

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٤٤ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٦

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ٨,١٢ فدان
المرحلة الثانية بمدينة حدائق أكتوبر
المخصصة للنقابة العامة للمحامين
لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات
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
المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير للإسكان
والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٣ لجزء من قطعة الأرض
رقم (٢٦) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم الواحات بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة للنقابة العامة للمحامين لإقامة مشروع إسكان قومى بمساحة (٣ أفدنة) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٤/١ بين الهيئة والنقابة العامة
للمحامين بمساحة (٣) أفدنة جزء من قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة (٨ أفدنة)
المحجوزة للنقابة لبناء وحدات سكنية بمساحة (٢٦٣م^٢) أو أقل ضمن المشروع القومى
للإسكان بنسبة (١٠٠٪) من المساحة المبنية ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٦٧) بتاريخ ٢٦/٩/٢٠١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الفضاء بمساحة ٣,٠٦ فدان أى ما يعادل ٢م^٢١٢٨٥٢ والميعة للنقابة العامة للمحامين بعقد البيع المؤرخ ١/٤/٢٠١٠ من المسطح الإجمالى البالغ ٨,١٢ فدان أى ما يعادل ٢م^٢٣٤١٠٤ المخصص للنقابة لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) قومى ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٥/٥/٢٠١١ باستلام جزء من قطعة الأرض رقم (٢٦) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للنقابة العامة للمحامين لإقامة مشروع إسكان قومى وحيث تم زيادة المساحة لتصبح (٤ أفدنة) ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٥/٩/٢٠١٣ بين الهيئة والنقابة العامة للمحامين بمساحة (٤,١٢) فدان بما يعادل ٢م^٢١٧٣٠٤ تحت العجز والزيادة ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٧٩) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٤ بشأن تحديد الإجراءات الخاصة بمنح مهلة للجهات المخصص لها أراضٍ ضمن المشروع القومى للإسكان (قومى - حر) لاستكمال تنفيذ مشروعاتها والمنتهى بمنح مهلة للنقابة العامة للمحامين وتم إبرام ملحق للعقد مع الجهاز متضمن انتهاء مدة تنفيذ المشروع في ٣٠/٦/٢٠١٥ ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٧٢) بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المرحلة الثانية بقطعة الأرض رقم (٢٦) بإجمالى مساحة ٥,٠٦ فدان ضمن المساحة الإجمالية ٨,١٢ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر المخصصة للنقابة العامة للمحامين لإقامة مشروع إسكان قومى ؛

وعلى الطلب المقدم من مكتب التراث للتصميمات والاستشارات الهندسية والمفوض من النقابة العامة للمحامين الوارد برقم (٤٢٢٦٠٤) بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٨ للموافقة على اعتماد وتعديل المخطط العام لمشروع النقابة عاليه وطلبها إضافة مستشفى بالمشروع تخدم المحامين ومرقفاً بالطلب المخطط العام المعدل للمشروع مع طلب الترخيم من خارج المشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر رقم (٤١٩١٤) بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٩ بشأن مراجعة المخطط المعدل للمشروع وتلاحظ الآتى : ضرورة توفير الخدمات الأساسية لخدمة المشروع مثل (المول التجارى - المصلى ...) ودراسة حال وجود مستشفى داخل أى تجمع سكنى أن يطبق عليها علاوة الترخيم من الخارج والمنتهى بعرض الموقف المالى والعقارى بأن النقابة قامت بسداد المقابل المادى نظير منحها عامين بتاريخ ١٩/١٢/٢٠١٨ وتنتهى المهلة فى ٢٠/١/٢٠٢٠ والموقف التنفيذى متضمنا تم تنفيذ عمارات المرحلة الأولى ؛

وعلى الخطاب المقدم من السيد نقيب المحامين الوارد برقم (٤٩٤٤٨) بتاريخ ١٦/٥/٢٠١٩ بأن التعديل المطلوب بالمخطط العام للقطعة المذكورة وما يتضمنه من عمل مستشفى لخدمة السادة المحامين وهو بناء على طلب النقابة وبما يتوافق مع العقود المبرمة مع المحامين المخصص لهم هذه الوحدات وتحت مسؤولية النقابة الكاملة ؛

