

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٣ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٢

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم جزء من المرحلة الأولى
بمساحة ٠,٧٢ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٢,٨٩ فدان
من قطعة الأرض رقم (B/13) بمساحة إجمالية ٥,٨٩ فدان
بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم الواحات بمدينة حدائق أكتوبر
المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة
الميكانيكا والكهرباء لإقامة مشروع سكنى (إسكان قومى بنسبة ٥٠٪
وإسكان حر بنسبة ٥٠٪) والسابق اعتماد المرحلة الأولى
بالقرار الوزارى رقم ١٦٢ لسنة ٢٠١٠
والمرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم ٢٩٧ لسنة ٢٠١٥

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 والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية؛ وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان رقم (٤٤٢٨) بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٣ المتضمن الموافقة على تقسيم الأرض المخصصة لعدد (٣) جمعيات التابعة لوزارة الموارد المائية والرى وتخصيص مساحة (٦) أفدنة بالموقع رقم (٣) للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بنسبة (٥٠٪) إسكان قومى و(٥٠٪) إسكان حر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٨ بتسلم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء المرحلة الأولى من قطعة الأرض رقم (B/13) بمساحة (٣) أفدنة بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/٥/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء لمساحة (٣) أفدنة بما يعادل ١٢٦٠٠ م^٢ من قطعة الأرض رقم (١٣ب) بالمنطقة المحصورة بين طريقي الفيوم والواحات البالغ مساحتها (٦) أفدنة بمدينة ٦ أكتوبر وذلك لإقامة مشروع سكنى (إسكان قومى بنسبة (٥٠٪) من المساحة المبنية وليس من عدد الوحدات و(٥٠٪) من المساحة لبناء إسكان حر) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٦٢) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء بمساحة (٣) أفدنة بما يعادل ١٦٢٠٠ م^٢ من قطعة

الأرض رقم (١٣ ب) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٠٪) للمشروع القومى للإسكان (٥٠٪) للإسكان الحر) بمراعاة أن هذا المسطح ضمن مسطح أكبر مساحته ٥,٨٩ فدان مخصص للجمعية وعدا بالبيع ؛

وعلى ملحق العقد المحرر فى ٢٤/١١/٢٠١٣ لعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١١/٥/٢٠٠٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء لبيع باقى قطعة الأرض رقم (١٣ب) المحجوزة للجمعية بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمساحة ٢,٨٩ فدان بما يعادل ٣٩,٣٣م^٢ بالإضافة لمساحة (٣) أفدنة السابق بيعها للجمعية وهذه المساحات هى كامل مساحة قطعة الأرض البالغ مساحتها ٥,٨٩ فدان؛ وعلى ملحق العقد المحرر فى ٢٦/٣/٢٠١٥ لعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١١/٥/٢٠٠٩ وملحقه المحرر فى ٢٤/١١/٢٠١٣ بين جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء بشأن منح مهلة للجمعية فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٧٩) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٤ لقطعة الأرض المخصصة للجمعية عالىة لإقامة مشروع سكنى (إسكان قومى بنسبة ٥٠٪) من المساحة المبنية و (٥٠٪) من المساحة لبناء إسكان حر) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٩٧) بتاريخ ٣١/٥/٢٠١٥ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الثانية (الأخيرة) بمساحة ٢,٨٩ فدان من قطعة الأرض رقم (١٣ب) بمساحة ٥,٨٩ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بحدائق أكتوبر المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ٥٠٪ للمشروع القومى للإسكان ، ٥٠٪ للإسكان الحر) ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٢٥٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ب) بمساحة ٥,٨٩ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بحدائق أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٤٤٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٣١ بشأن الطلب المقدم من الجمعية عاليه والمتضمن موقف المشروع والمرفق به بعض المستندات الخاصة بالمشروع والمتضمن أنه تم منح مهلة للجمعية تنتهى فى ٢٠٢٤/٦/٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٧٥٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢ لاستصدار القرار الوزارى المائل مرفقاً به النسخ النهائية من لوحات المشروع المعدلة لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٠٢٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٠ المرفق به الموقف المالى والعقارى والقانونى والتنفيذى للمشروع ولوحات المشروع المعدلة بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٤ ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى 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 بمصلحة الميكانيكا والكهرباء باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٧٢,٠ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٢,٨٩ فدان من قطعة الأرض رقم (B/13) بمساحة إجمالية ٥,٨٩ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى (إسكان قومى بنسبة ٥٠٪ وإسكان حر بنسبة ٥٠٪) والسابق اعتماد المرحلة الأولى بالقرار الوزارى رقم ١٦٢ لسنة ٢٠١٠ والمرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم ٢٩٧ لسنة ٢٠١٥ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرارين الوزاريين رقمى ١٦٢ لسنة ٢٠١٠، ٢٩٧ لسنة ٢٠١٥ والاشتراطات التى تم التخصيص علي أساسها ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٣٠/١/٢٠٢٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم جزء من المرحلة الأولى بمساحة ٧٢,٠ فدان والمرحلة الثانية بمساحة ٢,٨٩ فدان من قطعة الأرض رقم (B/13) بمساحة إجمالية ٥,٨٩ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى (إسكان قومى بنسبة ٥٠٪ وإسكان حر بنسبة ٥٠٪) والسابق اعتماد المرحلة الأولى بالقرار الوزارى رقم ١٦٢ لسنة ٢٠١٠ والمرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم ٢٩٧ لسنة ٢٠١٥، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ١١/٥/٢٠٠٩

