

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٢١ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٣

بشأن اعتماد المرحلة الرابعة بمساحة ٥,٥٣ فدان

وتعديل المراحل السابق اعتمادها من مشروع شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار

على قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢١,٥٥ فدان

ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪) إسكان قومى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨٤ لسنة ٢٠١٣ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٣١٦) بتاريخ ٣٠/٧/٢٠٠٧ باعتماد تخطيط

وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار

بمساحة ٥,٣٩ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٢٦٣٨ م^٢ بإعادة أن هذا المسطح ضمن مسطح أكبر

مساحته ٢١,٥ فدان ، ما يعادل ٢٩٠٣٠٠ م^٢ لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) «

من المساحة لبناء وحدات إسكان قومى) على القطعة رقم (١) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان الصادر برقم (٥٦٨) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٨ للسادة شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار متضمناً الموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٢١ فداناً بمدينة السادس من أكتوبر ، على أن تكون النسبة المخصصة للبناء لوحدات الإسكان القومى بمساحة ٢٦٣م^٢ للوحدة بنسبة (١٠٠٪) من المساحة المبنية وليس من عدد الوحدات ؛

وعلى محضر الاستلام المؤقت المحرر فى ٢٠٠٦/٧/٣١ لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٢٩١٣٢١,٣٠م^٢ ، أى ما يعادل ٢١,٥ فدان المخصصة للسادة شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٧/٦/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار لمساحة ٥,٢٥ فدان ضمن المساحة المحجوزة لها ٢١ فداناً ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (١٠٠٪ « قومى) ؛

وعلى محضر تسليم الربع الثانى بمساحة ٥,٣٨ فدان بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١٣ للسادة شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار ضمن مساحة ٢١,٥ فدان المخصصة للشركة ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٧/٦/١٠ المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار بمساحة ٥,٢٥ فدان تحت العجز والزيادة ، ما يمثل الربع الثانى ضمن مساحة ٢١ فداناً المخصصة للشركة بنسبة (١٠٠٪ « قومى) ؛

وعلى اعتماد المرحلة الثانية (الربع الثانى) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٦ بمساحة ٥,٣٨ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٥٩٦م^٢ من مشروع الشركة بعاليه ضمن مساحة المشروع الإجمالية ٢١,٥ فدان ؛

وعلى محضر تسليم المرحلة الثالثة بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٠ ضمن مساحة ٢١,٥ فدان وهى مساحة القطعة رقم (١) المخصصة للشركة ؛

وعلى ملحق لعقدى البيع الابتدائيين المؤرخين فى ١٠/٦/٢٠٠٧ ، ٢٧/١٠/٢٠٠٨ المبرم بتاريخ ٣/٦/٢٠١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار بمساحة ٥,٣٨ فدان (المرحلة الثالثة) تحت العجز والزيادة ضمن مساحة ٢١ فداناً بالمشروع القومى للإسكان بنسبة («١٠٠٪» إسكان قومى) ؛
وعلى كتاب الشئون الفنية الصادر برقم (٦٦٦٤) بتاريخ ٦/٧/٢٠١٠ للسيد المهندس رئيس جهاز مدينة السادس من أكتوبر بشأن اعتماد المرحلة الثالثة (الربع الثالث) بمساحة ٥,٢٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٠٥٠م^٢ من مشروع الشركة بعاليه ضمن مساحة المشروع الإجمالية ٢١,٥ فدان ؛

وعلى محضر تسليم المرحلة الرابعة (الأخيرة) بتاريخ ٩/١٢/٢٠١٠ بمساحة ٥,٢٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٣٨٢٤م^٢ لتكون إجمالى المساحة المسلمة للشركة ٢١,٥٥ فدان وهى إجمالى مساحة القطعة رقم (١) المخصصة للشركة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (٧٩٦٧) بتاريخ ٢٩/١١/٢٠١٢ بشأن موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ بالجلسة رقم (١١) على مقترحات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بضوابط استمرار التعامل على أراضي المشروع القومى للإسكان بديلاً عن سحب الأراضي بمنح الجمعيات والنقابات والشركات مهلة نهائية ٢٤ شهراً تنتهى فى ٢١/١١/٢٠١٤ لاستكمال تنفيذ مشروعاتها ، وأنه لا يتم تسليم المساحات المتبقية إلا فى حدود ما يمكن إتمام التنفيذ عليه خلال المهلة المقررة وبما لا يجاوز المائة فدان من المساحة المخصصة إذا كانت تزيد عن ذلك ؛

