

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة ٤ أفدنة

بما يعادل ٢م ١٦٨٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٨)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة/ محمد عبد المنعم حسن سعد ،

وأبو زيد عمر أبو زيد محمد ، ورائيا ومنة الله جمال الدين محمد محمود ،

ومحمد جمال الدين محمد محمود القاضى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وكذا إضافة نشاط تجارى وتخديمه 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 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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ 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 الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦
بالموافقة 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 الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
بالموافقة 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
بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٦ لقطعة الأرض رقم (م ٢)
بنشاط سكنى بمقابل عيني بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ محمد عبد المنعم
حسن سعد ، وأبو زيد عمر أبو زيد محمد ، ورنيا ومنة الله جمال الدين محمد محمود ،
ومحمد جمال الدين محمد محمود القاضى بمساحة ٢١٦٨٠٠م٢ بما يعادل مساحة إجمالية
٤ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع تغيير نشاط
قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٦١٥٧)
بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٣ لاعتماد المخطط التفصيلي للمشروع بقطعة الأرض ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٢٥٦٩٥) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٣
مرقفاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتدقيق والتوقيع عليها من قبل المختصين
بالجهاز وكذا الإفادة بموقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بتاريخ ٣١/١٠/٢٠٢١ ؛
وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١٤/٢/٢٠٢٢ ؛
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 بينهم وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط "تجارى" والتخديم من الخارج ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ محمد عبد المنعم حسن سعد ، وأبو زيد عمر أبو زيد محمد ، ورائيا ومنة الله جمال الدين محمد محمود ، ومحمد جمال الدين محمد محمود القاضى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢١٦٨٠٠م الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى وكذا إضافة نشاط 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 ٢٣/٢/٢٠٢٢ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢١٦٨٠٠ م^٢ (ستة عشر ألفاً وثمانمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة/ محمد عبد المنعم حسن سعد ، وأبو زيد عمر أبو زيد محمد ، ورائيا ومنة الله جمال الدين محمد محمود ، ومحمد جمال الدين محمد محمود القاضى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وكذا إضافة نشاط تجارى وتخليه من الخارج بعلاوة سعرية وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٦/٩/٢٠٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم 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 إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص لهم 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 لهم بالتعهد الموقع منهم بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط تجارى وتخليه من الخارج وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفى ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية 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 والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 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- يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠- يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١- يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتنظيم لقطعة الأرض رقم (م ٢)

بمساحة ٢م^٢١٦٨٠٠ بما يعادل ٤ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة/ محمد عبد المنعم حسن سعد ،

أبو زيد عمر أبو زيد محمد ، رانيا ومنة الله جمال الدين محمد محمود

ومحمد جمال الدين محمد محمود القاضى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٦/٩/٢٠٢٠

وكذا إضافة نشاط تجارى بقطعة الأرض وتقدمه من الخارج بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م^٢١٦٨٠٠ أى ما يعادل ٤ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م^٢٧٦٠٨,٣٨ أى ما يعادل ١,٨١٢ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٢٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^٢٢٣٦٢,٠٠٠ بما يعادل ٠,٥٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٠٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م^٢٨١٢,٣٠ أى ما يعادل ٠,١٩٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^٢١٥٠,٠٠٠ بما يعادل ٠,٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع
- ٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م^٢٨,٠٠ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٤- الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م^{١٠}٠,٨٠ أي ما يعادل ٠,٢٤١ فدان وتمثل نسبة (٦,٠١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^{٤٥}٩٩,٤٣ أي ما يعادل ١,٠٩٥ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٣٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^{٢٧}٦١,٠٩ أي ما يعادل ٠,٦٥٧ فدان وتمثل نسبة (١٦,٤٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م^{٧٦}٠٨,٣٨ أي ما يعادل ١,٨١٢ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٢٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^{٢٣}٦٢,٠٠ بما يعادل ٠,٥٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٠٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي السكنية التالى :

الارتفاع	النموذج	عدد الوحدات	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
لبروم + أرض + أول	فيلا منفصلة	١	٢٨,٥٨	١١٣	٣٩٥,٣٧	١
		١	٢٨,٨٣	١١٣	٣٩٢	٢
		١	٢٢,٦١	١١٣	٤٩٩,٨	٣
		١	٢٦,٥١	١١٣	٤٢٦,١٩	٤
		١	٣١,٠٨	١١٣	٣٦٣,٥٢	٥
	فيلا شبه متصلة	٢	٤٤,٩٢	٢١٤	٤٧٦,٣٣	٦
		٢	٤٤,٩٢	٢١٤	٤٧٦,٣٣	٧
	فيلا منفصلة	١	٣١,٠٨	١١٣	٣٦٣,٥٢	٨
		١	٣٠,٠٠	١٢٥	٤١٦,٦٦	٩

