

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٠ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ أحمد حسن محمد الشاذلى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات (نادى اجتماعى ونشاط تجارى) وتخدمه من الخارج بعلاوة سعرية

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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧
بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء
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 ٥/٨/٢٠١٩
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين
على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى
بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠
فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر
على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٥/١٢/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسيد / أحمد حسن محمد الشاذلى لقطعة الأرض رقم (١١)
بمساحة ١٠ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع
الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٢٥٠-٤١٥)
بتاريخ ٥/٨/٢٠٢٠ بشأن طلب اعتماد تخطيط وتقسيم المشروع السكنى بقطعة
الأرض رقم (١١) بمساحة (٢٤٢٠٠٠^م) الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٩٨٥)
بتاريخ ١٤/١/٢٠٢١ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام للمشروع بقطعة
الأرض رقم (١١) بمساحة (٢٤٢٠٠٠^م) الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر تمهيداً لإعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٧١٤) بتاريخ ٢١/١/٢٠٢١ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر لمراجعة وتدقيق والتوقيع على اللوحات النهائية للمشروع والإفادة بكامل موقف قطعة الأرض والمرسل صورته لمقرر لجنة التسعير للعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوات المستحقة نظير إقامة أنشطة خدمية وتوظيف بعضها من الخارج ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٣٢٣٢) بتاريخ ١٥/٢/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف أرض المشروع ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛ وعلى البرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع المعتمد بتاريخ ٩/٣/٢٠٢١ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المقدمين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجللسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق 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 ؛

وعلى التعهد المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى (نادى اجتماعى ونشاط تجارى) وتوظيفه من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / أحمد حسن محمد الشاذلى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل (٢٤٢٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات (نادى اجتماعى ونشاط تجارى) وتخديمه من الخارج بعلاوة سعرية ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠ م^٢ (اثنان وأربعون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / أحمد حسن محمد الشاذلى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات (نادى اجتماعى ونشاط تجارى) وتخديمه من الخارج بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٥/١٢/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبيدات 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له 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 - يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - يلتزم المخصص له بسداد العلاوة السعرية الإضافية للخدمات (نادى اجتماعى ونشاط تجارى) والعلوة المقررة للتخديم من الخارج وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفى ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط خدمات والتخديم من الخارج كأن لم تكن .

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 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 باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض

رقم (١١) بمساحة ٤٢٠٠٠ م^٢ بما يعادل ١٠ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أحمد حسن محمد الشاذلى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٥/١٢/٢٠١٩

