

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٠ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٨ ج)

بمساحة ٥ فدان بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسيد / محمد صلاح عبد العزيز رمضان

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل)

وإقامة نشاط تجارى وتخدمه من الخارج ومسجد

والسابق لها صدور القرار الوزارى رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧

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 الموافق 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 بالمشكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق 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 فدان بمدينة ٦ أكتوبر ، وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٧/٧/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / محمد صلاح عبد العزيز رمضان لقطعة الأرض رقم (١٨ ج) بمساحة ٥ فدان بما يعادل (٢١٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد بنشاط سكنى بمقابل عيني تنازل عن ٥٠% بموقع بديل بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٢٠) بتاريخ ٧/٢/٢٠٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٨ ج) حوض رقم (٣) بمساحة (٥) فدان بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني تنازل ٥٠% موقع بديل وإقامة مسجد ؛ وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض السوارى برقم (٤١١٨٤٤) بتاريخ ٥/٦/٢٠٢٢ بشأن استصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بعالية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٧٥٨٢) بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٢٢ بشأن قطعة الأرض عاليه والمتضمن أنه بتاريخ ١٣/٤/٢٠٢٢ تم مخاطبه جهاز مدينة الشيخ زايد بالملف الخاص بالقطعة لاستكمال الإجراءات اللازمة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٢٧٩٢) بتاريخ ١٣/٩/٢٠٢٢ لجهاز مدينة الشيخ زايد مرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والتوقيع والإفادة عن كامل موقف قطعة الأرض بعاليه والمحول صورة منه إلى مقرر لجنة التسعير بالهيئة لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط تجارى للمشروع المقدم بعاليه والتخديم من الخارج ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٨٥٣٨) بتاريخ ١١/١٢/٢٠٢٢ والمتضمن الإفادة بقبول التصالح على الفلتين المقامتين على قطعة الأرض الماثلة وكذلك تعهد المخصص له قطعة الأرض بإزالة المسجد المخالف ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤٢٠٦٢٢) بتاريخ ٢/١٠/٢٠٢٢ والمرفق به اللوحات بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠٢٢ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من 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 الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد صلاح عبد العزيز رمضان باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٨ ج) بمساحة (٥) فدان بما يعادل (٢٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل

عينى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) وإقامة نشاط تجارى وتخديمه من الخارج ومسجد والسابق لها صدور القرار الوزارى رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ ، ووفقا 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) لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٨ ج) بمساحة (٥) فدان بما يعادل (٢٢١٠٠٠م^٢) (واحد وعشرون ألفا مترا مربعا) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد والمخصصة للسيد / محمد صلاح عبد العزيز رمضان وذلك لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) وإقامة نشاط تجارى وتخديمه من الخارج ومسجد والسابق لها صدور القرار الوزارى رقم (١٢٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٧ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى 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 سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزء لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة والتعهد بإزالة المسجد المقام على قطعة الأرض قبل استصدار تراخيص المباني .

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 الغير مقنن 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 بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى وتخليصه من الخارج 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 ٦- 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 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 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 ، 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 المصري 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 التالي 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 تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٨ ج)

بمساحة (٢م٢١٠٠٠) بما يعادل (٥) فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد ،

والمخصصة للسيد/ محمد صلاح عبد العزيز رمضان

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته

بتاريخ ٢٧/٧/٢٠٢١ والسابق صدور القرار الوزاري لها

رقم (١٢٠) بتاريخ ٢/٧/٢٠٢٢

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢م٢١٠٠٠ أى ما يعادل (٥) فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (٢م١٠١١٦,٠٢) أى ما يعادل (٢,٤٠٩ فدان) وتمثل نسبة (٤٨,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢م٢٧٩١) بما يعادل (٠,٦٦ فدان) وتمثل نسبة (١٣,٢٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للنشاط الخدمى (تجارى) بمساحة (٢م١٣٣٥,٢٢) أى ما يعادل (٠,٣١٨ فدان) وتمثل نسبة ٦,٣٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة (١م١٩) أى ما يعادل (٠,٠٠٤ فدان) وتمثل نسبة ٠,٠٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة (٢م٤٩٣٠,٦١) أى ما يعادل (١,١٧٤ فدان) وتمثل نسبة (٢٣,٤٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢م٢١٧٠,٣٩) أى ما يعادل (٠,٥١٧ فدان) وتمثل نسبة (١٠,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة (٢م٢٤٢٨,٧٦) أى ما يعادل (٠,٥٧٨ فدان) وتمثل نسبة (١١,٥٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (٢١٠١١٦,٠٢م^٢) أى ما يعادل (٢,٤٠٩ فدان) وتمثل نسبة (٤٨,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢٧٩١م^٢) بما يعادل (٠,٦٦) فدان وتمثل نسبة ١٣,٢٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	مساحة الدور الأرضى ٢م (F.P)	مساحة قطعة الأرض ٢م	رقم القطعة
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	١
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	٢
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	٣
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	٤
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	٥
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	٦
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	٧
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	٨
	١		٢٦,٢٠	١١٤,٥	٤٣٦,٩٧	٩
	١		٢٣,٧١	١١٤,٥	٤٨٢,٨٨	١٠
	١		٢٣,٨٥	١١٤,٥	٤٨٠	١١
يدروم + أرضى + أول + غرف سطح	١	فيلات منفصلة	٢٣,٧١	١١٤,٥	٤٨٢,٨٨	١٢
	١		٢٣,٧١	١١٤,٥	٤٨٢,٨٨	١٣
	١		٢٣,٨٥	١١٤,٥	٤٨٠	١٤
	١		٢٣,٧١	١١٤,٥	٤٨٢,٨٨	١٥
	١		٢٦,٢٠	١١٤,٥	٤٣٦,٩٧	١٦
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	١٧
	١		٢٩,٢١	١١٤,٥	٣٩٢	١٨

