

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٨٠١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٦

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢)

بمساحة ١٤,٣٣ فدان بما يعادل ٢٦٠٢٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ حبيب إبراهيم حبيب العادلي

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

السابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٩٥٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٧

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 الوزاري 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 تسم 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 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 والنقسيـم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ حبيب إبراهيم حبيب العادلى - لقطعتى الأرض رقمى (م ٢ ، م ٣) بمساحة ١٧,٢ فدان بما يعادل ٢٧٢٢٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني بالتنازل عن قطعة أرض بموقع بديل ؛ 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 ٢١٢٠٠٠ م^٢ باشتراطات بنائية (٣٠٪ نسبة بناء وعدد أنواع أرضى + أول) والثانية على باقى المساحة بنشاطها الأصيلى (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 موضحاً 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 ويستـم 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 لانتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الحصول على موافقة جهات الاختصاص وأى موافقات قد تكون مطلوبة .

العرض على اللجنة المختصة بالتسجير بالهيئة لتحديد العلاوة المقررة نظير تغيير النشاط من سكنى إلى تجارى .

إبرام ملحق للتعاقد يتضمن تعديل النشاط والعلوة 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 للتوقيئات المحددة بعقد التخصيص المبرم بين سيادته وجهاز المدينة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢

وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ حبيب إبراهيم حبيب العادلى لقطعة الأرض رقم (م٢) بمساحة ١٤,٣٣ فدان بما يعادل ٢٦٠٢٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر .

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٧

وعلى القرار الوزاري الصادر برقم (٩٥٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٧ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م٢) بمساحة ١٤,٣٣ فدان بما يعادل ٢٦٠٢٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل) ؛

وعلى طلب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٨٤٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٢١٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٩ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع عاليه لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط ، والمشروعات برقم (٤١٣٧٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١١ متضمناً موقف قطعة الأرض عاليه ومرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد مراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٤٢١) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٩ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل 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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ حبيب إبراهيم حبيب العادلى باعتماد تعديل 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 لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل) والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٩٥٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٧ ؛

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 ٢٠٢٣/٩/٧ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (م) بمساحة ١٤,٣٣ فدان بما يعادل ٢٦٠٢٠٠ م^٢ (ستون ألفاً ومائتا متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ حبيب إبراهيم حبيب العادلى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٩٥٨) بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢٢ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢١ وملحقه المبرم بتاريخ ١٢/٨/٢٠٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له 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 أعمال 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 إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، 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 بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت

غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بعدم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات

منطقة التعديل وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود

المبرمة بينه وبين المالكين / القاطنين لوحدات المشروع وفي حالة ثبوت خلاف ذلك

يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى

وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية

لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج

الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١)

من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات

المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفي

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

مادة ١١- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥- 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 الوزاري المرفق

باعتتماد تعديل 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
ملحقه المبرم بتاريخ ١٢/٨/٢٠٢٢
والسابق صدور قرار وزارى لها رقم ٩٥٨ لسنة ٢٠٢٢

