

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٢٧ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٥

فى شأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥)

بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لجمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٠%) للمشروع القومى للإسكان ، «٥٠%» إسكان حر

بمساحة ١٠ أفدنة لكامل الأرض ولاعتماد المرحلة الثانية (الأخيرة)

بمساحة ٧ أفدنة بما يعادل ٢٢٣,٦٤ م٢

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٨٩ لسنة ٢٠١٤ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات

البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة المؤرخة ٢٠٠٨/٩/١٧ على تخصيص قطعة الأرض لجمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية لإقامة مساكن ضمن المشروع القومى للإسكان بمدينة ٦ أكتوبر بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان المؤرخ ٢٠٠٨/١٠/١٤ بشأن الموافقة على حجز قطعة أرض بمساحة ١٠ أفدنة بمدينة ٦ أكتوبر للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣م^٢ على نسبة (١٠٠٪) إسكان قومى ضمن المشروع القومى للإسكان ؛

وعلى محضر استلام قطعة الأرض المؤرخ فى ٢٠٠٨/١١/١٨ المتضمن استلام جمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية لمساحة ٣ أفدنة ، بما يعادل ٢١٢٦٠٠م^٢ من المساحة الإجمالية لقطعة الأرض رقم (٢٥) المخصصة لها وباللغة ١٠ أفدنة ؛

وعلى موافقتنا بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٢٠ على تعديل النسبة البنائية لقطعة الأرض المخصصة لجمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بمساحة ١٠ أفدنة بمدينة ٦ أكتوبر لتكون بنسبة (٥٠٪) للمشروع القومى للإسكان ، (٥٠٪) إسكان حر بدلاً من (١٠٠٪) إسكان قومى ، مع عدم الموافقة على إعفاء أعضاء الجمعية من شرط السن (للإسكان القومى) وذلك طبقاً لشروط المشروع القومى للإسكان والتي أحيط بها مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٨) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٥ بين الهيئة وجمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بشأن بيع مساحة ٣ أفدنة ، بما يعادل ٢١٢٦٠٠م^٢ من قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٥) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١١/٩/١٤ على مقترحات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بضوابط استمرار التعامل على أراضى المشروع القومى للإسكان بديلاً عن سحب الأراضى بمنح الجمعيات والنقابات والشركات مهلة نهائية ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢٠١٣/٩/٣٠ لاستكمال تنفيذ مشروعاتها وأنه لا يتم تسليم المساحات المتبقية إلا فى حدود ما يمكن إتمام التنفيذ عليه خلال المهلة المقررة وبما لا يجاوز المائة فدان من المساحة المخصصة إذا كانت تزيد عن ذلك ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٩٠) بتاريخ ٢٠١٠/٤/١٣ باعتماد تخطيط وتقسيم مشروع جمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بمساحة ٣,٠٦ فدان ، بما يعادل ٥٠,٥٠م^٢ ضمن مساحة إجمالية لقطعة الأرض رقم (٢٥) المخصصة لها وبالباغلة ١٠ أفدنة وذلك لإقامة مشروع سكنى (بنسبة « ٥٠٪ ») للمشروع القومى للإسكان ، « ٥٠٪ » إسكان حراً) بمنطقة حدائق أكتوبر بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ على مقترحات مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٦٤) فى ٢٠١٢/١٠/٢١ بمد المهلة للشركات والنقابات والجمعيات لتنفيذ مشروعات الإسكان القومى ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢٠١٤/١١/٢١ وإلغاء التخصيص للأراضى التى سيتم تسليمها أو التعاقد عليها حال مرور أكثر من عام على التعاقد دون إثبات الجدية فى التنفيذ ؛

