

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩٩ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٢٠ فداناً

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ سلوى زكريا أحمد سليمان

لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدى

وخدمات (مدرسة) 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 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 الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى 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 بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة/ سلوى زكريا أحمد سليمان لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني على قطعة الأرض رقم (٢٣) حوض رقم (٢) بمساحة ٢٠ فدناً بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدي وخدمات (مدرسة) بعلاوة سعرية مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٤٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢١ مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عالىة وبعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع - وصورة من التوكيل ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٥٩٩) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٥ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط المقدم على قطعة الأرض وذلك لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ، وكذا التعهدات المطلوبة ؛ وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٨ ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢١٥٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الوارد برقم (٤٨٢٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٢ لمقرر لجنة التسعير بالهيئة لتحديد قيمة العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط مدرسة وتوظيفها من الخارج ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛ وعلى التعهدين المقدمين من المخصص لها قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة 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 بينها وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى (مدرسة) وتوظيفه من الخارج ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة/ سلوى زكريا أحمد سليمان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٢٠ فداناً بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدي وخدمات (مدرسة) 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 ٢٠٢١/٩/٢٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣) بمساحة ٢٠ فداناً بما يعادل ٢٨٤٠٠٠ م^٢ (أربعة وثمانون ألف متر مربع) بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ سلوى زكريا أحمد سليمان لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدي وخدمات (مدرسة) بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٨ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة 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 إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- تلتزم المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤- تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمي (مدرسة) والتخديم من الخارج وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفي ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن .

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

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

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

مادة ٨- تلتزم المخصص لها 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 ممهد) وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- تلتزم المخصص لها بإزالة المبنى المقام على قطعة الأرض رقم (٣١) حال رفض طلب التصالح أو عدم استكمال إجراءاته .

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

مادة ١١- تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢- 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 (٢٣)