وملحقه المحررين فى ٢٤/١١/٢٠١٣ ، ٢٦/٣/٢٠١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بتنفيذ أعمال المشروع خلال المدة المحددة والمهل الممنوحة لانتهاء المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج أو استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم 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 ٦ - تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى المشروع، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية 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 ٩ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١٠) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة والمهل الممنوحة لانتهاء المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

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 والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى باعتماد تعديل المخطط التفصيلى لمساحة ٠,٧٢ فدان من المرحلة الأولى وللمرحلة الثانية بمساحة ٢,٨٩ فدان من قطعة الأرض رقم (B / ١٣) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر بمساحة ٥,٨٩ فدان المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء لإقامة (إسكان قومى بنسبة ٥٠٪ وإسكان حر بنسبة ٥٠٪) والسابق اعتماد المرحلة الأولى منه بالقرار الوزارى رقم ١٦٢ لسنة ٢٠١٠ والمرحلة الثانية بالقرار الوزارى رقم ٢٩٧ لسنة ٢٠١٥

مساحة أرض المشروع :

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

٢م٢٤٧٣٣,٣٩

مكونات كامل المشروع :

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

٢م٢٤٧٣٣,٣٩) :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢,٦٢ فدان بما يعادل ٢٢,١٥-١١م٢

وتمثل نسبة (٥٣,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى :

إجمالى المساحة المخصصة لأراضى الإسكان القومى ١,٢٥ فدان بما يعادل

٢م٥٢٢٩ وتمثل نسبة (٢١,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

إجمالى المساحة المخصصة لأراضى الإسكان الحر ١,٣٨ فدان بما يعادل

٢م٥٧٨٦,٢٢ وتمثل نسبة ٢٣,٣٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠,٦٢ فدان بما يعادل ٢م٢٥٩٠

وتمثل نسبة (١٠,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١,١٩ فدان بما يعادل ٢م٥٠٠٠ وتمثل نسبة ٢٢,٢٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع. تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١,٠٧ فدان بما يعادل ٢م٤٤٧٨,١٧ وتمثل نسبة (١١,١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٠,٣٩ فدان بما يعادل ٢م١٦٥٠ وتمثل نسبة (٦٧,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع. أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢,٦٢ فدان بما يعادل ٢م١١٠١٥,٢٢ وتمثل نسبة (٤٤,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية بالأرضى FP(٢م)	المساحة الأرضى FP(٢م)	إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى FP(٢م)	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
قوى	أ	٢٩٠,٥	١٤٥٢,٥	٢٦١٤,٥	أرضى+٥	٤	٢٤	٢٠٠
	ب	٢٩٠,٥	١١٦٢		أرضى+٤	٤	٢٠	
حر	A	٥٤٨	١٦٤٤	٢٦٠٣,٨	بدروم	٤	١٦	٨٠
	B	٤٧٩,٩	٩٥٩,٨		أرضى+٣	٤	١٦	
الإجمالى	١٤			٥٢١٨,٣				٢٨٠

