

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٤٣ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٦

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٥٥,٨٢ فدان

بالحي السابع بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة الخليج للتطوير العقارى

والسابق له صدور القرار الوزارى رقم ٣٨١ فى ٢٠٠٨/١٠/١٢

والمعدل بالقرار الوزارى برقم ٢٥٨ فى ٢٠١٠/٥/٢٠

لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات وتاون هاوس)

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) 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 أمر الإسناد الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٧ لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة (٥٦) فدانا المخصصة لشركة العربية للتطوير العقاري (ش.م.م) بمنطقة التوسعات الشرقية - الحي السابع - بمدينة ٦ أكتوبر :

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٥ لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢٣٤٤٨٥,٩٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٥,٨٢ فدان المخصصة لشركة العربية للتطوير العقاري (ش.م.م) بمنطقة التوسعات الشرقية - الحي السابع - بمدينة ٦ أكتوبر ؛  
وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الخليج للتطوير العقاري (ش.م.م) لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٥٦ فدانا - منطقة التوسعات الشرقية - بمدينة السادس من أكتوبر علماً بأنه بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٧ وافقت اللجنة العقارية بجلستها رقم (١٦) على استكمال الإجراءات باسم شركة الخليج للتطوير العقاري ش.م.م بدلاً من الشركة العربية للتطوير العقاري ش.م.م شركة إماراتية على قطعة الأرض محل العقد ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٨١) بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/١٢ باعتماد تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٥٥,٨٢ فدان أي ما يعادل ٢٣٤٤٨٥,٩٧ م<sup>٢</sup> المخصصة لشركة الخليج للتطوير العقاري (ش.م.م) بمنطقة التوسعات الشرقية - بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع تجمع سكني (فيلات وتاون هاوس) ؛

وعلى القرار الوزاري المعدل رقم (٢٥٨) بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٠ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٥٥,٨٢ فدان أي ما يعادل ٢٣٤٤٨٥,٩٧ م<sup>٢</sup> المخصصة لشركة الخليج للتطوير العقاري (ش.م.م) بمنطقة التوسعات الشرقية - بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع تجمع سكني (فيلات وتاون هاوس) ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢٨ بشأن الموافقة على مد المهلة حتى ٢٠١٤/١/٦ لتنفيذ المشروع المخصص لشركة الخليج للتطوير العقاري (ش.م.م) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٧١٨) بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٣  
باعتقاد تعديل عدد الوحدات السكنية وتعديل النموذج السكنى وزيادة فى إجمالى  
عدد الوحدات ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٣/٤/٢٠١٤ بشأن الموافقة  
على مد المهلة لمدة عام طبقاً لموافقة مجلس الإدارة لتنفيذ المشروع المخصص لشركة  
الخليج للتطوير العقارى (ش.م.م) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٤١١٣٦٧) بتاريخ ٢/١٢/٢٠١٤  
متضمنًا الموقف التنفيذى (بنسبة إنجاز للمشروع ٠.٩٠٥٨٠٪) ومنطقة الخدمات  
لم يبدأ العمل بها حتى تاريخه وما يفيد سداد الشركة قيمة الرسوم نظير ترحيل المر  
الكائن بين قطعتى الأرض (٣٥٠، ٣٤) بالمخالفة للمخطط المعتمد وطبقاً لقرار مجلس  
إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) فى ٣/٦/٢٠١٤ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس / رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٣٠/١١/٢٠١٤  
متضمنًا الموقف المالى والعقارى وصورة من قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم  
(٧٢) بتاريخ ١٩/١/٢٠١٤ لمنح الشركة مهلة عام تبدأ فى ٣/٤/٢٠١٤ وتنتهى  
فى ٢/٤/٢٠١٥ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية  
والتجارية رقم (٤٢١٢٤٧) بتاريخ ٩/١٢/٢٠١٨ والمنتهى إلى أن تاريخ النهو  
المعدل للمشروع ٢٤/٤/٢٠١٨ لبلوغه نسبة الإنجاز (٩١٪) ؛

وعلى كتاب شركة الخليج للتطوير العقارى الوارد برقم (٤٢٢١٧٦) بتاريخ  
٢٠/١٢/٢٠١٨ بشأن طلب تعديل المخطط العام واستصدار قرار وزارى معدل مرفقاً  
به ٧ لوحات نهائية للمخطط العام المطلوب تعديله ؛



وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٥) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٥  
بالموافقة على منح كافة المشاريع بنشاط (عمرانى - خدمى) مهل بدون مقابل من  
تاريخ الإعلان بالجرائد :