وكذا إقامة خدمات تجارية ونادى اجتماعى بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٤٢٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١٠ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٦, ١٧٧٦٦ م^٢ أى ما يعادل ٤, ٢٣ فدان وتمثل نسبة (٤٢, ٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٥٥٩٦ م^٢ بما يعادل ١, ٣٣ فدان وتمثل نسبة (١٣, ٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ٠, ٤٠٨١ م^٢ أى ما يعادل ٠, ٧٣ فدان وتمثل نسبة (٧, ٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٨, ١٢٤٥٥ م^٢ أى ما يعادل ٢, ٩٧ فدان وتمثل نسبة (٢٩, ٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧٥, ١٦٧ م^٢ أى ما يعادل ٠, ٩٩ فدان وتمثل نسبة (٩, ٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٥٧, ٤٥٢٩ م^٢ أى ما يعادل ١, ٠٨ فدان وتمثل نسبة (١٠, ٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٦, ١٧٧٦٦ م^٢ أى ما يعادل ٢٣, ٤ فدان وتمثل نسبة (٣٠, ٤٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٥٥٩٦ م^٢ بما يعادل ١, ٣٣ فدان وتمثل نسبة (١٣, ٣٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	مسمى النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٩٢,٦	١٦٠	٣٢,٥٢	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٢	٤٦٠	١٦٠	٣٤,٧٨	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٣	٤٦٠	١٦٠	٣٤,٧٨	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٤	٤٦٠	١٦٠	٣٤,٧٨	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٥	٤٢٠	٩٢	٢١,٩	فيلا منفصلة	1A	١	
٦	٣٧١	٩٢	٢٤,٤٧	فيلا منفصلة	1A	١	
٧	٣٩٨,٧	٩٢	٢٣	فيلا منفصلة	1A	١	
٨	٣٠٨,٥	٩٢	٢٩,٨٧	فيلا منفصلة	1A	١	
٩	٥٨٣	٢٢٤	٣٨,٤٢	فيلات متصلة	3A	٣	
١٠	٣٠٨,٥	٩٢	٢٩,٨٧	فيلات منفصلة	1A	١	بدروم + أرضى
١١	٣٠٣	٩٢	٣٠,٣٦	فيلات منفصلة	1A	١	أول
١٢	٤٥٤,٤	١٦٠	٣٥,٢٤	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
١٣	٣٠٩,٦	٩٢	٢٩,٧٧	فيلا منفصلة	1A	١	
١٤	٣٠٨,٥	٩٢	٢٩,٨٧	فيلا منفصلة	1A	١	
١٥	٦٤٥,٥	١٨٤	٢٨,١٣	فيلا منفصلة	1A*	١	
١٦	٣٧٠,٩	٩٢	٢٤,٨٦	فيلا منفصلة	1A	١	
١٧	٤٥٤	١٦٠	٣٥,٢٤	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
١٨	٣٠٨,٤	٩٢	٢٩,٨٧	فيلا منفصلة	1A	١	
١٩	٣٠٨,٥	٩٢	٢٩,٨٧	فيلا منفصلة	1A	١	
٢٠	٦٤٥,٥	١٨٤	٢٨,١٣	فيلا منفصلة	1A*	١	
٢١	٣٧٠,٧	٩٢	٢٤,٨٦	فيلا منفصلة	1A	١	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	مسمى النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
٢٢	٣٧١.٤	٩٢	٢٤.٧٩	فيلا منفصلة	1A	١	
٢٣	٣٩٩.٧	٩٢	٢٣.٠٥	فيلا منفصلة	1A	١	
٢٤	٥٨٣.٧	٢٢٤	٣٨.٤٢	فيلات متصلة	3A	٣	
٢٥	٤٥٤.٧	١٦٠	٣٥.٢٤	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٢٦	٤٨٣	١٦٠	٣٣.١٢	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٢٧	٥٨٣.٤	٢٢٤	٣٨.٤٢	فيلات متصلة	3A	٣	
٢٨	٤٦٠	١٦٠	٣٤.٧٨	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٢٩	٣١٩.٦	٩٢	٢٨.٨٤	فيلا منفصلة	1A	١	
٣٠	٥٢٤.٦	١٦٠	٣٠.٥٣	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٣١	٤٦٠	١٦٠	٣٤.٧٨	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٣٢	٣٠٨	٩٢	٢٩.٨٧	فيلا منفصلة	1A	١	بدروم + أرضى أول
٣٣	٤٦٠	١٦٠	٣٤.٧٨	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٣٤	٣٠٨	٩٢	٢٩.٨٧	فيلا منفصلة	1A	١	
٣٥	٥٨٣	٢٢٤	٣٨.٤٢	فيلات متصلة	3A	٣	
٣٦	٣٥٩	٩٢	٢٥.٦٣	فيلا منفصلة	1A	١	
٣٧	٣٠٨	٩٢	٢٩.٨٧	فيلا منفصلة	1A	١	
٣٨	٣٠٨	٩٢	٢٩.٨٧	فيلا منفصلة	1A	١	
٣٩	٤٦٠	١٦٠	٣٤.٧٨	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٤٠	٣٠٨	٩٢	٢٩.٨٧	فيلا منفصلة	1A	١	
٤١	٤٦٠	١٦٠	٣٤.٧٨	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
٤٢	٥٢٤	١٦٠	٣٠.٥٣	فيلات شبه متصلة	2A	٢	
الإجمالى	١٧٧٦٦.٣٦	٥٥٩٦				٦٥	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية للفيلات المنفصلة على (٤٠٪) من قطعة أرض الفيلا المنفصلة ولا تزيد على (٤٥٪) بالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يجاوز النسبة البنائية المسموح بها على كامل المشروع (١٥٪) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) بما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤)

من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م

يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦) أمتار وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠) متراً وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم

١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن (٦) أمتار كحد أدنى .

