

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣)

بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل (٢م٢١٠٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / محمد سيد سلام محمد

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات بنشاط (حضانة)

بعلاوة سريعة لخدمة قاطنى المشروع

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

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 ٢٦/٢/٢٠١٧
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 ٥/٨/٢٠١٩
بالموافقة 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 والنقسيم
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٠/٦/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجيدة والسيد / محمد سيد سلام محمد لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٥ فدانة)
بما يعادل ٢٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
بنشاط سكنى بمقابل عيى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح
زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض السوارد
برقم (٤١٣٢٩٦) بتاريخ ٢١/٦/٢٠٢٢ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط
ونقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٨٢٢٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣١ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى المقدم من قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤١٨٤٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٨ للسيدة المهندسة / مقرر لجنة التسعير لتحديد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى "حضانة" ضمن المخطط التفصيلى للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والوردة برقم (٤٢٠٧١٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٣ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣٠٤٥٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى 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 / محمد سيد سلام محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيى وخدمات بنشاط (حضانة) بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع ، 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 معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٥ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــســـرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / محمد سيد سلام محمد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات بنشاط (حضانة) بعلاوة سريعة لخدمة قاطنى المشروع ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع من وكيله باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى 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 بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة خدمات بنشاط (حضانة) لخدمة قاطنى المشروع وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم صرف تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧- 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 ٨- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص بعد إزالة أية إشغالات فى الأرض 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 الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى 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 القومى 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 - ينشر 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣)
بمساحة ٢م^٢٢١٠٠٠ بما يعادل ٥ أفدنة
الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسيد / محمد سيد سلام محمد
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات بنشاط (حضانة)
بعلاوة سريعة ، وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة
بتاريخ ١٠/٦/٢٠٢٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م^٢٢١٠٠٠ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢م^٢٨٤٠٥,٨٨ أى ما يعادل ٢,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٠٢٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^٢٢٩٩٧,٠٠ بما يعادل ٠,٧١٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٢٧١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م^٢١٨ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^٢٥٢٧٤,٥٥٦ أى ما يعادل ١,٢٥٦ فدان وتمثل نسبة (٢٥,١١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للخدمات بنشاط "حضانة" بمساحة ٢م^٢٦٣٦,٦٠٦ أى ما يعادل ٠,١٥٢ فدان وتمثل نسبة ٣,٠٣١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^٢١٣٥,٠٠٠ بما يعادل ٠,٠٣٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٦٤٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء ٢م^٢٤٧٨٩,٩٥٨ أى ما يعادل ١,١٤١ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^٢١٨٧٥ أى ما يعادل ٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١ - الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢٨٤٠٥,٨٨م أى ما يعادل ٢,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٠٢٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمشروع (F.P) ٢٩٩٧,٠٠م بما يعادل ٠,٧١٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٢٧١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى والمساحة المبينة التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأراضى (م ^٢) F.P	النموذج (هيئات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٦٥٥,٤٠	٣٦,٥٩	٢٣٩,٨٣	متصلة	٣	أرضى + أول
٢	٤٠٠,١٨	٢٨,٠١٢	١١٢,١٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٢٧٠,٥٩	٢٣,٧٥	٩١,٣٢	منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٢٧٠,٦	٢٣,٧٦	٩١,٤٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٢٧٠,٥٩	٢٣,٧٨	٩١,٤٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٢٧٠,٥٧	٢٣,٧٨	٩١,٤٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٢٧١,٠٦	٢٣,٧٢	٩١,٤٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٢٧٠,٥٣	٢٣,٧٩	٩١,٤٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٢٩٥,٠٨	٣٥,٦٣	١٠٥,١٤	منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٢٩٥,١٨	٣٥,٦٣	١٠٥,١٨	منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٢٩٤,٩٦	٣٥,٦٤	١٠٥,٠٠	منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٢٩٥,٠٣	٣٥,٦٥	١٠٥,١٨	منفصلة	١	أرضى + أول
١٣	٤٢٤,٢٨	٣٩,٨٩	١٦٩,٢٥	شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٤	٤٣٢,٣٨	٣٩,١٤	١٦٩,٢٥	شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٥	٤٣٣,٧١	٣٩,١٦	١٦٩,٨٦	شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٦	٧٤٧,٧	٤٤,٧٩	٣٣٤,٩٣	متصلة	٤	أرضى + أول
١٧	٧٦٢,٢٦	٤٢,٥٠	٣٢٣,٩٦	متصلة	٤	أرضى + أول
١٨	٣٧٣,٥٢	٢٥,٣٢	٩٤,٦٠	منفصلة	١	أرضى + أول
١٩	٧٢٦,٤	٣٤,٠٢	٢٤٧,١٣	متصلة	٣	أرضى + أول
٢٠	٦٤٥,٨٦	٢٥,٩٠	١٦٧,٢٧	شبه متصلة	٢	أرضى + أول
الإجمالى	٨٤٠٥,٨٨	-	٢٩٩٧,٠٠	-	٣٤	-

