

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٠٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ب)

بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠

الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة قسطندى جورج قسطندى صوصو ،

رؤوف جورج قسطندى إلياس صوصو ، شيرين عدلى عزيز فلتس ،

جورج مجدى جورج قسطندى إلياس صوصو ، رامى مجدى جورج قسطندى

صوصو ، كريستين سمير وصفى يوسف ، سمير سعيد جورج قسطندى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وكذا إقامة نشاط نادى اجتماعى

لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية

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 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) 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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق 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 ٥/٨/٢٠١٩ الموافق 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 ٣١/١٢/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة قسطندى جورج قسطندى صوصو ، رؤوف جورج قسطندى إلياس صوصو ، شيرين عدلى عزيز فلتس ، جورج مجدى جورج قسطندى إلياس صوصو ، رامى مجدى جورج قسطندى صوصو ، كريستين سمير وصفى يوسف ، سمير سعيد جورج قسطندى لقطعة الأرض رقم (١٢ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى :

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد بتاريخ ٣/٢/٢٠٢٢ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١٢ب) بمساحة ٢١٠٠٠م^٢ بما يعادل (٥) أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به التفويضات والتعهدات المطلوبة وهى (استمرار التعامل على قطعة الأرض مع الهيئة طبقاً لاشتراطات الهيئة والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم فى

القضايا الصادر من محكمة القضاء الإدارى بشأن أراضى الحزام الأخضر... إلخ (عدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخراج القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٩٥٧١) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٩ مرفقاً به (٧) لوحات للمشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛ وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٤ ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٨ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٩٠٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٤ للسيدة المهندس مقرر لجنة التسعير للإفادة عن قيمة العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط نادى اجتماعى بالقطعة عاليه ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من المخصص لهم قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منهم 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 منهم وبين جهاز المدينة ، وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط نادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة قسطندى جورج قسطندى صوصو ، رؤوف جورج قسطندى إلياس صوصو ، شيرين عدلى عزيز فلتس ، جورج مجدى جورج قسطندى إلياس صوصو ، رامى مجدى جورج قسطندى صوصو ، كريستين سمير وصفى يوسف ، سمير سعيد جورج قسطندى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وكذا إقامة نشاط نادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط 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 ٢٠٢٢/٨/٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة قسطندى جورج قسطندى صوصو ، رؤوف جورج قسطندى إلياس صوصو ، شيرين عدلى عزيز فلتس ، جورج مجدى جورج قسطندى إلياس صوصو ، رامى مجدى جورج قسطندى صوصو ، كريستين سمير وصفى يوسف ، سمير سعيد جورج قسطندى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وكذا إقامة نشاط نادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص لهم بالتعهدات الموقعة منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ 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 بينهم وبين جهاز المدينة ، وسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط نادى إجتماعى لخدمة قاطنى المشروع .

مادة ٣- يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة، ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط ونادى إجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط) ، 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 (نادى إجتماعى) لخدمة قاطنى المشروع فقط كأن لم تكن .

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

مادة ٦- يلتزم المخصص لهم بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات 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 لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهم 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 لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

مادة ١٢- يلتزم المخصص لهم 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 (٢١٢ب) بمساحة ٢م^٢١٠٠٠ بما يعادل (٥) أفدنة
الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر،
والمخصصة للسادة / قسطندى جورج قسطندى صوصو ،
رؤوف جورج قسطندى إلياس صوصو ، شيرين عدلى عزيز فلتس ،
جورج مجدى جورج قسطندى إلياس صوصو ، رامى مجدى جورج قسطندى
صوصو ، كريستين سمير وصفى يوسف ، سمير سعيد جورج قسطندى
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى غير ذات المكان (بدل)
وخدمات نادى اجتماعى بعلاوة سعرية ، وفقاً للتعاقد المبرم
بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م^٢١٠٠٠ أى ما يعادل (٥,٠٠) أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١م^٢١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣٠٣٦م^٢ بما يعادل ٠,٧٢٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات (نادى اجتماعى) F.P بمساحة ٢م^٢٥١٨ أى ما يعادل ٠,١٢٣ فدان وتمثل نسبة (٢,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١٠٠م^٢ .

