

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٠ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أحمد حسن محمد الشاذلى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وخدمات (نادى اجتماعى ونشاط تجارى) بعلاوة سعرية

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٢٠٧) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢١

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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في 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 الموافق 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 فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بيندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

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

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١٨/٣/٢٠٢١ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠٧) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢١ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٠ أفدنة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أحمد حسن محمد الشاذلى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وخدمات (نادى اجتماعى ونشاط تجارى) وتخليده من الخارج بعلاوة سعرية ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١١٢٣٩) بتاريخ ٧/٦/٢٠٢١ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ٢٤٢٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ أحمد حسن محمد الشاذلى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٢٧٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط العام المعدل للمشروع بقطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ٢٤٢٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر تمهيداً لاعتماد التخطيط والتقسيم المعدل للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٥٢٦٨) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٣١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٨ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم المعدل للمشروع ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني 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 العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط تجاري وتخصيمه من الخارج ؛ وعلى التعهد الموقع من المخصص له بالالتزام بما يسفر عنه العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة نظير إضافة أنشطة خدمية ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ أحمد حسن محمد الشاذلي باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٠ أفدنة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وخدمات (نادى اجتماعى ونشاط تجارى) 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 ٢٢/٩/٢٠٢١ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط ونقسيمة قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠م^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 عيني وخدمات (نادى اجتماعى ونشاط تجارى) وتخليصه 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 الدعوى 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 وتخليصه من الخارج ونادى اجتماعى 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 النشاط التجارى كأن لم تكن .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بأن النادى الاجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون له تخديم من الخارج أو استخدامه من غير قاطنى المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعييره بمعرفة اللجنة المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقة الفنية .

مادة ٦ - يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - 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 ٨ - يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) 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 ١٠ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - يلتزم المخصص له 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

باعتقاد التخطيط والتقسيم المعدل بقطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ٢م٤٢٠٠٠ بما يعادل ١٠ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أحمد حسن محمد الشاذلى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٥ وكذا إقامة خدمات تجارية وتخدمها من الخارج ونادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع) بعلاوة سعرية والسابق صدور القرار الوزارى رقم ٢٠٧ لسنة ٢٠٢١ بشأنها

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٤٢٠٠٠ أى ما يعادل ١٠ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م١٨٤٦٩ أى ما يعادل ٤,٤٠ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٥٥٩٦ بما يعادل ١,٣٣ فدان وتمثل نسبة (١٣,٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ٢م٣٠٧٠,٩٣ أى ما يعادل ٠,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٧٠٤ بما يعادل ٠,١٧ فدان وتمثل نسبة (١,٦٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م١٠٦٢٢,٩٢ أى ما يعادل ٢,٥٣ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٤١٧٦,٨٦ أى ما يعادل ٠,٩٩ فدان وتمثل نسبة (٩,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢م٥٦٦٠,٢٩ أى ما يعادل ١,٣٥ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٨٤٦٩م^٢ أى ما يعادل ٤,٤٠ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٩٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢٥٥٩٦م^٢ بما يعادل ١,٣٣ فدان وتمثل نسبة (١٣,٣٢%) 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
١	٥٩١,٣٦	١٦٠	٢٧,٠٥	فيلات شبه متصلة	٢	
٢	٤٩٣,٢٧	١٦٠	٣٢,٤٤	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٤٩٣,٢٧	١٦٠	٣٢,٤٤	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٤٩٣,٢٧	١٦٠	٣٢,٤٤	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٤٣١,٣٢	٩٢	٢١,٣٣	فيلا منفصلة	١	
٦	٣٦٢,٩٠	٩٢	٢٥,٣٥	فيلا منفصلة	١	
٧	٣٠٢,٣٨	٩٢	٣٠,٤٣	فيلا منفصلة	١	
٨	٣٣١,٣٧	٩٢	٢٧,٧٦	فيلا منفصلة	١	
٩	٦٣٦,٩٢	٢٢٤	٣٥,١٧	فيلات متصلة	٣	
١٠	٣٢٥,٠٣	٩٢	٢٨,٣١	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول - غرف سطح
١١	٣١٤,٥١	٩٢	٢٩,٢٥	فيلا منفصلة	١	
١٢	٥٤٠	١٦٠	٢٩,٦٣	فيلات شبه متصلة	٢	
١٣	٣٠٨,٥٢	٩٢	٢٩,٨٢	فيلا منفصلة	١	
١٤	٣٠٨,٥٢	٩٢	٢٩,٨٢	فيلا منفصلة	١	
١٥	٦٣٤,١٦	١٨٤	٢٩,٠١	فيلا منفصلة	١	
١٦	٣١٧,١٤	٩٢	٢٩	فيلا منفصلة	١	
١٧	٥٤٠	١٦٠	٢٩,٦٣	فيلات شبه متصلة	٢	
١٨	٣٠٨,٥٣	٩٢	٢٩,٨٢	فيلا منفصلة	١	
١٩	٣٠٨,٥٣	٩٢	٢٩,٨٢	فيلا منفصلة	١	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
٢٠	٦٣٤,١٦	١٨٤	٢٩,٠١	فيلا منفصلة	١	
٢١	٣١٧,١٤	٩٢	٢٩	فيلا منفصلة	١	
٢٢	٣٣٩,٧٣	٩٢	٢٧,٠٨	فيلا منفصلة	١	
٢٣	٣٢٤,٥٧	٩٢	٢٨,٣٥	فيلا منفصلة	١	
٢٤	٦٣٦,٩٢	٢٢٤	٣٥,١٧	فيلات متصلة	٣	
٢٥	٤٧٩,٣٥	١٦٠	٣٣,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٢٦	٥٥٧,١٧	١٦٠	٢٨,٧٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٢٧	٦٣٦,٩٢	٢٢٤	٣٥,١٧	فيلات متصلة	٣	
٢٨	٤٨٤,٧١	١٦٠	٣٣,٠١	فيلات شبه متصلة	٢	
٢٩	٣٥٤,٨٦	٩٢	٢٥,٩٣	فيلا منفصلة	١	
٣٠	٥٥٢,٦٦	١٦٠	٢٨,٩٥	فيلات شبه متصلة	٢	
٣١	٤٨٤,٧١	١٦٠	٣٣,٠١	فيلات شبه متصلة	٢	
٣٢	٣٢٤,٥٧	٩٢	٢٨,٣٥	فيلا منفصلة	١	
٣٣	٤٨٤,٧١	١٦٠	٣٣,٠١	فيلات شبه متصلة	٢	
٣٤	٣٥٨,٥٥	٩٢	٢٥,٦٦	فيلا منفصلة	١	
٣٥	٦٣٦,٩١	٢٢٤	٣٥,١٧	فيلات متصلة	٣	
٣٦	٣٢٤,٥٧	٩٢	٢٨,٣٥	فيلا منفصلة	١	
٣٧	٣٢٤,٥٧	٩٢	٢٨,٣٥	فيلا منفصلة	١	
٣٨	٣٢٤,٥٧	٩٢	٢٨,٣٥	فيلا منفصلة	١	
٣٩	٤٨٤,٧١	١٦٠	٣٣,٠١	فيلات شبه متصلة	٢	
٤٠	٣٢٤,٥٧	٩٢	٢٨,٣٤	فيلا منفصلة	١	
٤١	٤٨٤,٧١	١٦٠	٣٣,٠١	فيلات شبه متصلة	٢	
٤٢	٥٥٢,٦٦	١٦٠	٢٨,٩٥	فيلات شبه متصلة	٢	
الإجمالي	١٨٤٦٩	٥٥٩٦			٦٥	

