

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٤٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/أ) بمساحة ٤,٧٣ فدان

بما يعادل ٢م١٩٨٨٤,٦

الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ أحمد فايق أمين مصطفى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية وتقديمها من الخارج بعلاوة سريعة

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 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 إلغاء
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 ٢٠٢١/٤/٢٢ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسيد/ أحمد فايق أمين مصطفى لقطعة الأرض رقم (٤/أ) بمساحة
٤,٣٣٦ فدان بما يعادل ٢١٨٢١١,٢٥ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض
من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد
برقم (٤٢١٤٤١) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٣ بشأن مراجعة المخطط الخاص
بقطعة الأرض رقم (٤أ) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بمنطقة الحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد (٤٢٢٩٩٤) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠ ومرفق به اللوحات النهائية والتعهدات للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٤) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛ وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أحمد فايق أمين مصطفى لقطعة الأرض رقم (٤/أ) لتصبح مساحة قطعة الأرض بناءً على المستجندات ٤,٧٣ فدان بما يعادل ٢١٩٨٨٤,٦ م^٢ بعد تعديل نسبة التمييز إلى (١٠٪) بناءً على خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٠٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١١ بدلاً من (٢٥٪) ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم والواردة برقم (٤٢٦١٤٢) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢١ ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٩٥٧٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٩ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛ وعلى التعهدين الموقعين 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 ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن إعمال 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 العلوات المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخدمها من الخارج ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ أحمد فايق أمين مصطفى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/أ) بمساحة ٤,٧٣ فدان بما يعادل ٢١٩٨٨٤,٦ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وكذا خدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري 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 ٢٠٢٢/٦/١٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/أ) بمساحة ٤,٧٣ فدان بما يعادل ٢١٩٨٨٤,٦ م^٢ (تسعة عشر ألفاً وثمانمائة وأربعة وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أحمد فايق أمين مصطفى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وكذا خدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٢ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ق 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخدمها 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 كأن لم تكن .

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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧ - يلتزم المخصص له بتقديم واعتماد البرنامج الزمني للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمني المعتمد .

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 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 ١٠ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١ - يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤ - يُنشر هذا القرار في 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 (٤/أ) بمساحة ٢م^٢ ١٩٨٨٤,٦

بما يعادل ٤,٧٣ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ أحمد فايق أمين مصطفى موسى لإقامة نشاط سكنى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ ، وملحق التعاقد بتاريخ ١٩/١٢/٢٠٢١ بمقابل عيني تنازل عن (٥٠٪) وكذا خدمات تجارية بعلاوة سريعة

مساحة المشروع :إجمالى مساحة المشروع ٢م^٢ ١٩٨٨٤,٦٠ أى ما يعادل ٤,٧٣ فدان .**مكونات المشروع :**