ثانيًا - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٦٢ .٠ فدان بما يعادل ٢م٢٥٩٠ وتمثل نسبة (٤٧ ، ١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	النشاط	المساحة م٢	منطقة الخدمات
٦ أمتار من جميع الجهات	أرضى + دورين	٣٠٪	تجارى	٢٥٩٠	

b) على مستوى المرحلة الأولى من المشروع بمساحة (٣) أفدنة أى ما يعادل

٢م١٢٦٠٠ :

إجمالى المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ١ .٥ فدان بما يعادل ٢م٧٠٨١ ، ٥٦

وتمثل نسبة (٩٧ ، ٤٩٪) من إجمالى مساحة المرحلة وتنقسم للآتى :

المساحة المخصصة لأراضى الإسكان القومى تبلغ ١ .٢٥ فدان بما يعادل

٢م٥٢٢٩ وتمثل نسبة (٥١ ، ٤١٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

المساحة المخصصة لأراضى الإسكان الحر تبلغ ٠ .٢٥ فدان بما يعادل

٢م١٠٦٦ ، ٤٤ وتمثل نسبة (٤٧ ، ٨٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ٠ .٤٤ فدان

بما يعادل ٢م١٨٥٢ ، ٥٦ وتمثل نسبة (٧ ، ١٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٠ .٦ فدان

بما يعادل ٢م٤٤٥٢ وتمثل نسبة (٣٣ ، ٣٥٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ١,٥ فدان بما يعادل ٢٧٠.٨١,٥٦م^٢ وتمثل نسبة (٩٧,٤٩٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية بالدور الأرضى (م ^٢)FP	إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى (م ^٢)FP	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
قومي	أ	٢٩٠,٥	١٤٥٢,٥	أرضى+٥ أدوار متكررة	٤	٢٤	١٢٠
	ب	٢٩٠,٥	١١٦٢	أرضى+٤ أدوار متكررة	٤	٢٠	٨٠
حر	B	٤٧٩,٩	٤٧٩,٩	بدروم + أرضى+٣ أدوار متكررة	٤	١٦	١٦

(C) على مستوى المرحلة الثانية من المشروع بمساحة ٢,٨٩ فدان أى ما يعادل ٢٠١٢١٣٣,٣٩م^٢ :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان الحر ١,١٢ فدان بما يعادل ٢٤٧١٩,٧٨م^٢ وتمثل نسبة (٣٨,٩٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٠,٦٢ فدان بما يعادل ٢٢٥٩٠م^٢ وتمثل نسبة (٢١,٣٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ٠,٦٣ فدان بما يعادل ٢٢٦٢٥,٦١م^٢ وتمثل نسبة (٢١,٦٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١٣,٠ فدان بما يعادل ٢م٥٤٨ وتمثل نسبة (٤,٥٢٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٣٩,٠ فدان بما يعادل ٢م١٦٥٠ وتمثل نسبة (١٣,٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان الحر ١٢,١ فدان بما يعادل ٢م٤٧١٩,٧٨ وتمثل نسبة (٣٨,٩٪) من إجمالى مساحة المرحلة الأولى لإقامة عمارات سكنية طبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	المساحة المبنية بالدور الأرضى FP(٢م)	إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى FP(٢م)	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
حر	A	٥٤٨	١٦٤٤	بدروم+أرضى ٣ + أدوار متكررة	٤	١٦	٤٨
	B	٤٧٩,٩	٤٧٩,٩	بدروم+أرضى ٣ + أدوار متكررة	٤	١٦	١٦

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان (القومى) :

الوحدة السكنية بالنسبة لعمارات الإسكان القومى بمسطح لا يتعدى ٢م٦٣ صافى شامل الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب التراسات 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 (أرضى + 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 ٢٣٨ شخصاً / 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 القومى لا تقل عن (١٠) أمتار فى حالة الفتحات،
و(٦) أمتار فى حالة الواجهات المصمتة .

