

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٤٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٥/٥/٢٠٢٣

باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة ومنطقة الخدمات بمساحة ٤,٤٣ فدان بقطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ١٦ فدانا بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان) والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزارى رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠٨ والمرحلة الثانية بالمخطط المعتمد برقم ٩٠٨٥ بتاريخ ٩/٩/٢٠٠٩

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى الموافقة على حجز مساحة ١٦ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٩/٤/٢٠٠٧

للسادة شركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى ضمن المشروع القومى

للإسكان بنسبة (١٠٠٪ قومى) ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٧/٦/١٤ بتسليم الربع الأول من المشروع بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢م١٦٨٠٠ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٨ بين الهيئة وشركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى (ش.م.م) لجزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (٢٧) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢م١٦٨٠٠ ضمن مساحة ١٦ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وذلك لإقامة مشروع سكنى لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢م٦٣ فأقل بنسبة (١٠٠٪) من المساحة المبنية ضمن المشروع القومى للإسكان كامل المباني والمرافق والمباني الخدمية والترفيهية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع للشركة عاليه بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢م١٦٨٠٠ لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى الإسكان) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر ضمن مسطح أكبر مساحته ١٦ فداناً ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٣ على تعاقد الشركة على الربع الثانى للأرض بمساحة ٤ أفدنة لإقامة وحدات سكنية بمساحة ٢م٦٣ ضمن المشروع القومى للإسكان ؛

بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٢ تم تسليم الربع الثانى من المشروع الشركة بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢م١٦٨٠٠ ؛

وعلى ملحق لعقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٧/١١/٨ والمبرم بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٨ بين الهيئة وشركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى (ش.م.م) وذلك لجزء من قطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢م١٦٨٠٠ بالإضافة إلى مساحة ٤ أفدنة سبق بيعها ضمن مساحة ١٦ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وذلك لإقامة مشروع سكنى لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢م٦٣ فأقل بنسبة (١٠٠٪) من المساحة المبنية ضمن المشروع القومى للإسكان كامل المباني والمرافق والمباني الخدمية والترفيهية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع ؛

وعلى المخطط العام المعدل للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ للمرحلة الثانية من المشروع بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢١٦٨٠٠م لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان) ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/٦/٦ على استلام الشركة والتعاقد على الربع الثالث للأرض بمساحة ٤ أفدنة من الأرض المخصصة للشركة ؛

بتاريخ ٢٠١٠/٧/٦ تم تسليم الشركة الربع الثالث من قطعة الأرض ؛

وعلى ملحق لعقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٧/١١/٨ المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٦/٣ بين الهيئة وشركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى (ش.م.م) وذلك لجزء من قطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢١٦٨٠٠م وذلك لإقامة مشروع سكنى لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣ فأقل بنسبة (١٠٠٪) من المساحة المبنية ضمن المشروع القومى للإسكان كامل المباني والمرافق والمباني الخدمية والترفيهية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٨ بشأن طلب شركة الربوة الهادئة الاستثمار العقارى والسياحى إصدار تراخيص بناء لعدد ٤ عمارات سكنية ومنطقة الخدمات بالمرحلة الرابعة والمتضمن عرض موقف المشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠ بشأن طلب شركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى إصدار تراخيص بناء لعدد ٤ عمارات سكنية ومنطقة الخدمات بالمرحلة الرابعة والمتضمن أنه تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ على عمارات المرحلة الثالثة لتنفيذها بدون اعتماد القرار الوزارى لها وتم سداد قيمة المخالفة كما تضمن أنه لم يتم إبرام تعاقد للمرحلة الثالثة من المشروع لوجود دعوى قضائية وعلى النحو الوارد بالكتاب ؛

وعلى ملحق لعقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٧/١١/٨ المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٨ بين الهيئة وشركة الربوة الهادئة الاستثمار العقارى والسياحى (ش.م.م) وذلك لجزء من قطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢١٦٨٠٠م وذلك لإقامة مشروع سكنى لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣ فأقل بنسبة (١٠٠٪) من المساحة المبنية ضمن المشروع القومى للإسكان كامل المباني والمرافق والمباني الخدمية والترفيهية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع ؛

وعلى الإنذار المرسل من الشركة لكل من رئيس جهاز مدينة حدائق أكتوبر ورئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالتنازل وترك الدعوى رقم ٢٥٢٤٦ لسنة ٧١ ق قضاء إدارى مجلس دولة للتصالح ؛

وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٦٨٥٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢ المتضمن طلب استصدار قرار وزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة وتعديل جزء من المرحلة الثانية من قطعة الأرض رقم (٢٧) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان) ومرفقاً به عدد ٧ نسخ من اللوحات النهائية المقدمة للاعتماد ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٥٤٣٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢ بالموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم على منطقة الخدمات بالمشروع عاليه لتصبح بنسبة بنائية (٥٠٪) وبارتفاع (أرضى + ٠,٨ دور أول) بدل من (٣٠٪) وبارتفاع (أرضى + دورين) وبالضوابط الفنية الواردة بالموافقة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤٨٤٢٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٧ مرفقاً به اللوحات بعد المراجعة والتوقيع ومتضمناً موقف قطعة الأرض موضوع العرض ؛