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم ١١٢٥٠ بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٨ المتضمن  
الموقف العقارى والموقف المالى والموقف التنفيذى (٩٥,٥ ٪ نسبة الإنجاز فى  
٢٠١٨/١٠/٣) والمهلة الممنوحة للمشروع لتنتهى فى ٢٠١٩/١٠/٢٢ وموقف  
المخالفات وأنه جارى احتساب قيمة المخالفات المستحقة نظير التصالح على تلك  
المخالفات طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ :

وعلى كتاب جهاز المدينة رقم (١٩١٧١) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٩ والمتضمن أنه  
تم سداد مبلغ تحت الحساب من إجمالى مبلغ ٩٣٩٣٦٥ جنيهاً قيمة المخالفات ؛  
وعلى كتاب جهاز المدينة رقم ٢٠١٨١ بتاريخ ٢٠١٩/٦/٣ والمتضمن أنه تم  
احتساب قيمة المستحقات نظير التصالح على تلك المخالفات طبقاً للقرار رقم (٧٥)  
لسنة ٢٠١٤ تحت الحساب لحين ورود المعاملة المالية من الهيئة ومرفق به عدد (٧)  
لوحات بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٦ ؛  
بتاريخ ٢٠١٩/٧/١١ صدر كتابنا رقم ٣٤٨٦٢ لجهاز المدينة بشأن استكمال  
الإجراءات المتبعة والتنسيق مع الشركة للتعامل مع مخالفات المخطط العام المعتمد  
للمشروع طبقاً للقواعد والقرارات الصادرة فى ذات الخصوص ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٤ بأن تكون الخدمات  
بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير  
منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة وإنه 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 ، وبأن كافة التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروعات إن وجد وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية . وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٢٢٢٧٦) بتاريخ ٢٤/٧/٢٠١٩ والمتضمن قيام الجهاز بالقيام بالإجراءات اللازمة حيال المخالفات الكائنة بالمشروع وفقاً لكتاب الجهاز رقم (٢٠١٨١) بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١٩ ، والمنتهى إلى أنه تم إلغاء البند رقم ٢ من المادة الأولى من القرار الوزارى رقم ٦٦٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتفويض السادة رؤساء الأجهزة فى بعض الاختصاصات على أن يتولى قطاع التخطيط والمشروعات اعتماد أو تعديل المخططات التفصيلية لمناطق الخدمات بالمشروعات العمرانية المتكاملة :

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى المعدل لمشروع الشركة الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الخليج للتطوير العقارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بالحى السابع بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٥٥.٨٢ فدان والسابق له صدور القرار الوزارى رقم (٣٨١) فى ١٢/١٠/٢٠٠٨ والمعدل بالقرار الوزارى برقم (٢٥٨) فى ٢٠/٥/٢٠١٠ لإقامة مشروع تجمع سكنى (قبيلات وتاون هاوس) 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 ٢٠١٩/٧/٢٠ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض :

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) بالحي السابع بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٥٥,٨٢ فدان المخصصة لشركة الخليج للتطوير العقارى والسابق له صدور القرار الوزارى رقم (٣٨١) فى ٢٠٠٨/١٠/١٢ والمعدل بالقرار الوزارى برقم ٢٥٨ فى ٢٠١٠/٥/٢٠ لإقامة مشروع تجمع سكنى (فيلات وتاون هاوس) ، وذلك طبقا للحودود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٦ ، والنسب تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة 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 بالتعهد الموقع منها 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 .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن كافة التعديلات على المخطط العام المعدل للمشروع لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين مالكى / قاطنى الوحدات السكنية بالمشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .



**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع ؛

**مادة ٧ -** 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 ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة ٨ من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ١١ -** 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 الصادر بشأن اعتماد تعديل المخطط العام

لشركة الخليج للتطوير العقارى والسابق صدور له

القرار الوزارى رقم ٣٨١ بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/١٢

والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٢٥٨ بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٠

على قطعة الأرض رقم (٤) بالحي السابع بمنطقة التوسعات الشرقية

بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٥٥,٨٢ فدان لإقامة مشروع تجمع سكنى

(فيلات وتاون هاوس)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣٤٤٨٥,٩٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

٥٥,٨٢ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١١٠٥٦٤,٤٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

٢٦,٣٢ فدان وتمثل نسبة (٤٧,١٥ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٨١٣٨,٣١ م<sup>٢</sup>

أى ما يعادل ٦,٧ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٠ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٢١٥٢,٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