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 .

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان (الحر) :

النسبة البنائية (F.P) بالنسبة لعمارات الإسكان الحر لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان الحر .

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.

نصف عدد وحدات الإسكان الحر بمسطح (١٢٠) م ٢ فأقل والنصف الآخر بمسطح ١٠٠ م ٢ فأقل ، مساحة صافية شاملة الحوائط ولا يحمل عليها مسطح السلالم الخارجية أو المناور .

يتم ترك مسافة بين عمارات الإسكان الحر لا تقل عن (٨) أمتار فى حالة الفتحات، و٦ أمتار فى حالة الواجهات المصمتة .

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 سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
الكثافة المسموح بها للإسكان الحر (١٢٠) شخصاً/فدان ، والكثافة المحققة بالمشروع بلغت ١١٧ 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 المصرى للجراجات وتعديلاته .

تعهدات :

تتعهد الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى ، وحال تخدمها من الخارج أو استغلالها من غير قاطنى المشروع يتم سداد العلاوة المقررة من اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقة الفنية .

تتعهد الجمعية بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ويتم اتخاذ الإجراءات المقررة فى هذا الشأن .

تتعهد الجمعية بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة مع مالكى/ قاطنى الوحدات بالمشروع وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ويتم اتخاذ الإجراءات المقررة فى هذا الشأن .

المفوض عن الجمعية

أحمد طارق أحمد على



الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات إسكان قومي (أرضى + ٥ أدوار) والحر (أرضى + 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 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 الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨
- ٦ - تتولى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بمصلحة الميكانيكا والكهرباء على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى 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 صحى - 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 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 ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ٩- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى 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 فى الفقرات (٦٠ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات لمناطق الإسكان والخدمات محل التعديل بالمشروع طبقاً للكود المصرى 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 وتعديلاته .

طرف ثان

بالتفويض عن الجمعية

أحمد طارق أحمد على

طرف أول


معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى


مطابقاً للقانون

رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ رقم الترخيص: ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
---	--



مخطط الموقع

الموقع العام



موقع الموقع

رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
١	مبنى	١٠٠	
٢	مبنى	١٠٠	
٣	مبنى	١٠٠	
٤	مبنى	١٠٠	
٥	مبنى	١٠٠	
٦	مبنى	١٠٠	
٧	مبنى	١٠٠	
٨	مبنى	١٠٠	
٩	مبنى	١٠٠	
١٠	مبنى	١٠٠	

هذا المخطط والموقع العام هما جزء من مشروع تطوير المنطقة، ويخضعان للموافقة من قبل الجهات المختصة.

التاريخ: ٢٠٢٤/٠٨/٢٢

الموقع: [Location details]