- ٣ - الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢م^{١٤} أى ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٧٤,٧٤م^٢ أى ما يعادل ١,٢٧٨ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٦,٢٧٢٧م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٢,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٥٠٠م^٢ أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣٠٣٦م^٢ بما يعادل ٠,٧٢٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات بالمبنى	الارتفاع	ملاحظات
١	٣٥٤,٥٣	١٠٦	٪٢٩,٩٠	فيلاز منفصلة	١	هدوم + أرضى + أول + غرف سطح	-
٢	٣٧٧,٦٢	١٠٦	٪٢٨,٠٧		١		-
٣	٣١٨,٠١	١٠٠	٪٣١,٤٥		١		-
٤	٣٣٨	١٠٠	٪٢٩,٥٩		١		-
٥	٣٥٠,٨٨	١٠٠	٪٢٨,٥٠		١		-
٦	٣٢٩,٤٢	١٠٠	٪٣٠,٣٦		١		-

ملاحظات	الارتفاع	عدد الوحدات بالمبنى	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
-	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	١	فيلان منفصلة	٪٣٠,٣٦	١٠٠	٣٢٩,٤٢	٧
-		١		٪٢٨,٥٠	١٠٠	٣٥٠,٨٨	٨
-		١		٪٢٥,٧٧	١٠٠	٣٨٨	٩
-		١		٪٢٥,٧٧	١٠٠	٣٨٨	١٠
-		١		٪٢٥,٧٧	١٠٠	٣٨٨	١١
-		١		٪٢٥,٧٧	١٠٠	٣٨٨	١٢
-		١		٪٢٥,٧٧	١٠٠	٣٨٨	١٣
-		١		٪٢٨,٥٠	١٠٠	٣٥٠,٨٨	١٤
-		١		٪٣٠,٣٦	١٠٠	٣٢٩,٤١	١٥
-		١		٪٣٠,٣٦	١٠٠	٣٢٩,٤١	١٦
-		١		٪٢٩,٥٩	١٠٠	٣٣٨	١٧
-		١		٪٢٨,٥٠	١٠٠	٣٥٠,٨٨	١٨
-		١		٪٢٥,٤٥	١٠٦	٤١٦,٥	١٩
-		١		٪٣١,٤٠	١٠٠	٣١٨,٥	٢٠
-		١		٪٣١,٤٠	١٠٠	٣١٨,٥	٢١
-		١		٪٣١,٤٠	١٠٠	٣١٨,٥	٢٢
-		١		٪٣١,٤٠	١٠٠	٣١٨,٥	٢٣
-		١		٪٣١,٤٠	١٠٠	٣١٨,٥	٢٤
-		١		٪٣١,٤٠	١٠٠	٣١٨,٥	٢٥
-		١		٪٣١,٤٠	١٠٠	٣١٨,٥	٢٦
-		١		٪٢٥,٤٥	١٠٦	٤١٦,٥	٢٧

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات بالمبنى	الارتفاع	ملاحظات
٢٨	٣١٨.٠١	١.٠٠	٪٣١.٤٥	فيلات منفصلة	١	هبزوم غرف أرضى + أول +	-
٢٩	٣٧٧.٦٢	١.٠٦	٪٢٨.٠٧		١		-
٣٠	٣٥٤.٥٣	١.٠٦	٪٢٩.٩٠		١		-
الإجمالى	١٠٥٠٠	٣.٣٦	-----		٣٠		-

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 عن

(١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود

ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) 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 .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى)

عن ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن

٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر

ونهاية البلوك لا تزيد عن ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

- (هـ) النسبة البنائية للفيصلات المنفصلة لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ (١٥٪) المسموح بها للمشروع .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .
- (ز) الردود : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبي - (٦) أمتار خلفى - وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن تصبح الردود الجانبي (٢,٥) م فقط .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المظلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكدود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن 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 (٢٦) شخصاً / فدان .
- ثانياً - جدول الخدمات وغرف الأمن :

الاشتراطات البنائية			المساحة المبنية	المساحة	الاستعمال
الردود	الارتفاع	نسبة بنائية	F.P	٢م	
٦ أمتار من جميع الاتجاهات	أرضى + دور بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع للقوات المسلحة	٪١٩,٣٠	١٠٠	٥١٨	خدمات نادى اجتماعى A
			١٤	١٤	البوابات وغرف الأمن (s) F.P
			١١٤	٥٣٢	الإجمالى

الاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق الخدمات :

- ١ - نسبة الخدمات لا تزيد عن (١٢٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض بما يعادل (٣,٦٪) من إجمالي المسموح ببنائها (١٥٪) ويتم سداد علاوة لها .
- ٢ - يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ردود - ارتفاع) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة والخاصة بكل نشاط وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة .
- ٣ - يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح للمباني الخدمية بنسبة (٢٠٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى (١٠٪ مفتوح + ١٠٪ مغلق) وبما لا يتجاوز قيد ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤ - الالتزام بترك ممر بعرض (٦) أمتار بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- ٥ - الردود : ٦ أمتار من جميع الاتجاهات .
- ٦ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٧ - لا تزيد نسبة خدمات النادى الاجتماعى عن (٢٠٪) من مساحة الأراضى الخدمية.

