

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٢٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (٤٩ أ / ٤٥ أ / ٤٩ ب / ٤٥ ب)

بمساحة ٤٠ فدانا بما يعادل ٢١٦٨٠٠٠ م

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة الجيزة للتنمية الزراعية والعقارية (شركة تضامن)

ويمثلها السيد/ عبد الرحمن سمير أحمد أحمد النجار

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (بموقع بديل)

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 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 ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم
بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وشركة الجيزة للتنمية الزراعية والعقارية (شركة تضامن) ويمثلها السيد/
عبد الرحمن سمير أحمد أحمد النجار لقطع الأراضي أرقام (٤٩ / أ / ٤٥ / أ / ٤٩ ب /
٤٥ ب) بمساحة ٤٠ فدناً بما يعادل ٢١٦٨٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بموقع بديل مع الاتفاق على تغيير نشاط قطع الأراضي من
استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض من الشركة المخصص لها قطع الأراضي
الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٧٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٦
لاستصدار القرار المائل ؛

وعلى كتاب ممثل الشركة المخصص لها قطع الأراضي الوارد إلى قطاع
التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٠٠٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢ المرفق به اللوحات
النهائية للمشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٨٤٠) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢٣ ؛
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٩٣١) بتاريخ ٢٥/٦/٢٠٢٣ المرفق به صورة الرفع المساحى ، كارت الوصف ، لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وبكامل موقف أرض المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع المعتمد بتاريخ ١٤/٩/٢٠٢٣ ؛
وعلى الإفادة باستكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٠٨٨) بتاريخ ١٥/١٠/٢٠٢٣ ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل الممثل القانونى للشركة المخصص لها قطع الأراضى ؛

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 شركة الجيزة للتنمية الزراعية والعقارية (شركة تضامن) ويمثلها السيد/ عبد الرحمن سمير أحمد أحمد النجار باعتماد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (٤٩ / أ / ٤٥ / ب / ٤٩ / ب / ٤٥) بمساحة ٤٠ فداناً بما يعادل ٢م١٦٨٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (بموقع بديل) 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 ٩/١١/٢٠٢٣ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (٤٩ / أ / ٤٥ / أ / ٤٩ / ب / ٤٥ ب) بمساحة ٤٠ فدانا بما يعادل ٢م ٦٨٠٠٠ (مائة وثمانية وستون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة الجيزة للتعمية الزراعية والعقارية (شركة تضامن) ويمثلها السيد/ عبد الرحمن سمير أحمد أحمد النجار لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم من الممثل القانونى لها 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 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- تلتزم الشركة بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط 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 والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص 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

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع قطع الأراضى

أرقام (٤٩ / أ / ٤٥ / أ / ٤٩ / ب / ٤٥ / ب)

بمساحة ٢م١٦٨٠٠٠ بما يعادل ٤٠ فدانا

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة الجيزة للتنمية الزراعية والعقارية (شركة تضامن)

ويمثلها السيد/ عبد الرحمن سمير أحمد أحمد النجار

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل)

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م١٦٨٠٠٠ أى ما يعادل ٤٠ فدانا .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٨٤٠٠٠ أى ما يعادل ٢٠ فدانا وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ٢م٢٥١٦٤ بما يعادل ٥,٩٩ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبولبات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م٣٦ أى ما يعادل ٠,٠٠٩ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٣٧٦١٥,٤٧ أى ما يعادل ٨,٩٥٦ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٣٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٢٠٦٨١,٥ أى ما يعادل ٤,٩٢٤ فدان وتمثل نسبة (١٢,٣١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة لمساحة ممرات المشاة والمناطق الخضراء
٢٥٦٦٧,٠٣ م^٢ أى ما يعادل ٦,١١١ فدان وتمثل نسبة (١٥,٢٨٪) من إجمالي مساحة
أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