بمساحة ٢٨٤٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٢٠ فداناً

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ سلوى زكريا أحمد سليمان

لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادتها بتاريخ ٢٨/١/٢٠٢١ وكذلك خدمات مدرسة بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٨٤٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢٠ فداناً .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣٦٣٥٠,٠٥ م^٢ أى ما يعادل ٨,٦٥٥ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٢٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٠٤٤٩,٢٧ م^٢ بما يعادل ٢,٤٨٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٢٧ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٦ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (مدرسة) بمساحة ٩٥١١,١٢ م^٢ أى ما يعادل ٢,٢٦٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٢٦٦٦,٧٤ م^٢ أى ما يعادل ٣,٠١٦ فدان وتمثل نسبة (١٥,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٣٣٣,٤٨ م^٢ أي ما يعادل ٥,٠٧٩ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٤٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٤١١١,٦١ م^٢ أي ما يعادل ٥,٩٧٩ فدان وتمثل نسبة (٤,٩٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٣٦٣٥٠,٠٥ م^٢ أي ما يعادل ٨,٦٥٥ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٢٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٠٤٤٩,٢٧ م^٢ بما يعادل ٢,٤٨٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٤٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
١	٣٩٠,٧٢	٩٩,٤٠	٢٥,٤٤	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضي + أول	
٢	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
٣	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
٤	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
٥	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
٦	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
٧	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
٨	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
٩	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
١٠	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
١١	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
١٢	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
١٣	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
١٤	٣٤٩,٧٤	٩٩,٤٠	٢٨,٤٢		١		
١٥	٣٩٠,٧٢	٩٩,٤٠	٢٥,٤٤		١		
١٦	٣٥٨,٥٧	٩٤,٩٠	٢٦,٤٧		١		
١٧	٣٢٤,٢٥	٨٢,٢٠	٢٥,٣٥		١		
١٨	٥٧٤,٣٥	١٥٠,٠٠	٢٦,١٢		١		
١٩	٤٦٤,٥٥	١٦٤,٤٠	٣٥,٣٩	فيلا شبه	٢		
٢٠	٥٠٩,٠٢	١٦٤,٤٠	٣٢,٣٠	متصلة	٢		
٢١	٣٥١,٢٩	٩٩,٤٠	٢٨,٣٠	فيلا منفصلة	١		
٢٢	٥٣٧,٠٥	١٦٤,٤٠	٣٠,٦١	فيلا شبه	٢		
٢٣	٥٣٧,٠٥	١٦٤,٤٠	٣٠,٦١		٢		
٢٤	٥٣٧,٠٥	١٦٤,٤٠	٣٠,٦١		٢		
٢٥	٣٥٦,٥٥	٩٤,٩٠	٢٦,٦٢	فيلا	١		
٢٦	٣٦٩,٧	٩٩,٤٠	٢٦,٨٩	متصلة	١		
٢٧	٥٣٧,٠٥	١٦٤,٤٠	٣٠,٦١	فيلا شبه	٢		
٢٨	٥٣٧,٠٥	١٦٤,٤٠	٣٠,٦١		٢		
٢٩	٥٣٧,٠٥	١٦٤,٤٠	٣٠,٦١		٢		
٣٠	٣٥١,٢٩	٩٩,٤٠	٢٨,٣٠	فيلا منفصلة	١		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة المئوية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
٣١	١٢٢٩,٥	٣١٤,٤٧	٢٥,٥٨	نماذج سكنية	٤		خارج الاعتماد لحيين البيت في إجراءات التصالح - تم تقديم طلب تصالح ودفع جدية التصالح واستلام نموذج ٣
٣٢	٣٤٠,٥٦	٩٩,٤٠	٢٩,١٩	فيلا منفصلة	١		
٣٣	٥٢٨,٤٧	١٦٤,٤٠	٣١,١١	فيلا شبه متصلة	٢		
٣٤	٣٧١,٧٢	٩٩,٤٠	٢٦,٧٤	فيلا منفصلة	١		
٣٥	٤١٨,١٢	٩٩,٤٠	٢٣,٧٧		١		
٣٦	٣٢٤,٠٧	٨٢,٢٠	٢٥,٣٦		١		
٣٧	٦٢٧,٨١	١٦٤,٤٠	٢٦,١٩	فيلا شبه	٢		
٣٨	٦٢٧,٨١	١٦٤,٤٠	٢٦,١٩	متصلة	٢		
٣٩	٣٥٤,٦٥	٩٩,٤٠	٢٨,٠٣	فيلا	١		
٤٠	٣٤٢,٤٣	٩٩,٤٠	٢٩,٠٣	منفصلة	١		
٤١	٥٤٢,٩٣	١٦٤,٤٠	٣٠,٢٨	فيلا شبه متصلة	٢		
٤٢	٥٤٢,٩٣	١٦٤,٤٠	٣٠,٢٨		٢		
٤٣	٥٤٢,٩٣	١٦٤,٤٠	٣٠,٢٨		٢		
٤٤	٣٦٠,٩٢	٩٩,٤٠	٢٧,٥٤	فيلا	١		
٤٥	٣٦٠,٩٢	٩٩,٤٠	٢٧,٥٤	منفصلة	١		
٤٦	٥٤٢,٩٣	١٦٤,٤٠	٣٠,٢٨	فيلا شبه متصلة	٢		
٤٧	٥٤٢,٩٣	١٦٤,٤٠	٣٠,٢٨		٢		
٤٨	٥٤٢,٩٣	١٦٤,٤٠	٣٠,٢٨		٢		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
٤٩	٣٤٢,٤٣	٩٩,٤٠	٢٩,٠٣	فيلا	١		
٥٠	٣٥٤,٨٩	٩٩,٤٠	٢٨,٠١	منفصلة	١		
٥١	٦٢٨,٢٢	١٦٤,٤٠	٢٦,١٧	فيلا شبه	٢		
٥٢	٦٢٨,٢٢	١٦٤,٤٠	٢٦,١٧	متصلة	٢		
٥٣	٦١٨,٨	١٦٤,٤٠	٢٦,٥٧	متصلة	٢		
٥٤	٣٩٦,٣	٩٩,٤٠	٢٥,٠٨	فيلا منفصلة	١		
٥٥	٤٩٦,٠٩	١٦٤,٤٠	٣٣,١٤	فيلا شبه	٢		
٥٦	٤٩٦,٠٩	١٦٤,٤٠	٣٣,١٤	متصلة	٢		
٥٧	٣٥٨,٦٧	٩٩,٤٠	٢٧,٧١	فيلا	١		
٥٨	٣٤٦,٣٣	٩٩,٤٠	٢٨,٧٠	منفصلة	١		
٥٩	٥٤٠,٢٤	١٦٤,٤٠	٣٠,٤٣	فيلا شبه	٢		
٦٠	٥٤٠,٢٤	١٦٤,٤٠	٣٠,٤٣	متصلة	٢		
٦١	٣٦٥,٠٩	٩٩,٤٠	٢٧,٢٣	فيلا	١		
٦٢	٣٦٥,٠٩	٩٩,٤٠	٢٧,٢٣	منفصلة	١		
٦٣	٥٤٠,٢٤	١٦٤,٤٠	٣٠,٤٣	فيلا شبه	٢		
٦٤	٥٤٠,٢٤	١٦٤,٤٠	٣٠,٤٣	متصلة	٢		
٦٥	٣٤٦,٣٣	٩٩,٤٠	٢٨,٧٠	فيلا	١		
٦٦	٣٥٨,٦٧	٩٩,٤٠	٢٧,٧١	منفصلة	١		
٦٧	٤٩٦,٠٩	١٦٤,٤٠	٣٣,١٤	فيلا شبه	٢		
٦٨	٤٩٦,٠٩	١٦٤,٤٠	٣٣,١٤	متصلة	٢		
٦٩	٤٩٦,٠٩	١٦٤,٤٠	٣٣,١٤	متصلة	٢		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
٧٠	٣٨٨,١٩	٩٩,٤٠	٢٥,٦١	فيلا	١		
٧١	٣٤٢,١٧	٩٩,٤٠	٢٩,٠٥	منفصلة	١		
٧٢	٥٤٢,٩٣	١٦٤,٤٠	٣٠,٢٨	فيلا شبه	٢		
٧٣	٥٤٢,٩٣	١٦٤,٤٠	٣٠,٢٨	متصلة	٢		
٧٤	٥٤٢,٩٣	١٦٤,٤٠	٣٠,٢٨	متصلة	٢		
٧٥	٣٦١,١٨	٩٩,٤٠	٢٧,٥٢	فيلا	١		
٧٦	٤١٥,٤٧	٩٩,٤٠	٢٣,٩٢	منفصلة	١		
٧٧	٦٣١,٦٤	١٦٤,٤٠	٢٦,٠٣	فيلا شبه	٢		
٧٨	٥٨٢,١٨	١٦٤,٤٠	٢٨,٢٤	متصلة	٢		
٧٩	٥٥٢,٩٥	١٦٤,٤٠	٢٩,٧٣	متصلة	٢		
٨٠	٣٤٢,٥٤	٩٩,٤٠	٢٩,٠٢	فيلا منفصلة	١		
الإجمالي	٣٦٣٥,٠٠٥	١٠٤٤٩,٢٧			١١٨		