تعهد علاوة الخدمات :

يتلزم المالك بسداد علاوة نظير إضافة نشاط خدمى (نادى اجتماعى) لخدمة قاطنى المشروع وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدام الخدمات من غير قاطنى المشروع يحق للهيئة المطالبة بإعادة التسعير طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
٪١٤,٤٥	٣٠٣٦	الإسكان F.P
٪٠,٤٨	١٠٠	خدمات (نادى اجتماعى)
٪٠,٠٧	١٤	البوابات وغرف الأمن F.P
٪١٥	٣١٥٠	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- 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 عن (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السادة/ قسطندى جورج قسطندى صوصو ، رؤوف جورج قسطندى إلياس صوصو ، شيرين عدلى عزيز فلتس ، جورج مجدى جورج قسطندى إلياس صوصو، رامى مجدى جورج قسطندى صوصو ، كريستين سمير وصفى يوسف ، سمير سعيد جورج قسطندى على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- يتولى المالك 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 من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

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

١٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد (مشروعات الحزام الأخضر الأقل من (٥) أفدنة) ، يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

١٧- 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

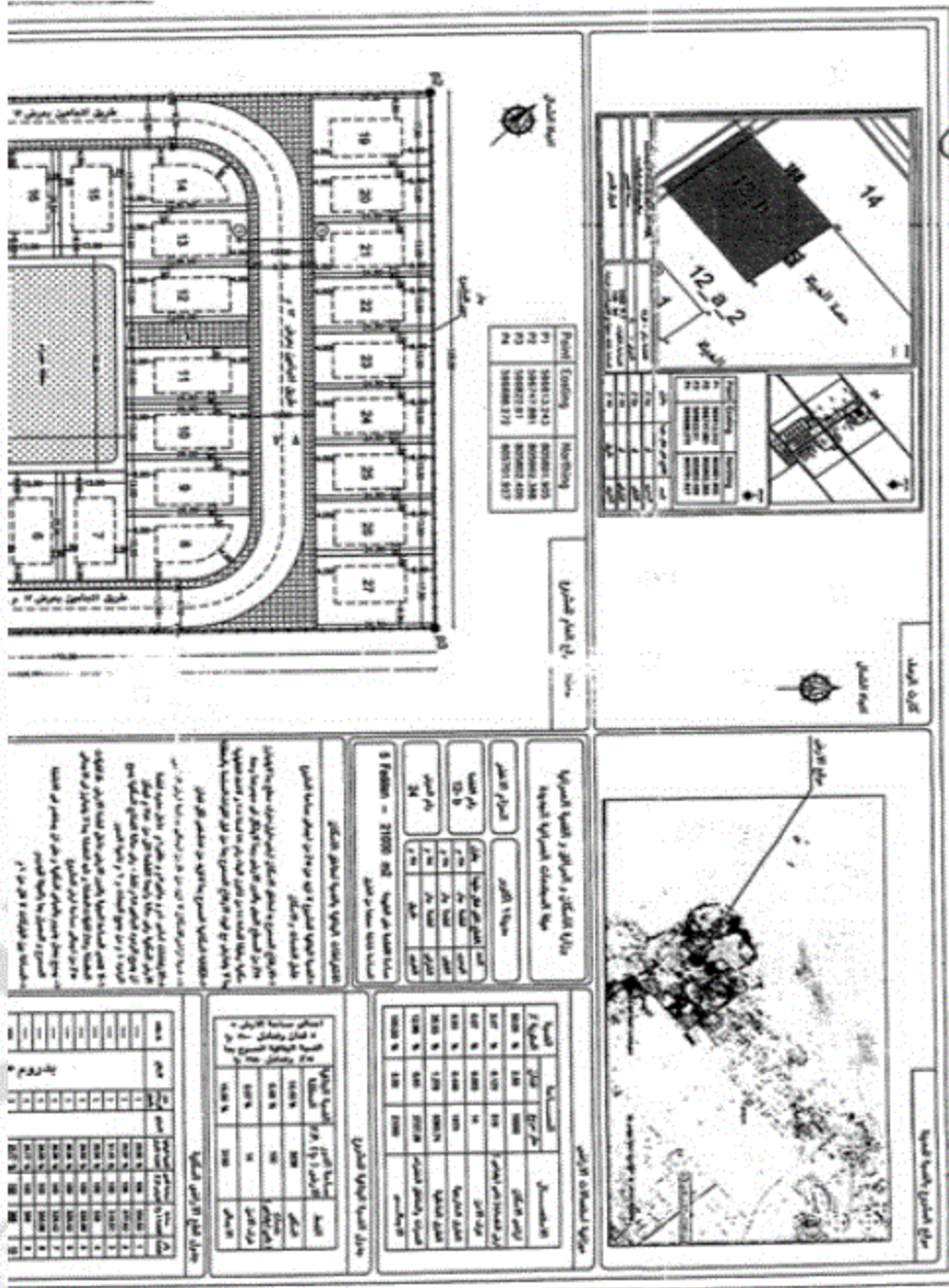
(إمضاء)

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



عنوان هذا المخطط

العدد ٥٢٠٢ - ١٩٨٨ / ١٩٨٨

