

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٥٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢٢

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢م) بمساحة ١٤,٣٣ فدان
بما يعادل ٢٦٠٢٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / حبيب إبراهيم حبيب العادلى
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 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 زراعي إلى عمراني 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 ٢٠٢١/١٠/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / حبيب إبراهيم حبيب العادلي لقطعة الأرض رقم (م٢، م٣) بمساحة (١٧،٢ فدان) بما يعادل ٢٧٢٢٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى سكني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض السوارد برقم (٤١٠٠٣٠) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٢ مرفقاً لوحة المخطط التفصيلي للمشروع للمراجعة والاعتماد واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١ بشأن طلب تقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢ ، م ٣) بالحوض رقم (١) بمساحة (١٧,٢ فدان) بالحزام الأخضر بالمدينة إلى قطعتين القطعة الأولى بمساحة (١٢٠٠٠م^٢) بنشاط تجارى ، والقطعة الثانية بمساحة (٦٠٠٠م^٢) بنشاط كمبوند سكنى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٦٢٢٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٦ المتضمن الموافقة الفنية على تقسيم قطعة الأرض محل الطلب إلى قطعتين الأولى بنشاط تجارى بمساحة (١٢٠٠٠م^٢) باشتراطات بنائية (٣٠٪ نسبة بناء وعدد أدوار أرضى وأول) والثانية على باقى المساحة بنشاطها الأصيل (سكنى) وبذات اشتراطاتها الأصلية على أن يتم الالتزام بالشروط التالية (والتي هى جزء لا يتجزأ من الموافقة الفنية) ؛

سلامة موقف كامل قطعة الأرض ؛

تقديم كروكى موقع من المالك أو وكيله موضحا به تقسيم قطعة الأرض ؛
ترك منطقة فاصلة بعرض لا يقل عن ٦م تستغل كم منطقة خضراء تفصل بين النشاط السكنى والنشاط التجارى وبطول عرض القطعة بخلاف الردود القانونى ويتم تضمينها فى أى من القطعتين وفقاً لرؤية المالك واحتسابها من ضمن النسبة البنائية للقطعة التى سيتم تحديدها ؛

الالتزام بالاشتراطات البنائية التالية بالنسبة للقطعة الأولى بنشاط تجارى (نسبة بناء ٣٠٪ وعدد أدوار أرضى + أول - وردود عام لا يقل عن ٦م من جميع الجهات والمسافة بين المباني وبعضها لا يقل عن ٦م) ، والقطعة الثانية بنشاط سكنى فقط (نسبة بناء ١٥٪ وعدد أدوار أرضى + أول - وردود عام لا يقل عن ٦م من جميع الجهات) وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به بالمنطقة .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛
الحصول على موافقة جهات الاختصاص وأى موافقات قد تكون مطلوبة ؛
العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد العالوة المقررة نظير تغيير
النشاط من سكنى إلى تجارى ؛

إيرام ملحق للتعاقد يتضمن تعديل النشاط والعالوة المقررة وكافة الشروط
والضوابط اللازمة ؛

يلتزم مقدم الطلب بتقديم مستندات القرار الوزارى لقطعة الأرض بالنشاط السكنى
فقط ، وتقديم مستندات تراخيص البناء بجهاز المدينة لقطعة الأرض بالنشاط التجارى
وذلك وفقاً للتوقيينات المحددة بعقد التخصيص المبرم بين سيادته وجهاز المدينة
بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد
برقم (٤١٦٦٠٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٠ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى
لقطعة الأرض بالنشاط السكنى ؛

وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٢ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسيد / حبيب إبراهيم حبيب العادلى للقطعة رقم (٢) بالحوض
رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ ؛
وعلى خطاب كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٩١٣٠)
بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التنقيق والتوقيع والإفادة بكامل
موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٢ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد /
حبيب إبراهيم حبيب العدلى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م٢)
بمساحة ١٤,٣٣ فدان بما يعادل ٢٦٠٢٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠% بموقع
بديل) ، 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 ٢٠٢٢/١٠/١٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م٢) بمساحة ١٤,٣٣ فدان
بما يعادل ٢٦٠٢٠٠ م^٢ (ستون ألفاً ومائتان متراً مربعاً) الواقعة بالحوض
رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / حبيب إبراهيم حبيب
العدلى لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) ، وذلك طبقاً
للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٤ ،
وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٢ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 الإدارى 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 إعمال 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 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 بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- 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 ٦- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) ؛