وعلى خطاب مكتب التراث للتصميمات والاستشارات الهندسية والمفوض من النقابة العامة للمحامين الوارد برقم (٤٩٤٤٦) بتاريخ ١٦/٥/٢٠١٩ مرقفاً عدد (٧) نسخ نهائية من المخطط العام المعدل للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر رقم (٤١١٦٧٨) بتاريخ ١٦/٦/٢٠١٩ مرفقاً به الموقف العقارى والمالى للمشروع وعدد (٧) لوحات للمخطط العام المطلوب تعديله للمشروع بعد التوقيع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ١٥/٧/٢٠١٩ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى المعدل لمشروع النقابة الموقع من كافة القطاعات والإدارة القانونية بالهيئة ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ١٧/٧/٢٠١٩ الخاص بالنقابة

العامة للمحامين ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر برقم (٣٧٦٥٧) بتاريخ ٢٨/٧/٢٠١٩ بشأن طلب تخديم المستشفى من الخارج والمنتهى باتخاذ اللازم فى ضوء التفويضات الممنوحة للسادة رؤساء أجهزة المدن وفى حال الموافقة يتم العرض على اللجان المختصة بالتنسيق واستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من النقابة العامة للمحامين باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية بقطعة الأرض رقم (٢٦) بإجمالى مساحة ٨,١٢ فدان بما يعادل ٢٣٤١٠٤ م^٢ بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٤/٨/٢٠١٩ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية بقطعة الأرض رقم (٢٦) بإجمالى مساحة ٨,١٢ فدان بما يعادل ٣٤١٠٤,٠٠ (فقط أربعة وثلاثون ألفاً ومائة وأربعة أمتار مربعة لا غير) بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للنقابة العامة للمحامين لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع النقابة بتاريخ ١/٤/٢٠١٠ وملحقه ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم نقابة المحامين بعدم البدء فى تسويق العقارات بالمنطقة محل التعديل إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حال مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم نقابة المحامين بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهة المختصة .

مادة ٤ - تلتزم نقابة المحامين بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بين النقابة وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٥ - تلتزم نقابة المحامين بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم نقابة المحامين بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم نقابة المحامين بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المعدل المقدم والمساحة المتعاقد عليها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم نقابة المحامين بتنفيذ كامل مبانى المشروع ووفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٨ - تلتزم نقابة المحامين بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٩ - تلتزم نقابة المحامين بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ١٠ - تلتزم نقابة المحامين بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - تلتزم نقابة المحامين باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع حالياً في الهيئة .

مادة ١٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠١٩/٨/٦

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية

بقطعة الأرض رقم ٢٦ بمدينة حدائق أكتوبر

(المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات)

المخصصة للنقابة العامة للمحامين

لإقامة مشروع إسكان قومى بإجمالى مساحة ٨,١٢ فدان

بما يعادل ٢٣٤١٠٤,٠٠ م^٢ والصادر بشأنها القرار الوزارى

السابق رقم (٤٦٧) بتاريخ ٢٦/٩/٢٠١٠

والقرار الوزارى رقم (٣٧٢) بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٥

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٨,١٢) فدان ، أى ما يعادل

٢٣٤١٠٤,٠٠ م^٢.

مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢,٧٢ فدان بما يعادل

١١٤٤٧,٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣٣,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠,٩٧ فدان ، أى ما يعادل

٤٠٥٨,٤٩ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٠,٩٧ فدان

بما يعادل ٤١٠٥,٧٤ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٠٣٪) من إجمالى أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٠,٦٢ فدان بما يعادل

٢٦٠٤ م^٢ وتمثل نسبة (٧,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢,٨٤ فدان بما يعادل

١١٨٨٨,١٧ م^٢ وتمثل نسبة (٣٤,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢,٧٢ فدان بما يعادل ٢م^٢١٤٤٤٧,٦ وتمثل نسبة (٣٣,٥٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج التالي:

النماذج	عدد النماذج	عدد الوحدات والدور	إجمالي عدد الوحدات والنموذج	إجمالي مساحة المخطط (م ^٢)	إجمالي مساحة المخطط	الأراضي
						النموذج
ب	٢	٤	٢٤	٢م ^٢ ٢٨٦,١٩	٢م ^٢ ٥٧٢,٣٨	مخطط (مخطط) أرضي + مخطط (مخطط الصلح ١٠)
ج	٤	٨	٤٨	٢م ^٢ ٥٧٢,٣٨	٢م ^٢ ٢٢٨٩,٥٢	
د	٥	٨	٤٨	٢م ^٢ ٥٧٢,٣٨	٢م ^٢ ٢٨٦١,٩	
الإجمالي	١١		٤٨٠		٢م ^٢ ٥٧٢٣,٨	

ينقسم المشروع إلى مرحلتين :

(أ) المرحلة الأولى (السابق اعتمادها) والتي تبلغ مساحتها ٣,٠٦ فدان

بما يعادل ٢م^٢١٢٨٥٢ :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١,٣٦ فدان بما يعادل ٢م^٢٥٧٢٣,٨ وتمثل نسبة (٤٤,٥٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٠,٥٨ فدان ، أي ما يعادل ٢م^٢٢٤٣٢,٠٦ وتمثل نسبة (١٨,٩٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٠,٤١ فدان بما يعادل ٢م^٢١٧٢٥,٢٢ وتمثل نسبة (١٣,٤٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٠,٧١ فدان بما يعادل ٢م^٢٢٩٧٠,٩٢ وتمثل نسبة (٢٣,١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان بالمرحلة الأولى (السابق اعتمادها) ١,٣٦ فدان بما يعادل ٢٥٧٢٣,٨م^٢ وتمثل نسبة (٤٤,٥٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

النموذج	عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن	النماذج	
							النماذج	النماذج
ب	٢	٤	٤٨	٢٤	٢٨٦,١٩ م ^٢	٥٧٢,٣٨ م ^٢		١٣٦ (٥٠٠٠) أرضي (مساحة ٥٠٠٠ م ^٢)
ج	٢	٨	٩٦	٤٨	٥٧٢,٣٨ م ^٢	١١٤٤,٧٦ م ^٢		١٣٦ (٥٠٠٠) أرضي (مساحة ٥٠٠٠ م ^٢)
د	٢	٨	٩٦	٤٨	٥٧٢,٣٨ م ^٢	١١٤٤,٧٦ م ^٢		
الإجمالي	٦		٢٤٠		٢٨٦١,٩٠ م ^٢			

(ب) المرحلة الثانية (محل الاعتماد) والتي تبلغ مساحتها ٥,٠٦ فدان بما يعادل ٢١٢٥٢ م^٢ :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١,٣٦ فدان بما يعادل ٢٥٧٢٣,٨م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٩٧ فدان ، أى ما يعادل ٤٠٥٨,٤٩م^٢ وتمثل نسبة (١٩,٩٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٠,٣٩ فدان ، أى ما يعادل ١٦٧٣,٦٨م^٢ وتمثل نسبة (٧,٨٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٠,٢١ فدان بما يعادل ٨٧٨,٧٨م^٢ وتمثل نسبة (٤,١٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢,١٣ فدان بما يعادل ٨٩١٧,٢٥م^٢ وتمثل نسبة (٤١,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان بالمرحلة الثانية (محل الاعتماد) ١,٣٦ فدان بما يعادل ٢٥٧٢٣,٨م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

النماذج	عدد النماذج	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالمشروع	عدد الوحدات السكنية	مساحة المشروع (P.P)	إجمالي مساحة النماذج	الأرضيات	النماذج	
								النماذج	المساحة
د	٣	٨	٤٨	١٤٤	٢م ^٢ ٥٧٢,٣٨	٢م ^٢ ١٧١٧,١٤	أرضيات (مسطحة) + سقف (مائل) + أرضيات (مستوية)		د
ج	٢	٨	٤٨	٩٦	٢م ^٢ ٥٧٢,٣٨	٢م ^٢ ١١٤٤,٧٦			ج
الإجمالي	٥		٩٦	٢٤٠		٢م ^٢ ٢٨٦١,٩			

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١ - لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المسموح بالبناء بالدور الأرضي عليها لا تزيد عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - الارتفاع (أرضي + ٥ أدوار متكررة) بحد أقصى ١٨م وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة .
- ٤ - الحد الأقصى للكثافة السكانية ٢٤٠ شخصاً / فدان والكثافة السكانية المحققة ٢٠٧ أشخاص / فدان .
- ٥ - يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم و الجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له .
- ٦ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفى حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن أن تقل إلى ٦م .
- ٧ - المسافة بين حد المباني والحد الخارجى للمشروع لا تقل عن ٦م .
- ٨ - ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى ولا تقل عن ٤م على الطرق الخارجية بعد عرض الرصيف .

٩ - يتم الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات (بما لا يقل عن "٧٠%" من الوحدات) .

