

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٤٣ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٨٧,٨٥ فدان

بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى

لإقامة نشاط عمرانى متكامل

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 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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 عقدى البيع الابتدائى المبرمين بتاريخ ٢٠٠٦/١/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى ببيع مساحة ٤٢٠٣ أفدنة بالحزام الأخضر بغرض استصلاحها وزراعتها ومساحة ٨٩٧ فداناً بغرض إقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى المتضمن إعادة تحديد سعر بيع مساحة ٩٣ , ٧٥ فدان نتيجة تعديل النشاط من زراعى إلى الاستخدام فى الأغراض العمرانية والسياحية والترفيهية والرياضية والخدمية بواقع ٩٠٠٠٠ ج (تسعون ألف جنيه) للفدان دون إلزام الهيئة بتوصيل أية مرافق للأرض وتم تحديد نظام السداد لثمن الأرض وفقاً للشروط وتواريخ الاستحقاق الواردة بهذا الملحق ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥٦) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٧ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجهاز مدينة ٦ أكتوبر بالموافقة على إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد لعدم إثبات الجدية لقطعة أرض بمساحة ٩٣ , ٧٥ + ٢ , ١٧ شريحة طريق بإجمالى ٧٨ , ١ فدان والمحزر لها العقد المؤرخ ٢٠٠٨/٢/٢٧ ضمن مساحة ٥١٠٠ فدان المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر طبقاً للبند رقم (٥) والبند رقم (٢٠) والبند (٢١) من عقد البيع المحزر فى ٢٠٠٦/١/٢ مع استيلاء حقوق الهيئة ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١) المنعقدة بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ على توصية مجلس إدارة الهيئة بخصوص موقف الأراضى المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى والتي تضمنت الآتى :

منح الشركة مهلة لمدة عام قابلة للتجديد حال إثبات الجدية للأراضى المخصصة للنشاط الزراعى ولمدة عامين قابلة للتجديد حال إثبات الجدية بالنسبة لقطعة الأرض البالغ مساحتها ٩٢٢ فداناً والمخصصة للنشاط السكنى مع ضرورة إعادة التوازن المالى للعقود المبرمة .

تلغى الأراضى الفضاء التى لم يتم إصدار القرارات الوزارية لها ولم يتم أى أعمال بها .
 يتم إعداد مذكرة شاملة ببيان جميع مشروعات الحزام الأخضر ومرافقها لبحثها
 فى الجلسة القادمة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٤) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٢ بتعديل تخطيط وتقسيم
 قطعة الأرض المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى
 للمشروع السابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٧ ورقم ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠
 لإقامة منطقة عمرانية بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان ،
 بما يعادل ٢٣٨٧,٦٧٨ م^٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٨) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٢ باعتماد تعديل تخطيط
 وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٩٢١,٥٩ فدان المخصصة لشركة تعميم وادى النيل الزراعية
 لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى (ش.م.م) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
 لإقامة مشروع مجتمع عمرانى ترفيهى رياضى متكامل والصادر لها القرار الوزارى
 رقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٣ بتعديل القرارين الوزاريين رقمى ٢٢ لسنة ٢٠٠٧، ٢٥٩ لسنة ٢٠١٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢
 بالموافقة على العرض على مجلس الوزراء فيما يخص باقى قطع الأراضى السكنية
 للتعامل عليها أسوةً بذات المعاملة الصادرة لمساحة ٩٢٢ فداناً المعتمدة من مجلس الوزراء
 بجلسته رقم (١١) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١ والمتضمنة بأن يتم منح الشركة مهلة لمدة عام
 قابلة للتجديد حال إثبات الجدية بالنسبة لتلك المساحات ومن ضمنها قطعة أرض
 بمساحة ٧٨,١ فدان ، مع إعادة التوازن المالى ، على أن يكون سعر المتر المربع
 لتلك المساحة ٤٤٥ ج/م^٢ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٩) بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٤
 بالموافقة على الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ ،
 على أن يكون سداد المستحقات فى حالة التقسيط محملاً بالفوائد المستحقة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٧
بالموافقة على العرض على مجلس الوزراء كجزء من التسوية على النحو الآتى :
 السداد على ثلاث سنوات بدون فوائد بشرط أن يتم سداد (٢٥٪) مقدماً أولاً خلال شهرين
 والالتزام بسداد باقى الأقساط فى المواعيد المحددة بعد موافقة مجلس الوزراء .
 التنازل عن كافة الدعاوى القضائية وكافة المنازعات المعروضة سواء على لجنة فض
 منازعات الاستثمار بمجلس الوزراء أو لجنة تسوية المنازعات بوزارة العدل ؛
 وعلى قرار مجلس الوزراء بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٣/٥/٢٠١٧ بالموافقة على مسودة
 التسوية الودية لمشاكل قطع الأراضى السابق تخصيصها للشركة بمدينة ٦ أكتوبر
 طبقاً لموافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٧ ؛
 وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٠٩) بتاريخ ٢١/٨/٢٠١٧
 بالموافقة على تصويب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦
 ليصبح « منح قطع الأراضى المخصصة للنشاط العمرانى مهلة لمدة عامين قابلة للتجديد
 بدلاً من عام واحد قابل للتجديد فى ضوء موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١)
 بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ » ؛