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 (إسكان + خدمات) .
- (ب) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P) داخل قطعة الأرض عن (٤٠%) للفيلات المنفصلة و (٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة و (٤٥%) للنموذج السكنى وبما لا يتجاوز فى إجمالى (١٥%) من إجمالى المشروع .

- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول + غرف سطح) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .
- (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 ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٠م ممكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م وفى حالة النماذج السكنية يصبح الردود ٤م من جميع الجهات و ٦م ناحية السور .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى 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 وبوابات للمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات وبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢٩٥٣٨,١٢ أى ما يعادل ٢,٢٧١ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) تبلغ ٢١٥٠,٧٣م^٢ وتمثل نسبة (٢,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع - وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة البنائية (%)	الارتفاع	الردود
مدرسة	٩٥١١,١٢	٢١٢٣,٧٣	٢٢,٣٣٪	بدروم + أرضى + أول	٦ م من جميع الجهات
غرف أمن وبوابات	٢٧,٠٠	٢٧,٠٠		أرضى فقط	
الإجمالى	٩٥٣٨,١٢	٢١٥٠,٧٣			

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم السماح بإضافة أنشطة خدمية حال تقديم العميل طلباً بشرط سداد العلاوة المقررة وأن تكون داخل نسبة الـ (١٥٪) المحددة للمشروع بحد أقصى كأرض لا تزيد على (١٢٪) من مساحة أرض المشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ .

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بالجدول عالىه .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .

يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمى (المدرسة) بمساحة مبنية بالدور الأرضى تبلغ ٢١٢٣,٧٣م^٢ طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

رابعاً : جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
٪١٢,٤٤	١٠٤٤٩,٢٧	الإسكان F.P
٪٢,٥٣	٢١٢٣,٧٣	الخدمات (مدرسة)
٪٠,٠٣	٢٧	البوابات وغرف الأمن F.P
٪١٥,٠٠	١٢٦٠٠	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول + غرف السطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها البدرومات .
- ٢- تلتزم المالكه 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 في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى السيدة/ سلوى زكريا أحمد سليمان على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى المالكه على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى المالكه على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- تلتزم المالكة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تتولى المالكة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم المالكة بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- 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

الموكل عن المالك

م/ وائل محمد صلاح الدين السيد

طرف أول

(إمضاء)