(ز) الردود بقطع أراضى الفيلات : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبي - (٦) أمتار خلفى .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (مواقف انتظار سيارات) وبما لا يجاوز قيد الارتفاع المسموح به .

- (ط) يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٨ شخصاً / فدان .
- ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :
- الأرضى المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ٠٤ , ٣٠٨١م^٢ أى ما يعادل ٧٣ , ٠ فدان وتمثل نسبة (٣ , ٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة		المسطح المبنى (F.P)	الاشتراطات البنائية	
		م ^٢	ف		الارتفاع	النسبة البنائية
١	نادى اجتماعى	١٦٠٩,٦٩	٠,٣٨	٣٢٢	٢٠٪	بدروم+ أرضى+ أول
	تجارى	٨٠٦,٤٢	٠,١٩	٢٢٩	٢٨٪	
٣	مسجد	٦٣٧,٩٣	٠,١٥	١٢٦	٢٠٪	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية
٤	غرف أمن	٢٧	٠,٠٠٦	٢٧	-	أرضى فقط (ولا تزيد مساحة الغرفة على ٩م ^٢)
	الإجمالى	٣٠٨١,٠٤	٠,٧٣	٧٠٤		

(أ) يلتزم المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير تغيير نشاط المساحات المبنية الموضحة بالبيان عاليه من نشاط سكنى إلى نشاط (تجارى - نادى اجتماعى) وتخديم النشاط التجارى من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

(ب) نسبة أراضى الخدمات لا تزيد على (١٢٪) من مساحة المشروع أى (٣,٦٪) من إجمالى المساحة المسموح ببنائها بالمشروع .

(ج) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد أدوار- ردود) الموضحة بالبيان عاليه قرين كل خدمة .

(د) يلتزم المالك بترك مسافة ردود لا تقل عن (٦) أمتار بين حد المبنى السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .

(هـ) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
١٣,٣٢٪	٥٥٩٦	الإسكان F.P
١,٦٨٪	٧٠٤	الخدمى وغرف الأمن F.P
١٥٪	٦٣٠٠	الإجمالى

وكيلاً عن مالك قطعة الأرض

السيد / طارق عبد العزيز إبراهيم سيد

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم مالك قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : 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 المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٦- يتولى السيد/ أحمد حسن محمد الشاذلى - على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى مالك قطعة الأرض على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى مالك قطعة الأرض على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم مالك قطعة الأرض 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 منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يلتزم مالك قطعة الأرض باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يلتزم مالك قطعة الأرض على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٣- يلتزم مالك المشروع بنموذج السور الخارجى المعتمد من قبل جهاز المدينة .

١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

وكيلاً عن مالك قطعة الأرض

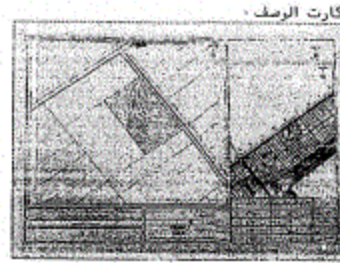
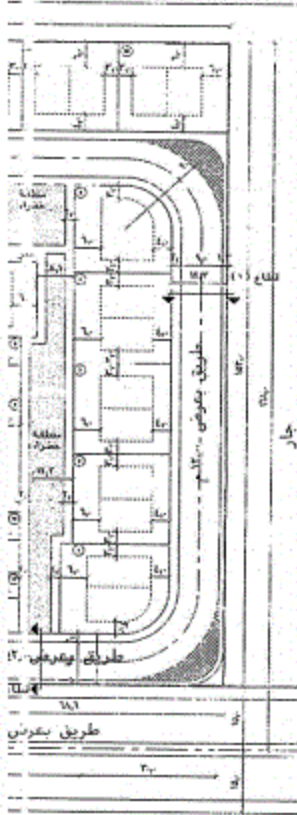
السيد/ طارق عبد العزيز إبراهيم سيد

