

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ ب)

بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ 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) الصادر 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 الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ 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 الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى المملوكة لتخصيصها 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 ٢٠٢١/٦/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس لقطعة الأرض رقم (٣) ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٨١٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٢ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لذلك ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٠ ؛
وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٥١٥١) بتاريخ
٢٠٢٢/٣/٢٢ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلى للمشروع والتعهدات
اللازمة للاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٥٧٠٤)
بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٨ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمشروع
عاليه للمراجعة والإفادة بكامل موقف قطعة الأرض (مالى - عقارى - تنفيذى) (معايينة
حديثه) - قانونى) ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار
القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٨٠٦٢)
بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٧ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٩٥٨٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٩
مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ورفع
مساحى للقطعة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٧٠١٧) بتاريخ
٢٠٢٢/٦/٩ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير بالهيئة للدراسة والإفادة عن قيمة
العلوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى تجارى وتخديمه من الخارج لقطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل 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
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 بينه وبين جهاز المدينة وبإزالة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها قبل استصدار تراخيص البناء وسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى تجارى وتخديمه من الخارج وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض (٣ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وخدمات تجارية وتخييمها من الخارج بعلاوة سعرية ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وخدمات تجارية وتخييمها من الخارج بعلاوة سعرية، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ ، 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 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 ، وبإزالة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتنن أوضاعها قبل استصدار تراخيص البناء .

مادة ٣- يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى (تجارى) وتقدمه من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ولا يتم استخراج تراخيص هذا النشاط إلا بعد سداد تلك العلاوة ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة، ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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 فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 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 ٩- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣- 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 (٣ ب) بمساحة ٢م^٢ ١٠٠٠ بما يعادل (٥) أفدنة
الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،
والمخصصة للسيد/ القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتخدمها
من الخارج) ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧
مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م^٢ ١٠٠٠ أى ما يعادل (٥) أفدنة .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٩٩٥١,٥١ م^٢ أى ما يعادل
٢,٣٧ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى
مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣٠٤٠ م^٢ بما يعادل ٠,٧٢٤ فدان وتمثل نسبة
(١٤,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال التجارى بمساحة ٥٢١,٢٥ م^٢ أى ما يعادل
٠,١٢٤ فدان وتمثل نسبة (٢,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ١٠ م^٢ أى ما يعادل
٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٣٩١,٥٣ م^٢ أى ما يعادل
١,٢٨٤ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥م^٢ أى ما يعادل ٤٤٦,٠ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٧١,٠٧١م^٢ أى ما يعادل ٧٧٤,٠ فدان وتمثل نسبة (١٥,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٩٩٥١,٥١م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٧ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣٠٤٠م^٢ بما يعادل ٧٢٤,٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	٢	فيلا شبه متصلة	٣٦,٦٤	١٧٠	٤٦٤,٠٢	١
	٢	فيلا شبه متصلة	٢٨,٩٢	٢٠٠	٦٩١,٥٧	٢
	١	فيلا منفصلة	٢٨,٥٠	١٠٠	٣٥٠,٩	٣
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	٤
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	٥
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	٦
	١	فيلا منفصلة	٢٨,٥٠	١٠٠	٣٥٠,٨٩	٧
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	٨
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	٩

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٠	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
١١	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	
١٢	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	
١٣	٣٥٠,٨٩	١٠٠	٢٨,٥٠	فيلا منفصلة	١	
١٤	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	
١٥	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	
١٦	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	
١٧	٣٥٠,٩	١٠٠	٢٨,٥٠	فيلا منفصلة	١	
١٨	٧١٨,٦٢	٢٠٠	٢٧,٨٣	فيلا شبه متصلة	٢	
١٩	٦٢٢,٨٦	١٧٦	٢٨,٢٦	فيلا شبه متصلة	٢	
٢٠	٢٩٢,٥	٩٠	٣٠,٧٧	فيلا منفصلة	١	
٢١	٤٧٢,٥	١٧٦	٣٧,٢٥	فيلا شبه متصلة	٢	
٢٢	٤٧٢,٥	١٧٦	٣٧,٢٥	فيلا شبه متصلة	٢	
٢٣	٤٧٢,٥	١٧٦	٣٧,٢٥	فيلا شبه متصلة	٢	
٢٤	٦٢٢,٨٦	١٧٦	٢٨,٢٦	فيلا شبه متصلة	٢	
الإجمالى	٩٩٥١,٥١	٣٠٤٠	-	-	٣٢	

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 إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٥٪) للفيلات شبه المتصلة ، و(٤٠٪) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .

(ج) الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد على (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) ، وبما 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) م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

(ز) الردود لأراضى الفيلات : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبى - (٦) أمتار خلفى ، وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصبح الردود الجانبى (٢,٥) م فقط وفى حالة النماذج السكنية يصبح الردود (٤) أمتار من جميع الجهات و(٦) أمتار من ناحية السور .

(ح) يسمح بإقامة دور بسدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .

(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 وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على (٩)م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع (٤٥) شخصاً/ فدان - والكثافة السكانية المحققة (٢٨) شخصاً / فدان .

