

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزاري رقم ٨١١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٨

باعتتماد المخطط العام والتفصيلي للمرحلة الثانية بمساحة ٠,٨٩ فدان واعتماد تعديل جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٢,٨٧ فدان من قطعة الأرض رقم (١٣ ح) البالغ مساحة المرحلتين ٣,٨٩ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمهندسي المركز القومي لبحوث المياه لإقامة مشروع إسكان (بنسبة ٥٠٪ قومي - ٥٠٪ حر) والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها

بالقرار الوزاري رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١

### 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسكن والمجمعات

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

وعلى الموافقة الصادرة بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٤ أفدنة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمهندسي المركز القومي لبحوث المياه بمدينة ٦ أكتوبر ضمن المشروع القومي للإسكان بنسبة مشاركة (٥٠% قومي ، ٥٠% حر) ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٠٨ لمساحة ٣,٨٩ فدان من قطعة الأرض رقم (١٣ح) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بحدائق أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٠/٩/٢٠٠٩ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمهندسي المركز القومي لبحوث المياه لمساحة ٢م<sup>٢</sup>٦٠٠ من قطعة الأرض رقم (١٣ح) ضمن مساحة ٤ أفدنة مع الوعد بالبيع لباقي المساحة بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات وذلك لإقامة مشروع سكني لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٦٣ فأقل بنسبة (٥٠%) من المساحة المبنية ضمن المشروع القومي للإسكان بالإضافة إلى نسبة (٥٠%) الأخرى إسكان حر على أن يتضمن المشروع بالكامل المباني والمرافق والمباني الخدمية والترفيهية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع وطبقاً لما ورد تفصيلاً بالعقد ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٥٩) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذي تم التعاقد عليه بالبيع للجمعية عاليه بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٦٠٠ ضمن قطعة الأرض رقم (١٣ح) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات لإقامة مشروع سكني (بنسبة ٥٠% قومي ، ٥٠% حر) ضمن مسطح أكبر مساحته ٣,٨٩ فدان ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٨/٧/٢٠١٣ بين الهيئة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمهندسي المركز القومي لبحوث المياه لباقي المساحة المحجوزة للجمعية بمساحة ٠,٨٩ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٣٧٥٥,٥٤ من قطعة الأرض رقم (١٣ح) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بالإضافة إلى مساحة ٣ أفدنة سبق بيعها للجمعية طبقاً للعقد المؤرخ ١٠/٩/٢٠٠٩ وهذه المساحات هي كامل قطعة الأرض ؛

وعلى الملحق المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٦ لمنح مهلة للجمعية عاليه في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٤ لمنح الجمعية مهلة عامين ؛

وعلى الطلب المقدم من رئيس مجلس إدارة الجمعية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٢٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١١ لاستصدار القرار الوزاري المائل ؛ وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٠٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٢ متضمناً موقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمهندسي المركز القومي لبحوث المياه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٨٢٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٥ بشأن طلب استصدار قرار وزاري باعتماد المخطط العام والتفصيلي للمرحلة الثانية وتعديل جزء من المرحلة الأولى من قطعة الأرض رقم (١٣) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الواحات والقيوم بالمدينة بمساحة ٣,٨٩ فدان ضمن المشروع القومي للإسكان والمرفق به عدد (٧) نسخ من لوحات المخطط المطلوب اعتماده ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٣٤٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٩ متضمناً موقف قطعة الأرض موضوع العرض مرفقاً به اللوحات النهائية بعد مراجعة وتوقيع المختصين ؛ وعلى الإفادة بقيام الجمعية بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل للمشروع عاليه الواردة برقم (٤١٥٦٨٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمهندسي المركز القومي لبحوث المياه باعتماد المخطط العام والتفصيلي للمرحلة الثانية بمساحة ٠,٨٩ فدان واعتماد تعديل جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٢,٨٧ فدان من قطعة الأرض رقم (١٣) ح) البالغ مساحة المرحلتين ٣,٨٩ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقي القيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع إسكان (بنسبة ٥٠٪ قومي - ٥٠٪ حر)

والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزاري رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد المخطط العام والتفصيلي للمرحلة الثانية بمساحة ٠,٨٩ فدان ، واعتماد تعديل جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٢,٨٧ فدان من قطعة الأرض رقم (١٣ ح) البالغ مساحة المرحلتين ٣,٨٩ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمهندسي المركز القومي لبحوث المياه لإقامة مشروع إسكان (بنسبة ٥٠٪ قومي - ٥٠٪ حر) والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزاري رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١٠ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٨ ، وملحق منح المهلة المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٦ ، والتي تعتبر جميعها مكملية لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات الإسكان الحر المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن ، وفيما يخص وحدات الإسكان القومي فيتم الالتزام بالبند الثالث والعشرين من التعاقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١٠ ؛

**مادة ٣ -** تلتزم الجمعية بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الجمعية بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكي / قاطني المشروع ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم تكن .

**مادة ٥ -** تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات المحلية بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

**مادة ٧ -** تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم الجمعية بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

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

**مادة ٩ -** تلتزم الجمعية 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 وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

- مادة ١٠ -** تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١١ -** تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٢ -** تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٣ -** تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .
- مادة ١٤ -** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 الوزاري

باعتقاد المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية بمساحة ٠,٨٩ فدان

بما يعادل ٢م٣٧٥٦,٧ واعتماد تعديل جزء من المرحلة

الأولى بمساحة ٢,٨٧ فدان بما يعادل ٢م١٢٠٥٦

بقطعة الأرض رقم (١٣ ح) بمساحة ٣,٨٩ فدان

بما يعادل ٢م١٦٣٥٦,٧٧ بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات

بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لمهندسى المركز القومى لبحوث المياه لإقامة مشروع إسكان

(بنسبة ٥٠% قومی - ٥٠% حر) والسابق اعتماد المرحلة الأولى

منها بالقرار الوزاري رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١

#### مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٦٣٥٦,٧٧ أي ما يعادل

٣,٨٩ فدان .

#### مكونات كامل المشروع :

علي مستوي إجمالي قطعة الأرض بمساحة ٣,٨٩ فدان أي ما يعادل

٢م١٦٣٥٦,٧٧ :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١,٦٧ فدان بما يعادل ٢م٧٠٤٠

وتمثل نسبة (٤٣,٠٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان القومى ٠,٧٨ فدان بما يعادل

٢م٣٢٨٢ وتمثل نسبة (٢٠,٠٦٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان الحر ٠,٨٩ فدان بما يعادل ٢م٣٧٥٨

وتمثل نسبة (٢٢,٩٧٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٤٤ فدان بما يعادل ٢م١٨٤٥

وتمثل نسبة (١١,٢٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٠,٦٩ فدان

بما يعادل ٢م٢٨٨٩,٧٧ وتمثل نسبة (١٧,٦٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ٠,٥٦ فدان

بما يعادل ٢م٢٣٥٧ وتمثل نسبة (١٤,٤١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٠,٥٣ فدان بما يعادل

٢م٢٢٢٥ وتمثل نسبة (١٣,٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١,٦٧ فدان بما يعادل ٢٧٠٤٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٣,٠٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالي :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية بالدور الأرضي (م <sup>٢</sup> )	إجمالي FP (م <sup>٢</sup> )	عدد الأتوار	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالمخطط	إجمالي عدد الوحدات
قومي	أ	٢٧٣,٥	٨٢٠,٥	أرضى + ٥ أدوار متكررة	٤	٢٤	١٣٢
	ب	٢٧٣,٥	٨٢٠,٥	أرضى + ٤ أدوار متكررة	٤	٢٠	
حر	أ	٣٩٧	٣٩٧	بدروم + أرضى + ٢ دور متكرر	٤	١٢	٥٢
	ب	٣٩٧	٣٩٧	بدروم + أرضى + ٣ أدوار متكررة	٤	١٦	
	ج	٥٤٢,٥	١٠٨٥	أرضى + ٢ دور متكرر	٤	١٢	
الإجمالي			٣٥٢٠				١٨٤

**المساحة المخصصة للخدمات :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٤٤ فدان بما يعادل ٢١٨٤٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٢٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى :

مساحة الأراضي المخصصة للخدمات بالمرحلة الأولى ٠,١ فدان بما يعادل ٢٤٠٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣,٢%) من إجمالي مساحة المرحلة .  
مساحة الأراضي المخصصة للخدمات بالمرحلة الثانية ٠,٣٤ فدان بما يعادل ٢١٤٤٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣٨,٣٨%) من إجمالي مساحة المرحلة .

