

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣٠

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٢) بمساحة ٣٦ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية (الزاهر) لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪)

والسابق اعتماد المرحلة الأولى منه بالقرار الوزارى رقم ٤٧١ لسنة ٢٠٠٧

واعتماد المرحلة الثانية بالمخطط المعتمد برقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٠

واعتماد المرحلة الثالثة وتعديل المرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٤

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 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 الموافقة الصادرة بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٦ على تخصيص مساحة ٣٦ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لشركة مصر اكسپريس للتنمية العمرانية والتجارية لإقامة مشروع سكنى بنسبة (٥٠%) من المساحة المبنية لوحدات الإسكان القومى ؛
وعلى محضر استلام الربع الأول من قطعة الأرض المحرر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢ بمساحة ٩ فدان من قطعة الأرض رقم (٣٢) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مصر اكسپريس للتنمية العمرانية والتجارية (ش.م.م) لجزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (٣٢) بمساحة ٩ أفدنة بما يعادل ٢م٣٧٨٠٠ ضمن مساحة ٣٦ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وذلك لإقامة مشروع سكنى لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢م٦٣ فأقل بنسبة (٥٠%) من المساحة المبنية ضمن المشروع القومى للإسكان بالإضافة إلى نسبة (٥٠%) الأخرى إسكان حر على أن يتضمن المشروع بالكامل المباني السكنية والمرافق والمباني الخدمية والترفيهية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٧/٥/٢١ المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مصر اكسپريس للتنمية العمرانية والتجارية (ش.م.م) المتضمن تعديل البند الثالث من العقد ليصبح كالتالى تقدم الطرف الثانى بطلب تخصيص قطعة أرض لبناء وحدات سكنية مساحة ٢م٦٣ أو أقل ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠%) من المساحة المبنية لتقام عليها هذه الوحدات للمشاركة فى تنفيذ المشروع وبنفس شروطه وتمت الموافقة على حجز مساحة ٣٦ فدان يتم التعاقد على مساحة ٩ فدان فقط من مساحة الأرض الكلية ووعدا بالبيع لباقي المساحة على مراحل....." وعلى النحو الوارد تفصيلا به ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٧١) بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٥ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع للشركة عاليه بمساحة ٩ أفدنة بما يعادل ٢م٣٧٨٠٠ لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠%) للمشروع القومى للإسكان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر ضمن مسطح أكبر مساحته ٣٦ فدان ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٧/٥/٢١ المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية (ش.م.م) وذلك لجزء من قطعة الأرض رقم (٣٢) بمساحة ٩ أفدنة بما يعادل ٣٧٨٠٠م^٢ ضمن مساحة ٣٦ فدان وذلك لإقامة مشروع سكنى لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣م^٢ فأقل بنسبة (١٠٠٪) من المساحة المبنية ضمن المشروع القومى للإسكان كامل المباني السكنية والمرافق والمباني الخدمية والترفيهية وأعمال تنسيق الموقع لخدمة المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٦٠) بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢ بموافقة السلطة المختصة على تعديل المخطط واعتماد المرحلة الثانية بمساحة ٩ أفدنة بما يعادل ٣٧٨٠٠م^٢ بمشروع الإسكان القومى الخاص بشركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية (الزاهر) على قطعة الأرض بمساحة ٣٦ فدان لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ إسكان قومى) ؛

وعلى ملحق عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٧/٥/٢١ المبرم بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية (الزاهر) (ش.م.م) وذلك لجزء من قطعة الأرض رقم (٣٢) وهى باقى المساحة المحجوزة للشركة بمساحة ١٨ فدان وذلك لإقامة مشروع سكنى لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣م^٢ 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 (٢١٤) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثالثة والأخيرة بمساحة ١٨ فدان وتعديل المرحلة الثانية من قطعة الأرض رقم ٣٢ بمساحة ٣٦ فدان بمنطقة حدائق أكتوبر المخصصة للشركة لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية الوارد برقم (٤٢٨٢١) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٨ لاستصدار قرار وزارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٢) بمساحة ٣٦ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريق الواحات والفيوم بمدينة حدائق أكتوبر ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الصادر برقم (٢٠٩٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢ إلى قطاع التخطيط والمشروعات المتضمن كامل موقف قطعة الأرض ؛
وعلى كتاب شركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٢١١) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ المرفق به النسخ النهائية للوحات المشروع المعدلة المطلوب اعتمادها ؛
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر رقم (٦١٨٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ المرفق به لوحات المشروع المعدلة بعد المراجعة والاعتماد متضمناً موقف قطعة الأرض وأنه تم مخاطبة الشركة لسداد مبلغ تحت الحساب تطبيقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ لوجود أعمال مخالفة للمخطط المعتمد وذلك على النحو الوارد تفصيلاً بالخطاب ومرفقاته ؛
وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض 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 شركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية (الزاهر) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٢) بمساحة ٣٦ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) والسابق اعتماد المرحلة الأولى منه بالقرار الوزارى رقم ٤٧١ لسنة ٢٠٠٧ واعتماد المرحلة الثانية بالمخطط المعتمد برقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٠ واعتماد المرحلة الثالثة وتعديل المرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٤ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