وعلى كتاب شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى
 الوارد برقم (٤١٥٧٩٣) بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٧ والمرفق به المخطط التفصيلى لقطعة أرض
 بمساحة ٨٥, ٨٧ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل وذلك للمراجعة الفنية تمهيداً لاستصدار
 القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى
الوارد برقم (٤١٧٩٦) بتاريخ ٣٠/١/٢٠١٨ والمرفق به الآتى :
 تفويض السادة مكتب جماعة تصميم اسكيل أ. د / حسانين أبو زيد فى المراجعة الفنية
 للمخطط العام للمشروع عاليه .
 تفويض الشركة للسيد / حسانين حسانين محمد أبو زيد فى التوقيع على الاشتراطات البنائية
 المرفقة بالقرار الوزارى .
 التعهد الذى يفيد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم
 من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لقطعة أرض بمساحة ٨٧,٨٥ فدان بنشاط عمرانى متكامل ، مع سريان باقى بنود عقدى البيع الابتدائى المؤرخين ٢/١/٢٠٠٦ والملاحق المؤرخة ٢/٨/٢٠٠٧، و٢٧/٢/٢٠٠٨، و٢٨/٧/٢٠٠٩، و٢٩/٧/٢٠٠٩ فيما لم يتم تعديله ؛

وعلى كتاب شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى رقم (٤٨٠٤٧) بتاريخ ٧/٥/٢٠١٨ المرفق به عدد (٧) نسخ نهائية من المخططات التفصيلية لقطع الأراضى ومنها قطعة أرض بمساحة ٨٧,٨٥ فدان تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤٩٥٧٤) بتاريخ ٣٠/٥/٢٠١٨ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع وأرفق بالخطاب مذكرة معلومات بموقف قطعة الأرض ؛
وعلى كتاب شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٨ ما يفيد سداد المصروفات الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٣٠/٩/٢٠١٨ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ٨٧,٨٥ فدان بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط عمرانى متكامل وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والعقود المبرمة مع الشركة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٣/١٠/٢٠١٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٨٧,٨٥ فدان ، بما يعادل ٢٣٦٨٩٧ م^٢ (فقط ثلاثمائة وثمانية وستون ألفاً وتسعمائة وسبعون متراً مربعاً لا غير) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى لإقامة نشاط عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٨ والعقود السابقة عليه ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بتوفير وتنفيذ المرافق الرئيسية والفرعية دون أى التزام على الهيئة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحدٍ أقصى ، وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قِبَل وزارة الدفاع .

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

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) منه وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال عامين من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المعمول به حالياً فى الهيئة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ٨٧,٨٥ فدان

المخصصة بمنطقة الحزام الأخضر

لشركة تعمير وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى

بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨٧,٨٥ فدان ،

أى ما يعادل ٢٣٦٨٩٧ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤٣,٢٢٣ فدان ، أى ما يعادل

٢١٨١٥٣٦,٧٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٠,٥٤٤ فدان ، أى ما يعادل

٢٤٤٢٨٥,٦٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية والمرات بمساحة ١٨,١٣٣ فدان ، أى ما يعادل

٧٦٦١٥٧,٢٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٠,٦٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧,٤٨١ فدان ، أى ما يعادل

٣١٤٢٠,٧٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (٨,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٨,٤٦٩ فدان ، أى ما يعادل

٣٥٥٦٩,٥٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (٩,٦٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات وتوين هاوس وتاون هاوس) :

إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٤٣,٢٢٣ فدان ، أى ما يعادل ١٨١٥٣٦,٧٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٩,٢٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع لإقامة (فيلات وتوين هاوس وتاون هاوس) طبقاً لجدول بلوكات قطع الأراضي التالى :

عدد الوحدات	مساحة البناء على الدور الأرضى م ^٢	المساحة بـ م ^٢	رقم القطعة	رقم البلوك
٨	٧٧٧,٩٩	٣٠٤٥,٥٤		v 1
٩	٨٧٤,٩٤	٣٤٢٥,٠٧		v 2
١٠	٨٦٩,١٩	٣٤٠٢,٥٧		v 3
١٢	١١٥١,٥٥	٤٥٠٧,٩١		v 4
١٢	١١٢٣,٧٣	٤٣٩٩,٠١		v 5
٢٤	١٧٧٨,٩٢	٦٩٦٣,٨٢		v 6
٢٨	٢٠٣١,٤٨	٧٩٥٢,٥٤		v 7
٨	٦٦١,٣٠	٢٥٨٨,٧٧		v 8
٥	٤٥٨,٣٧	١٧٩٤,٣٦		v 9
١٠	٦٤٣,٧٥	٢٥٢٠,٠٧		v 10
١٠	٦٧٠,٢٤	٢٦٢٣,٧٧		v 11
٥	٤٧٣,٩٩	١٨٥٥,٥٠		v 12
١٠	٦٧٠,٠٦	٢٦٢٣,٠٧		v 13
١٢	١٠٩٦,٠٦	٤٢٩٠,٦٩		v 14
١٠	٧٦٠,٥٥	٢٩٧٧,٢٨		v 15
٤	٤٤٥,٠٣	١٧٤٢,١٣		v 16
١٠	٨٠٣,٧٣	٣١٤٦,٣٤		v 17
١٠	٨٠٠,٠٠	٣١٣١,٧١		v 18
٤	٤٢٩,٦١	١٦٨١,٧٧		v 19
١٠	٧٥٣,٩٠	٢٩٥١,٢٦		v 20
١٢	١٠٧٣,٨٠	٤٢٠٣,٥٦		v 21

عدد الوحدات	مساحة البناء على الدور الأرضي م ^٢	المساحة بـ م ^٢	رقم القطعة	رقم البلوك
١٠	٧٩٧, ٢٩	٣١٢١, ١١		٢ 22
٥	٤٨٧, ٥١	١٩٠٨, ٤٤		٢ 23
١٢	٨٤٩, ٣٢	٣٣٢٤, ٧٩		٢ 24
٤	٤٨٠, ٨٣	١٨٨٢, ٢٦		٢ 25
٤	٤٤٥, ٣٤	١٧٤٣, ٣٣		٢ 26
١٨	١٥٠٥, ٩٢	٥٨٩٥, ١٦		٢ 27
١٨	١٠٤٣, ٣٥	٤٠٨٤, ٣٥		٢ 28
٢٠	١٤٨٠, ٦٩	٥٧٩٦, ٣٨		٢ 29
٤	٤٢٧, ..	١٦٧١, ٥٦		٢ 30
١٨	١٤٨٨, ٤٨	٥٨٢٦, ٨٧		٢ 31
١٨	١٥١٥, ١٧	٥٩٣١, ٣٧		٢ 32
٢٠	١٦٧٢, ٤١	٦٥٤٦, ٩٠		٢ 33
٤	٤٩٤, ٦٨	١٩٣٦, ٤٨		٢ 34
١٨	١٥٩٩, ٧٧	٦٢٦٢, ٥٤		٢ 35
٥	٤٨٩, ٩٠	١٩١٧, ٧٨		٢ 36
٢٠	١٦٦٨, ٢٠	٦٥٣٠, ٤٢		٢ 37
٤	٤١٦, ٥٦	١٦٣٠, ٧٠		٢ 38
٢٠	١٨١٢, ٥٩	٧٠٩٥, ٦٥		٢ 39
٤	٤٤٠, ٨١	١٧٢٥, ٦١		٢ 40
٥	٤٦٠, ٥٣	١٨٠٢, ٨٢		٢ 41
٢٠	١٧٢٩, ٥٠	٦٧٧٠, ٣٩		٢ 42
٤	٤٢٢, ٣١	١٦٥٣, ١٨		٢ 43
٢٠	١٦٩٣, ٢٤	٦٦٢٨, ٤٥		٢ 44
٤	٤٩٦, ٢٧	١٩٤٢, ٧١		٢ 45
٢٠	١٧٨٢, ٤٤	٦٩٧٧, ٦٣		٢ 46
٤	٤٨٥, ٦٦	١٩٠١, ٢٠		٢ 47
٢٠	١٨٣٩, ٧٤	٧٢٠١, ٩٢		٢ 48
٥٤٦	٤٦٣٧٣, ٧٠	١٨١٥٣٦, ٧٢		الإجمالي العام

الاشتراطات البنائية العامة :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

الاشتراطات البنائية العامة للإسكان :

(أ) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى F. P نسبة (٤٠٪) لكل قطعة أرض للفيلات (فيلات منفصلة وتوين هاوس وتاون هاوس) .