على مستوى المرحلة الأولى (محل التعديل) من المشروع بمساحة ٣ أفدنة

أى ما يعادل ٢١٢٦٠٠ م<sup>٢</sup> :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١,٦٧ فدان بما يعادل ٢٧٠٤٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٥,٨٧%) من إجمالي مساحة المرحلة .



تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,١ فدان بما يعادل ٢م٤٠٣ وتمثل نسبة (٣,٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة .  
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ٠,٥٦ فدان بما يعادل ٢م٢٣٥٧ وتمثل نسبة (١٨,٧١٪) من إجمالي مساحة المرحلة .  
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٠,٦٧ فدان بما يعادل ٢م٢٨٠٠ وتمثل نسبة (٢٢,٢٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة .  
**المساحة المخصصة للإسكان :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان بالمرحلة الأولى ١,٦٧ فدان بما يعادل ٢م٧٠٤٠ وتمثل نسبة (٥٥,٨٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة وتنقسم إلى :  
مساحة الأراضي المخصصة للإسكان القومى تبلغ ٠,٧٨ فدان بما يعادل ٢م٣٢٨٢ وتمثل نسبة (٢٦,٠٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة .  
مساحة الأراضي المخصصة للإسكان الحر تبلغ ٠,٨٩ فدان بما يعادل ٢م٣٧٥٨ وتمثل نسبة (٢٩,٨٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة ، وطبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية بالدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	إجمالي (م <sup>٢</sup> )	عدد الأتوار	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالتموذج	إجمالي عدد الوحدات	
							أ	ب
قومى	٣	٢٧٣,٥	٨٢٠,٥	٥	٤	٢٤	٧٢	١٣٢
	٣	٢٧٣,٥	٨٢٠,٥	٤	٤	٢٠	٦٠	
حر	١	٣٩٧	٣٩٧	٢	٤	١٢	١٢	٥٢
	١	٣٩٧	٣٩٧	٣	٤	١٦	١٦	
	٢	٥١٢,٥	١٠٨٥	٢	٤	١٢	٢٤	
الإجمالي			٣٥٢٠				١٨٤	

**المساحة المخصصة للخدمات :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,١ فدان بما يعادل ٢م٤٠٣ وتمثل نسبة (٣,٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

على مستوى المرحلة الثانية من المشروع (محل الاعتماد) بمساحة ٠,٨٩ فدان

أى ما يعادل ٢٣٧٥٦,٧٧ م<sup>٢</sup> :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٣٤ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٤٤٢ وتمثل نسبة (٣٨,٣٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ٠,٠٢ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٨٩,٧٧ وتمثل نسبة (٢,٣٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٠,٥٣ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup>٢٢٢٥ وتمثل نسبة (٥٩,٢٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

#### **الاشتراطات البنائية العامة للإسكان (القومى) :**

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومى بمسطح لا يتعدى ٢م<sup>٢</sup>٦٣ صافى شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب الترسبات بنصف مسطحها .

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

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان القومى (أرضي + ٥ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح بها للمنطقة .

يقتصر استخدام دور البدروم على الأنشطة المصرح بها بالهيئة

مداخل ومخارج البدروم طبقا للكود المصري وبما لا يتعارض مع اشتراطات

الجهات المعنية .

الكثافة المسموح بها للإسكان القومى تتراوح بين ٢٠٠ - ٢٤٠ شخصا / فدان ،

والكثافة المحققة بالمشروع بلغت ٢٣٨ شخصا / فدان .