الارتفاع	النموذج	عدد الوحدات	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضي F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم - أرضي + أول	فيلا منفصلة	١	٣٠,٠٠	١٢٥	٤١٦,٦٦	١٠
		١	٣٠,٠٠	١٢٥	٤١٦,٦٦	١١
		١	٢٩,٠٩	١٢٥	٤٢٩,٧	١٢
		١	٢٩,٣٣	١٢٥	٤٢٦,١٩	١٣
		١	٢٩,٤٣	١٥٦	٥٣٠,٠٨	١٤
		١	٣٠,٥٧	١٢٥	٤٠٨,٨٤	١٥
		١	٢٩,٩١	١٤٠	٤٦٨,١٣	١٦
		١	٢٩,٨٩	١٢٢,٥	٤٠٩,٨٨	١٧
		١	٢٩,٩١	٨٧,٥	٢٩٢,٥٢	١٨
		٢٠	--	٢٣٦٢	٧٦٠٨,٣٨	الإجمالي

الاستراتيجيات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

أولاً - أراضي الإسكان :

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن + الخدمات) .
- النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية (٤٠٪) للفيلا المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلا المتصلة وشبه المتصلة .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي بحد أقصى) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، 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 ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

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

(ز) الردود داخل قطع الأراضي السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، وفى حالة الأراضي أقل من ٢٢,٥م فيتم عمل ردود جانبي ٢,٥م من كل جانب طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (مواقف انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحد المبنى داخل أرض المشروع .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) الكثافة السكانية لا تزيد على ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٢ شخصاً / فدان .

(ل) الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة .

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة من مساحة المشروع	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	البيان
١٤,٠٥	٢٣٦٢,٠٠	سكنى
٠,٩	١٥٠,٠٠	خدمات تجارية
٠,٠٥	٨,٠٠	غرف الأمن F.P
١٥,٠٠	٢٥٢٠,٠٠	الإجمالى

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لأراضي الخدمات بالمشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢م ٨١٢,٣٠ أى ما يعادل ٠,١٩٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٨٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م ١٥٠,٠٠ بما يعادل ٠,٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٩٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع
- ٢- الأراضي المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م ٨,٠٠ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			إجمالي مساحة الدور الأرضى ٢م (F.P)	المساحة		البيان
	الارتفاع	الردود	النسبة البنائية		٢م	فدان	
	أرضى + أول	٦م من جميع الجهات	٪١٨,٤٧	١٥٠,٠٠	٠,١٩	٨١٢,٣٠	خدمات تجارية
يحد أقصى ٢م٩ للغرفة	أرضى فقط		-	٨,٠٠	-	-	غرف الأمن F.P
				١٥٨,٠٠			الإجمالى

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على أرض النشاط التجارى عن (٣٠%) من إجمالي مساحة القطعة وعلى مستوى المشروع بالكامل عن (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) لا يقل الردود عن ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض التجارى .
- (ج) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠%) .
- (د) الارتفاع المسموح به لأرض الخدمات (أرضى + أول فقط) وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوت المسلحة .

- (هـ) يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠٪) كالتالي (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (و) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .
- (ز) الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- (ح) الالتزام بترك قيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (ط) يلتزم مالكي قطعة الأرض بسداد العلاوة المقررة لإقامة نشاط تجارى بقطعة الأرض وتخصيمه من الخارج طبقاً لما تحدده اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة والنشاط المطلوب وبعد أخذ الموافقات اللازمة قبل استصدار تراخيص البناء .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل مباني المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد على ٤٥ شخص / فدان .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السادة/ محمد عبد المنعم حسن سعد ، أبو زيد عمر أبو زيد محمد ، رانيا ومنة الله جمال الدين محمد محمود ، ومحمد جمال الدين محمد محمود القاضى على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم الملاك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالكي المشروع على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى مالكي المشروع على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم مالكي المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منهم والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالكي المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالكي المشروع على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات داخل أرض المشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم مالكي المشروع بتنفيذ المشروع طبقاً لمهل المشروع والبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .
- ١٥- يلتزم مالكي المشروع بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لمنطقة الخدمات بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .
- طرف أول
معاون السيد الوزير
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثانٍ
وكيلاً عن مالكي قطعة الأرض
الموقع/ طارق عبد العزيز إبراهيم السيد

