

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٤/٧

بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى

من مشروع شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك

واعتماد المرحلتين الأخيرتين من المشروع المقام على قطعة الأرض رقم (٣)

بمساحة ٢٥,٦٥٧٤١ فدان بالمجاورة (٧٨)

بالحي الحادى عشر بمدينة العاشر من رمضان

المخصصة للشركة لإقامة مشروع سكنى (١٠٠٪) للمشروع القومى للإسكان

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 القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ 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 موافقة السيد المهندس وزير الإسكان المؤرخة ٢٠٠٦/٤/٢٠

على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢٥ فداناً بالمجاورة (٧٨) بالحي الحادى عشر

لمجموعة شركات مصر الحجاز ؛

وعلى كتاب السيد المحاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية المؤرخ ٢٤/١/٢٠٠٧ والوارد إلى رئيس جهاز مدينة العاشر من رمضان برقم (٧١١) والمتضمن موافقة السلطة المختصة على تخصيص مساحة ٢٥ فداناً لمجموعة شركات مصر الحجاز لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) ، على أن يتم التعاقد على مساحة ٦,٢٥ فدان ووعدهم بالبيع لباقي المساحة شريطة إثبات المستثمر للجديفة فى تنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها وفى حالة إخلاله بتنفيذ المشروع يسقط الوعد بالبيع ولا يحق له التمسك به ؛ وعلى محضر الاستلام المؤرخ ١٠/٤/٢٠٠٧ المتضمن تسليم شركة مصر الحجاز مساحة ٦,٢٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٦٢٥٣,٠٢ كمحلة أولى من قطعة الأرض المخصصة للشركة رقم (٣) بالمجاورة (٧٨) بالحى الحادى عشر بمدينة العاشر من رمضان ؛ وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٦) بتاريخ ٣/٦/٢٠٠٧ على تعديل التخصيص لقطعة الأرض السابق تخصيصها لمجموعة شركات مصر الحجاز لتكون باسم شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك ، وذلك لإقامة وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣م على نسبة (١٠٠٪) من المساحة المبنية ضمن المشروع القومى للإسكان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٧/٥/٢٠٠٨ بين الهيئة وشركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك لبيع جزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (٣) بالمجاورة (٧٨) بالحى الحادى عشر بمدينة العاشر من رمضان بمساحة ٦,٢٥ فدان ضمن مسطح أكبر مساحته ٢٥ فداناً لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) للإسكان القومى ؛

وعلى كتاب شركة مصر الحجاز بتاريخ ٢٦/٢/٢٠٠٩ مرفقاً به شيك سداد المصاريف الإدارية (عن كامل أرض المشروع) لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٥٩) بتاريخ ١٦/٦/٢٠٠٩ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك بمساحة ٦,٢٥ فدان وذلك لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) «إسكان قومى» بالمجاورة (٧٨) - الحى (١١) بمدينة ١٠ رمضان ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٠/١٢/٨ المتضمن تسلم شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك المرحلة الثانية من أرض المشروع بمساحة ٦,٥٦١٩.٤ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٧٥٦٠ م^٢ ضمن قطعة الأرض بالمجاورة (٧٨) بالحى الحادى عشر بمدينة العاشر من رمضان ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٢٠١٢/٣/٢٨ المتضمن استلام شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك مساحة ١٢,٨٥ فدان ، أى ما يعادل ٨٥٨,٨٥٣٩٥٠ م^٢ التى تمثل باقى مساحة ضمن قطعة الأرض المخصصة للشركة بالمجاورة (٧٨) بالحى الحادى عشر بمدينة العاشر من رمضان ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ بين الهيئة وشركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك لبيع مساحة حوالى ١٩,٤١ فدان تمثل باقى مساحة قطعة الأرض بالمجاورة (٧٨) بالحى الحادى عشر بمدينة العاشر من رمضان لإقامة مشروع سكنى ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) ؛