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



الرقم	المساحة	الارتفاع	الغرض
١	١٠٠٠	١٠	سكني
٢	١٠٠٠	١٠	سكني
٣	١٠٠٠	١٠	سكني
٤	١٠٠٠	١٠	سكني
٥	١٠٠٠	١٠	سكني
٦	١٠٠٠	١٠	سكني
٧	١٠٠٠	١٠	سكني
٨	١٠٠٠	١٠	سكني
٩	١٠٠٠	١٠	سكني
١٠	١٠٠٠	١٠	سكني



الرقم	المساحة	الارتفاع	الغرض
١	١٠٠٠	١٠	سكني
٢	١٠٠٠	١٠	سكني
٣	١٠٠٠	١٠	سكني
٤	١٠٠٠	١٠	سكني
٥	١٠٠٠	١٠	سكني
٦	١٠٠٠	١٠	سكني
٧	١٠٠٠	١٠	سكني
٨	١٠٠٠	١٠	سكني
٩	١٠٠٠	١٠	سكني
١٠	١٠٠٠	١٠	سكني

الرقم	المساحة	الارتفاع	الغرض
١	١٠٠٠	١٠	سكني
٢	١٠٠٠	١٠	سكني
٣	١٠٠٠	١٠	سكني
٤	١٠٠٠	١٠	سكني
٥	١٠٠٠	١٠	سكني
٦	١٠٠٠	١٠	سكني
٧	١٠٠٠	١٠	سكني
٨	١٠٠٠	١٠	سكني
٩	١٠٠٠	١٠	سكني
١٠	١٠٠٠	١٠	سكني

الرقم	المساحة	الارتفاع	الغرض
١	١٠٠٠	١٠	سكني
٢	١٠٠٠	١٠	سكني
٣	١٠٠٠	١٠	سكني
٤	١٠٠٠	١٠	سكني
٥	١٠٠٠	١٠	سكني
٦	١٠٠٠	١٠	سكني
٧	١٠٠٠	١٠	سكني
٨	١٠٠٠	١٠	سكني
٩	١٠٠٠	١٠	سكني
١٠	١٠٠٠	١٠	سكني

الرقم	المساحة	الارتفاع	الغرض
١	١٠٠٠	١٠	سكني
٢	١٠٠٠	١٠	سكني
٣	١٠٠٠	١٠	سكني
٤	١٠٠٠	١٠	سكني
٥	١٠٠٠	١٠	سكني
٦	١٠٠٠	١٠	سكني
٧	١٠٠٠	١٠	سكني
٨	١٠٠٠	١٠	سكني
٩	١٠٠٠	١٠	سكني
١٠	١٠٠٠	١٠	سكني

الرقم	المساحة	الارتفاع	الغرض
١	١٠٠٠	١٠	سكني
٢	١٠٠٠	١٠	سكني
٣	١٠٠٠	١٠	سكني
٤	١٠٠٠	١٠	سكني
٥	١٠٠٠	١٠	سكني
٦	١٠٠٠	١٠	سكني
٧	١٠٠٠	١٠	سكني
٨	١٠٠٠	١٠	سكني
٩	١٠٠٠	١٠	سكني
١٠	١٠٠٠	١٠	سكني

MAIN CONSULTANT
MOAM ARCHITECTS
 م. أماني مرام - أحمد فزاع
 Architects - Interior - Urban & Landscape Consultant
 Since 1985

FOR DESIGN & EXHIBITION DRAWINGS
التصاميم والرسومات المعمارية والمعمارية
 م. أماني مرام - أحمد فزاع
 مهندسين معماريين
 مهندسين معماريين
Project Name
 مشروع سكني في حي ...
 مجمع لادبورا السكني
 منطقة الأري رقم ١٥ - مدين - ٥٥ - طريق الأقطر بجدة ٢١ أكتوبر

OWNER
 أحمد حسن محمد الشافعي

٨١٨

٢٠٢١
 ٢٠٢١
 ٢٠٢١

