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة وتؤول ملكيتها للوحدة المحلية الواقع بنطاقها الأرض محل مشروع التقسيم من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة سادسة - يلتزم المقسم باتباع كافة الإجراءات والاشتراطات المنصوص عليها

فى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن البناء ولائحته التنفيذية طبقاً للمبادئ والأسس التى يتم عليها المخطط التفصيلى لمدينة الإسماعيلية وما يصدر فى هذا الشأن وموافقات القوات المسلحة .

يلتزم المقسم بإدخال المرافق العامة على نفقته (مياه - كهرباء -

صرف صحى - تليفونات) .

تعتبر قائمة الشروط الخاصة الواردة بخريطة التقسيم جزءاً لا يتجزأ من قرار التقسيم .

مادة سابعة - لا يجوز للمقسم بنفسه أو بواسطة الغير الإعلان عن مشروع التقسيم أو التعامل على منطقة أرض من أراضى مشروع التقسيم أو جزء منه إلا بعد إيداعه بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقارى الواقع بدائرتهما العقار صورة مصدق عليها من قرارنا باعتماد مشروع التقسيم والنشر فى الوقائع المصرية .

مادة ثامنة - يلتزم المشترون وخلفاؤهم مهما تعاقبوا بالشروط الواردة وقائمة الشروط الواردة وعلى مصلحة الشهر العقارى مراعاة ذلك .

مادة تاسعة - يُعمل بهذا القرار فور صدوره ، وعلى المختصين تنفيذه كل فيما يخصه ، ونُشر بالوقائع المصرية على نفقة صاحب التقسيم .

تحريراً فى ٢٠١٧/٦/٨

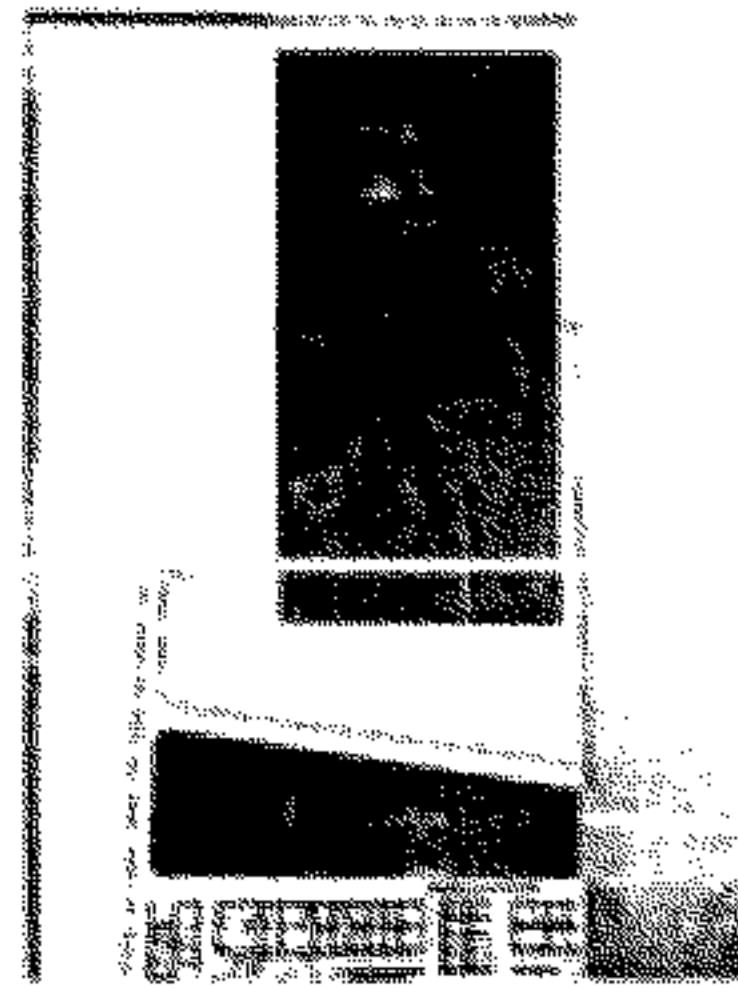
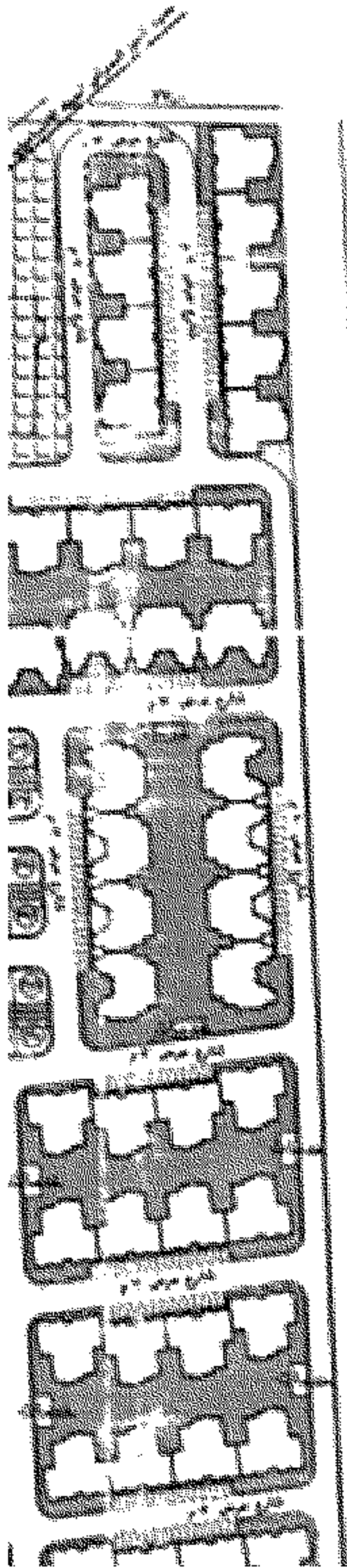
محافظ الإسماعيلية