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م^٢ ٧٥٧٢,٣ أى ما يعادل ١,٨٠٢ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢م^٢ ٢٢٦٦,٨٤ بما يعادل ٠,٥٣٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢م^٢ ٢٣٧٠,٠٠ أى ما يعادل ٠,٥٦٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات F.P بمساحة ٢م^٢ ١٥,٨٥ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار بمساحة ٢م^٢ ٤٩٥٠,٠١ أى ما يعادل ١,١٧٨ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^٢ ١٣٧٥ أى ما يعادل ٠,٣٢٧ فدان وتمثل نسبة (٦,٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م^٢ ٣٦٠١,٤٤ أى ما يعادل ٠,٨٥٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٨,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٧٥٧٢,٣ أى ما يعادل ١,٨٠٢ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٠٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٢٢٦٦,٨٤ بما يعادل ٠,٥٣٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة لدور الأرض F.P م ^٢	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٨١,٢٣	١١٠	٢٨,٨٥	فيلا منفصلة	١	
٢	٢٨٤,٦١	٩٢	٣٢,٣٢	فيلا منفصلة	١	
٣	٢٩٧,٦٤	٩٢	٣٠,٩١	فيلا منفصلة	١	
٤	٣١٥,٧٧	١٠٢,٥	٣٢,٤٦	فيلا منفصلة	١	
٥	٣٤٥,١٥	١٠٢,٥	٢٩,٧	فيلا منفصلة	١	
٦	٤٢٩,١	١١٠	٢٥,٦٤	فيلا منفصلة	١	
٧	٣٦٢,٤٣	١٠٢,٥	٢٨,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٨	٣٤٦,٢٩	١٠٢,٥	٢٩,٦	فيلا منفصلة	١	
٩	٣٤٦,٢٩	١٠٢,٥	٢٩,٦	فيلا منفصلة	١	
١٠	٣٤٦,٢٩	١٠٢,٥	٢٩,٦	فيلا منفصلة	١	
١١	٣٤٦,٢٩	١٠٢,٥	٢٩,٦	فيلا منفصلة	١	أرضى +
١٢	٤٥٣,٧٢	١١٠	٢٤,٢٤	فيلا منفصلة	١	أول
١٣	٣٠٦,٧٨	١٠٢,٥	٣٣,٤١	فيلا منفصلة	١	
١٤	٣٠٦,٧٨	١٠٢,٥	٣٣,٤١	فيلا منفصلة	١	
١٥	٣٠٦,٧٨	١٠٢,٥	٣٣,٤١	فيلا منفصلة	١	
١٦	٣٠٦,٧٨	١٠٢,٥	٣٣,٤١	فيلا منفصلة	١	
١٧	٣٠٦,١٢	١٠٢,٥	٣٣,٤٨	فيلا منفصلة	١	
١٨	٣٩٠,٨٦	١١٠	٢٨,١٤	فيلا منفصلة	١	
١٩	٣٣٧,٠٨	١٠٥,٧٥	٣١,٣٧	فيلا منفصلة	١	
٢٠	٦٢٩,٥٥	١٩٢,٥	٣٠,٥٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٢١	٤٢٦,٧٦	١١٤,٥٩	٢٦,٨٥	فيلا منفصلة	١	
الإجمالى	٧٥٧٢,٣٠	٢٢٦٦,٨٤			٢٢	

ثانياً - المناطق المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات ويوايات وغرف الأمن بمساحة ٢٣٣٨٥,٨٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٦٨ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P تبلغ ٢٧١٥,٨٥ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P	مساحة قطعة الأرض		الاستعمال
	الارتفاع	النسبة البنائية	الردود	بالمتر المربع	بالمتر المربع	بالفدان	
جميع الجهات	بدروم + أرض + اول + غرف سطح خدمات بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة	%٢٩,٥٤	٦ م من	٧٠٠	٢٣٧٠	٠,٥٦٤	خدمات (تجارى)
مساحة الغرفة لا تزيد عن ٢٨٩	أرض فقط			١٥,٨٥	١٥,٨٥	٠,٠٠٤	غرف أمن يوايات
				٧١٥,٨٥	٢٣٨٥,٨٥	٠,٥٦٨	الإجمالى

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 ويسمح بتخديمها من الخارج وبحد أقصى كأرض لا تزيد على (١٢٪) من مساحة أرض المشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ .

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

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بالسطح للمباني الخدمية بنسبة (٢٠٪)

من المسطح المسموح ببناؤه بالدور الأرضى (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مفتوح) .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ردود - ارتفاع) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة والخاصة بكل نشاط على حدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة .

الردود لا تقل عن ٦م من جميع الجهات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمى (تجارى) بمساحة مبنية بالدور الأرضى تبلغ ٢٧٠٠م^٢ وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

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 + خدمات) .

(ب) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٥٪) للفيلات

المتصلة والشبه متصله ، و(٤٠٪) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى

الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .

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

قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(هـ) 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 بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ،

وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(و) 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 .

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

(ح) الردود لأراضى الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم (١) لشهر يونيو لسنة ٢٠٢١

(ط) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات ، ومخازن غير تجارية) .

(ى) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ك) يتم الائترام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

(م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٠ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالتر المربع	الاستعمال
١١,٤%	٢٢٦٦,٨٤	الإسكان F.P
٣,٥٢%	٧٠٠	خدمات (تجارى)
٠,٠٨%	١٥,٨٥	البوابات وغرف الأمن F.P
١٥%	٢٩٨٢,٦٩	الإجمالى

بالتوكيل عن المالك

الاسم: م/ رامى طه أمين عيسى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية) .
- ٢- يلتزم المالك 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 فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى 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 الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى السيد/ أحمد فايق أمين مصطفى موسى 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 المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف أول

(مضاء)

طرف ثانٍ

بالتوكيل عن المالك

الاسم: م/ رامى طه أمين عيسى