وعلى كتاب شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٣٣) بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٤ بطلب اعتماد لوحات الموقع لباقى مراحل المشروع وتعديل القرار الوزارى الصادر للمرحلة الأولى من قطعة الأرض رقم (٣) بالمجاورة (٧٨) بالحى الحادى عشر بمدينة العاشر من رمضان ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العاشر من رمضان رقم (١٢٤٠) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٩ بشأن موقف أرض المشروع وعدم وجود مخالفات بالمشروع حتى ٢٠١٣/٤/٢٩ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٣٦٦) بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٠ لشركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك لمطالبتها بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى كتاب شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٠٠١١) بتاريخ ٢٠١٣/٧/٣١ المرفق به إيصال سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير اعتماد تعديل المخطط العام لمشروع الشركة وتعهدات الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وأنه فى حالة تضرر أحد قاطنى / مالكى المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو (التفصيلى) المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمشروع تعتبر هذه التعديلات لاغية كأن لم تكن ، وبأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من الوحدات بمنطقة التعديل وفى حال ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٣ لجهاز مدينة العاشر من رمضان مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع المعدل المقدم من الشركة لاعتماد المرحلة الأخيرة ، وذلك للتوقيع على اللوحات وموافقاتنا بالموقف النهائى لقطعة الأرض الخاصة بالمشروع والإفادة عن أى مستحقات مالية على أرض المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العاشر من رمضان رقم (٢٨٠٦) المؤرخ ٢٠١٣/١١/٢٥ المتضمن عدم وجود مستحقات مالية على المشروع حتى تاريخه ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاشر من رمضان من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك لإقامة مشروع سكنى ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة « ١٠٠٪ » قومى) على قطعة الأرض رقم (٣) بالمجاورة (٧٨) الحى (١١) بمدينة العاشر من رمضان بمساحة ٦٥٧٤١, ٢٥ فدان وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٥٩) المؤرخ ٢٠١٤/٢/٢٥ المتضمن أن التعديل فى المرحلة الأولى يتمثل فى تعديل بمنطقة طرق داخلية وليس له علاقة بما تم تنفيذه من عمارات والمرفق به البرنامج الزمنى المعتمد لاستكمال تنفيذ المشروع حتى ٢٠١٤/١١/٢١ ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٤/٣/٣ بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد التخطيط والتقسيم للمخطط العام المقدم من شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك بمساحة ٦٥٧٤١, ٢٥ فدان ، أى ما يعادل ١٣٨, ١٧٧٦١ م^٢ (فقط مائة وسبعة آلاف وسبعمائة وواحد وستون متراً مربعاً و١٣٨/١٠٠٠ من المتر المربع لا غير) لإقامة مشروع سكنى قومى (بنسبة « ١٠٠٪ ») على قطعة الأرض رقم (٣) بالمجاورة (٧٨) الحى (١١) بمدينة العاشر من رمضان ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقود المبرمة بين الهيئة والشركة بتاريخى ٢٠٠٨/٥/٧ ، ٢٠١٣/٣/٣١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ، ويحظر على الشركة الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع القومى للإسكان إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع أراضٍ فقط دون إقامة وحدات سكنية عليها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم تجاوز الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى المشار إليه بالبند الحادى والعشرين من العقد المؤرخ ٢٠١٣/٣/٣١ المحدد بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٥ من اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠١١ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بإنهاء تنفيذ الأعمال على إجمالى مساحة المشروع فى موعد غايته ٢٠١٤/١١/٢١ وذلك وفقاً للتيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء فى جلسته رقم (١١) المنعقدة بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٠١٣/٧/٣١ وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار والمحددة بالبند الرابع من ملحق عقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

لاعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم أرض المشروع واعتماد المرحلة الثانية والثالثة (الأخيرة)

لمشروع شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك

لإقامة مشروع سكنى («١٠٠») للمشروع القومى للإسكان

بمساحة ٢٥,٦٥٧٤١ فدان

بالقطعة رقم (٣) بالمجاورة (٧٨) بالحي (١١) بمدينة ١٠ رمضان

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥,٦٥٧٤١ فدان ،

أى ما يعادل ١٣٨,١٧٧٦١ م^٢ .

مساحة المرحلة الثانية والثالثة الأخيرة (منطقة الاعتماد) ١٩,٤٠٧٣٧ فدان ،

أى ما يعادل ٩٦٨,٨١٥١٠ م^٢ .

مكونات المشروع :

على مستوى إجمالى مساحة قطعة الأرض (٢٥,٦٥٧٤١ فدان ، أى ما يعادل

١٣٨,١٧٧٦١ م^٢) :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٩,٩٥٤٩ فدان ، أى ما يعادل

٤١٢,٤١٨١٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٣٨,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢,٢٢٧٢ فدان ، أى ما يعادل

٤٢,٩٣٥٤ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦,١٢٣٥١ فدان ،

أى ما يعادل ٢٥٧١٨,٨٥٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٣,٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١٦٠٦, ٢ فدان ،
أى ما يعادل ٤٠١, ٢م^٢، وتمثل نسبة (٨, ٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٩١٢, ٥ فدان ، أى ما يعادل
٤٨٠, ٣م^٢، وتمثل نسبة (٢٣, ٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
مرحلة الاعتماد - المرحلة الثانية والثالثة (الأخيرة) بمساحة ١٩,٤٠٧٣٧ فدان ،
أى ما يعادل ٩٦٨, ٢م^٢ :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٩٦١٨٧, ٧ فدان ، أى ما يعادل
٥٧٢, ٣٣٤٣٩م^٢ ، وتمثل نسبة (٢, ٤١٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

٢ - الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٧٢, ٠ فدان ، أى ما يعادل
٤٢, ٨٥١٤م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٥, ١٠٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦٣٠, ٥ فدان ،
أى ما يعادل ٢٧, ٢٣٦٤٦م^٢ ، وتمثل نسبة (١, ٢٩٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٨٩٥٧, ٠ فدان ،
أى ما يعادل ٩٨١, ٣٧٦١م^٢ ، وتمثل نسبة (٦٢, ٤٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٨٩٢٦, ٢ فدان ، أى ما يعادل
٩٦٨, ٢١٤٨م^٢ ، وتمثل نسبة (٩, ١٤٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان بنسبة (« ١٠٠٪ » ، للمشروع القومى للإسكان)
على مستوى إجمالى مساحة المشروع :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان القومى للمشروع ٩, ٩٥٤٩ فدان ، أى ما يعادل
٤١٢, ٤١٨١٠م^٢ ، وتمثل نسبة (٨, ٣٨٪) من إجمالى قطعة الأرض لإقامة وحدات سكنية

بنسبة (« ١٠٠٪ » إسكان قومى) صافى مساحة الوحدة ٢٦٣م^٢ طبقاً للجدول التالى :

جدول المباني السكنية لكامل المشروع :

رقم النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي F.P.	عدد الوحدات بالنور	ارتفاع العمارة بالنور	إجمالي عدد لـوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	إجمالي عدد الأتوار الأرضية F.P.
أ	١	٩١٦,١١٢	١٢	بدروم (جراج) + أرضي + ٥ أدوار متكررة	٧٢	٧٢	٩١٦,١١٢
ب	٢	٩١٦,١١٢	١٢	أرضي + ٥ أدوار متكررة	٧٢	١٤٤	١٨٣٢,٢٢٤
ج	٢	٤٧٩,٠٢٨	٦	أرضي + ٥ أدوار متكررة	٣٦	١٠٨	١٤٣٧,٠٨٤
د	٢	٤٧٩,٠٢٨	٦	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٣٠	٦٠	٩٥٨,٠٥٦
هـ	٢	٨٦٢,٥٣	١٢	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٥٧	١٧١	٢٥٨٧,٥٩
و	١٤	٨٦٢,٥٣	١٢	بدروم (جراج) + أرضي + ٤ أدوار متكررة	٥٧	٧٩٨	١٢,٧٥,٤٢
ز	١	٥٤٩,٣٦	٨	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٤٠	٤٠	٥٤٩,٣٦
ح	١	٥٤٩,٣٦	٨	بدروم (جراج) + أرضي + ٤ أدوار متكررة	٤٠	٤٠	٥٤٩,٣٦
	-	-	-	-	-	١٤٣٣	٢,٩٠٥,٢٠٦

بالنسبة للنموذجين (هـ ، هـ /) يكون عدد الوحدات السكنية بالأرضي (٩) وحدات فقط .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان بنسبة (« ١٠٠% » ، للمشروع القومي للإسكان) على مستوى إجمالي مرحلة الاعتماد (المرحلة الثانية والثالثة) :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان القومي للمشروع ٧,٩٦١٨٧ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٣٤٣٩,٥٧٢ م^٢ ، وتثل نسبة (٤١,٠٢٪) من إجمالي مساحة مرحلة الاعتماد لإقامة وحدات سكنية بنسبة (« ١٠٠٪ » إسكان قومي) صافي مساحة الوحدة ٢٦٣ م^٢ طبقاً للجدول التالي :