وعلى محضر التسليم المؤرخ ٢٠١٣/٢/٣ المتضمن تسليم جمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية باقى المساحة ٧ أفدنة ، أى ما يعادل ٣,١٤م^٢ من إجمالى المساحة المخصصة للجمعية ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٨/٥ بين الهيئة وجمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بشأن بيع مساحة ٧ أفدنة ، أى ما يعادل ٣,١٤م^٢ ضمن مساحة أكبر ١٠ أفدنة من قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٥) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٨ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٥٣٤٤) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٣ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض رقم (٢٥) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛
وعلى كتاب جمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٨ بسداد مبلغ ٦١٢٣٩,٩١ جنيه كمصاريف إدارية واللازمة للمراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ بالموافقة على مد المدة لجميع الأراضى المخصصة ضمن المشروع القومى للإسكان والتي سبق استلامها والتعاقد عليها طبقاً للموافقة الصادرة فى ٢٠١١/٩/٢٤ لتنتهى مدة تنفيذ مشروعاتهم جميعاً فى ٢٠١٤/١١/٢١ كباقى الجهات التى تعاقدت طبقاً للموافقة الصادرة فى ٢٠١٢/١٠/٢١ ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ بشأن كيفية احتساب قيمة المصاريف الإدارية ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٦ المرفق به عدد (٧) نسخ من لوحات المخطط العام بعد المراجعة والتوقيع ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية لإقامة مشروع سكنى (بنسبة « ٥٠٪ » للمشروع القومى للإسكان ، « ٥٠٪ » إسكان حر) بمساحة ٧ أفدنة ، أى ما يعادل ٣,١٤م^٢ ٢٩٤.٠٣ ضمن مساحة إجمالية لقطعة الأرض رقم (٢٥) المخصصة لها وبالباقي ١٠ أفدنة بمنطقة حدائق أكتوبر بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر للمرحلة الثانية والأخيرة وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٦ بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لجمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية من القطعة رقم (٢٥) بمساحة ٧ أفدنة ، أى ما يعادل ٦٤, ٢٩١٢٣ م^٢ (فقط تسعة وعشرون ألفاً ومائة وثلاثة وعشرون متراً مربعاً و٦٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم / الواحات بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى (بنسبة « ٥٠٪ » للمشروع القومى للإسكان ، « ٥٠٪ » إسكان حر) بمراعاة أن هذا المسطح ضمن المشروع المعدل المقدم من الجمعية بمسطح أكبر مساحته ١٠ أفدنة ، أى ما يعادل ١٤, ٣٠٠٣٠ م^٢ (فقط اثنان وأربعون ألفاً وثلاثة أمتار مربعة و١٤/١٠٠ من المتر المربع لا غير) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع وملحق العقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٣/٨/٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم جمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الجمعية بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع لأعضاء الجمعية على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع أو المرحلة المعلن عنها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق ويتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، مع التزام الجمعية بتنفيذ كامل مباني المشروع خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند الرابع من العقد المؤرخ ٢٠١٣/٨/٥ ، وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٧ - 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر لجمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

بمساحة ١٠ أفدنة لكامل الأرض (مرحلة الاعتماد بمساحة ٦,٩٣ فدان)

وذلك لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١.٥٠) إسكان قومى ، و(١.٥٠) إسكان حر

بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم - الواحات (حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٠ أفدنة ،

أى ما يعادل ٣,١٤ م٢٤٢٠,٠٣ .

مساحة المرحلة الأولى ٣,٠٦ فدان ، أى ما يعادل ٢١٢٨٧٩,٥ م٢ .

مساحة مرحلة الاعتماد والأخيرة ٦,٩٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٩١٢٣,٦٤ م٢ .

مكونات المشروع :

على مستوى إجمالى مساحة قطعة الأرض :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣,٥٣ فدان ، أى ما يعادل ٣١٤٨٢٦,٣ م٢ ،

وتمثل نسبة (٣٥,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالى :

إسكان قومى بمساحة ١,٧٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٣١٨,٧٤ م٢ ، ويمثل نسبة (١٧,٤٢٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

إسكان حر بمساحة ١,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٠٧,٥٦ م٢ ، ويمثل نسبة (١٧,٨٧٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات والمناطق الخضراء بمساحة ٠,٨ فدان ،

أى ما يعادل ٢٣٣٦٠,٢٥ م٢ ، وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١,٤٥ فدان ،

أى ما يعادل ٦٠٨٩,٧٣ م٢ ، وتمثل نسبة (١٤,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف السيارات بمساحة ٢,٩١ فدان ،
أى ما يعادل ٢١٢٢٢٤,٤٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٩,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١,٣١ فدان ، أى ما يعادل
٢٥٥٠٢,٣٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٣,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
على مستوى (المرحلة الأولى) :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٠,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٦٥٩,٣٩ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٢٨,٤١٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .
٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٠,٤٥ فدان ، أى ما يعادل ٢١٨٩٧,٥٢ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١٤,٧٣٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .
٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٠,٧٨ فدان ،
أى ما يعادل ٢٣٢٨٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٥,٥٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .
٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف السيارات بمساحة ٠,٩٦ فدان ،
أى ما يعادل ٢٤٠٣٣,٥٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣١,٣٢٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .
على مستوى مرحلة الاعتماد الحالية (الربع الثانى والأخير)
بمساحة ٦,٩٣ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٩١٢٣,٦٤ م^٢ :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢,٦٦ فدان ، أى ما يعادل ٢١١٦٦,٩٤ م^٢ ،
وتمثل نسبة (٣٨,٣٥٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد مقسمة كالتالى :

