

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٢٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية بمساحة ٢,٨٩ فدان بما يعادل ٢م١٢١٢٠,٣٣ وجزء من المرحلة الأولى بمساحة (٢م٢٥٨٥) بقطعة الأرض رقم (١٣-٨) بمساحة ٥,٨٩ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الموارد المائية والرى

لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٠% قومية - ٥٠% حر)

والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزارى رقم (١٦٠)

بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١ واعتماد المرحلة الثانية

بالقرار الوزارى رقم (٣٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢

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 الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر 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 ٢٦/١٠/٢٠٠٨ لقطعة رقم (١٣-٨) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الموارد المائية والرى بمساحة (٣ فدان) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٤/٦/٢٠٠٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الموارد المائية والرى بمساحة (٣) أفدنة من ضمن مساحة (٦) أفدنة من الوعد ببيع باقى المساحة لقطعة الأرض رقم (١٣-٨) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر وذلك لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٠% قومی - ٥٠% حر) ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٦٠) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٠ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذي تم التعاقد عليه بالبيع للجمعية بمساحة (٣) أفدنة أى ما يعادل (٢٦٠٠م^٢) لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٠% قومی - ٥٠% حر) على قطعة الأرض رقم (١٣-٨) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بحدائق أكتوبر ضمن سطح أكبر مساحته (٥,٨٩) فدان أى ما يعادل ٢٤٧٢٠,٣٣م^٢ ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٤/٦/٢٠٠٩ والمحرر بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الموارد المائية والرى وذلك لباقي مساحة قطعة الأرض رقم (١٣-٨) المساحة (٢,٨٨) فدان) من إجمالي مساحة (٥,٨٩) فدان) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر (مدينة حدائق أكتوبر حالياً) لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٠% قومی - ٥٠% حر) ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية (الأخيرة) بمساحة (٢,٨٩) فدان أى ما يعادل (٢١٢٦٠٠م^٢) من إجمالي مساحة (٥,٨٩) فدان بقطعة الأرض رقم (١٣-٨) بمساحة (٥,٨٩) فدان المخصصة للجمعية ضمن المشروع القومى للإسكان (نسبة ٥٠% قومى - ٥٠% حر) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات (حدائق أكتوبر) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الموارد المائية والرى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٧٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٩ لاستصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الموارد المائية والرى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٩٧٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤١٠٧٨٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤١٢٠١٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٤ المرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المطلوب للمشروع بعد التوقيع ومرفقاً به كامل موقف الأرض ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الجمعية المخصص لها قطعة الأرض ؛

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 السادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الموارد المائية والرى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية بمساحة (٢,٨٩) فدان بما يعادل (٢١٢٦٠,٣٣م^٢) وجزء من المرحلة الأولى بمساحة (٢٥٨٥م^٢) بقطعة الأرض

رقم (١٣-٨) بمساحة (٥,٨٩) فدان بما يعادل (٢م٢٤٧٢٠,٣٣) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٠% قومي - ٥٠% حر) والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزارى رقم (١٦٠) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٠ واعتماد المرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم (٣٨٤) بتاريخ ٢/٨/٢٠١٥ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات التى تم على أساسها تخصيص قطعة الأرض ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٧/٨/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٥٢٩١) بتاريخ ٧/٩/٢٠٢٣ إلى المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المرفق طيه كتاب القطاع المؤرخ ٢٩/٨/٢٠٢٣ المتضمن منح مشروعات الإسكان القومى داخل البرنامج الزمنى والمعدل (٢٠%) من المدة الأصلية إعمالاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٤١) بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٤/٥/٢٠٢٣ ؛

قصر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية بمساحة (٢,٨٩) فدان بما يعادل (٢م٢٤٧٢٠,٣٣) وجزء من المرحلة الأولى بمساحة (٢م٢٥٨٥) بقطعة الأرض رقم (١٣-٨) بمساحة (٥,٨٩) فدان بما يعادل (٢م٢٤٧٢٠,٣٣) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بوزارة الموارد المائية والرى لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٠% قومي - ٥٠% حر) والسابق اعتماد المرحلة الأولى منها بالقرار الوزارى رقم (١٦٠) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٠ واعتماد المرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم (٣٨٤) بتاريخ ٢/٨/٢٠١٥ ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٤/٦/٢٠٠٩ ، وملحقه المحرر فى ١٧/١١/٢٠١٣ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات الإسكان الحر بالمشروع 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 يتم الالتزام بالبند الثالث والعشرون من التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٤

مادة ٣- تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى ، وحال تخديمها من الطريق الخارجى أو استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم سداد العلاوة المقررة من اللجان المختصة بعد الحصول على موافقة الهيئة أولاً .