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 .
- (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 أراضي) 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 أراضي الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م 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 ٦م 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 ٢م^٩ 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 :

الأراضي المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ٢٣٠٧٠,٩٣ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٣١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٧٠٤ م^٢ بما يعادل ٠,١٧ فدان وتمثل نسبة (١,٦٨٪) من إجمالي 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	١٦٠٩,٧٠	٠,٣٨	٣٢١,٩٤	٢٠٪	بدروم+ أرضى- اول جميع الجهات
٢	تجارى	٨٠٤,٣٧	٠,١٩	٢٢٩	٢٨,٤٧٪	
٣	مسجد	٦٢٩,٨٦	٠,١٥	١٢٦	٢٠٪	
٤	غرف أمن	٢٧	٠,٠٠٦	٣٧	-	أرضى فقط (ولا تزيد مساحة الغرفة على ٢م ^٩)
الإجمالى		٣٠٧٠,٩٣	٠,٧٣	٧٠٤		

(أ) يلتزم المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة أنشطة خدمية (تجارى - نادى اجتماعى) وتxidim النشاط التجارى من الخارج وذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

- (ب) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد أدوار - ردود) الموضحة بالبيان عاليه قرين كل خدمة .
- (ج) يلتزم المالك بترك مسافة ردود لا تقل عن (٦) أمتار بين حد المبنى السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .
- (د) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالتر المربع	النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٥٥٩٦	%١٣,٣٢
الخدمى وغرف الأمن F.P	٧٠٤	%١,٦٨
الاجمالى	٦٣٠٠	%١٥

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%)
بعد 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 السلام 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 الرى 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 للمباني 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 بصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المعدل المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- يلتزم مالك المشروع بنموذج السور الخارجى المعتمد من قبل جهاز المدينة .
- ١٥- 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

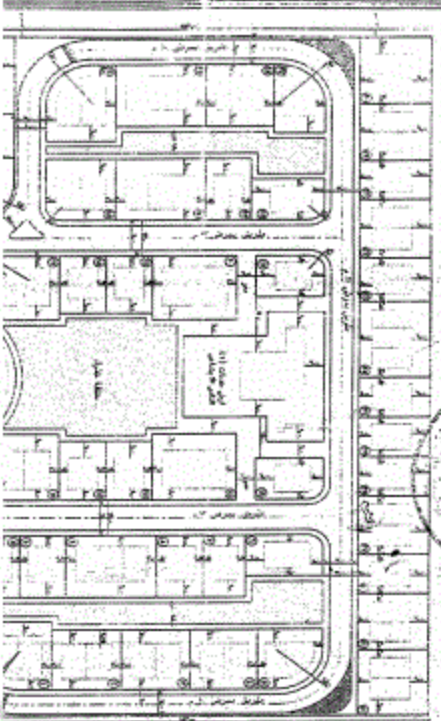
طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

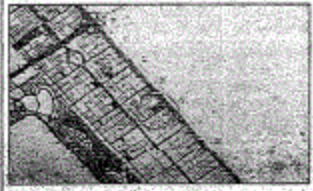
د.م/ وليد عباس عبد القوى

مصلحة الطرق العام القديس




مصلحة الطرق العام القديس

مخطط الموقع



مصلحة الطرق العام القديس



مصلحة الطرق العام القديس

رقم	مساحة	ملاحظات
1	1.1	مبنى
2	1.1	مبنى
3	1.1	مبنى

مصلحة الطرق العام القديس

مصلحة الطرق العام القديس

صورة طابعة لملف
الم
أرس

مساحة ١٩٩٠