وعلى ملحق لعقود البيع الابتدائية المؤرخة فى ١٠/٦/٢٠٠٧ ، ٢٧/١٠/٢٠٠٨ ، ٣/٦/٢٠١٠ المبرم بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار بمساحة ٥,٦٧ فدان (المرحلة الرابعة) تحت العجز والزيادة ضمن مساحة ٢٩٠٥١٠م^٢ ، أى ما يعادل ٢١,٥٥ فدان بالمشروع القومى للإسكان بنسبة («١٠٠٪» إسكان قومى) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٦٩٥٤) بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٩ مرفقًا به الموقف التنفيذى وكارت الوصف النهائى للمرحلة الرابعة (الأخيرة) لمشروع الشركة عاليه ؛

وعلى ما يفيد أنه بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٣ تم تقديم ما يفيد سداد استكمال المصرفيات الإدارية نظير تعديل المراحل السابقة للمشروع بعاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢١ (مرفقًا به ٧ لوحات) لاعتماد المرحلة الرابعة (الأخيرة) بمساحة ٥,٥٣ فدان وكذا تعديل المراحل السابقة بمشروع الشركة بمساحة ٢١,٥٥ فدان بنسبة (١٠٠٪) «إسكان قومى» بالقطعة المخصصة لها برقم (١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم - الواحات بمدينة السادس من أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الصادر برقم (١٨١٧٣) بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٥ إلى قطاع التخطيط والمشروعات متضمنًا مساحة مراحل المشروع طبقًا (للمسدد ، والتعاقد ، والقرار الوزارى) وموضحًا به مساحة مرحلة الاعتماد الأخيرة ٢٢٣٢١٢,٤٨ م^٢ لتصبح إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للشركة ٢٩٠٥١٠ م^٢ ، ما يعادل ٢١,٥٥ فدان ؛ وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادس من أكتوبر من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار لاعتماد المرحلة المتبقية (الرابعة) ، وكذا تعديل المراحل السابقة وضمن المشروع القومى للإسكان (١٠٠٪) «إسكان قومى» بمساحة ٥,٥٣ فدان لمشروع الشركة سالفه الذكر ضمن مساحة ٢١,٥٥ فدان المخصصة لها برقم (١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم - الواحات بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الفاكس الوارد من جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٣/١١/٤ متضمنًا موقف مالى وعقارى حديث لقطعة الأرض عاليه ؛

وتتضمن التعديل الآتى :

بالنسبة لمرحلة الاعتماد (المرحلة الرابعة) فقد تم تعديل مساحة المرحلة طبقاً لكتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر المنوه عنه بعاليه ، وتم زيادة عدد أماكن الانتظار .
 بالنسبة للمخطط العام للمراحل السابقة فقد تم زيادة عدد أماكن انتظار السيارات ؛
 وعلى كتاب المستشار القانونى للهيئة رقم (٨٠٩) المؤرخ ٢٠/١٠/٢٠١٣ بشأن استيفاء بعض المستندات والملاحظات ؛
 وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨١١) المؤرخ ٦/١١/٢٠١٣ بشأن استيفاء ما ورد بالكتاب رقم (٨٠٩) المشار إليه والمرفق به بيان بالموقف المالى والعقارى ؛
 وعلى مذكرة السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة للمرحلة المتبقية (الرابعة) لمشروع شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار لإقامة وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان بنسبة (« ١٠٠٪ » إسكان قومى) وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل التخطيط والتقسيم للمرحلة المتبقية (الرابعة) بمساحة ٥,٥٣ فدان ، أى ما يعادل ٤٨,٢٣٢١٢م^٢ (فقط ثلاثة وعشرون ألفاً ومائتان واثنان عشر متراً مربعاً ، ١٠٠/٤٨ من المتر المربع لا غير) وتعديل المخطط العام لمشروع شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار ضمن مساحة ٢١,٥٥ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٠٥١٠م^٢ (فقط تسعون ألفاً وخمسمائة وعشرة أمتار مربعة لا غير) لإقامة مشروع سكنى (بنسبة « ١٠٠٪ » إسكان قومى) بالقطعة رقم (١) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم - الواحات بمدينة ٦ أكتوبر وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقود المبرمة بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٠/٦/٢٠٠٧ ، ٢٧/١٠/٢٠٠٨ ، ٣/٦/٢٠١٠ ، ٢٧/١/٢٠١٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ويحظر على الشركة الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع القومى للإسكان إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بعدم تجاوز الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى المحددة من اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠١١ بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١١ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بإنهاء تنفيذ الأعمال على إجمالى مساحة المشروع فى موعد غايته ٢١/١١/٢٠١٤ ووفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد فى ١٦/٤/٢٠١٣ وذلك وفقاً للتيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء فى جلسته رقم (١١) المنعقدة بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٤/٩/٢٠١٣ ، وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٨ - الموافقة على قيام الشركة بتنفيذ الأعمال التى يشملها هذا القرار وعلى المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار وذلك بعد استخراج التراخيص المشار إليها بالمادة (٧) من هذا القرار .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / إبراهيم رشدى محلب