وعلى الإفادة باستكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١١

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى لمشروع الشركة الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة ومنطقة الخدمات بمساحة ٤,٤٧ فدان بقطعة الأرض رقم (٢٧)

بمساحة ١٦ فدانا بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومي للإسكان) والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزارى رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠٨ والمرحلة الثانية بالمخطط المعتمد برقم ٩٠٨٥ بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وقرار مجلس الإدارة بجلسة رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٤ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرر:

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة ومنطقة الخدمات بمساحة ٤,٤٧ فدان بقطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة (١٦ فدانا) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة الربوة الهائنة للاستثمار العقارى والسياحى لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومي للإسكان) ، والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزارى رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠٨ والمرحلة الثانية بالمخطط المعتمد برقم ٩٠٨٥ بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/١١/١٨ وملاحقه المبرمة فى ٢٠٠٩/٦/١٨ و ٢٠١٣/٦/٣ و ٢٠٢٣/٣/٨ على الترتيب ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجوم على منطقة الخدمات بالمشروع لتصبح بنسبة (٥٠%) بارتفاع (أرضى + أول) بدلاً من (٣٠%) بارتفاع (أرضى + دورين) قبل البدء فى استصدار التراخيص وحال عدم الالتزام بالسداد تعتبر الموافقة الفنية على تطبيق الحجوم لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٥- تلتزم الشركة بتسويق وبيع الوحدات السكنية الخاصة بالمشروع القومى للإسكان بمعرفتها ولصالح المواطنين محدودى الدخل الذين تنطبق عليهم شروط الاستفادة من المشروع القومى للإسكان وعلى النحو السوارى بالبند (٢٢) من ملحق التعاقد المبرم معها فى ٢٠٢٣/٣/٨

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

مادة ٧- تلتزم الشركة 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 ٨- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وطبقاً لشروط عقد التخصيص ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وطبقاً لشروط عقد التخصيص وملاحقه الثلاثة المشار إليها سلفاً وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة ١٠-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١١-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٢-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٣-** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .
- مادة ١٤-** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .
- وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

باعتقاد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة واعتماد منطقة الخدمات

بقطعة الأرض رقم (٢٧)

بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر

المخصصة لشركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى

لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان)

والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزارى رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠٨

واعتماد المرحلة الثانية بالمخطط المعتمد برقم ٩٠٨٥ بتاريخ ١/٩/٢٠٠٩

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٦ فداناً أى ما يعادل

٢٦٧٢٠٠ م^٢.

مكونات كامل المشروع :

على مستوى إجمالى قطعة الأرض بمساحة ١٦ فداناً أى ما يعادل ٢٦٧٢٠٠ م^٢ :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٦,٥٢ فداناً بما يعادل ٢٢٧٣٦٩,٤٦ م^٢

وتمثل نسبة (٤٠,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١,٥٨ فدان بما يعادل ٢٦٦٦٦,٣٣ م^٢

وتمثل نسبة (٩,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٤,٥٤ فدان بما يعادل ٢١٩٠٥٧,٤٥ م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,٢٧٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٠,٩٤ فدان

بما يعادل ٢٣٩٣٧,٦٦ م^٢ وتمثل نسبة (٥,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢,٤٢ فدان بما يعادل

٢١٠١٦٩,١ م^٢ وتمثل نسبة (١٥,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

على مستوى المرحلة الثانية من المشروع بمساحة ٤ أفدنة أى ما يعادل ٢م١٦٨٠٠:

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١,٤٢ فدان بما يعادل ٢م٥٩٤٧,٥٢ وتمثل نسبة (٣٥,٤%) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠,٤٧ فدان بما يعادل ٢م١٩٨٩,١١ وتمثل نسبة (١١,٨٤%) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٠,٦٥ فدان بما يعادل ٢م٢٧٢٢,٣٨ وتمثل نسبة (١٦,٢١%) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١,٤٦ فدان بما يعادل ٢م٦١٤٠,٩٩ وتمثل نسبة (٣٦,٥٥%) من إجمالى مساحة المرحلة .

على مستوى المرحلة الرابعة من المشروع بمساحة ٤ أفدنة أى ما يعادل ٢م١٦٨٠٠:

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٠,٩٩ فدان بما يعادل ٢م٤١٦٨,٢٨ وتمثل نسبة (٢٤,٨١%) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١,١١ فدان بما يعادل ٢م٤٦٧٧,٢٢ وتمثل نسبة (٢٧,٨٤%) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات والمناطق الخضراء وممرات المشاة ٠,١٨ فدان بما يعادل ٢م٧٢٩,١ وتمثل نسبة (٤,٣٤%) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١,٧٢ فدان بما يعادل ٢م٧٢٢٥,٤ وتمثل نسبة (٤٣,٠١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان على مستوى المشروع ٦,٥٢ فدان بما يعادل ٢٧٣٦٩,٤٦ م^٢ وتمثل نسبة (٤٠,٨٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالي :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية بالدور الأرضي (م ^٢) F.P	إجمالي (م ^٢) F.P	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالآدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
A	١٢	٢٩٦,٥٤	٣٥٥٨,٤٨	أرضي + ٥ أدوار متكررة	٤ وحدات بالدور الأرضي والمكرر	٢٤	٢٨٨
A ^١	١٣	٢٩٦,٥٤	٣٨٥٥,٠٢	بدروم + أرضي + ٥ أدوار	٣ وحدات بالأرضي + ٤ وحدات بالدور المكرر	٢٣	٢٩٩
B ^١	٢١	٢٩٨,٦٣	٦٢٧١,٢٣	متكررة	٤ وحدات بالدور الأرضي والمكرر	٢٤	٥٠٤
الإجمالي	٤٦		١٣٦٨٤,٧٣				١٠٩١

