

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

الوقائع المصرية

مُلحق للجريدة الرسمية

الثمن ١٥ جنيهاً

السنة
١٩٧ هـ

الصادر في يوم الأربعاء ١٢ رجب سنة ١٤٤٥
الموافق (٢٤ يناير سنة ٢٠٢٤)

العدد ٢٠
تابع (أ)



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣١١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٣٠)

بمساحة ٦٢٥,٩٥ فدان

جنوب طريق الواحات- مدينة حدائق أكتوبر

المخصصة لشركة نيو سيتى للإسكان والتنمية ش.م.م (حاليًا)

(أوراسكوم للإسكان التعاونى سابقًا)

لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان)

والصادر لها القرار الوزارى رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧

والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ و ٤٢ لسنة ٢٠٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

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) 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 عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أوراسكوم للإسكان التعاونى (ش.م.م) على قطعه الأرض بمساحة ٥٠٠ فدان مع وعد بالبيع لباقي مساحة ٢٠٠٠ فدان ضمن المشروع القومى للإسكان والسابق الموافقة على حجزها للشركة وذلك على مراحل بنفس السعر المتفق عليه وبنفس الشروط الواردة بالعقد وبشرط قيام الشركة بإثبات الجدية بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها و فى حال إخلال الشركة بتنفيذ المشروع يسقط الوعد بالبيع ولا يحق للشركة التمسك بها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٦١) بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٤ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركه أوراسكوم للإسكان التعاونى بمساحة ٥٠٠ فدان جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى "بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان" ضمن مسطح أكبر مساحته ٢٠٠٠ فدان وللشركة وعد بالبيع حسب التعاقد معها على باقى المساحة وذلك وفقاً للبند الثالث من عقد البيع الابتدائى والمبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٦ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢ بإجمالى مساحة المرحلة الأولى ٦٢٠ فدانا بمنطقة جنوب طريق الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛ وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٤/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركه أوراسكوم للإسكان التعاونى (ش.م.م) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٦٤) بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٢ باعتماد تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧ باعتماد تخطيط وتقسيم المرحلة الأولى جنوب طريق الواحات والمتضمن بالمادة (١) باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركه أوراسكوم للإسكان التعاونى بمساحة ٦٢٠ فدانا ووفقاً لملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٤/٤ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٢) بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩

بالموافقة على الآتى :

استمرار التعامل مع شركة أوراسكوم للإسكان والتعمير لمشروع هرم سييتى بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع إسكان قومى مع منح الشركة مهلة عام بمقابل لالنتهاء من تنفيذ كافة مكونات المشروع طبقا لقرار مجلس الوزراء بتاريخ ١٤/٤/٢٠١٦ بجلسته رقم (٢٩) .

تخصيص المساحات البيئية اللازمة لضبط حدود وإحداثيات قطعة الأرض لتصبح بمساحة إجمالية ٦٢٥,٩٥ فدان وطبقاً للتحديد المساحى النهائى على الطبيعة بنظام البيع بالأسعار المعمول بها للنشاط والمرافق المقررة له كإسكان قومى طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

عند اعتماد تعديل القرار الوزارى عدم تجاوز نسبة الخدمات عن السابق اعتماده لنسب الخدمات بالمشروع بواقع (١٥,٩٩٪) ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٣٥٢) بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٩ بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٩٦) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩ بالموافقة على الطلب المقدم من السادة شركة أوراسكوم للإسكان التعاونى المخصص لها قطعة الأرض رقم (١/٣٠) بمساحة ٦٢٠ فداناً بمنطقة حدائق أكتوبر ليصبح (نيو سييتى للإسكان والتنمية ش.م.م) على أن تلتزم الشركة بسداد كافة المصاريف نظير كافة التعديلات التي طرأت على النظام الأساسى للشركة من تاريخ التخصيص وحتى تاريخه وذلك من حيث (خروج ودخول شريك - تعديل في حصص الشركاء - تعديل اسم الشركة ...) وذلك في ضوء القرار الوزارى رقم ٤١٤ لسنة ٢٠١٠ وأحكام اللائحة العقارية وطبقاً للقواعد ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٢) بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٥ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٣٠) بمساحة ٦٢٥,٩٥ فدان جنوب طريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر والمخصصة لشركة نيوسيتي للإسكان والتنمية ش.م.م (حاليًا) أوراسكوم للإسكان التعاوني (سابقًا) والصادر لها القرار الوزاري رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ ؛