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ (F.P)	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٩	٤٣١,٢٠	١٣٦	٣١,٥٤	فيلتين منفصلتين قائمتين	١	
٢٠	٤٣١,٣٦	١٣٦	٣١,٥٣		١	
٢١	٣٩٢	١١٤,٥	٢٩,٢١	فيلات منفصلة	١	
٢٢	٣٩٢	١١٤,٥	٢٩,٢١		١	
٢٣	٣٩٢	١١٤,٥	٢٩,٢١		١	
٢٤	٣٩٢	١١٤,٥	٢٩,٢١		١	
الإجمالي	١٠١٦٠,٠٢	٢٧٩١			٢٤	

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

- ١ - لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٢ - الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣ - يسمح بإقامة مرافق خدمات بالسطح تمثل (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

- ٤ - ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- ٥ - المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- الردود : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي داخل قطعة الأرض السكنية وبالنسبة للفيلات المنفصلة يتم عمل الردود الجانبى لقطع الأراضي التى نقل واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعى يسمح بعمل الردود الجانبى لقطع الأراضي التى نقل واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م من جانب واحد فقط وفي حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .
- ٧- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية طبقاً للأنشطة المقررة للبدروم المصرح بها فى الهيئة .
- ٨ - النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠% للفيلات المنفصلة و٤٥% للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية ١٥% من إجمالى مساحة المشروع .
- ٩- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني المطل على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .
- ١٠ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع .
- ١١- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م^٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .
- ١٢- الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢١ شخص / فدان .

جدول المساحات البنائية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	إجمالى مساحة الدور الأرضى ٢م (F.P)	النسبة البنائية %	إجمالى مساحة الأرض = ٥ فدان أى ما يعادل ٢م ² ٢١٠٠٠ النسبة البنائية %١٥ = ٣١٥٠ م ²
سكنى	٢٧٩١	%١٣,٢٩	
خدمات	٣٤٠	%١,٦٢	
غرف أمن	١٩	%٠,٠٩	
الإجمالى	٣١٥٠	%١٥	

الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات بالمشروع :

الأراضى المخصصة للنشاط الخدمى (تجارى) بمساحة (١٣٣٥,٢٢ م²) أى ما يعادل (٠,٣١٨ فدان) وتمثل نسبة ٦,٣٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	مساحة قطعة الأرض م ²	مساحة الدور الأرضى F.P	الارتفاع	الردود
تجارى	٨٠١,٤٣	٢٤٠	أرضى + دور أول	٦م من حدود المشروع ٦م من جميع الجهات
مسجد	٥٣٣,٧٩	١٠٠		طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة
غرف أمن	١٩	١٩	أرضى	-
الإجمالى	١٣٥٤,٢٢	٣٥٩	-	-

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على قطعة الأرض التجارى عن ٣٠% من إجمالى مساحة القطعة وعلى مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى 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 ٩م² وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠%) .

(د) الارتفاع المسموح به لأرض التجارى أرضى + أول فقط وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .

(هـ) يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪ كالتالى (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 قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(و) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات .

(ز) الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

(ح) الالتزام بترك بقيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة بالمنطقة .

(ط) يلتزم المخصص له قطعة الأرض بسداد قيمة العلاوة المستحقة لإضافة نشاط تجارى بقطعة الأرض طبقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وقبل استصدار التراخيص لأرض التجارى .

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 (جراجات) .
- ٢- يلتزم السيد / محمد صلاح عبد العزيز رمضان ، 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 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 المسطح المبنى بالدور الأرضي طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي 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 الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات 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 على نفقته بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٠ - يلتزم المالك على نفقته بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك 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 (٦، ٧، ٨) .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان 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 بالبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- 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
بالتوكيل عن المالك
وائل صلاح الدين بهلول

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى