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان بالمرحلة الرابعة (محل الاعتماد) ٠,٩٩ فدان بما يعادل ٢٤١٦٨,٢٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢٤,٨١%) من إجمالي المساحة وطبقاً للجدول التالي :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P (م ^٢)	إجمالي F.P (م ^٢)	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	ملاحظات
A	٣	٢٩٦,٥٤	٨٨٩,٦٢	أرضي + ٥ أدوار متكررة	٤ وحدات بالدور الأرضي والمتكرر	٢٤	٧٢	خارج الاعتماد
B١	٤	٢٩٨,٦٣	١١٩٤,٥٢	بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة	٤ وحدات بالدور الأرضي والمتكرر	٢٤	٩٦	محل الاعتماد
الإجمالي	٧		٢٠٨٤,١٤				١٦٨	

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومي بمسطح لا يتعدى ٢٦٣ م صافي شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكنات بنصف مسطحها .
النسبة البنائية (F.P) بالنسبة لعمارات الإسكان القومي لا تزيد على (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان القومي .
الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان القومي (أرضي + ٥ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح بها للمنطقة .

يقتصر استخدام دور البدروم على الأنشطة المصرح بها بالهيئة .
مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكود المصرى وبما لا يتعارض مع اشتراطات
الجهات المعنية .

الكثافة المسموح بها للإسكان القومى تتراوح بين ٢٠٠-٢٤٠ شخصاً/فدان ،
والكثافة المحققة بالمشروع بلغت ٢٣٩ شخصاً/فدان .

الردود :

لا تقل عن ٦ أمتار بين حدود العمارة وحدود أرض الجار .
بالنسبة للعمارات على الشوارع الخارجية يكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف ،
وبالنسبة للشوارع الداخلية يكون الردود ٢ متر بعد الرصيف .
المسافة بين عمارات الإسكان القومى لا تقل عن ١٠ أمتار .

أماكن انتظار السيارات :

بالنسبة للإسكان القومى يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بحد أدنى (٧٠٪)
من إجمالي عدد الوحدات السكنية بالمشروع ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى
للجراجات وتعديلاته .

ثانيا - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات على مستوى المشروع ١,٥٨ فدان
بما يعادل ٢٦٦٦٦,٣٣م^٢ وتمثل نسبة (٩,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات بالمرحلة الثانية (محل الاعتماد)
٠,٤٧ فدان بما يعادل ٢١٩٨٩,١١م^٢ وتمثل نسبة (١١,٨٤٪) من إجمالي
مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (محل الاعتماد) ١,١١ فدان بما يعادل
٢٤٦٧٧,٢٢م^٢ وتمثل نسبة (٢٧,٨٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يسمح بعمل عدد ٢ بدروم ويقتصر استخدامهما على الأنشطة المصرح بها بالهيئة .
تمت الموافقة الفنية من قطاع التخطيط والمشروعات بالخطاب الصادر برقم (١٥٤٣٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢ على تطبيق نظرية الحجم على منطقة الخدمات بنشاط (تجارى) لتصبح بنسبة بنائية (٥٠٪) وبارتفاع (أرضى + ٠,٨ دور أول) بدلاً من نسبة بنائية (٣٠٪) وبارتفاع (أرضى + دورين) بالضوابط الواردة بالموافقة ، وطبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	النشاط	المساحة م ^٢	منطقة الخدمات
٦ أمتار من جميع الجهات	٢ بدروم + أرضى + ٠,٨ دور أول	٥٠٪	تجارى	٦٦٦٦,٣٣	

تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجم على منطقة الخدمات طبقاً للموافقة الفنية عاليه وحال عدم الالتزام بالسداد يتم الرجوع للاشتراطات الأصلية طبقاً للقواعد المعمول بها .

وكيلاً عن الشركة

خالد جبر محمد عبد الرحمن

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان قومى (أرضى + ٥ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون أدنى مسئولية لجهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسموح ببنائها بالدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧- تتولى شركة الربوة الهادئة للاستثمار العقارى والسياحى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- 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 .
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان القومى بحد أدنى (٧٠٪) من إجمالى عدد الوحدات السكنية بالمشروع وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (حماية مدنية - ... إلخ) .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٥- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

خالد جبر محمد عبد الرحمن

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م / وليد عباس عبد القوى

جمهورية مصر العربية
الجمهورية العربية السورية
محافظة القاهرة
محكمة القضاء الإدارى
الهيئة العامة للغازات
القاهرة