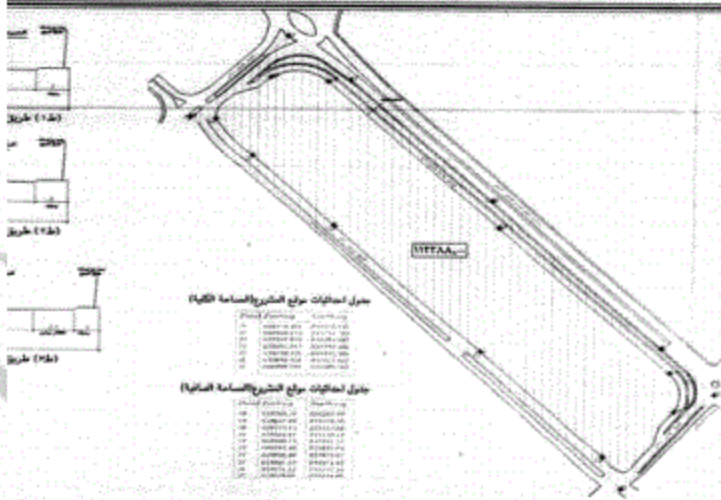
١٨٣-٢٢



مطابقاً للقانون

١١٠١٢٣

24, 7th Fedden Residential Compound SHOUK CITY

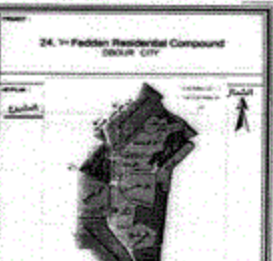


جدول مواصفات مواقع الشقق (الساحلة)

رقم الشقة	مساحة الشقة	مساحة الأرض	ارتفاع السطح
101	145	400	4.5
102	145	400	4.5
103	145	400	4.5
104	145	400	4.5
105	145	400	4.5
106	145	400	4.5
107	145	400	4.5
108	145	400	4.5
109	145	400	4.5
110	145	400	4.5
111	145	400	4.5
112	145	400	4.5
113	145	400	4.5
114	145	400	4.5
115	145	400	4.5

جدول مواصفات مواقع الشقق (الداخلة)

رقم الشقة	مساحة الشقة	مساحة الأرض	ارتفاع السطح
201	145	400	4.5
202	145	400	4.5
203	145	400	4.5
204	145	400	4.5
205	145	400	4.5
206	145	400	4.5
207	145	400	4.5
208	145	400	4.5
209	145	400	4.5
210	145	400	4.5
211	145	400	4.5
212	145	400	4.5
213	145	400	4.5
214	145	400	4.5
215	145	400	4.5



جدول مواصفات الممتلكات الأرضية

رقم المبنى	رقم الشقة	مساحة الشقة	مساحة الأرض	ارتفاع السطح
101	101	145	400	4.5
102	102	145	400	4.5
103	103	145	400	4.5
104	104	145	400	4.5
105	105	145	400	4.5
106	106	145	400	4.5
107	107	145	400	4.5
108	108	145	400	4.5
109	109	145	400	4.5
110	110	145	400	4.5
111	111	145	400	4.5
112	112	145	400	4.5
113	113	145	400	4.5
114	114	145	400	4.5
115	115	145	400	4.5

جدول كذاج الشقق المصنوعة للقبائل

رقم الشقة	مساحة الشقة	مساحة الأرض	ارتفاع السطح
301	145	400	4.5
302	145	400	4.5
303	145	400	4.5
304	145	400	4.5
305	145	400	4.5
306	145	400	4.5
307	145	400	4.5
308	145	400	4.5
309	145	400	4.5
310	145	400	4.5
311	145	400	4.5
312	145	400	4.5
313	145	400	4.5
314	145	400	4.5
315	145	400	4.5

الاشتراطات الهندسية العامة:
1- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
2- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
3- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.

الاشتراطات الهندسية الخاصة:
1- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
2- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
3- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.

ملاحظات عامة:
1- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
2- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
3- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.

تصاريح البناء:

رقم الشقة	مساحة الشقة	مساحة الأرض	ارتفاع السطح
401	145	400	4.5
402	145	400	4.5
403	145	400	4.5
404	145	400	4.5
405	145	400	4.5
406	145	400	4.5
407	145	400	4.5
408	145	400	4.5
409	145	400	4.5
410	145	400	4.5
411	145	400	4.5
412	145	400	4.5
413	145	400	4.5
414	145	400	4.5
415	145	400	4.5

معلومات إضافية:
1- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
2- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
3- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.

معلومات إضافية:
1- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
2- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
3- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.

