

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٢

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ١٩,٩٧ فدان بما يعادل ٢٨٣٨٧٥

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ محمد مصطفى شعبان بدوى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل)

وكذا أنشطة خدمية (تجارى) وتخليده من الخارج بعلاوة سريعة

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 ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكورة والمعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم الغاء

تخصيصها وفسخ عهدها 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 بالمذكورة ؛

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 الملقى 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 ٢٠٢٢/٤/٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد /محمد مصطفى شعبان بنوى لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (١٩,٩٧) فدان بما يعادل ٢٨٣٨٧٥ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني (بموقع بديل) ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي إلى سكني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٥٨١٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٠٠١٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٢ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع ؛ وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٥٦٣٨٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٥ المرفق به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم من العميل لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٦ في ضوء التعاقد المبرم بين جهاز المدينة وسيادته ؛ وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة برقم (٤٢٦٦٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٨ ؛

وعلى التعمدات 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 بعدد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة
من السيد / محمد مصطفى شعبان بدوى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم
(٨) بمساحة (١٩,٩٧) فدان بما يعادل ٢٨٣٨٧٥ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزم
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل) ، وكذا أنشطة
خدمية (تجارى) وتخليده من الخارج بعلاوة سعرية ، 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. مهندس معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣ والمتبينة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

تســـــــــرر :

مسادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة (١٩,٩٧) فدان
بما يعادل ٢٨٣٨٧٥ م^٢ (ثلاثة وثمانون ألفاً وثمانمائة وخمسة وسبعون متراً مربعاً)
الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد /
محمد مصطفى شعبان بدوى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل) ، وكذا
أنشطة خدمية (تجارى) وتخليده من الخارج بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود
الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٣ ، والتي
تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع من وكيله باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري 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 .

مادة ٣- يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الائتلم بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة خدمات بنشاط (تجاري) وتخليده من الخارج بعلاوة سريعة وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم صرف ترخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ويشترط 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 المتعقد عليها لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص بعد إزالة أية إشغالات في 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 للائشترات المرقة 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 المرقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