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 الزمني المعتمد وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 القومي 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 الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢)
بمساحة ٢٦٠٢٠٠ م^٢ بما يعادل ١٤,٣٣ فدان
الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسيد / حبيب إبراهيم حبيب العادلى
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠ ٪ بموقع بديل)
وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢١
وملحقه المبرم بتاريخ ١٢/٨/٢٠٢٢

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٦٠٢٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١٤,٣٣ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٦٤٤٠ م^٢ أى ما يعادل ٦,٣ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٩٢ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٩٠١٢ م^٢ بما يعادل ٢,١٤٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٧ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة (F.P) ٢١٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٢ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٤٥٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٣,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٣٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٠٣٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,١٥ فدان وتمثل نسبة (١٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٠١١٥ م^٢ أى ما يعادل ٢,٤١ فدان وتمثل نسبة (١٦,٨ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٢٦٤٤٠م^٢ أى ما يعادل ٦,٣ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٩٠١٢م^٢ بما يعادل ٢,١٤٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة التناثية	مسطح الدور الأرضى	عدد الوحدات	عدد الأدوار	نوع النموذج
١	٣٧٥	%٣٣,٣٣	١٢٥	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
٢	٤٤٧	%٣٠,٦٥	١٣٧	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
٣	٤٢٥	%٢٥,٨٨	١١٠	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
٤	٤٥٣	%٣٠,٢٤	١٣٧	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
٥	٤٣١	%٢٧,١٥	١١٧	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
٦	٤١١	%٣٤,٧٩	١٤٣	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
٧	٣٧٣	%٢٩,٧٦	١١١	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
٨	٣٧٥	%٢٦,٦٧	١٠٠	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
٩	٣٩٦	%٣٣,٥٩	١٣٣	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
١٠	٣٩٠	%٣٢,٠٥	١٢٥	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
١١	٣٩٦	%٣٣,٥٩	١٣٣	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
١٢	٣٧٦	%٢٦,٦٠	١٠٠	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
١٣	٣٧٣	%٢٩,٧٦	١١١	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة
١٤	٤١١	%٣٤,٧٩	١٤٣	١	أرضى + أول	فيلا منفصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة التثائية	مسطح الدور الأرضي	عدد الوحدات	عدد الأدوار	نوع النموذج
١٥	٤٣١	%٢٧,١٥	١١٧	١	أرضي + أول	فيلا منفصلة
١٦	٤٥٥	%٣٠,١١	١٣٧	١	أرضي + أول	فيلا منفصلة
١٧	٤١٧	%٢٦,٣٨	١١٠	١	أرضي + أول	فيلا منفصلة
١٨	٤٦٥	%٢٩,٤٦	١٣٧	١	أرضي + أول	فيلا منفصلة
١٩	٥٩٥	%٣٠,٢٥	١٨٠	١	أرضي + أول	فيلا منفصلة
٢٠	٥٠٠	%٣٣,٠٠	١٦٥	١	أرضي + أول	فيلا منفصلة
٢١	٨٤٣	%٢٧,٧٦	٢٣٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٢٢	٨٣٧	%٢٧,٩٦	٢٣٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٢٣	١٦٣٣	%٤٤,٨٣	٧٣٢	٦	أرضي + أول	فيلا متصلة
٢٤	٩١٧	%٤٠,٨٩	٣٧٥	٣	أرضي + أول	فيلا متصلة
٢٥	٩١٧	%٤٠,٨٩	٣٧٥	٣	أرضي + أول	فيلا متصلة
٢٦	١٦٣٣	%٤٤,٨٣	٧٣٢	٦	أرضي + أول	فيلا متصلة
٢٧	٨٤٣	%٢٧,٧٦	٢٣٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٢٨	٨٣٧	%٢٧,٩٦	٢٣٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٢٩	٦٤٨	%٣٠,٥٦	١٩٨	١	أرضي + أول	فيلا منفصلة
٣٠	٧٤٦	%٣٦,١٩	٢٧٠	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٣١	٦٩٢	%٣٨,١٥	٢٦٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٣٢	٦٨١	%٣٨,٧٧	٢٦٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٣٣	٥٩٣	%٣٠,٣٥	١٨٠	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٣٤	٦١٦	%٣٥,٧١	٢٢٠	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٣٥	٦٤٦	%٣٣,١٣	٢١٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة البنائية	مسطح الدور الأرضي	عدد الوحدات	عدد الأدوار	نوع النموذج
٣٦	٧١٠	٣٣,٣٨%	٢٣٧	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٣٧	٦٤٦	٣٣,١٣%	٢١٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٣٨	٦١٥	٣٥,٧٧%	٢٢٠	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٣٩	٥٩٢	٣٠,٤١%	١٨٠	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٤٠	٦٨١	٣٨,٧٧%	٢٦٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٤١	٦٩٣	٣٨,١٠%	٢٦٤	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
٤٢	٩٢٦	٣٢,٦١%	٣٠٢	٢	أرضي + أول	فيلا شبة متصلة
الاجمالي	٢٦٤٤٠		٩٠١٢	٧٣		