رقم النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي F.P.	عدد الوحدات بالنور	ارتفاع العمارة بالنور	إجمالي عدد لـوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	إجمالي عدد الأتوار الأرضية F.P.
د	٢	٤٧٩,٠٢٨	٦	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٣٠	٦٠	٩٥٨,٠٥٦
هـ	٢	٨٦٢,٥٣	١٢	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٥٧	١٧١	٢٥٨٧,٥٩
و	١٤	٨٦٢,٥٣	١٢	بدروم (جراج) + أرضي + ٤ أدوار متكررة	٥٧	٧٩٨	١٢,٧٥,٤٢
ز	١	٥٤٩,٣٦	٨	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٤٠	٤٠	٥٤٩,٣٦
ح	١	٥٤٩,٣٦	٨	بدروم (جراج) + أرضي + ٤ أدوار متكررة	٤٠	٤٠	٥٤٩,٣٦
	٢١	-	-	-	-	١١٠٩	١٦٧١٩,٧٨٦

بالنسبة للنموذجين (هـ ، هـ /) يكون عدد الوحدات السكنية بالأرضي (٩) وحدات فقط .

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومى بمسطح لا يتعدى ٢م٦٣ صافى شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكرنات بنصف مسطحها .

النسبة البنائية (F.P.) بالنسبة لعمارات الإسكان القومى لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان القومى وعن (٢٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان القومى طبقاً لقيود الارتفاع المحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة (١٥ م) .

الكثافة المسموح بها للإسكان القومى تتراوح بين (١٤٠ - ٢٤٠ شخصاً / فدان) .
الردود :

لا تقل عن ٦ أمتار بين حدود العمارة وحدود أرض الجار .

بالنسبة للعمارات على الطرق الخارجية يكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف ، وبالنسبة للطرق الداخلية يكون الردود مترين بعد الرصيف .

المسافة بين عمارات الإسكان القومى لا تقل عن ١٠ أمتار ، وفى حالة عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية بين العمارات يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م .

يتم الالتزام بعمل سور خارجى حول أرض المشروع .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين المباني السكنية وأرض الخدمات .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات على مستوى إجمالى مساحة قطعة الأرض

٢, ٢٢٧٢ فدان ، أى ما يعادل ٤٢, ٩٣٥٤م^٢ ، وتمثل نسبة (٦٨, ٨٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الارتفاع	الردود	النسبة البنائية	المساحة		النشاط
			فدان	م ^٢	
أرضى + دورين	٦ أمتار من جميع الجهات	٢٠٪	١, ٤٩٩٥	٢, ١٩٧, ٩٥	تجارى إدارى ومهلى
أرضى + دورين			١, ٥٢٧٧	٦٤٦٦, ٤٧	تجارى إدارى
أرضى فقط			١, ٢	٨٤٠	حضانة
			٢, ٢٢٧٢	٩٣٥٤, ٤٢	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (موقف سيارة/ ٢٥٠ م^٢ من المباني المغلقة) طبقاً لمعدلات الكود المصرى .

بالتفويض

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع العمارات السكنية (أرضى + أربعة أدوار) وطبقًا لقيود الارتفاع المحدد من هيئة عمليات القوات المسلحة (١٥م) لمراحل الاعتماد (الثانية والثالثة) ويسمح بعمل البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقًا لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني 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 بنائها بالدور الأرضى ووفقًا لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة مصر الحجاز لصناعة المواسير ومنتجات البلاستيك على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقًا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية . هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقًا للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع (موقف سيارة / ٢٥٠م) من المباني المغلقة ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً لمعدلات الكود المصرى ، وبالنسبة لمواقف انتظار السيارات بالنسبة للوحدات السكنية بواقع (٧ ، ٠ موقف انتظار / وحدة سكنية) .
- ١٣ - الالتزام بما جاء بالقانون الصادر بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (طرف أول)
(طرف ثانٍ)
(إمضاء)
(إمضاء)
(إمضاء)



رقم	اسم	تاريخ
١
٢
٣
٤



رقم	اسم	تاريخ
١
٢
٣
٤

رقم	اسم	تاريخ
١
٢
٣
٤

رقم	اسم	تاريخ
١
٢
٣
٤

ملاحظات:

١- ...
 ٢- ...
 ٣- ...
 ٤- ...

٥- ...
 ٦- ...
 ٧- ...
 ٨- ...

٩- ...
 ١٠- ...
 ١١- ...
 ١٢- ...

١٣- ...
 ١٤- ...
 ١٥- ...
 ١٦- ...



رقم	اسم	تاريخ
١
٢
٣
٤

رقم	اسم	تاريخ
١
٢
٣
٤

ملاحظات:

رقم	اسم	تاريخ
١
٢
٣
٤

رقم	اسم	تاريخ
١
٢
٣
٤

١- ...
 ٢- ...
 ٣- ...