(ب) الارتفاع : (دور أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به بالمنطقة من قِبَل القوات المسلحة .

(ج) الارتدادات : أمامى ٤م ، الجانبى ٣م ، الخلفى ٦م .

(د) يتم الالتزام بأن لا تزيد نسبة العمق إلى العرض بقطع الأراضى السكنية عن ٢ : ١

(هـ) يتم الالتزام بطول البلوك لقطع الأراضى السكنية بأن لا يزيد عن ٢٥٠م مقاساً

من محور البلوك، وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر مشاة

وعلى ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠م .

(و) لا تقل عروض ممرات المشاه عن ٦م ويتم مراعاة الفصل بممر مشاه بعرض لا يقل

عن ٦م بين مناطق الخدمات والمناطق السكنية .

(ز) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية (على الأقل)

داخل كل قطعة أرض وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ح) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / الفدان -

والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٧ شخص / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ١٠,٥٤٤ فدان ،
 أى ما يعادل ٦٧,٤٤٢٨٥ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،
 طبقاً للجدول التالي :

رقم قطعة الأرض	النشاط	المساحة م ^٢	الاشتراطات البنائية		المساحة المبينة F. P
			الارتفاعات	النسبة البنائية (كحد أقصى)	
١	تجارى إدارى	١٥٩٥٥,٢٩	٢٠٪	بدروم + أرضى + دورين	٢١٩١,٠٦
٢	تجارى إدارى	٩١٢٠,٨	٢٠٪	بدروم + أرضى + دورين	١٨٢٦,١٦
٣	إدارى قنصم	٥١١٩,٦٦	٢٢,٥٪	أرضى + أول	١١٥٢
٤	مسجد	١١٧٠,٦٢	٢٠٪	وفقا لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	٣٥١,١٩
٥	خدمة وتمويل سيارات	٣٦٨٩,٦٨	١٥٪	وفقا لاشتراطات المعمول بها بالهيئة	٥٥٣,٤٥
٦	مدرسة متكاملة	٩٢١٩,٦٢	٢٠٪	بدروم + أرضى + دورين	١٨٤٣,٩٢
	بوابات	-	-	أرضى فقط	٥٤
	الإجمالى	٤٤٢٨٥,٦٧			٨٨١٧,٧٨

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

(أ) تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها
 تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى
 أو استخدامها من غير مالكى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات
 بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهة الاختصاص .

(ب) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً لاشتراطات
 المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة ،
 وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .

(ج) دور البدروم أسفل مناطق الخدمات يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات

(جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .

(د) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل موقف انتظار لكل ٢,٢٥

بمناطق الخدمات طبقاً للمعدلات والكود المصرى للجراجات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع:

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالتر المربع	البيان
٪١٢,٥٧	٤٦٣٧٣,٧٢	الإسكان
٪٢,٤٣	٨٩١٧,٧٨	الخدمات
٪١٥	٥٥٢٩١,٥	الإجمالى

بالتفويض

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع لمباني الفيلات (الفيلات المنفصلة والتوين والتاون هاوس) (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات وتستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣ - تتحمل شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي تكاليف المرافق الرئيسية الخارجية وكذا النفقات والتكاليف الناتجة عن أعمال البنية الأساسية لهذه المساحة دون أن تتحمل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أعباء توصيل المرافق السيادية .
- ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع لقطعة الأرض .
- ٦ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع (إسكان + خدمات) لا تزيد عن (١٥٪) بحد أقصى من مساحة قطعة الأرض .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .

٩ - تتولى شركة تعميم وادى النيل الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة 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 المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

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

١٢ - 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 .

١٣ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شبكة توزيع الكهرباء .

١٤ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) .

١٥ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبواقع موقف سيارة / ٢٥م^٢ من المباني المغلقة بمناطق الخدمات، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٦ - يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية وتعديلاتهما .