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 داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠% للفيلات المنفصلة ، و ٤٥% للفيلات المتصلة والشبة متصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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 .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن ٢٥٠م مقاسة 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 .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
(ز) الردود بقطع الأراضي السكنية الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حال أن واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحتى حد المبنى داخل المواقع المطلّة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

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

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م^٢ وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٢ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع %
الإسكان F.P	٩٠١٢	١٤,٩٧ %
خدمات وغرف الأمن F.P	١٨	٠,٠٣ %
الإجمالى	٩٠٣٠	١٥ %

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- 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 .
- 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 السلاطم 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 الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / حبيب إبراهيم حبيب العادلى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري 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 الري وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البزدورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 للمباني 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 على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأرضى طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

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 .

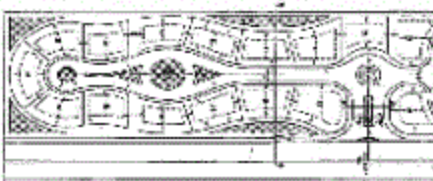
١٦- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

طرف ثانٍ

(امضاء)

طرف أول

(امضاء)



المبنى: كورنيش الجيزة

الارتفاع: ٢٠٠ م

العرض: ٢٠٠ م

المساحة: ٤٠٠٠ م^٢

الموقع: الجيزة

الجهة: الجيزة

الاسم: كورنيش الجيزة

الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

التاريخ: ٢٠٢٣

الموقع: الجيزة

الاسم: كورنيش الجيزة

الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

التاريخ: ٢٠٢٣

المبنى: كورنيش الجيزة

الارتفاع: ٢٠٠ م

العرض: ٢٠٠ م

المساحة: ٤٠٠٠ م^٢

الموقع: الجيزة

الجهة: الجيزة

الاسم: كورنيش الجيزة

الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

التاريخ: ٢٠٢٣

الموقع: الجيزة

الاسم: كورنيش الجيزة

الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

التاريخ: ٢٠٢٣

المبنى: كورنيش الجيزة

الارتفاع: ٢٠٠ م

العرض: ٢٠٠ م

المساحة: ٤٠٠٠ م^٢

الموقع: الجيزة

الجهة: الجيزة

الاسم: كورنيش الجيزة

الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

التاريخ: ٢٠٢٣

الموقع: الجيزة

الاسم: كورنيش الجيزة

الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

التاريخ: ٢٠٢٣

المبنى: كورنيش الجيزة

الارتفاع: ٢٠٠ م

العرض: ٢٠٠ م

المساحة: ٤٠٠٠ م^٢

الموقع: الجيزة

الجهة: الجيزة

الاسم: كورنيش الجيزة

الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

التاريخ: ٢٠٢٣

الموقع: الجيزة

الاسم: كورنيش الجيزة

الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

التاريخ: ٢٠٢٣