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات "نشاط حضانة ، غرف أمن" :

(أ) الأراضى المخصصة للخدمات بنشاط "حضانة" بمساحة ٢٦٣٦,٦٠٦ فدان أى ما يعادل ٠,١٥٢ فدان وتمثل نسبة ٣,٠٣١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٣٥,٠٠٠ م^٢ ما يعادل ٠,٠٣٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٦٤٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م^{١٨} أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى والمساحة المبنية التالى :

التشطاط	رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	الاشتراطات البنائية		ملاحظات
				الارتفاع	النسبة البنائية	
"حضانة"	A	٢٣٦,٦٠٦	١٣٥,٠٠٠	٢١,٢٪	دور أرضى + أول "إدارى فقط"	الالتزام بالشروط الخاصة بمديرية الشئون الاجتماعية واشتراطات الدفاع المدنى وجهاز شئون البيئة
غرف أمن	-	-	١٨	-	دور أرضى فقط	-
الإجمالى	-	-	١٥٣,٠٠٠	-	-	-

ثالثاً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٩٩٧,٠٠٠	١٤,٢٧١٪
خدمات (نشاط حضانة)	١٣٥,٠٠٠	٠,٦٤٣٪
غرف الأمن F.P	١٨	٠,٠٨٦٪
الإجمالى	٣١٥٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠٪

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر
وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :**

أولاً - بالنسبة للنشاط السكنى:

(أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد عن (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول ، بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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) 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 .

(هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن (٤٠%) من الفيلات المنفصلة و (٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن (١٥%) .

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

(ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .

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

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

(ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة للمشروع ٣٠ شخص / فدان .

ثانياً - بالنسبة لمناطق الخدمات :

(أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حده (نسبة بنائية ، ارتفاع ، ردود) ، وبما لا يتعدى نسبة بنائية ١٥% من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛

(ج) يتعهد مالك قطعة الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط "حضانة" للمشروع ، وعدم تخديمها من الخارج إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة وسداد العلاوة المقررة نظير ذلك ، طبقاً لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير ، وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمنطقى الخدمات بالمشروع .

(د) يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ متر من حدود أرض الخدمات ، وحتى حدود الأراضى السكنية بالمشروع .

(هـ) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩م^٢ ، وارتفاع أرضى فقط ، على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (جراجات) .
- ٣ - يلتزم مالك المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على ١٥% بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى 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 المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، وبنسبة (١٠% مساحة مغلقة + ١٠% مساحات مظلمة) من مسطح الدور الأرضى وذلك بالمبنى الخدمى "حضانة" .
- ٧- يتولى السيد / محمد سيد سلام محمد ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يتولى مالك المشروع 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 منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - يتولى مالك المشروع باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- 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- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالك المشروع والمعتمد من الهيئة .

١٧- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

١٨- 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 ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

الجمهورية العربية السورية
وزارة التخطيط
مديرية التخطيط
الإدارة العامة للتخطيط
مكتب الدراسات والبحوث
دمشق - سورية