(طرف ثانٍ)

(طرف أول)

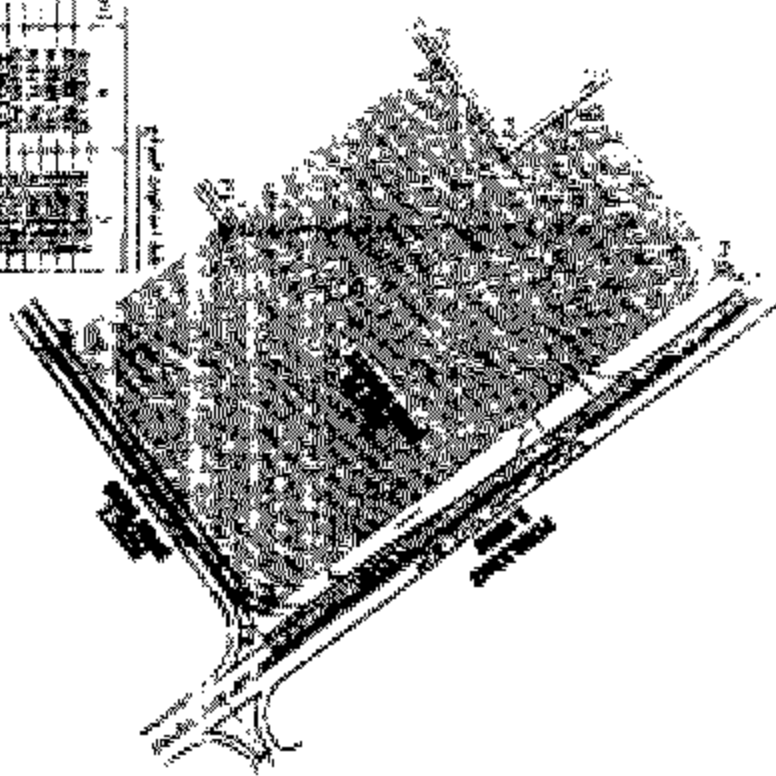
بالتفويض

(إمضاء)

(إمضاء)

ساحل بركات القه

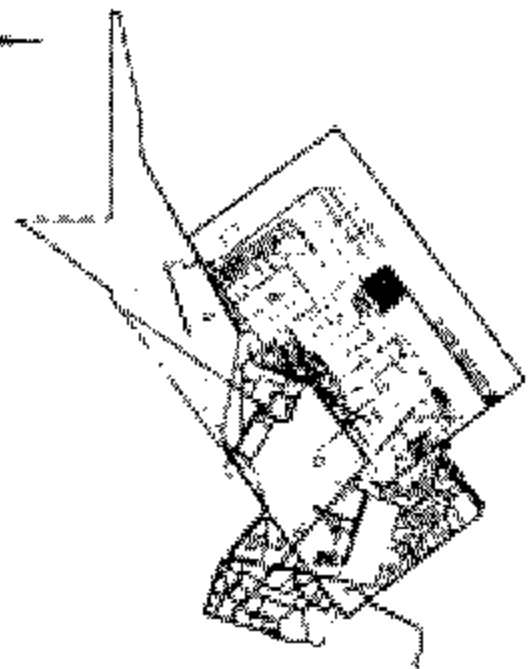
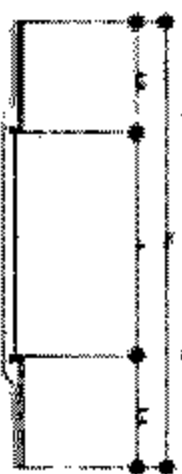
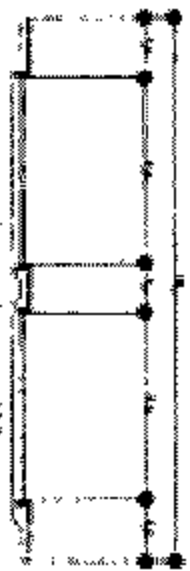
رقم	اسم	ملاحظات
١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥
١٦
١٧
١٨
١٩
٢٠
٢١
٢٢
٢٣
٢٤
٢٥
٢٦
٢٧
٢٨
٢٩
٣٠



مخطط المساحة المصغرة

١	...
٢	...
٣	...
٤	...
٥	...
٦	...
٧	...
٨	...
٩	...
١٠	...

مخطط بياني التصريحية لتخطيط المصنع



مخطط أمانة المصنوعات الآلاتية

الرقم	الاسم	المساحة	الملاحظات
١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠

ملاحظات الإكمال

رقم	ملاحظات
١	...
٢	...
٣	...
٤	...
٥	...
٦	...
٧	...
٨	...
٩	...
١٠	...

ملاحظات الترخيص

رقم	اسم	تاريخ	ملاحظات
١	...	...	...
٢	...	...	...
٣	...	...	...
٤	...	...	...
٥	...	...	...
٦	...	...	...
٧	...	...	...
٨	...	...	...
٩	...	...	...
١٠	...	...	...