وعلى كتاب المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٤٥٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣٠ المتضمن استيفاء بعض المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار ؛
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٦٠٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٢ المتضمن منح الشركة المخصص لها قطعة الأرض مهلة تنفيذ للمشروع تنتهى فى ٢٠٢٤/٦/٢ ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤١١٩٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٨ للمستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المرفق به ملف المشروع بعد استيفاء كافة المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار ؛

قـسـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط ونقسيمة قطعة الأرض رقم (٣٢) بمساحة ٣٦ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية (الزاهر) لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) والسابق اعتماد المرحلة الأولى منه بالقرار الوزارى رقم ٤٧١ لسنة ٢٠٠٧ ، واعتماد المرحلة الثانية بالمخطط المعتمد برقم (٢٠١٠/٨٦٠) ، واعتماد المرحلة الثالثة وتعديل المرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٤ ، وذلك (لعقد البيع المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢١ وملاحقه المبرمة بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٥ و ٢٠٠٩/٨/١٣ و ٢٠١٣/٥/٢٨) ، طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد البيع المبرم والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، مع الالتزام 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 المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بينهما وبين مالكي / قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك أو تضرر القاطنين / المالكين يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بسداد باقى المبالغ المستحقة عليها تطبيقاً لقرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بجلسته رقم (٧٥) فى سنة ٢٠١٤ طبقاً للتسعير النهائى المحدد من اللجان المختصة بالتسعير فى الهيئة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ١١ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥ - ينشر 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 تعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٣٢)
بالمناطق المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات
بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة ٣٦ فدان بما يعادل ٢م١٥١٢٠٠
المخصصة لشركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية (الزاهر)
لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪)
والسابق اعتماد المرحلة الأولى منه بالقرار الوزارى رقم ٤٧١ لسنة ٢٠٠٧
واعتماد المرحلة الثانية بالمخطط المعتمد برقم (٢٠١٠/٨٦٠)
واعتماد المرحلة الثالثة وتعديل المرحلة الثانية
بالقرار الوزارى رقم ٢١٤ لسنة ٢٠١٤

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٦ فدان أى ما يعادل
٢م١٥١٢٠٠ .

مكونات كامل المشروع :

على مستوى إجمالى قطعة الأرض بمساحة ٣٦ فدان أى ما يعادل ٢م١٥١٢٠٠ :
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٤,٥٥ فدان بما يعادل
٢م٦١٠٩٨,٠٨ وتمثل نسبة (٤٠,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٣,٦٤ فدان بما يعادل ٢م١٥٣٠٣,٢٣
وتمثل نسبة (١٠,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٤,١٩ فدان
بما يعادل ٢م١٧٥٦٨,٢ وتمثل نسبة (١١,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ٣,٦٥ فدان
بما يعادل ٢م١٥٣٤٠,٦٥ وتمثل نسبة (١٠,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٩,٩٧ فدان بما يعادل
٢م٤١٨٨٩,٨٤ وتمثل نسبة (٢٧,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٤,٥٥ فدان بما يعادل ٢م٦١٠٩٨,٠٨ وتمثل نسبة (٤٠,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية طبقاً للنماذج السكنية الموضحة بالجدول التالى :

النموذج	مساحة الدور الأرضى (FP) ٢م	عدد الأتوار	عدد العمارات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة الأتوار الأرضية (FP) ٢م
نموذج (١)	٦٩٤	٣	٥	٥٤	٢٧٠	٣٤٧٠
نموذج (١/١)	٦٨٥,٩٨٩	٣	٣	٥٤	١٦٢	٢٠٥٧,٩٦٧
نموذج (٢)	٦٨٦	٣	٧	٤٨	٣٣٦	٤٨٠٢
نموذج (٢/٢)	٥٦١,٤٢٩	٣	٧	٤٨	٣٣٦	٣٩٣٠,٠٠٣
نموذج (٣)	٧٧٥,٦٧	٣	٢١	٦٠	١٢٦٠	١٦٢٨٩,٠٧
الإجمالى	-	-	٤٣	-	٢٣٦٤	٣٠٥٤٩,٠٤

الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٣,٦٤ فدان بما يعادل ٢م١٥٣٠٣,٢٣ وتمثل نسبة (١٠,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

منطقة الخدمات	مساحة منطقة الخدمات		النشاط	الاشتراطات البنائية	
	٢م	فدان		ارتفاع	نسبة بنائية
١	١٤٢٠٠,٤٢	٣,٣٨	تجارى إدارى بشتمل على مصلى	بدروم + أرضى + دورين	٣٠%
٢	١٠٥٦,٣١	٠,٢٥	حضانة	دور أرضى بحد أقصى ٤,٧م	٣٠%
٣	٤٦,٥	٠,٠١١	بوابات وغرف أمن	لا تزيد مساحة غرفة الأمن عن ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط	
الإجمالى	١٥٣٠٣,٢٣	٣,٦٤			

على مستوى المرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٩ أفدنة أى ما يعادل ٢م٣٧٨٠٠ :
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٥,٠٤٧ فدان بما يعادل ٢م٢١١٩٨
وتمثل نسبة (٥٦,٠٨%) من إجمالي مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٠٠٦ فدان بما يعادل ٢م٢٣,٣٣
وتمثل نسبة (٠,٠٦%) من إجمالي مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ١,٠٨ فدان
بما يعادل ٢م٤٥٣٥,٥ وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
٠,٥٨ فدان بما يعادل ٢م٢٤٣٧,٠٧ وتمثل نسبة (٦,٤٥%) من إجمالي
مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢,٢٨٧ فدان بما يعادل
٢م٩٦٠٦,١ وتمثل نسبة (٢٥,٤١%) من إجمالي مساحة المرحلة .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان بالمرحلة الأولى من المشروع ٥,٠٤٧ فدان
بما يعادل ٢م٢١١٩٨ وتمثل نسبة (٥٦,٠٨%) من إجمالي مساحة المرحلة لإقامة
عمارات سكنية طبقاً للجدول التالي :

النموذج	مساحة الدور الأرضى (FP) م ^٢	عدد الوحدات	عدد العمارات	عدد الوحدات	إجمالي مساحة الوحدات الأرضية م (FP)
نموذج (١)	٦٩٤	٥٤	٥	٢٧٠	٣٤٧٠
نموذج (٢)	٦٨٦	٤٨	٧	٣٣٦	٤٨٠٢
نموذج (٣)	٧٧٥,٦٧	٦٠	٣	١٨٠	٢٣٢٧
الإجمالي	-	-	١٥	٧٨٦	١٠٥٩٩

الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لأراضي الخدمات بالمرحلة الأولى لإقامة
(غرف لمن وبوابات) ٠,٠٠٦ فدان بما يعادل ٢م٢٣,٣٣ وتمثل نسبة (٠,٠٦%)
من إجمالي مساحة المرحلة .

على مستوى المرحلة الثانية من المشروع بمساحة ٩ أفدنة أى ما يعادل ٢م٣٧٨٠٠ :
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣,٥٩ فدان بما يعادل ٢م١٥٠٧٨,٦٢
وتمثل نسبة (٣٩,٨٩%) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠,٠٠٦ فدان بما يعادل ٢م٢٣,١٧
وتمثل نسبة (٠,٠٦%) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ١,٨٣٦ فدان
بما يعادل ٢م٧٧١٢,٤٧ وتمثل نسبة (٢٠,٤%) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
٠,٧١٧ فدان بما يعادل ٢م٣٠١٢,٧٤ وتمثل نسبة (٧,٩٧%) من إجمالى
مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢,٨٥١ فدان بما يعادل
٢م١١٩٧٣ وتمثل نسبة (٣١,٦٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣,٥٩ فدان بما يعادل ٢م١٥٠٧٨,٦٢
وتمثل نسبة (٣٩,٨٩%) من إجمالى مساحة المرحلة لإقامة عمارات سكنية
طبقاً للجدول التالى :

التمودج	مساحة الفور الأرضى (FP) ٢م	عدد الأتوار	عدد العمارات	عدد الوحدات بالتمودج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مساحة الأتوار الأرضية ٢م (FP)
نمودج (١)	٦٨٥,٩٨٩	٥ + متكرر	٣	٥٤	١٦٢	٢٠٥٧,٩٦٧
نمودج (٢)	٥٦١,٤٢٩	٥ + متكرر	٧	٤٨	٣٣٦	٣٩٣٠,٠٠٣
نمودج (٣)	٧٧٥,٦٧	٥ + متكرر	٢	٦٠	١٢٠	١٥٥١,٣٤
الإجمالى	-	-	١٢	-	٦١٨	٧٥٣٩,٣١

الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات بالمرحلة الثانية لإقامة غرف أمن وبوابات
٠,٠٠٦ فدان بما يعادل ٢م٢٣,١٧ وتمثل نسبة (٠,٠٦%) من إجمالى مساحة المرحلة .