#### **الردود :**

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

بالنسبة للعمارات على الشوارع الخارجية يكون الردود ٤ أمتار بعد الرصيف ،  
وبالنسبة للشوارع الداخلية يكون الردود ٢ متر بعد الرصيف .  
المسافة بين عمارات الإسكان القومي لا تقل عن ١٠ أمتار في حالة الفتحات ،  
و ٦ أمتار في حالة الواجهات المصمتة .  
أماكن انتظار السيارات :

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

#### **الاشتراطات البنائية العامة للإسكان (الحر) :**

نصف عدد وحدات الإسكان الحر بمسطح ٢م<sup>٢</sup> فأقل والنصف الآخر بمسطح  
٢م<sup>١٠٠</sup> فأقل ، مساحة صافية شاملة الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية  
أو المناور .

الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان الحر (أرضي + ٣ أدوار  
متكررة) + ٢٥٪ غرف سطح طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء  
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح  
بها للمنطقة .

يتم ترك مسافة بين عمارات الإسكان الحر لا تقل عن ٨ أمتار في حالة الفتحات ،  
و ٦ أمتار في حالة الواجهات المصمتة .

يقتصر استخدام دور البدروم على الأنشطة المصرح بها لدور البدروم والمعمول  
بها بالهيئة .

مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكود المصري وبما لا يتعارض مع اشتراطات  
الجهات المعنية .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .  
الكثافة المسموح بها للإسكان الحر ١٢٠ شخصاً / فدان ، والكثافة المحققة  
بالمشروع بلغت ١١٦ شخصاً / فدان .

**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 المصري للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٨م بين أرض الخدمات وحد المبنى السكني .

النسبة البنائية الإجمالية للخدمات لا تزيد على (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

منطقة الخدمات	المساحة م <sup>٢</sup>	النشاط	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
	١٨٤٥	تجارى	٣٠٪	أرضى + دورين	٦ أمتار من جميع الجهات

المفوض عن الجمعية

**وليد أحمد جمعة عبد اللطيف**

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان قومي ( أرضي + ٥ أدوار ) والحر (أرضي + ٣ 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 علي حدة .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- غرف الأسطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المسموح ببنائها بالدور الأرضي للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٦- تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لمهندسي المركز القومي لبحوث المياه على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري 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 صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٧- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة 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 في الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان القومي بحد أدنى (٧٠٪) من إجمالي عدد الوحدات السكنية بالمشروع وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- تلتزم الجمعية بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (حماية مدنية - .... إلخ) .

١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

١٧- تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثانٍ

المفوض عن الجمعية

**وليد أحمد جمعة عبد اللطيف**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د.م/ وليد عباس عبد القوى**



**الخريطة رقم ٢٨٧ لسنة ٢٠٢٣**

محافظة القاهرة  
الحي: ...  
القطعة رقم: ...



**موقع المشروع**

رقم	نوع الاستخدام	الحد الأدنى للمساحة	الحد الأقصى للمساحة
1	مساكن	...	...
2	تجاري	...	...
3	صناعي	...	...
4	تعليمي	...	...
5	تقني	...	...
6	مكتبي	...	...
7	مختبري	...	...
8	تعليمي	...	...
9	تقني	...	...
10	مكتبي	...	...
11	مختبري	...	...
12	تعليمي	...	...
13	تقني	...	...
14	مكتبي	...	...
15	مختبري	...	...
16	تعليمي	...	...
17	تقني	...	...
18	مكتبي	...	...
19	مختبري	...	...
20	تعليمي	...	...
21	تقني	...	...
22	مكتبي	...	...
23	مختبري	...	...
24	تعليمي	...	...
25	تقني	...	...
26	مكتبي	...	...
27	مختبري	...	...
28	تعليمي	...	...
29	تقني	...	...
30	مكتبي	...	...

**البيانات الفنية للمشروع**

المساحة الكلية: ...  
المساحة المبنية: ...  
عدد الوحدات: ...

**ملاحظات:**

- المساحة الكلية للمشروع ...
- المساحة المبنية للمشروع ...
- عدد الوحدات ...

**الخريطة رقم ٢٨٧ لسنة ٢٠٢٣**

محافظة القاهرة  
الحي: ...  
القطعة رقم: ...