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد المرحلة الأخيرة

وتعديل مشروع شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار

بقطعة الأرض بمساحة ٢١,٥٥ فدان

لإقامة وحدات سكنية بنسبة (١٠٠٪) ضمن المشروع القومى للإسكان

بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٩٠٥١٠ م^٢ ، أى ما يعادل ٢١,٥٥ فدان .مساحة مرحلة الاعتماد (المرحلة الرابعة) ٢٢٣٢١٢,٤٨ م^٢ ، أى ما يعادل ٥,٥٣ فدان .

مكونات المشروع :

على مستوى كامل المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان ٢٣٠٢٧٥,٩٦ م^٢ ، بما يعادل ٧,٢١ فدان ،

وتمثل نسبة (٣٣,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٨٠٩٩ م^٢ ، أى ما يعادل ١,٩٣ فدان ،

وتمثل نسبة (٨,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢٣٦٥٢,٣١ م^٢ ،

أى ما يعادل ٥,٦٣ فدان ، وتمثل نسبة (٢٦,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠٨١٦,٨٨ م^٢ ، بما يعادل ٢,٥٧ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة لمسارات المشاة والمناطق الخضراء بمساحة ١٧٦٦٥,٨٥ م^٢ ،

أى ما يعادل ٤,٢١ فدان ، وتمثل نسبة (١٩,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان ٩٦, ٢٧٥, ٢٣٠ م^٢ ، بما يعادل ٧, ٢١ فدان ، وتمثل نسبة (٣٣, ٤٥ %) من إجمالي مساحة الأرض طبقاً للجدول التالي :

النموذج	تكرار النموذج	مساحة النموذج (F.P.) م ^٢	عدد الوحدات بالدور	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P.) م ^٢	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
أ	٢	٢١١, ٥٨	٤	٢٤	أرضي +	٦٠٢, ١٦	٤٨
ب	٢	٧٧٢, ٧١	١٠	٦٠	خمسة أدوار	١٥٤٥, ٤٢	١٢٠
ب	٤	٧٧٢, ٧١	١٠	٦٠	بدروم + أرضي + خمسة أدوار	٣٠٩٠, ٨٤	٢٤٠
ج	١٨	٥٤٩, ٩٢	٨	٤٨	أرضي + خمسة أدوار	٩٨٩٨, ٥٦	٨٦٤
الإجمالي	٢٦					١٥١٣٧, ٩٨	١٢٧٢

الأراضي المخصصة للخدمات بكامل المشروع :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٨٠٩٩, ٢ م^٢ ، بما يعادل ١, ٩٣ فدان ، وتمثل نسبة (٨, ٩٥ %) من إجمالي مساحة أرض المشروع وهي مقسمة كالتالي :

القطعة	النشاط	مساحة الأرض م ^٢	النسبة البنائية (F.P.)	المساحة البنائية (F.P.)	عدد الأدوار	الردود
خدمات (١)	إداري تجاري	٤٦٧٨	٢٠%	١٤٠٢	أرضي + دورين	٣٦
خدمات (٢)	مسجد	٢٤٢١	٢٠%	٢٥٠	الالتزام باشتراطات المباني الدينية	من جميع الاتجاهات
	حضانة			٢٠٠		
	إداري تجاري			٣٧٦		
	إجمالي			١٠٢٦		
الإجمالي		٨٠٩٩	-	٢٤٢٩	-	