مادة ٤- تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥- تلتزم الجمعية بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكى/ قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

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

مادة ٧- تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٩- تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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 حالياً .

مادة ١٤- يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر في ٢٠٢٣/٩/٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى باعتماد تعديل المرحلة الثانية بمساحة ٢,٨٩ فدان
بما يعادل ٢م١٢١٢٠,٣٣ وجزء من المرحلة الأولى بمساحة (٢م٢٥٨٥)
بقطعة الأرض رقم (١٣-٨) بمساحة ٥,٨٩ فدان بما يعادل (٢م٢٤٧٢٠,٣٣)
بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق لواحات بمدينة حدائق أكتوبر
المخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين
بوزارة الموارد المائية والرى لإقامة مشروع سكنى
(بنسبة ٥٠% قومى - ٥٠% حر) والسابق اعتماد المرحلة الأولى
منها بالقرار الوزارى رقم (١٦٠) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١
واعتماد المرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم (٣٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٥,٨٩) فدان أى ما يعادل

٢م٢٤٧٢٠,٣٣

مكونات كامل المشروع :

على مستوى إجمالى قطعة الأرض بمساحة (٥,٨٩) فدان أى ما يعادل

٢م٢٤٧٢٠,٣٣ .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان (٢,٥) فدان بما يعادل ١٠٤٥٨م^٢

وتمثل نسبة (٤٢,٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان القومى ١,٢٥ فدان بما يعادل

٥٢٢٢٩م^٢ وتمثل نسبة (٢١,١٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان الحر ١,٢٥ فدان بما يعادل ٥٢٢٩م^٢

وتمثل نسبة (٢١,١٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٧ فدان بما يعادل (٢م^٢٩٢٧,٤) وتمثل نسبة (١١,٨٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١,١٩ فدان بما يعادل (٢م^٢٥٠٢٤,٥) وتمثل نسبة (٢٠,٣٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة (٠,٨٧) فدان بما يعادل ٢م^٢٣٦٦٠,٤٣ وتمثل نسبة (١٤,٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية (٠,٦٣) فدان بما يعادل (٢م^٢٢٦٥٠) وتمثل نسبة (١٠,٧٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

على مستوى المرحلة الأولى من المشروع بمساحة (٣) فدان أي ما يعادل (٢م^٢١٢٦٠,٠)

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (١,٥) فدان بما يعادل (٢م^٢٦٢٦٦) وتمثل نسبة (٤٩,٧٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان القومى ١,٢٥ فدان بما يعادل ٢م^٢٥٢٢٩ وتمثل نسبة (٤١,٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان الحر ٠,٢٥ فدان بما يعادل ٢م^٢١٠٣٧ وتمثل نسبة (٨,٢٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٠,٨٢ فدان بما يعادل ٢م^٢٣٤٧١ وتمثل نسبة (٢٧,٥٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة (٠,٦٨) فدان بما يعادل (٢م^٢٢٨٦٣) وتمثل نسبة (٢٢,٧٢٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

على مستوى المرحلة الثانية من المشروع بمساحة ٢,٨٩ فدان أي ما يعادل ٢م^٢١٢١٢٠,٣٣

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان الحرف فدان واحد ، بما يعادل (٢م^٢٤١٩٢) وتمثل نسبة (٣٤,٥٩٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٧٠ فدان بما يعادل (٢٩٢٧,٤م^٢) وتمثل نسبة (٢٤,١٥%) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات (٠,٣٧) فدان بما يعادل (١٥٥٣,٥م^٢) وتمثل نسبة (١٢,٨٢%) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة (٠,١٩) فدان بما يعادل (٧٩٧,٤٣م^٢) وتمثل نسبة (٦,٥٨%) من إجمالي مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية (٠,٦٣) فدان بما يعادل (٢٦٥٠م^٢) وتمثل نسبة (٢١,٨٦%) من إجمالي مساحة المرحلة .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (٢,٥) فدان بما يعادل (١٠٤٥٨م^٢) وتمثل نسبة (٤٢,٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالي :

التمودج	التكرار	المساحة المبنية بالدور الأرضي (م ^٢) FP	إجمالي (م ^٢) FP	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالأدوار	عدد الوحدات بالتمودج	إجمالي عدد الوحدات
أ	٥	٢٩٠,٥	١٤٥٢,٥	أرضي+٥ أدوار متكررة	٤	٢٤	١٢٠
ب	٤	٢٩٠,٥	١١٦٢	أرضي+٤ أدوار متكررة	٤	٢٠	٨٠
A	٤	٥٢٤	٢٠٩٦	بدروم + أرضي+٣ أدوار متكررة	٤	١٦	٦٤
B	٢	٢٥٩,٢٥	٥١٨,٥	بدروم + أرضي+٣ أدوار متكررة	٢	٨	١٦
الإجمالي	٤٦						٢٨٠

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (١,٥) فدان بما يعادل ٢٦٢٦٦م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٧٣%) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وطبقاً للجدول التالي :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية بالدور الأرضي (م ^٢) FP	إجمالي (م ^٢) FP	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
أ	٥	٢٩٠,٥	١٤٥٢,٥	أرضي+٥ أدوار متكررة	٤	٢٤	١٢٠
ب	٤	٢٩٠,٥	١١٦٢	أرضي+٤ أدوار متكررة	٤	٢٠	٨٠
B	٢	٢٥٩,٢٥	٥١٨,٥	بدروم + أرضي + ٣ أدوار متكررة	٢	٨	١٦
الإجمالي			٣١٣٣				٢١٦

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان الحر (١) فدان بما يعادل ٢٤١٩٢م^٢ وتمثل نسبة (٣٤,٥٩%) من إجمالي مساحة المرحلة الثانية وطبقاً للجدول التالي :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية بالدور الأرضي (م ^٢) FP	إجمالي (م ^٢) FP	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
A	٤	٥٢٤	٢٠٩٦	بدروم + أرضي + ٣ أدوار متكررة	٤	١٦	٦٤

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان القومي) :

- الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومي بمسطح لا يتعدى (٢م^٢٣) 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 .
- 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 القومي تتراوح بين (٢٠٠-٢٤٠) شخص/فدان ،
والكثافة المحققة بالمشروع بلغت (٢٣٨) شخص/ 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 القومي لا تقل عن (١٠) أمتار .

أماكن انتظار السيارات :

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

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان الحر :

نصف عدد وحدات الإسكان الحر بمسطح (٢٠م^٢) فأقل والنصف الآخر بمسطح
(١٠٠م^٢) فأقل ، مساحة صافية شاملة الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم
الخارجية أو المناور .

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

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

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

يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
الكثافة المسموح بها للإسكان الحر (١٢٠) شخص/فدان ، والكثافة المحققة
بالمشروع بلغت (١١٧) شخص/ فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات (٠,٧) فدان بما يعادل (٢٩٢٧,٤م^٢) وتمثل نسبة (١١,٨٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات بالمرحلة الثانية (محل التعديل) (٠,٧٠) فدان بما يعادل (٢٩٢٧,٤م^٢) وتمثل نسبة (٢٤,١٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - الارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
يتم الالتزام بتوفير أماكن لتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
الالتزام بترك مسافة لا تقل عن (٨) أمتار بين أرض الخدمات وحد المبنى السكنى .
النسبة البنائية الإجمالية للخدمات لا تزيد عن (١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	النشاط	المساحة م ^٢	منطقة الخدمات (١)
٦ أمتار من جميع الجهات	أرضى + دورين	٣٠٪	تجارى	٢٩٢٧,٤	

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان قسومي (أرضى + ٥ أدوار) والحر (أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون أدنى مسؤولية لجهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية والخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلام 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 عن 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 للعاملين بوزارة الموارد المائية والري 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 البديورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.

- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفشيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا 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 المصرى للجراجات وتعديلاته.
- ١٤- تلتزم الجمعية بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (حماية مدنية... إلخ) .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٧- تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثان

بالنفويض عن الجمعية

الاسم / أحمد طارق أحمد على

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