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٧١٩٨,١٥ م^٢ أى ما يعادل ٦,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٥,١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٨٧٨٢,٢٦ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة F.P ١٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٦١٨٨,٦٥ م^٢ أى ما يعادل ٣,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٢٦,٨٩٪) 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 والمناطق المفتوحة والمائية بمساحة ٧٧٦٥,٢ م^٢ أى ما يعادل ١,٨٥ فدان وتمثل نسبة (١٢,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٢٧١٩٨,١٥ م^٢ أى ما يعادل ٦,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٥,١٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٨٧٨٢,٢٦ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	نوع نموذج الإسكان	النسبة المئوية F.P	الارتفاع	مساحة الدور الأرضى (F.P)	عدد الوحدات	الارتدادات
١	٥٢١,٣٨	فيلا منفصلة A	٢٤,٥٧٪		١٢٨,١٢	١	أمامى : م٤ جانبي : م٤ خلفى : م٦
٢	٢٨٤,٦٢	فيلا منفصلة C	٣٣,٩٨٪		٩٦,٧٢	١	
٣	٢٨٤,٦٢	فيلا منفصلة C	٣٣,٩٨٪		٩٦,٧٢	١	
٤	٤١١,٢١	فيلا منفصلة A	٣١,١٦٪		١٢٨,١٢	١	
٥	٢٨٦,٥١	فيلا منفصلة C	٣٣,٧٦٪		٩٦,٧٢	١	
٦	٣٠١,٨٣	فيلا منفصلة C	٣٢,٠٥٪		٩٦,٧٢	١	
٧	٤٠٤,٧٣	فيلا منفصلة A	٣١,٦٦٪		١٢٨,١٢	١	
٨	٣٠٧,٦٤	فيلا منفصلة C	٣١,٤٤٪		٩٦,٧٢	١	أمامى : م٤
٩	٣٠١,٢٩	فيلا منفصلة C	٣٢,١٠٪		٩٦,٧٢	١	جانبي : م٤
١٠	٤٠١,٢٤	فيلا منفصلة A	٣١,٩٣٪		١٢٨,١٢	١	الأخرى
١١	٢٩٤,٩٧	فيلا منفصلة C	٣٢,٧٩٪		٩٦,٧٢	١	مصمت
١٢	٢٩٥,٣٥	فيلا منفصلة C	٣٢,٧٥٪		٩٦,٧٢	١	خلفى : م٦
١٣	٢٩٤,٤٩	فيلا منفصلة C	٣٢,٨٤٪		٩٦,٧٢	١	
١٤	٢٩٣,٤٦	فيلا منفصلة C	٣٢,٩٦٪		٩٦,٧٢	١	
١٥	٥٣٧,٧٩	فيلا منفصلة A	٢٣,٨٢٪		١٢٨,١٢	١	
١٦	٤٤١,٧٢	فيلا منفصلة A	٢٩,٠٠٪		١٢٨,١٢	١	
١٧	٤٢٥,٢٣	فيلا منفصلة B	٢٧,٥٥٪		١١٧,١٦	١	
١٨	٤٢٢,٢٠	فيلا منفصلة A	٣٠,٣٥٪		١٢٨,١٢	١	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	نوع نموذج الإسكان	النسبة المئوية F.P	الارتفاع الأرضي	مساحة الدور الأرضي (F.P)	عدد الوحدات	الارتدادات
١٩	٥٩٥,٣٦	فيلات شبه متصلة (توين TH)	٢٨,٣٢ %	أرضى + أول	١٦٨,٥٩	٢	أمامي : م٤ جانبي : م٣ خلفي : م٦
٢٠	٤٣٧,٢٨	فيلا منفصلة A	٢٩,٣٠ %		١٢٨,١٢	١	أمامي : م٤ جانبي : م٤
٢١	٤٦١,٨٣	فيلا منفصلة 'A	٢٧,٧٤ %		١٢٨,١٢	١	أمامي : م٤ جانبي : م٤ الآخر مصمت خلفي : م٦
٢٢	٦٦٦,٩٩	فيلات شبه متصلة (توين TH)	٢٥,٢٨ %		١٦٨,٥٩	٢	أمامي : م٤ جانبي : م٣ خلفي : م٦
٢٣	٤٠٨,٧٩	فيلا منفصلة A	٣١,٣٤ %		١٢٨,١٢	١	أمامي : م٤
٢٤	٣٤٣,٨٦	فيلا منفصلة B	٣٤,٠٧ %		١١٧,١٦	١	أمامي : م٤
٢٥	٣٤٧,٢٣	فيلا منفصلة B	٣٣,٧٤ %		١١٧,١٦	١	أمامي : م٤ جانبي : م٤ الآخر مصمت
٢٦	٤٠٩,٣١	فيلا منفصلة 'A	٣١,٣٠ %		١٢٨,١٢	١	أمامي : م٤ جانبي : م٣ خلفي : م٦
٢٧	٦٦٨,٥٨	فيلات شبه متصلة (توين TH)	٢٥,٢٢ %		١٦٨,٥٩	٢	أمامي : م٤ جانبي : م٣ خلفي : م٦
٢٨	٤٦٢,٨٧	فيلا منفصلة A	٢٧,٦٨ %		١٢٨,١٢	١	أمامي : م٤ جانبي : م٤
٢٩	٤٦١,٨٣	فيلا منفصلة 'A	٢٧,٧٤ %		١٢٨,١٢	١	أمامي : م٤ جانبي : م٤ الآخر مصمت خلفي : م٦
٣٠	٦٦٦,٩٩	فيلات شبه متصلة (توين TH)	٢٥,٢٨ %		١٦٨,٥٩	٢	أمامي : م٤ جانبي : م٣ خلفي : م٦