على مستوى المرحلة الثالثة من المشروع بمساحة ١٨ فدان أى ما يعادل ٢م٧٥٦٠٠ :
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٥,٩١ فدان بما يعادل ٢م٢٤٨٢١,٤٤
وتمثل نسبة (٣٢,٨٣٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٣,٦٣ فدان بما يعادل ٢م١٥٢٥٦,٧٣
وتمثل نسبة (٢٠,١٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ٠,٧٤ فدان
بما يعادل ٢م٣٠٩٢,٦٨ وتمثل نسبة (٠,٩٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
٢,٨٨ فدان بما يعادل ٢م١٢١١٨,٤١ وتمثل نسبة (١٦,٠٣٪) من إجمالى
مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٤,٨٤ فدان بما يعادل
٢م٢٠٣١٠,٧٤ وتمثل نسبة (٢٦,٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان بالمرحلة الثالثة ٥,٩١ فدان بما يعادل
٢م٢٤٨٢١,٤٤ وتمثل نسبة (٣٢,٨٣٪) من إجمالى مساحة المرحلة لإقامة عمارات
سكنية طبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	إجمالى مساحة الأدوار الأرضية ٢م (FP)	إجمالى عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	عدد العمارات	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضى ٢م (FP)	النموذج
عدد (٤) عمارات محل الاعتماد ، وتم سداد رسوم مخالفة مخطط لعدد (٢) عمارة بمنطقة التعديل طبقاً لخطاب الجهاز رقم ٦١٨٢ لسنة ٢٠٢٣ (خارج الاعتماد)	١٢٤١٠,٧٢	٩٦٠	٦٠	١٦	١٢ + أرضى + متكرر	٧٧٥,٦٧	نموذج (٣)

الأراضي المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات بالمرحلة الثالثة ٣,٦٣ فدان بما يعادل ٢١٥٢٥٦,٧٣م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,١٨%) من إجمالي مساحة المرحلة وطبقاً للجدول التفصيلي التالي :

مناطق الخدمات	مساحة منطقة الخدمات		النشاط	الاشتراطات البنائية	
	م ^٢	فدان		نسبة بنائية	ارتفاع
١	١٤٢٠٠,٤٢	٣,٣٨	تجارى إدارى يشتمل على مصلى	٣٠%	بدروم + أرضى + تورين
٢	١٠٥٦,٣١	٠,٢٥	حضانة	٣٠%	دور أرضى بحد أقصى ٤,٧م
الإجمالي	١٥٢٥٦,٧٣	٣,٦٣			

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان القومي :

النسبة البنائية للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
الارتفاع المسموح به بالنسبة لعمارات الإسكان القومي (أرضى + ٥ أدوار)
وبحد أقصى ١٨ م .

الردود :

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ أمتار ، وفى حالة عدم وجود فتحات
بالواجهات الجانبية بين العمارات يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .
بالنسبة للعمارات على الشوارع الخارجية يكون الردود ٤ متر بعد الرصيف ،
وبالنسبة للشوارع الداخلية يكون الردود ٢ متر بعد الرصيف .
لا تقل المسافات بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦ م .
الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٢٤٠ شخص / فدان ، والكثافة المحققة
١٣٠ شخص / فدان .

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومي بمسطح لا يتعدى ٢م^٢ صافى شامل
الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات
بنصف مسطحها .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بحد أدنى (٧٠٪) من إجمالي عدد الوحدات السكنية بالمشروع ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته وذلك للعمارات محل الاعتماد .

تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .

يقتصر استخدام دور البدروم على الأنشطة المصرح بها بالهيئة .

مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكود المصرى وبما لا يتعارض مع اشتراطات

الجهات المعنية .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وحال استخدامها من غير قاطنى المشروع أو استغلالها من الطريق الخارجى يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة بعد أخذ الموافقات الفنية من قطاع التخطيط والمشروعات يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

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

يسمح بعمل بدروم ويقتصر استخدامه على الأنشطة المصرح بها بالهيئة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان قسومى (أرضى + ٥ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون أدنى مسئولية لجهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده .
- 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 السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المسموح بينائها بالدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦- تتولى شركة مصر اكسبريس للتنمية العمرانية والتجارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 الشركة على نفقتها الخاصة تسميق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصافة 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة

أحمد طارق أحمد

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



الجمهورية العربية السورية
القطاعات الاقتصادية
وزارة التخطيط
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