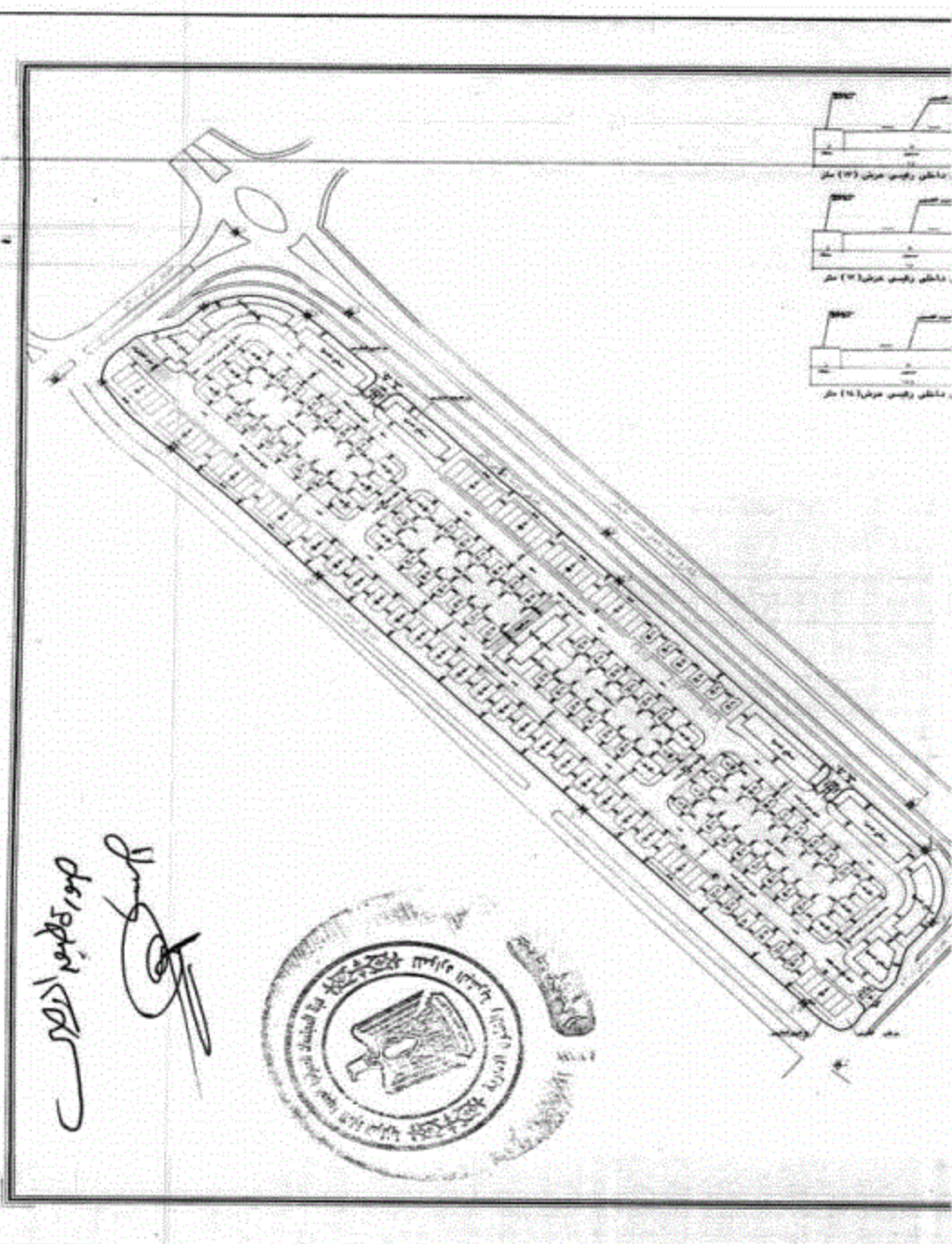
معلومات إضافية:
1- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
2- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
3- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.

معلومات إضافية:
1- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
2- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
3- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.

معلومات إضافية:
1- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
2- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
3- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.

معلومات إضافية:
1- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
2- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.
3- يجب أن تكون المباني ممتدة على شكل مستطيل أو مربع.

١٨٧٠ الم ١٨٧٠



م. م. م. م.
[Handwritten signature]