على مستوى مرحلة الاعتماد الرابعة (الأخيرة) :

- ١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٣٦, ٢٦٣٩٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١, ٥٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧, ٥٣٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
 - ٢ - تبلغ مساحة الخدمات ١٥٦٧, ٥٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٠, ٣٧ فدان ، وتمثل نسبة (٦, ٧٥٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
 - ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٥٧٥٧, ٣١ م^٢ ، أى ما يعادل ١, ٣٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٤, ٨٠٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
 - ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥٢٠ م^٢ ، بما يعادل ٠, ٦٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٠, ٨٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
 - ٥ - الأراضى المخصصة لمسارات المشاة والمناطق الخضراء بمساحة ٦٩٧٧, ٢٦ م^٢ ، بما يعادل ١, ٦٧ فدان ، وتمثل نسبة (٣٠, ٠٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة .
- الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣٦, ٢٦٣٩٠ م^٢ ، أى ما يعادل ١, ٥٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧, ٥٣٪) من إجمالى مساحة المرحلة اعتماد طبقاً للجدول التالى :

النموذج	تكرار النموذج	مسط النموذج (F.P.) م ^٢	عدد الوحدات السكنية بالدور	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P.) م ^٢	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج
ب	٢	٧٧٢,٧١	١٠	٦٠	أرضى +	١٥٤٥,٤٢	١٢٠
ج	٢	٥٤٩,٩٢	٨	٢٨	خمسة أدوار	١٦٤٩,٧٦	١٤٤
الإجمالى	٥					٣١٩٥,١٨	٢٦٤

الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الخدمات ١٥٦٧, ٥٥ م^٢ ، أى ما يعادل ٠, ٣٧ فدان ، وتمثل (٦, ٧٥٪) من إجمالى مساحة مرحلة الاعتماد .

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠م بين واجهات العمارات السكنية .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦م .

بالنسبة للعمارات التى على شوارع خارجية يكون الردود ٤م من بعد الرصيف ،

و٢م بالنسبة للشوارع الداخلية .

مساحة الوحدة السكنية : لا تزيد عن ٦٣م^٢ صافى شاملة الحوائط ولا يحمل عليها

سطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

الكثافة السكانية : لا تزيد عن ٢٤٠ شخصاً/فدان .

أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار سيارات بحد أدنى (٧٠٪)

من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

الارتفاع : يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به أرضى + ٥ أدوار بحد أقصى ١٨م .

تلتزم شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار بقيود الارتفاع المفروضة من قبل

وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى

وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات

بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط

طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة/٢٥٠م^٢) من المبانى المغلقة

وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية - عمارات الإسكان القومى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) كما يسمح بإقامة بدروم بدون مسئولية جهاز مدينة السادس من أكتوبر عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى 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 .
- ٦ - تتولى شركة الفرسان للتنمية العقارية والاستثمار على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - 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 .

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

١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .

١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة

بحد أقصى ١٨ م ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة .

١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع (٧ ، ٠ سيارة/وحدة سكنية)

للإسكان القومى ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع (سيارة/٢٥٠م)

من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى .


١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

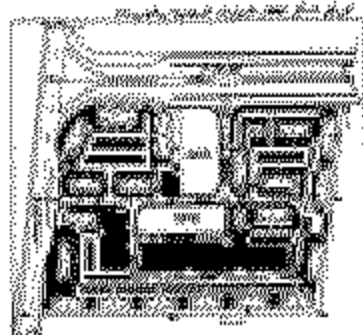
(طرف ثانٍ)


(طرف أول)

(إمضاء)

(إمضاء)