(م) نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٥ , ٥٣١م^٢ أى ما يعادل ١٢٦ , ٠ فدان وتمثل نسبة (٢ , ٥٢٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١١٠م^٢ بما يعادل ٠ , ٢٦ فدان وتمثل نسبة (٠ , ٥٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

الاشتراطات البنائية المسموح بها	إجمالى		مساحة القطعة بالفدان	مساحة القطعة ٢م	الاستعمال	
	مساحة الدور الأرضى (٢م) F.B	نسبة البناء				
الارتفاع الردود	بدروم + أرضى + أول	٣٠٪	١٠٠	٠ , ١٢٤	٥٢١ , ٢٥	خدمات تجارى
أرضى فقط ولا تزيد مساحة الغرفة على (٩)م ^٢			١٠	٠ , ٠٠٢	١٠	غرف أمن
----	----	----	١١٠	٠ , ١٢٦	٥٣١ , ٢٥	المجموع

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية- ارتفاع - ردود) وبما لا يتعدى نسبة بنائية (١٥٪) على مستوى كامل المشروع (سكنى + خدمات) .

٢ - الردود لا تقل عن (٦) أمتار من جميع الجهات .

٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٤ - يسمح بإقامة غرف سطح بنسبة (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مفتوح بمواد سهلة الفك والتركيب) .

٥ - يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن (٦) أمتار من حدود أرض الخدمات وحتى حدود أرض الفيلات السكنية .

٦ - يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على (٩)م^٢ وبارتفاع أرضى فقط ، وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع .

تعهد الخدمات :

يتعهد مالك الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية بالمشروع وتخليصها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات التجارية بالمشروع .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة بالفدان	المساحة المبنية بالتر المربع	البيان
٪١٤,٤٨	٠,٧٢٤	٣٠٤٠	الإسكان F.P
٪٠,٤٨	٠,٠٢٤	١٠٠	خدمات (تجارى) F.P
٪٠,٠٥	٠,٠٠٢	١٠	غرف الأمن F.P
٪١٥	٠,٧٥	٣١٥٠	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم أسفل المبانى السكنية ويستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يلتزم المالك 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 ، (إسكان وخدمات) .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك 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 من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - يتولى المالك اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٣- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه ، والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

العدد ٤٤٤٤٤

البرنامج الزمني التنفيذي للمشروع :-
تمالك / القس بطرس وبالميلاد ١٥/١٠/١٩٥٥ ساهي جرجس
المشروع :- انشاء تجمع سكني
القطعة :- قطعة رقم (3ب) حوض 7
بمساحة (5) فدان (21.000 م²) العزام الاخضر -



السنة الثانية											السنة الأولى											البند		
2	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
* توصيل المرافق الرئيسية (مصدر المياه - طرق صرف)																								
* الاعمال العقلية بالموقع																								
* أعمال انشاء توكيفات البناء																								
* اعمال الانشاءات																								
الاساسات																								
الهيكل الخرسانى																								
المباني																								
التشطيبات الخارجية																								
* اعمال البنية التحتية																								
شبكات الصرف الصحى والرى																								
شبكات المياه																								
شبكات الكهرباء والاتصالات																								
شبكات الطرق فرمه																								
طبقة الرصف النهائية أو اتركوك																								
* اعمال تنسيق الموقع																								
* السور والبوابات																								

الراى :-

مدير المرافق
مهندس / احمد شوقي
محمد شوقي

مدير المشروعات
د. مهندسة / سمر خليل
سمر خليل

مدير عام الانشاءات
مهندس / محمد عبد الرحيم
محمد عبد الرحيم

- لا مانع من اعتماد البرنامج الزمني التنفيذي للمشروع طبقا للمدة المحددة بالبند الحادي عشر من التعاقد وبما لا يتعارض مع ما جاء بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وللائحة التنفيذية وتعديلاتها وبما يتفق مع المواصفات الفنية والمعايير الهندسية والتنفيذية المتعارف عليها.

- في حالة التأخر في تنفيذ الاعمال لأي بند من البنود، يتم تقديم برنامج زمني تنفيذي محدد للاعتماد، وذلك في ضوء المدة الزمنية المحددة بالتعاقد، وذلك حال ثبوت صحة ملاحظات المالك وصحة المستندات المقدمة.

محمد شوقي

شركة التأمين بمرسى

شركة التأمين بمرسى

شركة التأمين بمرسى

شركة التأمين بمرسى

Plot No.	Area (sq.m)	Plot No.	Area (sq.m)
1	600.00	11	600.00
2	600.00	12	600.00
3	600.00	13	600.00
4	600.00	14	600.00

طريق الكوبر

ملاحظات:

١- مساحة الأرض الكلية: ٢٤٠٠ متر مربع.

٢- مساحة المباني: ١٠٠٠ متر مربع.

٣- مساحة مواقف السيارات: ١٠٠٠ متر مربع.

٤- مساحة الحدائق: ١٤٠٠ متر مربع.

٥- نسبة البناء: ٤١.٦٦%.

٦- نسبة المواقف: ٤١.٦٦%.

٧- نسبة الحدائق: ٥٨.٣٣%.

البيانات	القيمة	الوحدة
مساحة الأرض الكلية	٢٤٠٠	م ^٢
مساحة المباني	١٠٠٠	م ^٢
مساحة المواقف	١٠٠٠	م ^٢
مساحة الحدائق	١٤٠٠	م ^٢

ملاحظات:

١- مساحة الأرض الكلية: ٢٤٠٠ متر مربع.

٢- مساحة المباني: ١٠٠٠ متر مربع.

٣- مساحة مواقف السيارات: ١٠٠٠ متر مربع.

٤- مساحة الحدائق: ١٤٠٠ متر مربع.

٥- نسبة البناء: ٤١.٦٦%.

٦- نسبة المواقف: ٤١.٦٦%.

٧- نسبة الحدائق: ٥٨.٣٣%.

العدد ٤٤٤٤ - ١١١١ - ١١١١ - ١١١١

م. ا. ا. ا. ا.

