

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦٥ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٨

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٣٥) بمساحة ٥ أفدنة

والواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد حامد عبد المقصود نافع

لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدى

وخدمات تجارية بعلاوة سريعة مع الترخيم من الخارج

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) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسكن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء

إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط

من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد حامد عبد المقصود نافع لقطعة الأرض رقم (٢/ب٣٥) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل نقدي وخدمات تجارية بعلاوة سعرية مع الترخيم من الخارج ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٤٩٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٨ لاعتماد المخطط للمشروع المقام على قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٧ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٦٠٣١) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٦ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتدقيق والتوقيع عليها من قبل المختصين بالجهاز وكذا الإفادة بالموقف المالى والمتضمن أنه لم يتم سداد القسط الثانى ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٤ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المقدمين من وكيل المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجملة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلوات المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى وتخليه من الخارج ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ محمد حامد عبد المقصود نافع باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٣٥/ب/٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية مع الترخيم من الخارج ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٥٧١٩) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٥ والمتضمن ما يفيد سداد القسط الثانى المستحق فى ٢٠٢١/١/١ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٧ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب/٣٥) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمد حامد عبد المقصود نافع لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدي وخدمات تجارية بعلاوة سعرية مع الترخيم من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٦ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وعلاوة الترخيم من الخارج وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفى ضوء القواعد المتبعة ، وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط تجارى والتخديم من الخارج كأن لم تكن .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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

مادة ٨ - يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهّد) ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندي / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري المرفق

باعتقاد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٣٥/ب/٢) بمساحة ٢م٢١٠٠٠

بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر

بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ محمد حامد عبد المقصود نافع

لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدي ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة

وسيادته بتاريخ ٦/١٢/٢٠٢٠ ، وكذا إضافة نشاط تجارى

بقطعة الأرض وتخليده من الخارج بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٢١٠٠٠ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م١٠٥٠٠,٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٣٠٤٠,٠٠ بما يعادل ٠,٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات التجارية بمساحة ٢م١٥٠٦,٢٧ أى ما يعادل ٠,٣٥٩ فدان وتمثل نسبة (٧,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٩٢,٠٠ بما يعادل ٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م١٨,٠٠ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء بمساحة ٢م١٧١٤,٧٣ أى ما يعادل ٠,٤٠٧ فدان وتمثل نسبة (٨,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٥٣٨٦,٠٠ أى ما يعادل ١,٢٨ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١٨٧٥,٠٠ أى ما يعادل ٠,٤٥ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م١٠٥٠٠,٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٣٠٤٠,٠٠ بما يعادل ٠,٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي السكنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة البنائية	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع
١	٣٩٦	١٠٠	٢٥,٠٠	١	فيلا منفصلة	أرضى + أول
٢	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٣	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٤	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٥	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٦	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٧	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٨	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٩	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
١٠	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
١١	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
١٢	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
١٣	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
١٤	٣٣٠	١٠٠	٣٠,٠٠	١		
١٥	٣٣٠	١٠٠	٣٠,٠٠	١		
١٦	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
١٧	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
١٨	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
١٩	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٢٠	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٢١	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (f.P)	النسبة البنائية	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع
٢٢	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٢٣	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٢٤	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٢٥	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٢٦	٣٤٥	١٠٠	٢٩,٠٠	١		
٢٧	٤٣١	١٣٠	٣٠,٠٠	١		
٢٨	٤١٨	١٣٠	٣١,٠٠	١		
٢٩	٣٦٠	٩٠	٢٥,٠٠	١		
٣٠	٣٠٠	٩٠	٣٠,٠٠	١		
الإجمالي	١٠٥٠٠	٣٠٤٠	--	٣٠		

الإستراتيجيات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :
أولاً - أراضى الإسكان :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن + الخدمات) .
- (ب) النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) الفيلات المتصلة وشبه المتصلة .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بسطح ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى بحد أقصى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

- (هـ) لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهاية البلوك على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود داخل قطع الأراضي السكنية : ٤ م أمامى - ٣ م جانبي - ٦ م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (مواقف انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحد المباني داخل أرض المشروع .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) الكثافة السكانية لا تزيد على ٤٥ شخصاً/فدان ، والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخصاً /فدان.
- (ل) الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة .

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) ٢م	النسبة من مساحة المشروع
سكنى	٣٠٤٠,٠٠	١٤,٤٨
تجارى	٩٢,٠٠	٠,٤٣
غرف الأمن F.P	١٨,٠٠	٠,٠٩
الإجمالى	٣١٥٠,٠٠	١٥,٠٠

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات بالمشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للخدمات التجارية بمساحة ١٥٠٦,٢٧م أى ما يعادل ٠,٣٥٩ فدان وتمثل نسبة (٧,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٩٢,٠٠م بما يعادل ٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضي المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢١٨,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			إجمالي مساحة الدور الأرضى ٢م (F.P)	المساحة		البيان
	الارتفاع	الردود	النسبة البنائية		٢م	فدان	
	أرضى + أول	٦م من جميع الجهات	٦,٠١%	٩٢,٠٠	٠,٣٥٩	١٥٠٦,٢٧	تجارى
بحد أقصى ٢م٩ للغرفة	أرضى فقط		-	١٨,٠٠	-	-	غرف الأمن (F.P)
				٣١٥٠,٠٠			الإجمالى

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على قطعة الأرض التجارى عن (٣٠%) من إجمالي مساحة القطعة وعلى مستوى المشروع بالكامل عن (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) لا يقل الردود عن ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض التجارى .
- (ج) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠%) .
- (د) الارتفاع المسموح به لأرض التجارى (أرضى + أول) فقط وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .

- (هـ) يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠٪) كالتالي (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (و) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات .
- (ز) الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- (ح) الالتزام بترك بقيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة بالمنطقة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل مباني المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد على (٤٥ شخصاً / فدان) .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ محمد حامد عبد المقصود نافع ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .
- ١٤- يلتزم مالك المشروع بتنفيذ المشروع طبقاً لمهل المشروع والبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٥- يلتزم مالك المشروع بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لمنطقة الخدمات بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .
- طرف أول
معاون السيد الوزير
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثانٍ
المالك/ محمد حامد عبد المقصود نافع