إسكان قومى بمساحة ٠,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٦٥٩,٣٨ م^٢ ، ويمثل نسبة (١٢,٥٧٪)
من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

إسكان حر بمساحة ١,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٠٧,٥٦ م^٢ ، ويمثل نسبة (٢٥,٧٨٪)
من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات والمناطق الخضراء بمساحة ٠,٣٥ فدان ،
أى ما يعادل ٢١٤٦٢,٧٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٥,٠٢٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

- ٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦٦,٠ فدان ، أى ما يعادل ٧,٢٨٠٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٦٢,٩٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف السيارات بمساحة ٩٥,١ فدان ، أى ما يعادل ٩,٨١٩٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢,٢٨٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣١,١ فدان ، أى ما يعادل ٣٧,٥٥٠٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٨,٨٩٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .
- المساحة المخصصة للإسكان لكامل المشروع :**

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٥٣,٥ فدان ، أى ما يعادل ٣,١٤٨٢٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٩,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية بنسبة (٥٠٪) إسكان قومى ، و(٥٠٪) إسكان حر مقسمة كالتالى :

- إسكان قومى بمساحة ١,٧٤ فدان ، أى ما يعادل ٧٣١٨,٧٤ م^٢ ، ويمثل نسبة (٤٢,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- إسكان حر بمساحة ١,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ٧٥٠٧,٥٦ م^٢ ، ويمثل نسبة (٨٧,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية لكامل المشروع :

رقم المرحلة	رقم	نموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالدور	ارتفاع العمارة	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	مسط النموذج (F. P.) م ^٢	إجمالى المساحة (F. P.) م ^٢
المرحلة الأولى	١	قومى	٢	٨	أرضى + أدوار يحد أقصى ١٨م	٢٨	٩٦	٥٢٢,٧٧	١٠٤٥,٥٤
	٢		٣	٤	طبقا لقيود الارتفاع	٢٤	٧٢	٢٦١,٢٨	٧٨٤,١٤
	١		٢	٨	من قبل هيئة عمليات	٢٨	١٤٤	٥٢٢,٧٧	١٥٦٨,٢١
	٢		١	٤	القوات المسلحة	٢٤	٢٤	٢٦١,٢٨	٢٦١,٢٨
إجمالى قومى									
المرحلة الثانية	٢	حر	٨	٤	بدروم (جراج) + أرضى +	١٦	١٢٨	٢٢٢,٣٠	٢٣٧٨,٤
					٢ أدوار				
إجمالى حر									

١ - المساحة المخصصة للإسكان (المرحلة الأولى) من إجمالي مساحة أرض المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان للمرحلة الأولى (قومي) بمساحة ٠,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٦٥٩,٣٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٨,٤١٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

جدول النماذج المعمارية للمرحلة الأولى :

رقم	نموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالدور	ارتفاع العمارة	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مسط النموذج (F. P.) م ^٢	إجمالي المساحة (F. P.) م ^٢
١	قومي	٢	٨	أرضى + ٥ أدوار	٢٨	٩٦	٥٢٢,٧٧	١٠٤٥,٥٤
٢		٢	٤		٢٤	٧٢	٢٦١,٢٨	٧٨٤,١٤
الإجمالي		٥	١٢		٧٢	١٦٨	-	١٨٢٩,٦٨

٢ - المساحة المخصصة للإسكان للمرحلة الثانية والأخيرة (مرحلة الاعتماد) :
الأراضي المخصصة للإسكان بالمرحلة الثانية والأخيرة بمساحة ٢,٦٦ فدان ، أى ما يعادل ٢١١٦٦,٩٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٨,٣٥٪) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد لإقامة عمارات سكنية بنسبة (٥٠٪) إسكان قومي ، و(٥٠٪) إسكان حر مقسمة كالتالي :

إسكان قومي بمساحة ٠,٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٦٥٩,٣٨ م^٢ ، ويمثل نسبة (١٢,٥٧٪) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد .

إسكان حر بمساحة ١,٧٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٥٠٧,٥٦ م^٢ ، ويمثل نسبة (٢٥,٧٨٪) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد .

جدول النماذج للمرحلة الثانية والأخيرة (مرحلة الاعتماد) :

رقم المرحلة	رقم	نموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالدور	ارتفاع العمارة	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مسط النموذج (F. P.) م ^٢	إجمالي المساحة (F. P.) م ^٢
المرحلة الأولى	١	قومي	٢	٨	أرضى + ٥ أدوار	٢٨	١٤٤	٥٢٢,٧٧	١٥٦٨,٢١
	٢		١	٤		٢٤	٢٤	٢٦١,٢٨	٢٦١,٢٨
إجمالي قومي									
المرحلة الثانية	٢	حر	٨	٤	بدروم (جراج) + أرضى + ٢ أدوار	١٦	١٢٨	٢٢٢,٢٠	٣٣٧٨,٤
٣٣٧٨,٤									

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومي بمسطح لا يتعدى ٦٣م^٢ صافي شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

النسبة البنائية (F. P.) بالنسبة لعمارات الإسكان القومي لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان القومي .

النسبة البنائية (F. P.) بالنسبة لعمارات الإسكان الحر لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان الحر .

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان القومي (أرضى + ٥ أدوار) بما لا يتعدى ١٨ متراً (الارتفاع المسموح به من هيئة عمليات القوات المسلحة) .

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان الحر (أرضى + ٣ أدوار) .

الكثافة المسموح بها للإسكان القومي تتراوح بين ١٤٠ - ٢٤٠ شخصاً / فدان .

الكثافة المسموح بها للإسكان الحر لا تتعدى ١٢٠ شخصاً / فدان .

الردود :

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦ أمتار .
 بالنسبة للعمارات على الطرق الخارجية يكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف ،
 وبالنسبة للطرق الداخلية يكون الردود مترين بعد الرصيف .
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠ أمتار بين واجهات العمارات السكنية
 (إسكان قومي) .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ أمتار بين واجهات العمارات السكنية (إسكان حر) .
 مواقف انتظار السيارات :

بالنسبة للإسكان القومى يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بحد أدنى (٧٠٪)
 من إجمالى عدد وحدات الإسكان القومى بالمشروع .

بالنسبة للإسكان الحر يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل موقف سيارة
 لكل وحدة سكنية (إسكان حر) .

منطقة الخدمات والمناطق الخضراء :

الارتفاعات	الارتفاع المسموح به	المساحة المبنية (F. P.) م ^٢	النسبة البنائية	مسط الأرض	الاستعمال	الارتفاعات		
						أمامى	خلفى	جانبي
		٢م ٢٤٤,٥	٢٠٪	٢م ٨١٥,١٥	مسجد			
		٢م ٢١١,١٤	٢٠٪	٢م ٧٠٢,٨١	حضارة	٦م	٦م	٦م
		٢م ٢٨٨,٦٢	٢٠٪	٢م ٩٦٢,١٨	سوق تجارى	٦م	٦م	٦م
		-	-	٢م ٨٧٩,٢١	المسطحات الخضراء			
				٢م ٢٢٦٠,٢٥	الإجمالى			

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يراعى أن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة / ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة ،
وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى .

بالتفويض

حسين سيد سلامة

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان قومى (أرضى + ٥ أدوار) ،
- عمارات إسكان حر (أرضى + ٣ أدوار) بما لا يتعدى الارتفاع المسموح به ١٨ متراً ،
- ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح للمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - تتولى جمعية الإسكان للعاملين بالهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية على نفقتها 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
٩ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (موقف سيارة/ ٢٥٠م^٢) من المباني المغلقة ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات .

١٤ - يتم توفير موقف لانتظار السيارات بحد أدنى (٧٠٪) من إجمالى عدد الوحدات للإسكان القومى ، وبمعدل موقف سيارة / وحدة سكنية للإسكان الحر .

(طرف ثانٍ)


(طرف أول)

بالتفويض

(إمضاء)

حسين سيد سلامة

مركز بحوث وتطوير الإلكترونيات
2000/00000



مركز بحوث وتطوير الإلكترونيات
٢٠٠٠/٠٠٠٠٠

مركز بحوث وتطوير الإلكترونيات
٢٠٠٠/٠٠٠٠٠

CPAS
Center of Planning and
Economic Development Studies

الوزير
الوزير
الوزير