١٠ - مسطح الوحدات للإسكان القومي لا يتعدى ٢م^٢ شاملاً حوائط الوحدة غير محمل السلالم الخارجية والمناور وفي حالة وجود تراسات يحمل نصف مسطحها .
١١ - تم تحديد مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات .

١٢ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للعمارات السكنية ، وفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٩٧ فدان ، أي ما يعادل ٢٤٠٥٨,٤٩م^٢

وتمثل نسبة (١١,٩٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالي :

م	المنطقة	النشاط	مساحة المنطقة (م ^٢)	مساحة المنطقة بالفدان	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
١	منطقة خدمات رقم (١)	طبي	٢٤٠٥٨,٤٩	٠,٩٧	٣٠% كحد أقصى	أرضي + دورين	٦م من جميع الجهات

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨%)

إلى (١٢%) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم ترك ردود ٨م من حد المباني السكنية وحد قطعة الأرض الخدمية .

يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الأرض الواحدة .

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

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (سيارتين لكل ٢٥٠م) من مسطح المباني المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ؛ وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

تلتزم النقابة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع تخدم قاطنى المشروع ولا يكون لها تخديم مباشر من الطرق الخارجية وفى حالة تخديمها من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة للمنطقة ويسمح بإقامة دور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق له .
- ٢ - الحد الأقصى للكثافة السكانية ٢٤٠ شخصاً / فدان والكثافة السكانية المحققة ٢٠٧ أشخاص / فدان .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع إسكان قومي) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تُكوّن في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، وفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .
- ٧ - تتولى النقابة العامة للمحامين على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالىه ، 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 النقابة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٨ - تتولى النقابة العامة للمحامين على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - تتولى النقابة العامة للمحامين على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - تلتزم النقابة العامة للمحامين 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 النقابة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - تلتزم النقابة العامة للمحامين باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى النقابة العامة للمحامين على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل (بما لا يقل عن ٧٠٪ من الوحدات) وبمعدل موقوفى سيارة لكل ٢٥٠م من المباني المغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - تلتزم النقابة العامة للمحامين بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
أحمد عاطف محمد

طرف أول
(**مضامى**)

X	Y
000124.301	798970.751
000221.547	798674.014
000304.887	798366.323
000415.013	798049.045
000527.787	797722.137
000637.44	797385.199

الهيئة العامة للاستشفاء
موقع المستشفى القديم - مستشفى جراح الكويش

مخطط التمديدات الأرضية للمرحلة ١

المساحة	الارتفاع	المساحة
1000	10	1000
2000	10	2000

مخطط التمديدات الأرضية لتكميل المشروع - ٢

الارتفاع	المساحة	المساحة
10	1000	1000
20	2000	2000
30	3000	3000

مخطط التمديدات الأرضية للمرحلة ٢

المساحة	الارتفاع	المساحة
1000	10	1000
2000	10	2000

مخطط التمديدات الأرضية للمرحلة ٣

المساحة	الارتفاع	المساحة
1000	10	1000
2000	10	2000

مخطط إنشائي لقطاع التمديدات بالمخطط ١

الارتفاع	المساحة
10	1000
20	2000

ملاحظات إضافية على المخطط ١

الارتفاعات المسموحة على السطح المغطى

- أ - مساحات الأرضية : ١٠
- ب - حد السطح : ١٠ - ١٥ - ٢٠
- ج - حد السطح : ٢٠

ملاحظات إضافية على المخطط ٢

الارتفاعات المسموحة على السطح المغطى

- أ - مساحات الأرضية : ١٠
- ب - حد السطح : ١٠ - ١٥ - ٢٠
- ج - حد السطح : ٢٠

ملاحظات إضافية على المخطط ٣

الارتفاعات المسموحة على السطح المغطى

- أ - مساحات الأرضية : ١٠
- ب - حد السطح : ١٠ - ١٥ - ٢٠
- ج - حد السطح : ٢٠

ملاحظات إضافية على المخطط ٤

الارتفاعات المسموحة على السطح المغطى

- أ - مساحات الأرضية : ١٠
- ب - حد السطح : ١٠ - ١٥ - ٢٠
- ج - حد السطح : ٢٠

ملاحظات إضافية على المخطط ٥

الارتفاعات المسموحة على السطح المغطى

- أ - مساحات الأرضية : ١٠
- ب - حد السطح : ١٠ - ١٥ - ٢٠
- ج - حد السطح : ٢٠