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	نوع نموذج الإسكان	النسبة المئوية F.P	الارتفاع الأرضي	مساحة الدور الأرضي (F.P)	عدد الوحدات	الارتدادات
٣١	٤٠٩,٦٧	فيلا منفصلة A	٣١,٢٧ %	أرضي + أول	١٢٨,١٢	١	أمامي : م٤ جانبي : م٤ الآخر مصمت
٣٢	٣٤٧,٢٩	فيلا منفصلة B	٣٣,٧٤ %		١١٧,١٦	١	مخلفي : م٦
٣٣	٢٨٢,٤٨	فيلات متصلة (تاون T2)	٤٢,١٤ %		٣٤٩,١٠	٥	
٣٤	٧٠٥,٩٦	فيلات متصلة (تاون T)	٣٩,٦٠ %		٢٧٩,٥٥	٤	أمامي : م٤ جانبي : م٣
٣٥	٧٠٦,٠٣	فيلات متصلة (تاون T)	٣٩,٥٩ %		٢٧٩,٥٥	٤	مخلفي : م٦
٣٦	٨٢٩,٠٦	فيلات متصلة (تاون T2)	٤٢,١١ %		٣٤٩,١	٥	
٣٧	٣٤٧,٣٢	فيلا منفصلة B	٣٣,٧٣ %		١١٧,١٦	١	أمامي : م٤ جانبي : م٤ الآخر مصمت
٣٨	٤١٠,٣٥	فيلا منفصلة A	٣١,٢٢ %		١٢٨,١٢	١	مخلفي : م٦
٣٩	٦٦٨,٥٨	فيلات شبه متصلة (توين TH)	٢٥,٢٢ %		١٦٨,٥٩	٢	أمامي : م٤ جانبي : م٣ مخلفي : م٦
٤٠	٤٦٢,٨٧	فيلا منفصلة A	٢٧,٦٨ %		١٢٨,١٢	١	أمامي : م٤ جانبي : م٤ الآخر مصمت
٤١	٤٦١,٨٣	فيلا منفصلة A	٢٧,٧٤ %		١٢٨,١٢	١	مخلفي : م٦
٤٢	٦٦٦,٩٩	فيلات شبه متصلة (توين TH)	٢٥,٢٨ %		١٦٨,٥٩	٢	أمامي : م٤ جانبي : م٣ مخلفي : م٦

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	نوع نموذج الإسكان	النسبة البنائية F.P	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي (F.P)	عدد الوحدات	الارتدادات	
٤٣	٤٠٩,٩٤	فيلا منفصلة A	%٣١,٢٥	أرضى + أول	١٢٨,١٢	١	أمامي : ٤م	
٤٤	٣٤٧,٢٨	فيلا منفصلة B	%٣٣,٧٤		١١٧,١٦	١	جانبي : ٤م	
٤٥	٣٤٤,٠٩	فيلا منفصلة B	%٣٤,٠٥		١١٧,١٦	١	الآخر مصمت	
٤٦	٤٠٩,٠١	فيلا منفصلة A	%٣١,٣٢		١٢٨,١٢	١	خلفي : ٦م	
٤٧	٦٦٦,٩٩	فيلات شبه متصلة (توين TH)	%٢٥,٢٨		١٦٨,٥٩	٢	أمامي : ٤م جانبي : ٣م خلفي : ٦م	
٤٨	٤٦١,٨٣	فيلا منفصلة A	%٢٧,٧٤		١٢٨,١٢	١	أمامي : ٤م جانبي : ٤م الآخر مصمت	
٤٩	٩٥٦,٦٣	فيلات متصلة (تاون T2)	%٣٦,٤٩		٣٤٩,١٠	٥	أمامي : ٤م	
٥٠	٧٨١,١٦	فيلات متصلة (تاون T)	%٣٥,٧٩		٢٧٩,٥٥	٤	جانبي : ٣م خلفي : ٦م	
٥١	٣٥٣٥,٥٥٩	نماذج سكنية (دوبلكس D)	%٣٨,٦٥		١٣٦٦,٤٢	٢١	أمامي : ٤م جانبي : ٤م خلفي : ٦م	
المجموع	٢٧,١٩٨,١٥	-	-		-	٨٧٨٢,٢٦	٩٩	-

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 عن (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠%) للفيلات المنفصلة و (٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا تشكل فى 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 أراضى) على 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 يقطع الأراضى السكنية (الفيلات) : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حالة أن طول 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 نور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحتى حد المبانى داخل المواقع المطلة 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 عن ٢م^٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٠ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P.	٨٧٨٢,٢٦	٪١٤,٥٩
خدمات وغرف الأمن F.P.	١٨	٪٠,٠٣
الإجمالى	٨٨٠٠,٢٦	٪١٤,٦٢

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 .
- 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 التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ حبيب إبراهيم حبيب العادلي ، 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 البدرورات والأرصافة 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 للمبانى 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 طبقاً للكوود 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 ثان
موكلاً عن المالك
أحمد عبد الرحمن إبراهيم

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

