

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٦ ، ٣٧)

بمساحة ٢٠,٣٦ فدان بما يعادل ٢٩,١٠١,٨٥٥م

الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة سيراميك كليوبترا للتنمية الزراعية والإنتاج الحيوانى والداجنى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل)

وكذا أنشطة خدمية (ناد اجتماعى) لخدمة قاطنى المشروع بعلوة سعريه

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 فدناً بمدينة ٦ أكتوبر
وبمساحة ٣١٢٠ فدناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك
الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسي
بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسادة شركة سيراميك كليوبترا للتنمية الزراعية والإنتاج الحيوانى والسادنى
لقطعة الأرض رقم (٣٦ ، ٣٧) بمساحة ٢٠,٠٥٥ فدان بما يعادل ٢م٤٢٣١ الواقعة
بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى
(تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح
زراعى إلى سكنى ؛

وعلى كارت الوصف الوارد من جهاز المدينة متضمناً أن مساحة قطعة الأرض
محل القرار بعد التدقيق بلغت ٢م٥٥٠١,٢٩ بما يعادل ٢٠,٣٦ فدان ؛
وعلى كتاب المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٥٢٢٢)
بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣٠ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار السوزارى
باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٧٥٨) بتاريخ ٢٧/٦/٢٠٢٢ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ مكونات المشروع فى ضوء التعاقد المبرم بين جهاز المدينة والشركة المعتمد بتاريخ ٢٨/٧/٢٠٢٢ ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة برقم (٤١٧٦٨٣) بتاريخ ٢٤/٨/٢٠٢٢ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٣٩٧٦) بتاريخ ١٤/١١/٢٠٢٢ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها 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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة سيراميك كليوبترا للتنمية الزراعية والإنتاج الحيوانى والداجنى باعتماد

تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٦ ، ٣٧) بمساحة ٢٠,٣٦ فدان بما يعادل ٢٩,٢٩م ٨٥٥٠١ الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) وكذا أنشطة خدمية (ناد اجتماعي) لخدمة قاطنى المشروع بعلاوة سعريه 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط

والمشروعات بتاريخ ١٨/١٢/٢٠٢٢ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٦ ، ٣٧) بمساحة ٢٠,٣٦ فدان بما يعادل ٢٨٥٥٠١,٢٩م^٢ (خمسة وثمانون ألفاً وخمسمائة وواحد متر مربع و ٢٩/١٠٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة سيراميك كليوبترا للتنمية الزراعية والإنتاج الحيوانى والداجنى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) وكذا أنشطة خدمية (نادٍ اجتماعى) لخدمة قاطنى المشروع بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها 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 أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة 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 -** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة خدمات بنشاط (نادٍ إجتماعي) 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 -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة 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 -** تلتزم الشركة 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 ٨ -** تلتزم الشركة 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 الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣ - 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

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٧،٣٦)

بمساحة ٨٥٥٠١،٢٩م^٢ بما يعادل ٢٠،٣٦ فدان

الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة شركة سيراميك كليوبترا

للتنمية الزراعية والإنتاج الحيوانى والداجنى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة

والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤

وكذا أنشطة خدمية (نادٍ اجتماعى) لخدمة قاطنى المشروع بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٨٥٥٠١،٢٩ م^٢ أى ما يعادل ٢٠،٣٦ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣١٨٣٤،٦٢م^٢ أى ما يعادل ٧،٥٨ فدان وتمثل نسبة (٣٧،٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٢٣٤١م^٢ وتمثل نسبة (١٤،٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى وغرف الأمن بمساحة ١٩٩٩،٧٧م^٢ أى ما يعادل ٠،٤٨ فدان وتمثل نسبة (٢،٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٤٥٥،٩٥م^٢ وتمثل نسبة (٠،٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٠٩٦،٥١م^٢ أى ما يعادل ٤،٧٨ فدان وتمثل نسبة (٢٣،٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٩٨٠٧،٠٨م^٢ أى ما يعادل ٤،٧٢ فدان وتمثل نسبة (٢٣،١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١١٧٦٣,٣١م^٢ أى ما يعادل ٢,٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٧٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

٦- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣١٨٣٤,٦٢م^٢ أى ما يعادل ٧,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٢٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٢٣٤١م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٤٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة	النموذج	مساحة الدور الأرضى (F.P) (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٩٠٠,٧٧	C	٣٤٧,٠٠	٪٣٨,٥	متصلة	٤	أرضى + أول + سطح
٢	١١٧٠,٠٩	D	٤٣٤,٠٠	٪٣٧,١	متصلة	٥	أرضى + أول + سطح
٣	١٣١٧,٥٢	F	٥٩٣,٠٠	٪٤٥,٠	متصلة	٧	أرضى + أول + سطح
٤	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
٥	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٦	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٧	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
٨	١١٤٨,٧٧	E	٥١٤,٠٠	٪٤٤,٧	متصلة	٦	أرضى + أول + سطح
٩	٥٣٦,٢٧	B	١٩٨,٠٠	٪٣٦,٩	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
١٠	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
١١	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
١٢	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
١٣	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
١٤	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
١٥	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
١٦	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
١٧	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
١٨	٤٧٣,٧٧	B	١٩٨,٠٠	٪٤١,٨	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح

رقم القطعة	مساحة القطعة	النموذج	مساحة الدور الأرضي F.P (٢م)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٩	٤٥٧,٢٩	A	١٢٩,٠٠	٪٢٨,٢	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢٠	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢١	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢٢	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢٣	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢٤	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢٥	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢٦	٣٥٠,٨٣	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٨	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢٧	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢٨	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٢٩	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣٠	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣١	٣٤٩,٧٧	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣٢	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣٣	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣٤	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣٥	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣٦	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣٧	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣٨	٣٦٣,١٣	A	١٢٩,٠٠	٪٣٥,٥	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٣٩	٤٧١,٥٤	A	١٢٩,٠٠	٪٢٧,٤	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٤٠	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٤١	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٤٢	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٤٣	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح
٤٤	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضى + أول + سطح
٤٥	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضى + أول + سطح

رقم القطعة	مساحة القطعة	النموذج	مساحة الدور الأرضي F.P (٢م)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
٤٦	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضي + أول + سطح
٤٧	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضي + أول + سطح
٤٨	٤٨٧,٢١	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضي + أول + سطح
٤٩	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضي + أول + سطح
٥٠	٥٠٦,٩٢	B	١٩٨,٠٠	٪٣٩,١	شبه متصل	٢	أرضي + أول + سطح
٥١	٥١٣,٥٧	B	١٩٨,٠٠	٪٣٨,٦	شبه متصل	٢	أرضي + أول + سطح
٥٢	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضي + أول + سطح
٥٣	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضي + أول + سطح
٥٤	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضي + أول + سطح
٥٥	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضي + أول + سطح
٥٦	٣٥٠,٠٠	A	١٢٩,٠٠	٪٣٦,٩	منفصلة	١	أرضي + أول + سطح
٥٧	٤٨٧,٥٠	B	١٩٨,٠٠	٪٤٠,٦	شبه متصل	٢	أرضي + أول + سطح
٥٨	١١٤١,٠٧	E	٥١٤,٠٠	٪٤٥,٠	متصل	٦	أرضي + أول + سطح
٥٩	١٩٧٥,١٠	G	٨٦١,٠٠	٪٤٣,٦	نموذج سكني	١٨	أرضي + أول
٦٠	٢٥٥٨,٥٠	G	٨٦١,٠٠	٪٣٣,٧	نموذج سكني	١٨	أرضي + أول
الإجمالي	٣١٨٣٤,٦٢		١٢٣٤١,٠٠			١٣٧	

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 (إسكان + غرف الأمن) .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة 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 المسطح المبنى للدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (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 لفيلات : 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 بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (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 ٢٩ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

٧- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى وغرف الأمن بمساحة ٢م^٢ ١٩٩٩,٧٧ أى ما يعادل ٠,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٢,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢م^٢ ٤٥٥,٩٥ وتمثل نسبة (٠,٥٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	التشاط	مساحة قطعة الأرض ٢م	مساحة الدور الأرضى F.P ٢م	النسبة البنائية	عدد الدور	الردود	ملاحظات
A	نادٍ اجتماعى	١٩٢٩,٨	٣٨٥,٩٥	٢٠%	٦	بروم + أرضى + أول	---
B	غرفة الأمن والبوابات	٧٠	٧٠			أرضى فقط	عدد ٢ غرفة بمساحة لا تزيد عنى ٢م ^٢ للغرفة الواحدة وباقى المساحة ببوابات
	الإجمالى	١٩٩٩,٧٧	٤٥٥,٩٥	---	---	---	---

تتعهد الشركة المالكة بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى "نادٍ اجتماعى" لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة تخديمه من الخارج يتم سداد العلاوة المقررة طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار التراخيص من جهاز المدينة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

(م) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠%).

(ن) يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (٢٠٪) من المسطح المبنى للدور الأرضي كالتالي (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي 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 بترك ردود ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .

(ف) الالتزام بترك مسافة ٦م بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
١٤,٤٣٪	١٢٣٤١	الإسكان F.P
٠,٥٣٪	٤٥٥,٩٥	خدمات وغرف الأمن F.P
١٤,٩٧٪	١٢٧٩٦,٩٥	الإجمالي

رئيس مجلس الإدارة

يسرى فهديم غطاس غالى

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- تلتزم الشركة المالكة 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 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 .
- ٦- تتولى شركة سيراميك كليبوترا للتنمية الزراعية والإنتاج الحيوانى والساجنى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى الشركة المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- تلتزم الشركة المالكة 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- تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
- ١١- تلتزم الشركة المالكة على نفقتها الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة المالكة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- تلتزم الشركة المالكة 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 ثانٍ

رئيس مجلس الإدارة

يسرى فهيم فطاحى غالى

طرف أول

(إمضاء)