لواء/ يسر طاهر

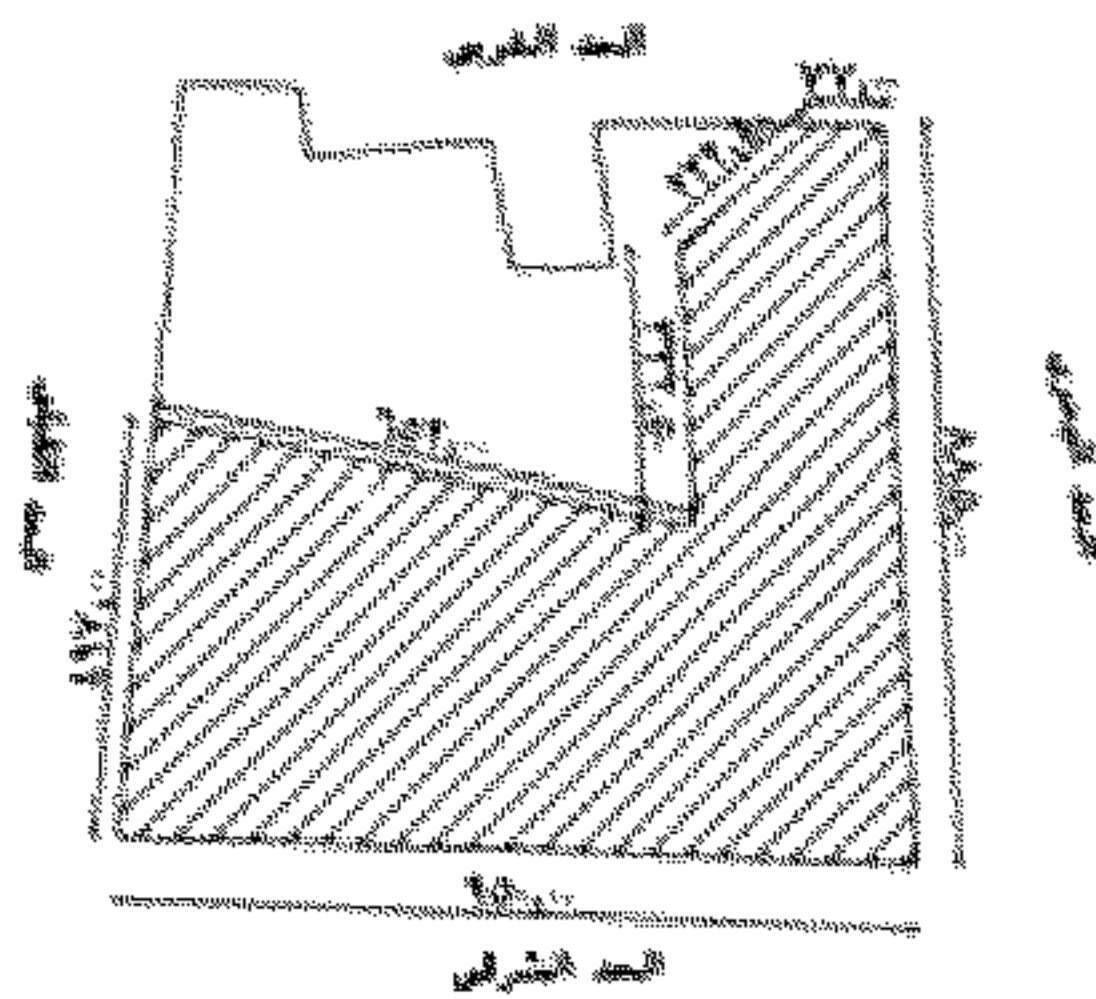
مدينة عثمان

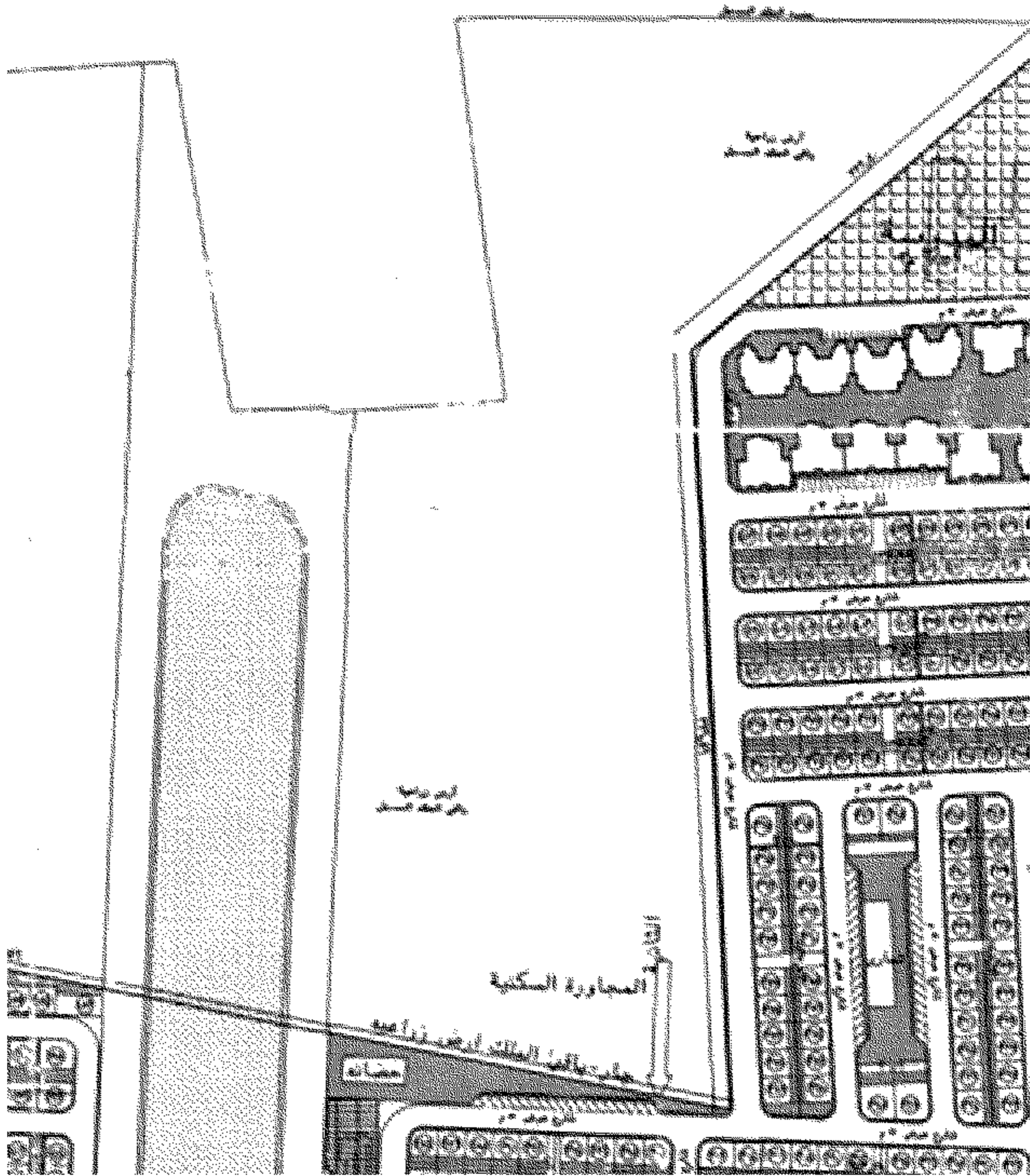
OSMAN CITY

شركة المجموعة الاستثمارية المتحدة



كروكي الموقع العام





المجاورة ١

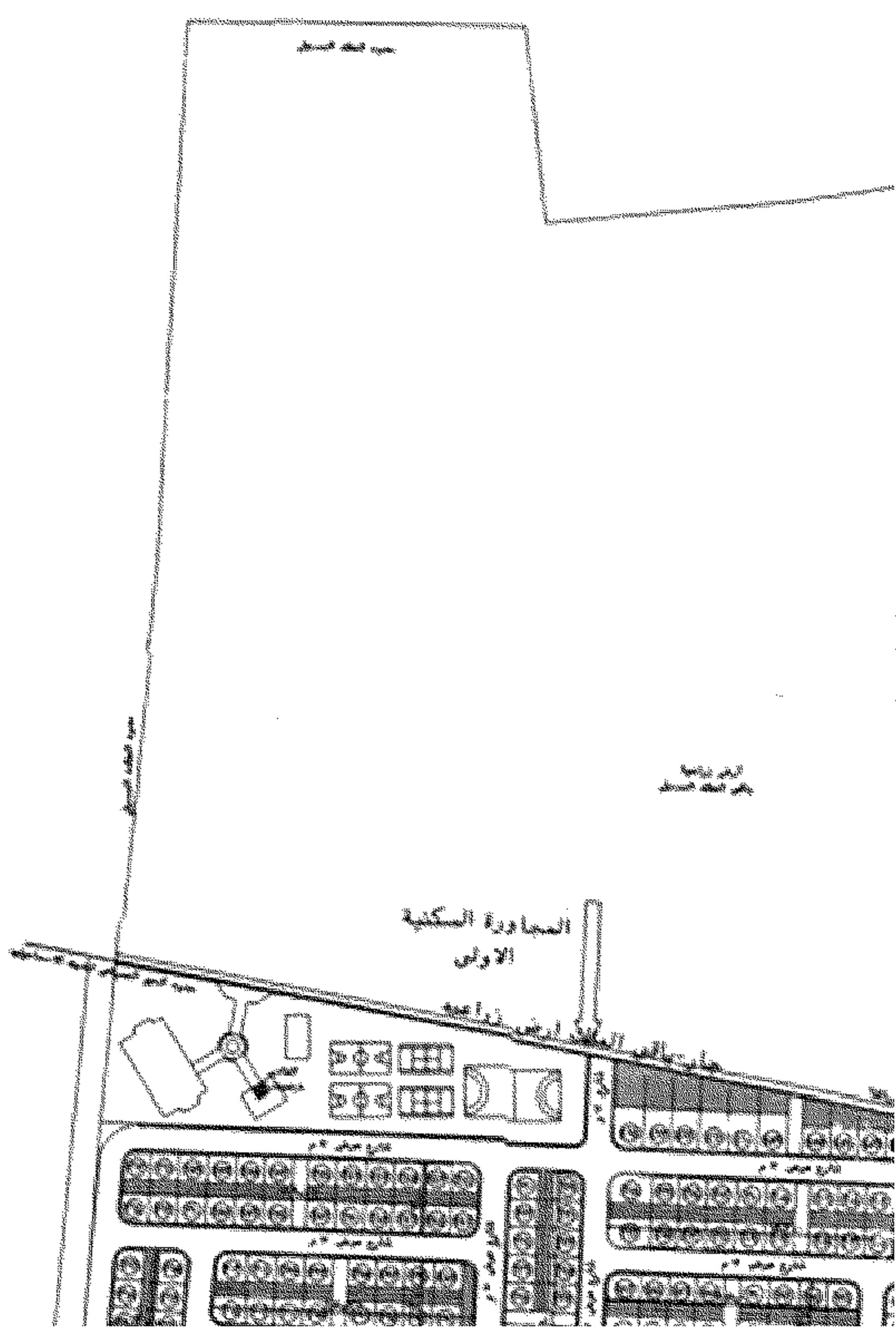
الأراضي الـ