٤- ...
 ٥- ...
 ٦- ...

رقم	اسم	تاريخ
١
٢
٣
٤

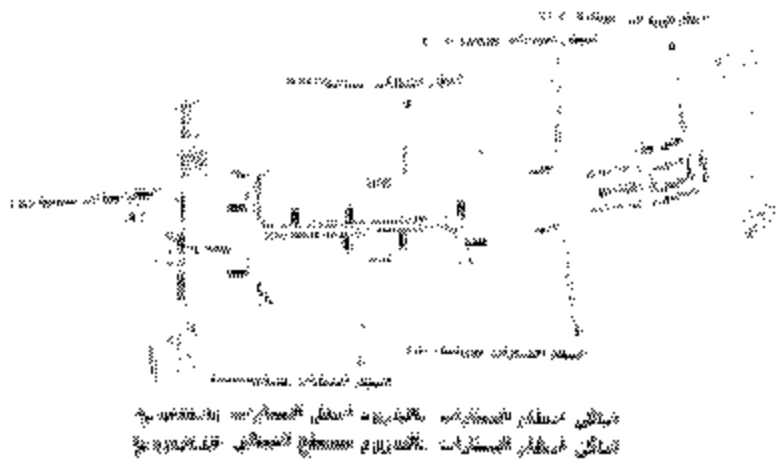
ملاحظات:

١- ...
 ٢- ...

٣- ...
 ٤- ...

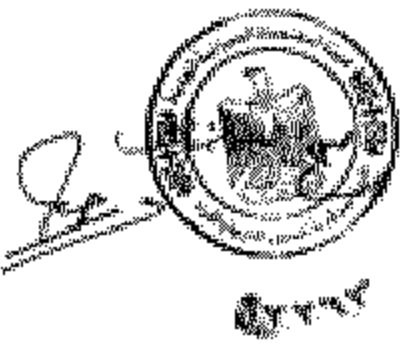
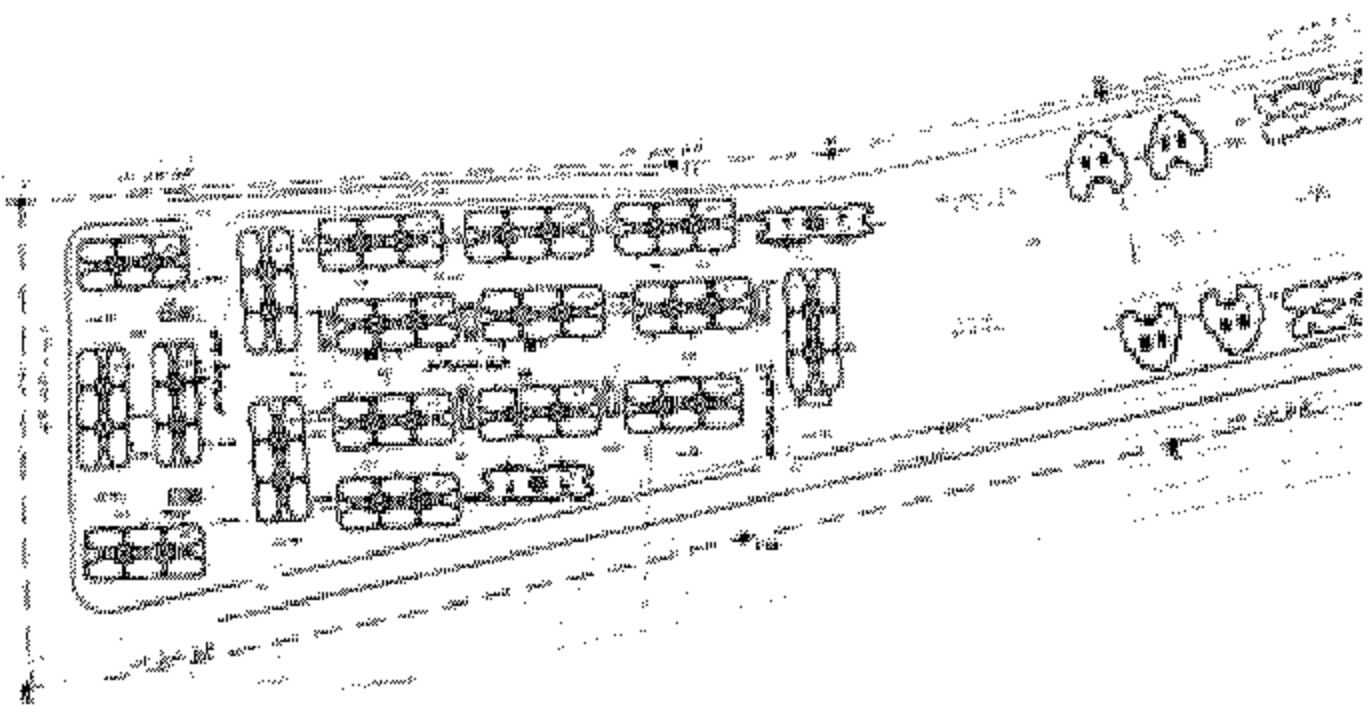
٥- ...
 ٦- ...

٧- ...
 ٨- ...



التقسيم الإداري للموقع

رقم	وصف	مساحة (م ^٢)
١	مبنى	١٠٠٠
٢	طريق	٢٠٠
٣	مساحات خضراء	٣٠٠
٤	مبنى	١٠٠٠
٥	طريق	٢٠٠
٦	مساحات خضراء	٣٠٠
٧	مبنى	١٠٠٠
٨	طريق	٢٠٠
٩	مساحات خضراء	٣٠٠
١٠	مبنى	١٠٠٠
١١	طريق	٢٠٠
١٢	مساحات خضراء	٣٠٠



التصديق

مدير المخططات العمرانية
مدير المخططات الحضرية
مدير المخططات القروية
مدير المخططات السياحية
مدير المخططات الصناعية
مدير المخططات التجارية
مدير المخططات السكنية
مدير المخططات التعليمية
مدير المخططات الصحية
مدير المخططات الرياضية
مدير المخططات الترفيهية
مدير المخططات الثقافية
مدير المخططات الدينية
مدير المخططات الاجتماعية
مدير المخططات الاقتصادية
مدير المخططات البيئية
مدير المخططات التاريخية
مدير المخططات الأثرية
مدير المخططات الهندسية
مدير المخططات المعمارية
مدير المخططات الجغرافية
مدير المخططات المناخية
مدير المخططات الجيولوجية
مدير المخططات الجيوديسية
مدير المخططات الطبوغرافية
مدير المخططات الهيدرولوجية
مدير المخططات الهيدروغرافية
مدير المخططات الهيدروكيميائية
مدير المخططات الهيدروميتيورولوجية
مدير المخططات الهيدروبيئية
مدير المخططات الهيدرواقتصادية
مدير المخططات الهيدرواجتماعية
مدير المخططات الهيدروثقافية
مدير المخططات الهيدروديناميكية
مدير المخططات الهيدروإحصائية
مدير المخططات الهيدروإعلامية
مدير المخططات الهيدروإلكترونية
مدير المخططات الهيدروإتلافية
مدير المخططات الهيدروإستراتيجية
مدير المخططات الهيدروإستراتيجية
مدير المخططات الهيدروإستراتيجية

مدير المخططات الحضرية
مدير المخططات القروية
مدير المخططات السياحية
مدير المخططات الصناعية
مدير المخططات التجارية
مدير المخططات السكنية
مدير المخططات التعليمية
مدير المخططات الصحية
مدير المخططات الرياضية
مدير المخططات الترفيهية
مدير المخططات الثقافية
مدير المخططات الدينية
مدير المخططات الاجتماعية
مدير المخططات الاقتصادية
مدير المخططات البيئية
مدير المخططات التاريخية
مدير المخططات الأثرية
مدير المخططات الهندسية
مدير المخططات المعمارية
مدير المخططات الجغرافية
مدير المخططات المناخية
مدير المخططات الجيولوجية
مدير المخططات الجيوديسية
مدير المخططات الطبوغرافية
مدير المخططات الهيدرولوجية
مدير المخططات الهيدروغرافية
مدير المخططات الهيدروكيميائية
مدير المخططات الهيدروميتيورولوجية
مدير المخططات الهيدروبيئية
مدير المخططات الهيدرواقتصادية
مدير المخططات الهيدرواجتماعية
مدير المخططات الهيدروثقافية
مدير المخططات الهيدروديناميكية
مدير المخططات الهيدروإحصائية
مدير المخططات الهيدروإعلامية
مدير المخططات الهيدروإلكترونية
مدير المخططات الهيدروإتلافية
مدير المخططات الهيدروإستراتيجية
مدير المخططات الهيدروإستراتيجية
مدير المخططات الهيدروإستراتيجية