معلومات عامة

اسم المشروع: **مبنى مركز الشرطة - حي النور - مدينة نصر**

تاريخ البناء: **٢٠١٤**

رقم المشروع: **٢٠١٤/٢٢**

مساحة البناء: **١٠٠٠** متر مربع

مساحة الأرض: **٢٠٠٠** متر مربع

رقم	وصف	مساحة	ملاحظات
١	غرفة	١٠	
٢	مكتب	٢٠	
٣	مخزن	١٥	
٤	حمام	٥	
٥	مطبخ	١٠	
٦	غرفة نوم	١٥	
٧	غرفة نوم	١٥	
٨	غرفة نوم	١٥	
٩	غرفة نوم	١٥	
١٠	غرفة نوم	١٥	
١١	غرفة نوم	١٥	
١٢	غرفة نوم	١٥	
١٣	غرفة نوم	١٥	
١٤	غرفة نوم	١٥	
١٥	غرفة نوم	١٥	
١٦	غرفة نوم	١٥	
١٧	غرفة نوم	١٥	
١٨	غرفة نوم	١٥	
١٩	غرفة نوم	١٥	
٢٠	غرفة نوم	١٥	
٢١	غرفة نوم	١٥	
٢٢	غرفة نوم	١٥	
٢٣	غرفة نوم	١٥	
٢٤	غرفة نوم	١٥	
٢٥	غرفة نوم	١٥	
٢٦	غرفة نوم	١٥	
٢٧	غرفة نوم	١٥	
٢٨	غرفة نوم	١٥	
٢٩	غرفة نوم	١٥	
٣٠	غرفة نوم	١٥	
٣١	غرفة نوم	١٥	
٣٢	غرفة نوم	١٥	
٣٣	غرفة نوم	١٥	
٣٤	غرفة نوم	١٥	
٣٥	غرفة نوم	١٥	
٣٦	غرفة نوم	١٥	
٣٧	غرفة نوم	١٥	
٣٨	غرفة نوم	١٥	
٣٩	غرفة نوم	١٥	
٤٠	غرفة نوم	١٥	
٤١	غرفة نوم	١٥	
٤٢	غرفة نوم	١٥	
٤٣	غرفة نوم	١٥	
٤٤	غرفة نوم	١٥	
٤٥	غرفة نوم	١٥	
٤٦	غرفة نوم	١٥	
٤٧	غرفة نوم	١٥	
٤٨	غرفة نوم	١٥	
٤٩	غرفة نوم	١٥	
٥٠	غرفة نوم	١٥	
٥١	غرفة نوم	١٥	
٥٢	غرفة نوم	١٥	
٥٣	غرفة نوم	١٥	
٥٤	غرفة نوم	١٥	
٥٥	غرفة نوم	١٥	
٥٦	غرفة نوم	١٥	
٥٧	غرفة نوم	١٥	
٥٨	غرفة نوم	١٥	
٥٩	غرفة نوم	١٥	
٦٠	غرفة نوم	١٥	
٦١	غرفة نوم	١٥	
٦٢	غرفة نوم	١٥	
٦٣	غرفة نوم	١٥	
٦٤	غرفة نوم	١٥	
٦٥	غرفة نوم	١٥	
٦٦	غرفة نوم	١٥	
٦٧	غرفة نوم	١٥	
٦٨	غرفة نوم	١٥	
٦٩	غرفة نوم	١٥	
٧٠	غرفة نوم	١٥	
٧١	غرفة نوم	١٥	
٧٢	غرفة نوم	١٥	
٧٣	غرفة نوم	١٥	
٧٤	غرفة نوم	١٥	
٧٥	غرفة نوم	١٥	
٧٦	غرفة نوم	١٥	
٧٧	غرفة نوم	١٥	
٧٨	غرفة نوم	١٥	
٧٩	غرفة نوم	١٥	
٨٠	غرفة نوم	١٥	
٨١	غرفة نوم	١٥	
٨٢	غرفة نوم	١٥	
٨٣	غرفة نوم	١٥	
٨٤	غرفة نوم	١٥	
٨٥	غرفة نوم	١٥	
٨٦	غرفة نوم	١٥	
٨٧	غرفة نوم	١٥	
٨٨	غرفة نوم	١٥	
٨٩	غرفة نوم	١٥	
٩٠	غرفة نوم	١٥	
٩١	غرفة نوم	١٥	
٩٢	غرفة نوم	١٥	
٩٣	غرفة نوم	١٥	
٩٤	غرفة نوم	١٥	
٩٥	غرفة نوم	١٥	
٩٦	غرفة نوم	١٥	
٩٧	غرفة نوم	١٥	
٩٨	غرفة نوم	١٥	
٩٩	غرفة نوم	١٥	
١٠٠	غرفة نوم	١٥	

ملاحظات:

١- يتم تنفيذ المشروع وفقاً للمواصفات القياسية.

٢- يتم تنفيذ المشروع وفقاً للمواصفات القياسية.

٣- يتم تنفيذ المشروع وفقاً للمواصفات القياسية.