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

مادة ١٤- ينشر 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

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (٨) بمساحة ٢م٨٣٨٧٥ بما يعادل ١٩,٩٧ فدان
الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسيد / محمد مصطفى شعبان بدوى
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني (بموقع بديل) ،
وفقاً للتعاهد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٣/٤/٢٠٢٢
وكذا أنشطة خدمية (تجارى) وتخليده من الخارج بعلاوة سريعة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٨٣٨٧٥ أى ما يعادل ١٩,٩٧ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٣٠٩١٢,١٦
أى ما يعادل ٧,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٣٦,٨٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١م٦٥٦١,٧٥ وتمثل نسبة (١١,٤٪)
من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى وغرف الأمن بمساحة ٢م ١٠٠٢٣
أى ما يعادل ٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٣٠١٩,٥ وتمثل نسبة (٣,٦٪)
من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
بمساحة ٢م١٥٨٣٤,٦٤ أى ما يعادل ٣,٧٧ فدان وتمثل نسبة (١٨,٨٨٪) من إجمالى
مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م ١٤٧٥٠ أى ما يعادل
٣,٥١ فدان وتمثل نسبة (١٧,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة
٢م ٢٣٥٥,٢ أى ما يعادل ٢,٩٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٣٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٠٩١٢,١٦م^٢ أى ما يعادل ٧,٣٦ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالطور الأرضى (F.P) ٩٥٦١,٧٥م^٢ وتمثل نسبة (١١,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضى	النسبة المئوية (%)	عدد الأدوار	عدد الوحدات	النموذج
١	٤١٢,٣٣	١١٥,٣٥	٢٧,٩٨	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
٢	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
٣	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
٤	٣٣٣,٣٥	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
٥	٣٣٣,٣١	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
٦	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
٧	٣٥٠,٨٥	١١٥,٣٥	٣٢,٨٨	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
٨	٣٧٠,٨٠	١٣٥,٠٠	٣٦,٤١	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
٩	٣٧٠,٨٦	١٣٥,٠٠	٣٦,٤٠	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
١٠	٣٨٣,٦٩	١٣٥,٠٠	٣٥,١٨	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
١١	٤٢٨,٩٤	١٣٥,٠٠	٣١,٤٧	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
١٢	٤٩٠,٩٤	١٣٥,٠٠	٢٧,٥٠	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
١٣	٤٩٣,٨٢	١٣٥,٠٠	٢٧,٣٤	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
١٤	٤٠٢,٨٠	١٣٥,٠٠	٣٣,٥٢	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
١٥	٣٣٧,٧٧	٩٥,٠٠	٢٨,١٣	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة
١٦	٣٣٣,١٩	٩٥,٠٠	٢٩,٣٩	أرض أول +غرف سلع	١	فيلا منفصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضي	النسبة البنائية (%)	عدد الأدوار	عدد الوحدات	النموذج
١٧	٣١٤,٤٩	٩٥,٠٠	٣٠,٢١	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
١٨	٣١٤,٠٠	٩٥,٠٠	٣٠,٢٥	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
١٩	٣١٣,٧٧	٩٥,٠٠	٣٠,٢٨	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢٠	٣١٣,٦٥	٩٥,٠٠	٣٠,٢٩	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢١	٣١٣,٦٤	٩٥,٠٠	٣٠,٢٩	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢٢	٣١٣,٧٣	٩٥,٠٠	٣٠,٢٨	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢٣	٣١٣,٩٣	٩٥,٠٠	٣٠,٢٦	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢٤	٣١٤,٢٤	٩٥,٠٠	٣٠,٢٣	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢٥	٣١٤,٦٥	٩٥,٠٠	٣٠,١٩	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢٦	٣٥١,٩٢	١٢٠,٠٠	٣٣,٢٢	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢٧	٣٦٦,٨٠	١٢٠,٠٠	٣٢,٧٢	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢٨	٥٠٥,٢٧	١٢٠,٠٠	٢٣,٧٥	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٢٩	٣٦٤,٢٩	١٢٠,٠٠	٣٣,١٢	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٣٠	٣٦٠,٥٤	١٢٠,٠٠	٣٣,٢٨	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٣١	٤٧٨,٩٧	١٢٠,٠٠	٢٥,٠٥	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٣٢	٣٧٠,٩٠	١٢٠,٠٠	٣٢,٣٥	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٣٣	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٣٤	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٣٥	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٣٦	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٣٧	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٣٨	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضي	النسبة البنائية (%)	عدد الأدوار	عدد الوحدات	النموذج
٣٩	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤٠	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤١	٣٣٥,١٦	٩٥,٠٠	٢٨,٣٤	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤٢	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤٣	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤٤	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤٥	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤٦	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤٧	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤٨	٣٣٥,١٦	٩٥,٠٠	٢٨,٣٤	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٤٩	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥٠	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥١	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥٢	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥٣	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥٤	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥٥	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥٦	٣٣٣,٣٤	٩٥,٠٠	٢٨,٥٠	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥٧	٣٧٠,٩٠	١٢٠,٠٠	٣٢,٣٥	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥٨	٤٧٨,٩٧	١٢٠,٠٠	٢٥,٠٥	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٥٩	٣٦٠,٥٤	١٢٠,٠٠	٣٣,٢٨	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٦٠	٣٦٢,٢٩	١٢٠,٠٠	٣٣,١٢	أرضي أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية (%)	عدد الأدوار	عدد الوحدات	النموذج
٦١	٥٠٥,٢٧	١٢٠,٠٠	٢٣,٧٥	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٦٢	٣٦٦,٨٠	١٢٠,٠٠	٣٢,٧٢	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا منفصلة
٦٣	٣٥٦,٩٢	١٢٠,٠٠	٣٣,٦٢	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٦٤	٣١٤,٦٥	٩٥,٠٠	٣٠,١٩	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٦٥	٣١٤,٢٤	٩٥,٠٠	٣٠,٢٣	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٦٦	٣١٣,٩٣	٩٥,٠٠	٣٠,٢٦	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٦٧	٣١٣,٧٣	٩٥,٠٠	٣٠,٢٨	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٦٨	٣١٣,٦٤	٩٥,٠٠	٣٠,٢٩	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٦٩	٣١٣,٦٥	٩٥,٠٠	٣٠,٢٩	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧٠	٣١٣,٧٧	٩٥,٠٠	٣٠,٢٨	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧١	٣١٤,٠٠	٩٥,٠٠	٣٠,٢٦	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧٢	٣١٤,٤٩	٩٥,٠٠	٣٠,٢١	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧٣	٣٣٣,١٩	٩٥,٠٠	٢٩,٤٠	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧٤	٣٣٧,٧٧	٩٥,٠٠	٢٨,١٣	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧٥	٤٠٣,٨٠	١٣٥,٠٠	٣٣,٥٢	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧٦	٤٩٣,٨٢	١٣٥,٠٠	٢٧,٣٤	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧٧	٤٩٠,٩٤	١٣٥,٠٠	٢٧,٥٠	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧٨	٤٢٨,٩٤	١٣٥,٠٠	٣١,٤٧	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٧٩	٣٨٣,٦٩	١٣٥,٠٠	٣٥,١٩	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٨٠	٣٧٠,٨٦	١٣٥,٠٠	٣٦,٤٠	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٨١	٣٧٠,٨٠	١٣٥,٠٠	٣٦,٤١	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة
٨٢	٣٥٠,٨٥	١١٥,٣٥	٣٢,٨٨	أرض أول +غرف سطح	١	فيلا متصلة

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية (%)	عدد الأدوار	عدد الوحدات	النموذج
٨٣	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضى أول+غرف سراج	١	فيلا متصلة
٨٤	٣٣٣,٣٦	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضى أول+غرف سراج	١	فيلا منفصلة
٨٥	٣٣٣,٢٥	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضى أول+غرف سراج	١	فيلا متصلة
٨٦	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضى أول+غرف سراج	١	فيلا متصلة
٨٧	٣٣٣,٣٤	١١٥,٣٥	٣٤,٦١	أرضى أول+غرف سراج	١	فيلا متصلة
الإجمالى	٣٠٩٢,١٦	٩٥٦١,٧٥			٨٧	

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 إجمالي مساحة المشروع (سكان + غرف الأمن + خدمات) .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠%) للفيلات

المنفصلة و (٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة وبما لا يتجاوز

فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .

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

قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرفق خدمات بدور السطح (٢٥% من المسطح المبنى للدور

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 .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفي 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 أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي ، وفي حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية داخل أرض المشروع ، وردود النماذج السكنية ٤م من جميع الجهات .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأششطة المصرح بها .

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

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

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن ويوليات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩م^٢ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ١٩ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأرضي المخصصة للاستعمال الخدمي وغرف الأيمن بمساحة ٢م^٢٠٠٢٣ أى ما يعادل ٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٣٠١٩,٥م^٢ وتمثل نسبة (٣,٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	نشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي F.P م ^٢	النسبة البنائية %	عدد الأدوار	الردود	ملاحظات
١	تجارى	١٠٠٠٥	٣٠٠١,٥	٣٠٪	٢ زروم + أرضي أول	٢م من جميع الجهات	-
	غرفة لمن	١٨	١٨		أرضي فقط	-	عدد ٢ غرفة بمساحة لاتزيد عن ٢م ^٢ للغرفة الواحدة
	الإجمالي	١٠٠٢٣	٣٠١٩,٥	-	-	-	-

يتعهد المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمي (تجارى) وتخليده من الخارج طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار التراخيص من جهاز المدينة .

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

(م) يسمح بإقامة غرف أمن ويوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م^٢٩ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠٪) .

(ن) يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪ من مسطح المبنى للدور الأرضى 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 القوات المسلحة .

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

- (ع) الالتزام بتترك ردد ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .
- (ف) الالتزام بتترك مسافة ٦م بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .
- جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
٪١١,٤	٩٥٦١,٧٥	الإسكان F.P
٪٣,٦	٣٠١٩,٥	خدمات وغرف الأمن F.P
٪١٥	١٢٥٨١,٢٥	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة النفاذ 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 السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / محمد مصطفى شعبان بدوى 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 الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديورات والأرصفت 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 التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يلتزم المالك على نفقته الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرارات .

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 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)

مخطط تنفيذ أعمال إنشاء وتجهيز الطريق

أعمال إنشاء الصناديق الكهربائية على طول الطريق

أعمال إنشاء المصطفين على طول الطريق

أعمال إنشاء الأرصفة على طول الطريق

أعمال إنشاء الممرات على طول الطريق

أعمال إنشاء الأرصفة على طول الطريق

أعمال إنشاء الممرات على طول الطريق

أعمال إنشاء الأرصفة على طول الطريق

أعمال إنشاء الممرات على طول الطريق

رقم	وصف العمل	الكمية	الوحدة
1	إنشاء الصناديق الكهربائية	10	عدد
2	إنشاء المصطفين	200	م.م
3	إنشاء الأرصفة	500	م.م
4	إنشاء الممرات	100	م.م

تفاصيل الأعمال

مواد البناء

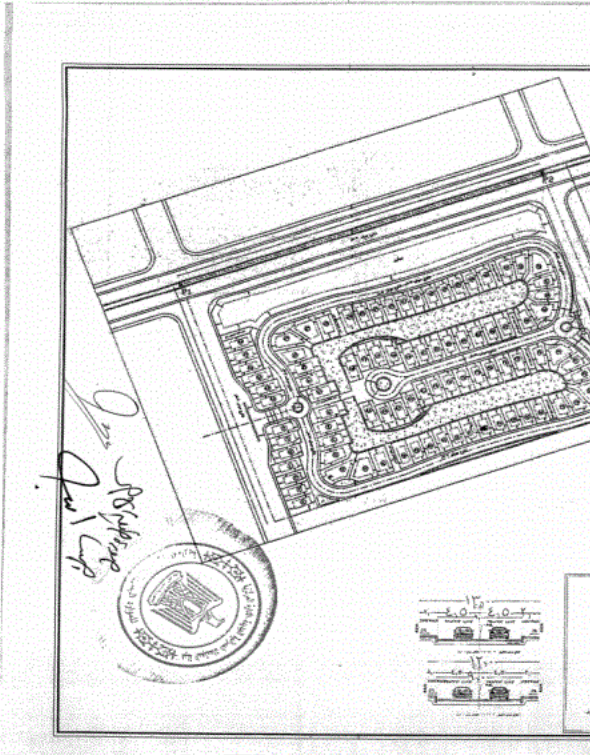
الكمية

الوحدة

التكلفة

ملاحظات

١٢٠١



٧١