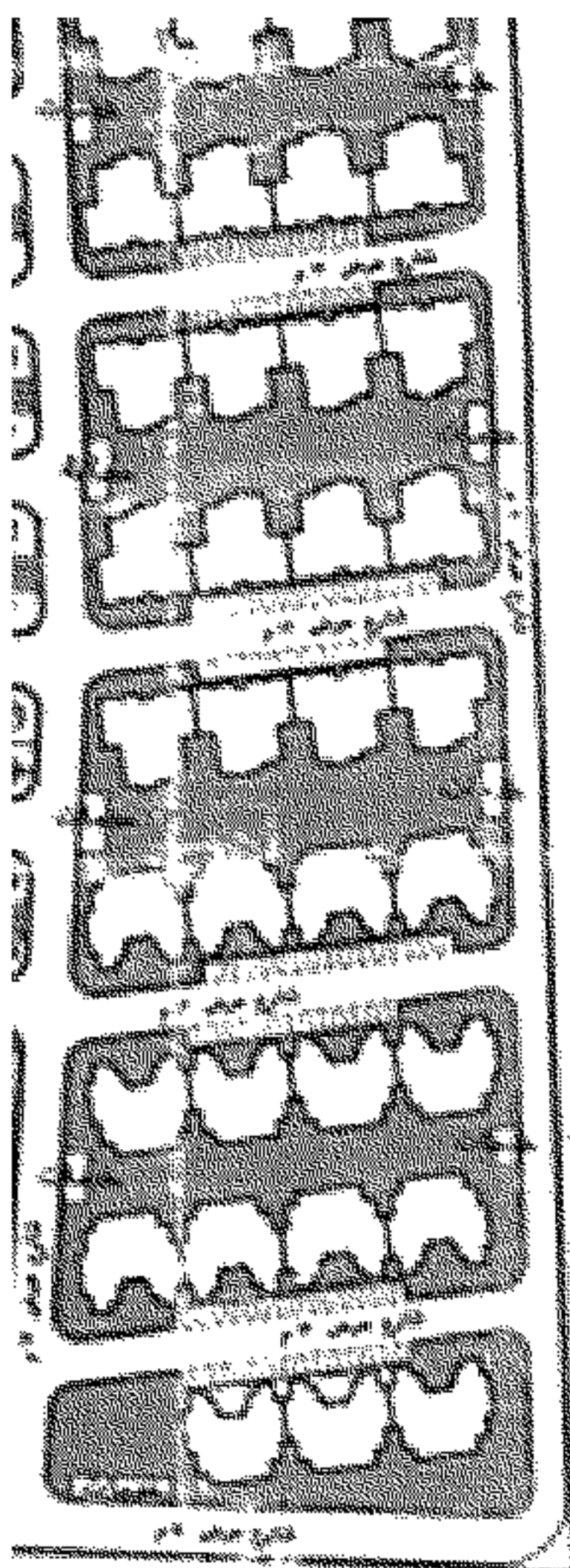
رقم القطعة
٢-١
٢-٢
٢٢-٢١
٢٢-٢٢
٢٢-٢٣
٢٢-٢٤
٢٢-٢٥
٢٢-٢٦
٢٢-٢٧
٢٢-٢٨
٢٢-٢٩
٢٢-٣٠
٢٢-٣١
٢٢-٣٢
٢٢-٣٣
٢٢-٣٤
٢٢-٣٥
٢٢-٣٦
٢٢-٣٧
٢٢-٣٨
٢٢-٣٩
٢٢-٤٠
٢٢-٤١
٢٢-٤٢
٢٢-٤٣
٢٢-٤٤
٢٢-٤٥
٢٢-٤٦
٢٢-٤٧
٢٢-٤٨
٢٢-٤٩
٢٢-٥٠
٢٢-٥١
٢٢-٥٢
٢٢-٥٣
٢٢-٥٤
٢٢-٥٥
٢٢-٥٦
٢٢-٥٧
٢٢-٥٨
٢٢-٥٩
٢٢-٦٠
٢٢-٦١
٢٢-٦٢
٢٢-٦٣
٢٢-٦٤
٢٢-٦٥
٢٢-٦٦
٢٢-٦٧
٢٢-٦٨
٢٢-٦٩
٢٢-٧٠
٢٢-٧١
٢٢-٧٢
٢٢-٧٣
٢٢-٧٤
٢٢-٧٥
٢٢-٧٦
٢٢-٧٧
٢٢-٧٨
٢٢-٧٩
٢٢-٨٠
٢٢-٨١
٢٢-٨٢
٢٢-٨٣
٢٢-٨٤
٢٢-٨٥
٢٢-٨٦
٢٢-٨٧
٢٢-٨٨
٢٢-٨٩
٢٢-٩٠
٢٢-٩١
٢٢-٩٢
٢٢-٩٣
٢٢-٩٤
٢٢-٩٥
٢٢-٩٦
٢٢-٩٧
٢٢-٩٨
٢٢-٩٩
٢٢-١٠٠

المجاورة الـ

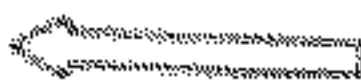
الأراضي الـ

رقم القطعة
٢-١
٢-٢
٢٢-٢١
٢٢-٢٢
٢٢-٢٣
٢٢-٢٤
٢٢-٢٥
٢٢-٢٦
٢٢-٢٧
٢٢-٢٨
٢٢-٢٩
٢٢-٣٠
٢٢-٣١
٢٢-٣٢
٢٢-٣٣
٢٢-٣٤
٢٢-٣٥
٢٢-٣٦
٢٢-٣٧
٢٢-٣٨
٢٢-٣٩
٢٢-٤٠
٢٢-٤١
٢٢-٤٢
٢٢-٤٣
٢٢-٤٤
٢٢-٤٥
٢٢-٤٦
٢٢-٤٧
٢٢-٤٨
٢٢-٤٩
٢٢-٥٠
٢٢-٥١
٢٢-٥٢
٢٢-٥٣
٢٢-٥٤
٢٢-٥٥
٢٢-٥٦
٢٢-٥٧
٢٢-٥٨
٢٢-٥٩
٢٢-٦٠
٢٢-٦١
٢٢-٦٢
٢٢-٦٣
٢٢-٦٤
٢٢-٦٥
٢٢-٦٦
٢٢-٦٧
٢٢-٦٨
٢٢-٦٩
٢٢-٧٠
٢٢-٧١
٢٢-٧٢
٢٢-٧٣
٢٢-٧٤
٢٢-٧٥
٢٢-٧٦
٢٢-٧٧
٢٢-٧٨
٢٢-٧٩
٢٢-٨٠
٢٢-٨١
٢٢-٨٢
٢٢-٨٣
٢٢-٨٤
٢٢-٨٥
٢٢-٨٦
٢٢-٨٧
٢٢-٨٨
٢٢-٨٩
٢٢-٩٠
٢٢-٩١
٢٢-٩٢
٢٢-٩٣
٢٢-٩٤
٢٢-٩٥
٢٢-٩٦
٢٢-٩٧
٢٢-٩٨
٢٢-٩٩
٢٢-١٠٠

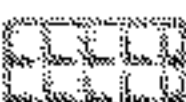





المجاورة السكنية الثالثة



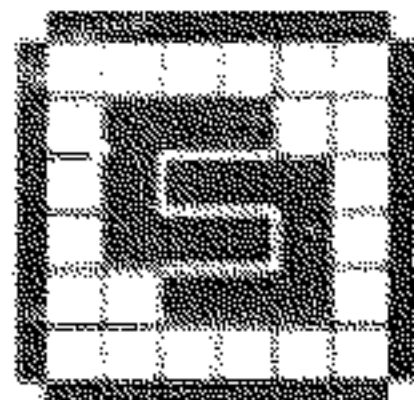
عناصر المشروع

- أراضي سكنية 
- عمارات سكنية 
- مسجد 
- خدمات إدارية وخدمات 
- مدارس 
- نادي 
- تجاري 
- مناطق خضراء 
- حدود ملك الملكية 
- حدود الحيز العمراني لمدينة الاسماعيلية 

الاستشاري

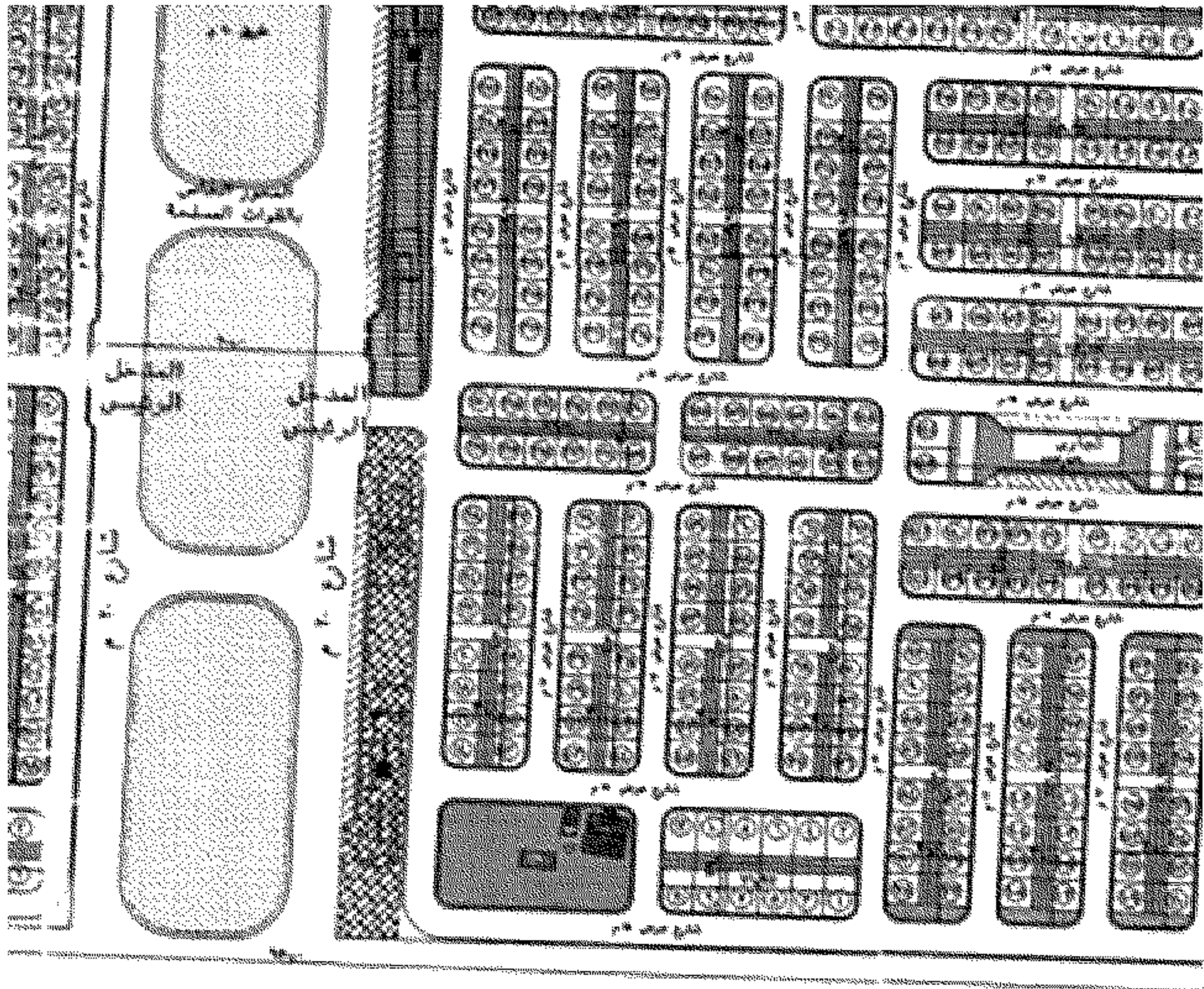
شركة

شركة



شركة العميمات المعمارية

دكتور/محمد الشاذلي
دكتور/أيهاب الشاذلي



أبو إسحاق

اشتراطات البناء

- يتم البناء طبقا للقانون المبني رقم ١٧٨ لسنة ٢٠٠٨
- بالنسبة لقطع الاراضى يتم الارتقاء من الخلف فقط كما هو حدد
- الارتفاعات طبقا لما هو محدد بالمخطط الاستراتيجى لمدينة الاسكندرية
- الترخيصات والطرق تصح ملك الوحدة السكنية فور اعتماد مشروعها

المجموعة الاستثمارية المتحددة

مدينة الاسكندرية وخلف جامعة قناة السويس
 من العقد المسجل رقم ١٣٦٤ سنة ١٩٨٧

١٩٧٠-١٩٨٩
١٩٨٩-١٩٩٧
١٩٩٧-٢٠١٧
٢٠١٧-٢٠١٨

المجاورة ١

العمارات

توزيع

(١)

(٢)