١٢,٤١ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٢٥ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٢٦٦٥,٤٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

٧,٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٩٣ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٠٩٦٥,٥٦ م<sup>٢</sup>

أى ما يعادل ٢,٦١ فدان وتمثل نسبة (٤,٦٧ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



أولاً - المساحة المخصصة للإسكان تقسيم أراضى (فيلات وتاون هاوس) :

إجمالى الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١١٠٥٦٤,٤٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٦,٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة (فيلات وتاون هاوس) طبقاً للجدول التالى :

النوع	عدد الأراضى	عدد الوحدات	الارتفاع	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى المسطح
فيلا منفصلة	١٨	١		١٨	١٢٢٩٥,٨٥
فيلا نصف متصلة (أ)	٦٨	٢		١٣٦	٤٢٨٧٥,٠٣
فيلا نصف متصلة (ب)	٥	٤		٢٠	٣٤٣٨,٤٨
فيلا كواترو (الرباعية)	١٨	٤	أرضى + دور	٧٢	١٦٣٢٥,٩٨
تاون هاوس متصل (أ)	١٥	٤		٦٠	١٥٠١٦,٣٨
تاون هاوس متصل (ب)	١٦	٦		٩٦	٢٠٦١٢,٧٢
الإجمالى	-	-	-	٤٠٢	١١٠٥٦٤,٤٤

عدد قطع الأراضى ١٤٠ قطعة تتراوح مساحات قطع الأراضى من ٤٩٤,٨ م<sup>٢</sup> إلى ١٦١٤,٥ م<sup>٢</sup>.

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى أرض المشروع .

### الاشتراطات البنائية :

- ١ - بالنسبة للفيلا المنفصلة ونصف المتصلة والرباعية لا تزيد المساحة المبنية عن (٤٠٪) (F.P) من مساحة قطعة الأرض السكنية الواحدة .
- ٢ - بالنسبة لنماذج التاون هاوس لا تزيد المساحة المبنية عن (٤٥٪) (F.P) من مساحة قطعة الأرض السكنية الواحدة .
- ٣ - الارتفاع : لا يزيد عن (أرضى + أول) .
- ٤ - الردود : ٤ أمتار أمامى ، ٣ أمتار جانبي ، ٦ أمتار خلفى .
- ٥ - أماكن انتظار السيارات : الالتزام بتوفير مكان انتظار للسيارات بواقع (موقف سيارة / وحدة سكنية) بحد ادنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات داخل حدود قطعة الأرض .
- ٦ - يسمح بإقامة دور للدورم أسفل المبنى يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج - أعمال الكهروميكانيكال) .
- ٧ - الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ٤٥ شخصاً / فدان والكثافة السكانية المحققة ٣١ ش/ف .
- ٨ - يتم الالتزام بالألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن (٢٥٠ متراً) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠ متراً) يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ أمتار) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ متراً) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

ثانيًا - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

إجمالى مساحة الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات ٢٨١٣٨,٣١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٦,٧ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة أنشطة وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			الاستخدام	المساحة م <sup>٢</sup>	رقم المنطقة
النسبة البنائية	الردود	عدد الأدوار			
إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى لا تزيد عن (٣٠٪)	(٦) أمتار من جميع الاتجاهات داخل حدود قطعة الأرض الواحدة	أرضى + دورين	تجارى - إدارى	٢٨١٣٨,٣١ م <sup>٢</sup>	منطقة (١)
		طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها فى الهيئة	مسجد		
لا تزيد عن (٢٠٪)		أرضى + أول	مبنى النادى الاجتماعى	٨٨٢٨,٨٩ م <sup>٢</sup>	منطقة (٢)
-	-	-	-	٢٨١٣٨,٣١ م <sup>٢</sup>	-

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات البنائية الجارى تطبيقها بالهيئة للمشروعات الاستثمارية ، وبالنسبة للمسجد يتم تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية الجارى تطبيقها بالهيئة .  
يتم توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بسوايق سيطرة / ٢٥ م<sup>٢</sup> من المباني المغلقة لكل نشاط وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .  
يسمح بإقامة دور للسردوم أسفل المباني يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراج - أعمال الكهروميكانيك) ولا يسمح بعمل مخازن تجارية .  
يتم ترك ردود بين أرض الخدمات وأرض الفيلات لا تقل عن (٦) أمتار .



## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (فيلات وتاون هاوس) (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية العمرانية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى ، طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧ - تتولى شركة الخليج للتطوير العقارى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهما 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 .

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

٩ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرقات الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة، مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.

١٠ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاستراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

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