وعلى كتاب السيدة الدكتورة رئيس مجلس إدارة الشركة الوارد برقم (٤٢٣٨٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٢ والمرفق به لوحة المخطط المعدل المقترحة من الشركة ؛ وعلى كتابي السيدة الدكتورة رئيس مجلس إدارة الشركة الواردين برقمي (٤١٧١٥) و (٤١٧١٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٤ والمرفق به نماذج التفويضات الخاصة والتعهدات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤٣١٠٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٣ المتضمن بأنه تم منح مهلة للمشروع المذكور بعاليه حوالي (٦ شهور) تبدأ من تاريخ مخاطبة الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١ وتضاف إلى مدة تنفيذ المشروع للانتهاء من كافة عناصر المشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب للشركة الوارد برقم (٤٣٥٠٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ والمرفق به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط المعدل المقترحة من الشركة ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤٤١٥٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٥ المتضمن بأنه تم المراجعة والتوقيع على اللوحات و كامل موقف قطعة الأرض والمتضمن الموقف القانوني أنه يوجد دعوى قضائية رقم ٧١٣٦٢ لسنة ٧٦ ق على النحو الوارد تفصيلاً بالكتاب والمنتهي بأنه تم منح مهلة للمشروع المذكور بعالية تضاف إلى مدة تنفيذ المشروع للانتهاء من كافة عناصر المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل الواردة بتاريخ ٢٨/٢/٢٠٢٣ ؛
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 باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٣٠) بمساحة ٦٢٥,٩٥ فدان جنوب طريق الواحات- مدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة نيوسيتي للإسكان والتنمية ش.م.م (حالياً) (أوراسكوم للإسكان التعاوني سابقاً) لإقامة مشروع سكني (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومي للإسكان) والصادر لها القرار الوزاري رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقرار الوزاري رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ ورقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرارات الوزارية الصادرة للمشروع ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٥/٣/٢٠٢٣ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٣٠) بمساحة ٦٢٥,٩٥ فدان جنوب طريق الواحات- مدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة نيوسيتي للإسكان والتنمية ش.م.م (حالياً) (أوراسكوم للإسكان التعاوني سابقاً) لإقامة مشروع سكني (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومي للإسكان) والصادر لها القرار الوزاري رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمي ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ و ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٦/٨/٢٠٠٧ ، وملحقه المبرم بتاريخ ٤/٤/٢٠١٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة 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 ٣ - تلتزم الشركة 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 ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين الغير ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) 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 ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣ - 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 المرفق

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٣٠)

بمساحة ٦٢٥,٩٥ فدان

والمخصصة لشركة نيوستى للإسكان والتنمية (ش. م. م)

أوراسكوم للإسكان التعاونى (سابقاً)

لإقامة مشروع سكنى (بنسبة ١٠٠٪ للمشروع القومى للإسكان)

جنوب طريق الواحات - مدينة حدائق أكتوبر

والصادر لها القرارات الوزارية برقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٧

ورقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ ورقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة لشركة نيوستى للإسكان والتنمية (حالياً) ،
أوراسكوم للإسكان التعاونى (سابقاً) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (بنسبة ١٠٠٪
للمشروع القومى للإسكان) بمساحة ٢م٢٦٢٩٠٤٣ أى ما يعادل ٦٢٥,٩٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ٢م٨٩٣٦٠٤,١٥ أى ما يعادل ٢١٢,٧٦ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢م٤١٩٢٢٥ أى ما يعادل ٩٩,٨٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م٣٧٨٦٤٧,١٥ أى ما يعادل ٩٠,١٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار وممرات المشاة بمساحة ٢م٧٦٤٣١١,٣ أى ما يعادل ١٨١,٩٨ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة لمرافق المشروع (حجرات كهرباء - خزانات مياه - خزانات رى - ومحطات رفع) بمساحة ٢م٤١٨٠٣,٣ أى ما يعادل ٩,٩٥ فدان وتمثل نسبة (١,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة لورش الحرفيين والصناعات الصغيرة بمساحة ٢م١٣١٤٥٢,١٥ أى ما يعادل ٣١,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٥,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المنطقة المخصصة للإسكان بالمشروع (نسبة ١٠٠٪ للمشروع القومي للإسكان) :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة إجمالية ١٥,٤١٩,٣٦٠ م^٢ أي ما يعادل ٢١٢,٧٦ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٩٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة (عمارات سكنية ونماذج سكنية) .

١- جدول نماذج العمارات السكنية :

الترتيب	النوع	الارتفاع	مساحة الأرض المخصصة للمشروع F.P.	عدد الأعمدة	عدد الوحدات السكنية	عدد الكوابل المرفوعة	عدد الوحدات السكنية	نوع الأرض	مساحة الأرض المخصصة للمشروع F.P.	ملاحظات
1	مربع	٨	١٢٢٧٧٩,٨	٢٥٢٤	١٧٨٧	٢	٢	أرض و أول	١٢٢٧٧٩,٨	
2	مربع	٨	٢٥٩٦٥,٢	٨٤٤	٤٢٢	٢	٢	أرض و أول	٢٥٩٦٥,٢	
3	مربع	٨	٧٥	٢٤	١٢	٢	٢	أرض و أول	٧٥	
4	مربع	٨	١٨٥٢٤,٨	١٩٢٠	٩٦٠	٢	٢	أرض و أول	١٨٥٢٤,٨	
5	مربع	٨	٢٨١٨٩,٧٧	١١٠٧	٣٦٩	٣	٣	أرض و أول و قانس	٢٨١٨٩,٧٧	
6	مربع	٨	٢٣٩٤	٦٤	٣٢	٢	٢	أرض و أول	٢٣٩٤	
7	مربع	٨	٣٦٤	١٢	٤	٢	٢	أرض و أول و قانس	٣٦٤	
8	مربع	٨	٥٤٦,٤	٢٢	٨	٤	٤	أرض و أول و قانس	٥٤٦,٤	
9	مربع	٨	١٨٨٥	٥٢	٢٦	٢	٢	أرض و أول	١٨٨٥	
10	مربع	٨	١٤٥	٤	٢	٢	٢	أرض و أول	١٤٥	
11	مربع	٨	٤٨٩	٢٤	٣	٨	٨	أرض و أول	٤٨٩	
12	مربع	٨	١٦٦٥,٥	٤٢	٢١	٢	٢	أرض و أول	١٦٦٥,٥	
13	مربع	٨	٤٠٤٢,٥	١٥٤	٧٧	٢	٢	أرض و أول	٤٠٤٢,٥	
14	مربع	٨	١٠٠٢	٣٥٦	١٧٨	٢	٢	أرض و أول	١٠٠٢	
15	مربع	٨	١٢٩١	٥٢	٢٦	٢	٢	أرض و أول	١٢٩١	
16	مربع	٨	١٦٢٥٦	٧٦٨	٤٥٦	٢	٢	أرض و أول و قانس	١٦٢٥٦	
17	مربع	٨	٨٨٦٤	٣٢٢	١٥٦	٢	٢	أرض و أول	٨٨٦٤	
18	مربع	٨	١٥٢٦	٧٢	٢٤	٢	٢	أرض و أول و قانس	١٥٢٦	
19	مربع	٨	١٠٥٢	٧٨	٢٩	٢	٢	أرض و أول	١٠٥٢	
20	مربع	٨	٨٦٤	٤٨	٢٤	٢	٢	أرض و أول	٨٦٤	
21	مربع	٨	٦٦٤٨	٢٦	١٨	٢	٢	أرض و أول	٦٦٤٨	
22	مربع	٨	٢٢٤٨	١٢٨	٤٦	٢	٢	أرض و أول و قانس	٢٢٤٨	
23	مربع	٨	٢٦٩٧,٥	٦٥	٦٥	١	١	أرض	٢٦٩٧,٥	
24	مربع	٨	٣٦٨	١٦٦	٩	٢٤	٢٤	أرض و أول	٣٦٨	
25	مربع	٨	٣٦٤	٨	١	٨	٨	أرض و أول	٣٦٤	
26	مربع	٨	٢٢٢	٩	١	٩	٩	أرض و أول و قانس	٢٢٢	
27	مربع	٨	٦٥	٤	٢	٢	٢	أرض و أول	٦٥	
28	مربع	٨	٤٧٢٤	٩	٩	١	١	أرض	٤٧٢٤	
29	مربع	٨	٣٤٥٠	٢٤٠	١٠	٢٤	٢٤	أرض + أول و قانس	٣٤٥٠	
30	مربع	٨	٣٩٤٢	١٠٨	٥٤	٢	٢	أرض و أول	٣٩٤٢	
31	مربع	٨	١٥٣٤	٨٢٢	٥٢	١٦	١٦	أرض و أول و قانس	١٥٣٤	
32	مربع	٨	٢٩٥٢	٢٠٨	٢٦	٨	٨	أرض و أول و قانس	٢٩٥٢	
33	مربع	٨	٢٩٧٠	٦٦	٢٦	٩	٩	أرض و أول	٢٩٧٠	
34	مربع	٨	٢٧٨٠,٥	٦٧	٦٧	١	١	أرض و أول	٢٧٨٠,٥	
35	مربع	٨	٢٢١٢٦	٢٤٩٦	٥٢	٤٨	٤٨	أرض + أول و قانس	٢٢١٢٦	
36	مربع	٨	٢٢٠	١٢٠	٥	٢٤	٢٤	أرض + أول و قانس	٢٢٠	
37	مربع	٨	١١٣٧	٩٠	٣	٣٠	٣٠	أرض + أول و قانس	١١٣٧	
38	مربع	٨	١١٣٧	٩٠	٣	٣٠	٣٠	أرض + أول و قانس	١١٣٧	
39	مربع	٨	٢٧٠٢	٧٠	٧٠	١	١	أرض و أول	٢٧٠٢	
40	مربع	٨	٦٠٦	٤٨	٩	٤٨	٤٨	أرض + أول و قانس	٦٠٦	
41	مربع	٨	٥٧٥٧	٤٥٦	١٩	٢٤	٢٤	أرض + أول و قانس	٥٧٥٧	
42	مربع	٨	٩٠٨٤	٧٢٠	١٢	٦	٦	أرض + أول و قانس	٩٠٨٤	
43	مربع	٨	٥٣٤٤	٣٨٤	٨	٤٨	٤٨	أرض + أول و قانس	٥٣٤٤	
44	مربع	٨	١٣٩٢	٩٦	٤	٢٤	٢٤	أرض + أول و قانس	١٣٩٢	
45	مربع	٨	١١٨٣٢	٨٦٦	١٧	٤٨	٤٨	أرض + أول و قانس	١١٨٣٢	
46	مربع	٨	٤١٧٦	٢٨٨	٤	٧٢	٧٢	أرض + أول و قانس	٤١٧٦	
الإجمالي										
٤٤١٧٤٨,٦٥ ١٨٠٨٢										

نماذج سكنية خارج منطقة التطوير

نماذج سكنية داخل منطقة التطوير

٢- جدول نماذج مبانى السكنى التجارى :

الرمز	الرقم	نموذج	مسطح الدور الأرضي (F.P)	عدد الاكوار	عدد الوحدات السكنية	عدد تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات السكنية	إجمالي مسطح الدور الأرضي (F.P)	إجمالي مسطح الأرض	مساحة السكنى من إجمالي مسطح الأرض	مساحة التجارى من إجمالي مسطح الأرض
	١	6:31'	٣٣٠	٣ أدوار سكنى	١٤	١٤	١٩٦	٤٦٢٠	١١٥٠	١٠١٠٦.٧٥	١٤٤٣.٧٥

تم احتساب مسطح التجارى ٨/١ من مسطح الأرض طبقاً لنسبة التجارى بالنسبة للسكنى فى هذا النموذج مع احتساب النسبة البنائية (٤٠٪) من مسطح الأرض .

إجمالى مسطحات الأراضى السكنية بالمشروع = $507 / (100 \times 441748,95) = 10106,25 + 28937604,15$ م^٢

إجمالى عدد الوحدات السكنية : $196 + 18082 = 18278$ وحدة سكنية

الاشتراطات البنائية للإسكان :

(أ) النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة المبنية للدور الأرضى (F.P) على نسبة (٥٠٪) من المساحة المخصصة لأراضى الإسكان .

(ب) الارتفاعات :

أقصى ارتفاع للعمارات : (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة بالمنطقة .

ارتفاع النموذج السكنى التجارى (أرضى "نشاط تجارى") + ٣ أدوار (نشاط سكنى) .

(ج) الردود :

ترك ممر فاصل لا يقل عن ٦م بين حدود أرض السكنى وحدود أرض الخدمات .

ترك ممر فاصل لا يقل عن ١٠م بين واجهات العمارات بارتفاع (أرضى + ٥ أدوار) و٦م فى حالة عدم وجود فتحات وترك مسافة ٨م بين واجهات النماذج السكنية التجارية بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) .

ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين كتلة العمارات وحد الرصيف للطرق الداخلية .

ترك مسافة بين حد المبانى وحد الجار لا تقل عن ٦م .

(د) يسمح بعمل بدروم يستغل كجراج لانتظار السيارات ولا يستغل فى أى نشاط آخر .

(هـ) مسطح الوحدة السكنية لا يزيد على ٦٣م^٢ مساحة صافية شاملة الحوائط ولا يحمل عليها أى مسطح للسلاالم الخارجية أو المناور .

(و) يسمح بعمل غرف أسطح بالعمارات السكنية بحد أقصى (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

(ز) يتم توفير مواقف انتظار سيارات بنسبة (٥٠٪) من إجمالي الوحدات السكنية طبقاً لما تم اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ ورقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات و تعديلاته .

٣- جدول نماذج المباني الخدمية :

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ١٩٢٢٥م٢ أى ما يعادل ٩٩,٨٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ملاحظات		مساحة الأرض		النشاط
المتوسط	المساحة المقبول			
●		٢٢١٢		قسم التطوير العمرية
●		٥٩٧-		مدرسة ابتدائي - اعدادي ١
●		٥٢٧-		مدرسة ابتدائي - اعدادي ٢
●		٨٨٢-		مدرسة ثانوي
●		٢٠٥٠	جامع (١)	نشاطات ترفيهية
●		١٠٠٠	كنيسة (٢)	
●		٧٥٠	جامع (٣)	
●		١٠٠٠	جامع (٤)	
●		١٠٠٠	جامع (٥)	
●		١٠٠٠	كنيسة (٦)	
●		١٠٠٠	جامع (٧)	
●		١٠٠٠	جامع (٨)	
●		٢٧٩٥		مركز مجهزة
●		٢٢٨٠٠		مركز خدمات قابل لتكامل الخدمات
●		٦٠١٨	١	نشاط تجاري
●		١٩٩٦	٢	
●		١٠٢٧	٣	
●		٥٥٨٩	٤	
●		٥٥٤٧	٥	
●		٢٤٠٦	٦	
●		٦٨٠		الطوبى
●		١١١٠		اداري ٢
●		٨٨٢-		مدرسة كراهي - اعدادي - ثانوي مدرسة اركانكم للغات
●		١٦٢٨		مستشفى
●		٧٥٩		مؤسسة ايد على ايد
●		٦١٧٨٤		قائي اجهتكم رقادى ريانى
●		٥٠٦-	١ : ١	اداري لنهاوي
●		٢٢٦٩	١ : ٥	
●		١٨٢٣		خدمات (١)
●		٢٢٨٠		خدمات A(٢)
●		٢٢٨٥		خدمات B(٢)
●		٣٠٠٠		خدمات A(٣)
●		١٢٩١٧		خدمات B(٣)
●		١٧٧٧		خدمات (٤)
●		٧٦٥٩		خدمات (P 1)
●		١٢٧٨٠,٢٥		خدمات A*(٥)
●		١١٦٦		خدمات ١/٦
●		٩٦٩		خدمات ٢/٦
●		١٤٠٠		خدمات A(٧)
●		١٢٠٠		خدمات B(٧)
●		١٤٠٠		خدمات C(٧)
●		٢٢٥٥		خدمات A - B (٨)
●		٢٢٤٠		خدمات C - D (٨)
●		٢١٠٠		خدمات A(٩)
●		١٩٩١		خدمات B(٩)
●		٢٠٠٠		خدمات A(١٠)
●		١٥٩١		خدمات B(١٠)
●		٢١٠٦		خدمات A - B (١١)
●		١٤٠٠		خدمات C(١١)
●		٥٠٠		خدمات CD2 (١١)
●		١٠٠٠		خدمات E(١١)
●		٨٠٠		خدمات F(١١)
●		١٢٠٠		خدمات G(١١) - مجهزة وقود
●		١٠٠٠		خدمات A(١٢)

●	١٠٠٠	خدمات (١٣) A1
●	١٠٠٠	خدمات (١٣) A2
●	١٠٠٠	خدمات (١٣) A3
●	١٠٠٠	خدمات (١٣) A4
●	١٣٠٠	خدمات (١٣) A5
●	١٣٠٠	خدمات (١٣) A6
●	١٠١٣	خدمات (١٣) A7
●	١٠٠٠	خدمات (١٣) A8
●	١٤٤٩	خدمات (١٣) D
●	٧٥١	خدمات (١٣) C
●	٥٦٠٠	خدمات (١٤)
●	٢٤٠٤	خدمات B*(١٤)
●	٨٨٠٢	خدمات (١٥)
●	١٢٧٠	خدمات B*(١٥)
●	٥٠٠	خدمات (١٧)
●	٧٢٢	خدمات (٢٠)
●	٣٦٦٠	خدمات B*(٢٠)
●	٨٥٤	خدمات A (٢١)
●	١٠٠٠	خدمات B (٢١)
●	١٠٠٠	خدمات C (٢١)
●	١٧٣٦,٥	خدمات A (٢٢)
●	١٧٣٦,٥	خدمات C (٢٢)
●	٨٩٢٦	خدمات B*(٢٣)
●	٩٨٨٠	خدمات (٢٣)
●	٩٩٢٨	خدمات B*(٢٣)
●	٢٥٠٠	خدمات A (٢٤)
●	١١١٥	خدمات B (٢٤)
●	١٥٦٢	خدمات C (٢٤)
●	٩٣٦٢	خدمات A (٢٥)
●	١٠٠٠٠	خدمات B (٢٥)
●	٨٧٩٥	خدمات C (٢٥)
●	٦٦٠٠	خدمات (٢٦)
●	٦١٥٦	خدمات (٢٧)
●	١٥٥٣٦	خدمات (٢٨)
●	٤٣٥٩	خدمات (٢٩)
●	٢٣٠٣	خدمات (٣١)
●	٢٠٠٠	خدمات (B-1)
●	١٤٠٥	خدمات (B-2)
●	١٨٣٤	خدمات (C)

●		١٨٣٥	خدمات (D)
	●	١٠٠٠	خدمات (FA)
	●	٨٦٠	خدمات (FB)
	●	٢٠٠٠	خدمات (JA)
	●	١٥١٤	خدمات (JB)
	●	١٦٣٦	خدمات (KA)
	●	١٠٠٠	خدمات (KB)
	●	١٠٠٠	خدمات (OA)
	●	٧٧٩	خدمات (OB)
	●	١٠٠٠	خدمات (OC)
●		١٣٦٨	خدمات (P)
●		٥٨٣	خدمات (R)
	●	١٠٠٠	خدمات (S-1)
	●	١٧٧٩	خدمات (S-2)
●		٥٣٥	خدمات (T)
●		٥٨٣	خدمات (U)
	●	١٢٠٠	خدمات (V1)
	●	١٥٠٣	خدمات (V2)
●		١١٣٩	خدمات (W)
●		٣٧٨٩	خدمات (X)
●		٨٧٥	خدمات (Y)
	●	٥٤٠٠	خدمات (NC-1)
	●	٤٤٦٠	خدمات (NC-2)
	●	١٥٨٤	خدمات (NC-3)
	●	٨٤٢٠	خدمات (NC-4)
	●	٥٠٣٣	خدمات (NC-5)
	●	٢٨٤٠	خدمات (NC-6)
	●	٤٣٦٥	خدمات (NC-7)
	●	٣٤١٢	خدمات (NC-8)
	●	١٣٣٥	خدمات (NC-9)
	●	٢٣٤٠	خدمات (NC-10)
	●	١٤٤٣,٧٥	مساحة التجارى (من جدار اليكنى التجارى)
		٤١٩٢٢٥	اجمــــــــــــــــالى

يتم تحديد النشاط للأراضي الخدمية والاشتراطات الخاصة بها طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة بكامل المخطط واعتمادها من الهيئة خلال المهلة الممنوحة لتنفيذ كامل المشروع واستخراج التراخيص اللازمة خلال تلك المهلة .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة فى هذا الشأن .