اجمالي

اجمالي

اجمالي

موزانية ١

البيوت

العمارات

الاراضي

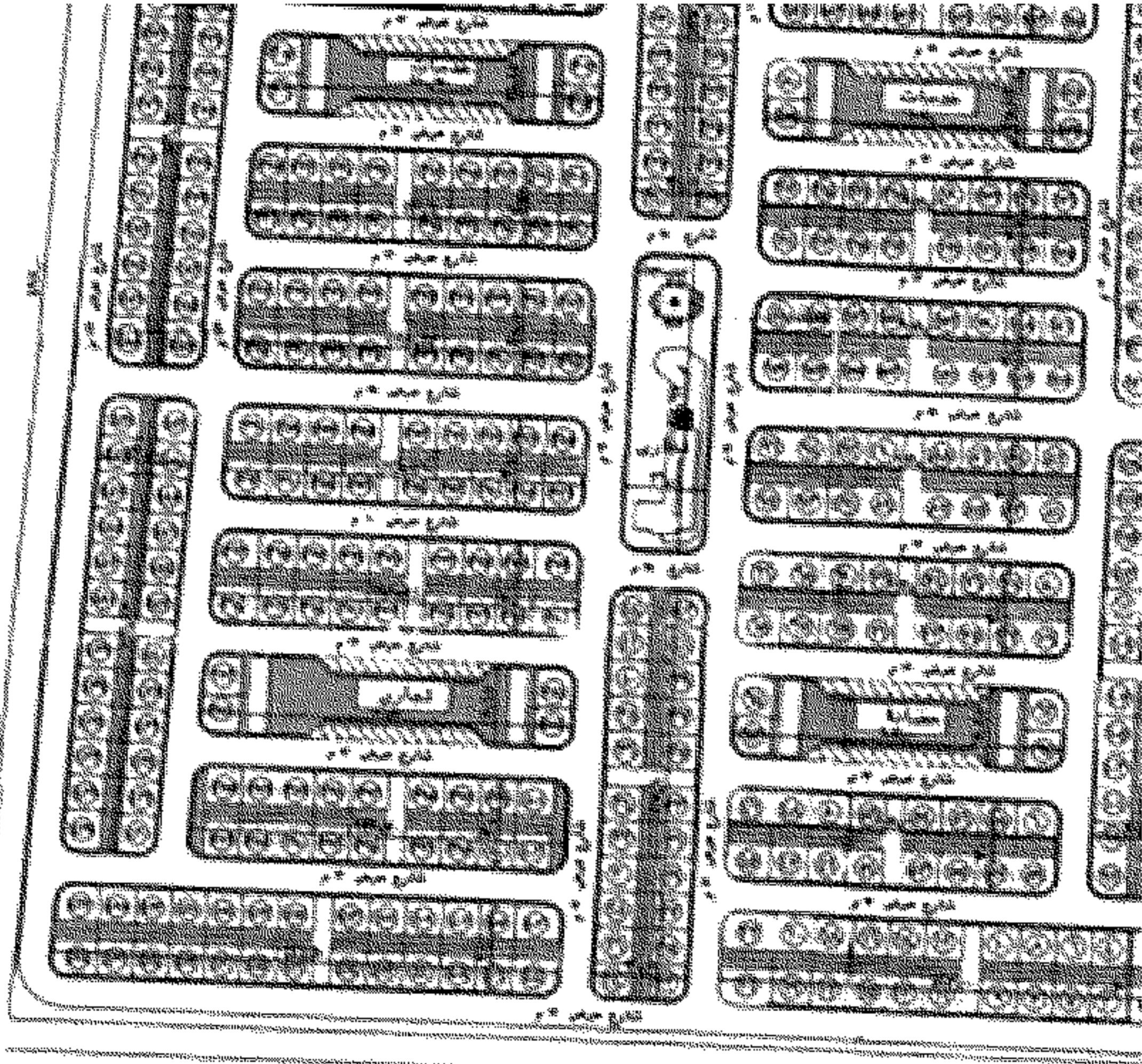
الحدائق

الحدائق والحدائق

الحدائق

الحدائق

الحدائق



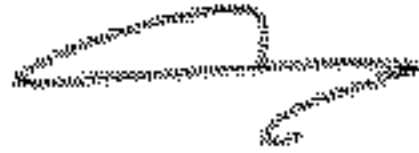
محور ٥ م

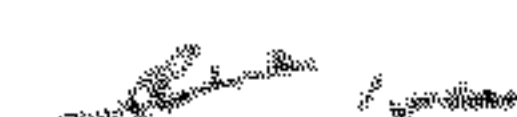
مدير عام

مهندس التخطيط

مهندس المساحة

د. مهندس /





أمانة

محمود القماش

محمود عمام

د. علي الرسم ولا يقل عن ٣٠ متر

إسماعية والتنسيق مع الجهات المختصة

التصميم

متر	١٥٠٠	١٥٠٠ - ١٥٠٠
متر	٢٢٥,١	٢٢٥ - ٢٢٥
متر	١٥٠٠	١٥٠٠ - ١٥٠٠
متر	٢٢٥,١	٢٢٥ - ٢٢٥

محافظة	٢٢٥,١	٢٢٥ - ٢٢٥
محافظة	١٥٠٠	١٥٠٠ - ١٥٠٠
محافظة	٢٢٥,١	٢٢٥ - ٢٢٥
محافظة	١٥٠٠	١٥٠٠ - ١٥٠٠

محافظة	١٥٠٠	١٥٠٠ - ١٥٠٠
محافظة	٢٢٥,١	٢٢٥ - ٢٢٥
محافظة	١٥٠٠	١٥٠٠ - ١٥٠٠
محافظة	٢٢٥,١	٢٢٥ - ٢٢٥

لكية الثالثة

الكية

السطح (م ^٢)	الارتفاع (م)	عدد
١٢٠٠,٠	١٢,٥ + ١٢,٠	٣١
١٠٢٢,٦	١٣,٣ + ١٢,٨	٥٥

مسطح الموقع = ١١ فدان ١٩ أقيراط
 عدد قطع الأراضي = ١٩٨ قطعة أرض
 عدد العمارات = ٨٦ عمارة سكنية

معلومات الأراضي لكامل المشروع

النوع	المساحة (م ^٢)	النسبة المئوية (%)
مساكن	٤٦٨١٦,٥	
الخدمات	٢١٥١٧,١	
الزراعة	٢١٤٨٢,٦	٧,٤٥,٦٦
السيارات	١٥٩٢٢,٠	٧,٢٤,٧
الحدائق	٢٨١٤,٠	٦,٥
الخدمات	٢٢٨٢,٤	٧,٤٢,٢
الخدمات	٤٦٥٢٤,٠	٧,٤



<p>السيد الوزير المحافظ</p> <p>لواء أ. ح. ٧٠٧ / ٦١٧ / ٢٠١٧</p> <p>يس طاهر</p>	<p>المكاتب العام</p> <p>الإستاد /</p> <p>محمد عبد السلام العميرة</p>	<p>رئيس اللجنة العمرانية</p> <p>عبد العزيز طاهر</p>
---	--	---