٢- يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦ أمتار بين أرض النشاط السكنى وأرض الخدمات .

٣- يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة / ٢٥٠م من المسطحات الخدمية المغلقة طبقاً لما تم اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ ورقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات و تعديلاته .

٤- جدول ورش الحرفيين والصناعات الصغيرة :

الأراضي المخصصة لورش الحرفيين والصناعات الصغيرة بمساحة ١٥,٥٢,٣١٤م أى ما يعادل ٣١,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٥,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة م ^٢	البند
٥,٣٠٠	المشغل
١٢,٦٣٢.٦٣	ورشة حرفيين ١
١٨,٦٤٢.٨٧	ورشة حرفيين ٢
١٠,٢٢٣.٨٠	ورشة حرفيين ٣
٢٧,٥١٦.٣٨	ورشة حرفيين ٤
٢٤,٢٣٥.٠٠	ورشة حرفيين ٥
١٠,٢٦٠.١١	ورشة حرفيين ٦
١٠,٨٨١.٧٩	اجمالي ورش الحرفيين
١٩٩٢١,٣٦	الطرق الداخلية وامكان الانتظار وممرات المشاة
٣.٧	مستودع غاز طبي
١,٠٠٠	مسجد ٩
٤.٣	مرافق
١,٠٠٠	مساحات خضراء
١٣١,٤٥٩,١٥	اجمالي المساحة

المفوض عن الشركة

السيدة/ إسماء هشام محمد محمود زيتون

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات إسكان قومية) (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، ارتفاع النموذج السكنى التجارى (أرضى "نشاط تجارى" + ٣ أدوار "نشاط سكنى") ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة .
- ٣- سيتم تحديد النشاط للأرضى الخدمية والاشتراطات الخاصة بها طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية لكل نشاط على حدة بكامل المخطط واعتمادها من الهيئة خلال المهلة الممنوحة لتنفيذ كامل المشروع واستخراج التراخيص اللازمة خلال تلك المهلة .
- ٤- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 مسطح الدور الأرضى .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- يتم أخذ الموافقات اللازمة من الجهات المختصة على مداخل المشروع .
- ٧- يتم الالتزام بالتنسيق مع إدارة المرافق بقطاع المتابعة الفنية والتنسيق بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن محطات المعالجة بالمشروع واشتراطاتها ومساحتها طبقاً لما ورد بالكود المصرى ومدى تحقيقها للاشتراطات الواردة بالكود المصرى وذلك لكتاب قطاع الشؤون الفنية برقم (٤١١٦) فى ٢٠٠٩/٦/٧ الصادر للشركة .
- ٨- تتولى شركة نيوستى للإسكان والتنمية (حالياً) - أوراسكوم للإسكان التعاوني(سابقاً) بتوصيل المرافق الرئيسية على نفقتها الخاصة وتقوم الهيئة بتوصيل المياه والطرق فقط إلى حدود أرض المشروع .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 .

١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

١١- تلتزم الشركة بالتنسيق مع جهاز المدينة باتخاذ اللازم بشأن أى مخالفات بنائية أو تخطيطية بكامل أرض المشروع وطبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن .

١٢- تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية وفى حالة مخالفة ذلك يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

١٣- تتعهد الشركة أن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة حدوث خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية .

١٤- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٥- تلتزم الشركة 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 .

١٦- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩، ١٠) .

١٨- تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات المطلة على الطرق الخارجية للمشروع لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخديم مباشر على الطريق الخارجى .

١٩- تتعهد الشركة 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 ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

٢٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

٢١- يتم توفير مواقف انتظار سيارات بنسبة (٥٠%) من إجمالى الوحدات السكنية ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً لما تم اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠١٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٢٢- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ورقم ٨٨٨ لسنة ٢٠١٩ باعتماد المخطط الاستراتيجى العام لمدينة حدائق أكتوبر .

طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

السيدة/ إسرائء هشام محمد محمود زيتون

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية
رئيس مجلس الإدارة
محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٤

٥٥٩ - ٢٠٢٤/١/٢٨ - ٢٠٢٣ / ٢٥٦٨٨