إجمالي الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٤٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل
٢٠ فدانا وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة
مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٥١٦٤ م^٢ بما يعادل ٥,٩٩ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٨٪)
من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	عدد الوحدات بالمبنى	الارتفاع المسموح به	ملاحظات
١	١٧٧٤٩	٣٧٥٠	فيلات متصلة	٢١,١٣	٤		مبنى قائم خارج منطقة الاعتماد
٢	٩٢١,٨	٢٤٨		٢٦,٩٠	١		
٣	٧٩٢	٢٤٨		٣١,٣١	١		
٤	٧٩٢	٢٤٨		٣١,٣١	١		
٥	٧٩٢	٢٤٨		٣١,٣١	١		
٦	٧٩٢	٢٤٨		٣١,٣١	١		
٧	٧٩٢	٢٤٨		٣١,٣١	١		
٨	٩٢٤,٩٤	٢٤٨	فيلا منفصلة	٢٦,٨١	١		
٩	٨٢٨,٦٣	٢٤٨		٢٩,٩٣	١		
١٠	٨٠٠,٩	٢٤٨		٣٠,٩٧	١		
١١	٥٠٥,٤٣	١٣٧		٢٧,١١	١		
١٢	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	١		
١٣	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	١		
١٤	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	٢		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	عدد الوحدات المبنى	الارتفاع المسموح به	ملاحظات
١٥	٦٢٢,٤٩	٢٠٠	فيلات شبه متصلة	٣٢,١٣	٢		
١٦	٤٥٠	١٤٠	فيلا منفصلة	٣١,١١	١		
١٧	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	١		
١٨	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	١		
١٩	٦٤٩,٤٨	٢١٠		فيلات شبه متصلة	٣٢,٣٣	٢	
٢٠	٦٦٠	٢١٠		٣١,٨٢	٢		
٢١	٤٦٥	١٤٠	فيلا منفصلة	٣٠,١١	١		
٢٢	٦٨٢	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٠,٧٩	٢		
٢٣	٦٧١,١	٢١٠		٣١,٢٩	٢		
٢٤	٤٩٣,٨٣	١٤٠	فيلا منفصلة	٢٨,٣٥	١		
٢٥	٦٨٢	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٠,٧٩	٢		
٢٦	٦٨٢	٢١٠		٣٠,٧٩	٢		
٢٧	٦٨٢	٢١٠		٣٠,٧٩	٢		
٢٨	١٣٥٣,٣٤	٤٠٦	فيلات متصلة	٣٠,٠٠	٥		
٢٩	١٢٣١,٦	٤٠٦		٣٢,٩٧	٥		
٣٠	٦٨٢	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٠,٧٩	٢		
٣١	٦٨٢	٢١٠		٣٠,٧٩	٢		
٣٢	٦٨٢	٢١٠		٣٠,٧٩	٢		
٣٣	٤٩٣,٨٣	١٤٠	فيلا منفصلة	٢٨,٣٥	١		
٣٤	٦٧١,٨٥	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣١,٢٦	٢		
٣٥	٦٨٢	٢١٠		٣٠,٧٩	٢		
٣٦	٤٨٠,٥	١٤٠	فيلا منفصلة	٢٩,١٤	١		
٣٧	٤٧٧,٠٤	١٤٠		٢٩,٣٥	١		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	عدد الوحدات بالمبنى	الارتفاع المسموح به	ملاحظات
٣٨	٦٨٢	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٠,٧٩	٢		
٣٩	٦٨٢	٢١٠		٣٠,٧٩	٢		
٤٠	٦٨٢	٢١٠		٣٠,٧٩	٢		
٤١	٦٤٩,٤٨	٢١٠		٣٢,٣٣	٢		
٤٢	٤٥٠	١٤٠	فيلا منفصلة	٣١,١١	١		
٤٣	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	١		
٤٤	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	١		
٤٥	٦٢٢,٤٩	٢٠٠		فيلات شبه متصلة	٣٢,١٣	٢	
٤٦	٦٦٠	٢١٠		٣١,٨٢	٢		
٤٧	٤٥٠	١٤٠	فيلا منفصلة	٣١,١١	١		
٤٨	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	١		
٤٩	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	١		
٥٠	٤٥٠	١٤٠		٣١,١١	١		
٥١	٥٠٧,١	١٣٧		٢٧,٠٢	١		
٥٢	٧٣٩,٢	٢٤٨		٣٣,٥٥	١		
٥٣	٧٦٥,٦	٢٤٨		٣٢,٣٩	١		
٥٤	٦٢٧,٤٨	٢١٠		فيلات شبه متصلة	٣٣,٤٧	٢	
٥٥	٦٣٨	٢١٠		٣٢,٩٢	٢		
٥٦	١٠٠٤,٤٨	٣٥٠	فيلات متصلة	٣٤,٨٤	٤		
٥٧	١٥١٢	٥٢٠		٣٤,٣٩	٦		
٥٨	١٥١٢	٥٢٠		٣٤,٣٩	٦		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	عدد الوحدات بالمبنى	الارتفاع المسموح به	ملاحظات
٥٩	٦١٦	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٤,٠٩	٢		
٦٠	٦١٦	٢١٠		٣٤,٠٩	٢		
٦١	٦١٦	٢١٠		٣٤,٠٩	٢		
٦٢	٦١٦	٢١٠		٣٤,٠٩	٢		
٦٣	٤٤٨	١٤٠	فيلا منفصلة	٣١,٢٥	١		
٦٤	٦٥٤,٩٨	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٢,٠٦	٢		
٦٥	٦٦٣,٢٥	٢١٠		٣١,٦٦	٢		
٦٦	٩٢٨,٦٢	٣٠٠	فيلات متصلة	٣٢,٣١	٤		
٦٧	١٥١٢	٥٢٠		٣٤,٣٩	٦		
٦٨	١٥١٢	٥٢٠		٣٤,٣٩	٦		
٦٩	٦١٦	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٤,٠٩	٢		
٧٠	٦١٦	٢١٠		٣٤,٠٩	٢		
٧١	٦١٦	٢١٠		٣٤,٠٩	٢		
٧٢	٦١٦	٢١٠		٣٤,٠٩	٢		
٧٣	٤٤٨	١٤٠	فيلا منفصلة	٣١,٢٥	١		
٧٤	٦٢٧,٤٨	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٣,٤٧	٢		
٧٥	٦٣٨	٢١٠		٣٢,٩٢	٢		
٧٦	٩٧٥,٨٣	٣٥٠	فيلات متصلة	٣٥,٨٧	٤		
٧٧	١٥١٢	٥٢٠		٣٤,٣٩	٦		
٧٨	١٥١٢	٥٢٠		٣٤,٣٩	٦		
٧٩	٦١٦	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٤,٠٩	٢		
٨٠	٦١٦	٢١٠		٣٤,٠٩	٢		
٨١	٦١٦	٢١٠		٣٤,٠٩	٢		
٨٢	٦١٦	٢١٠		٣٤,٠٩	٢		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	عدد الوحدات المبني به	الارتفاع المسموح به	ملاحظات
٨٣	٤٤٨	١٤٠	فيلا منفصلة	٣١,٢٥	١		
٨٤	٩٧٥,٨٣	٣٥٠	فيلات متصلة	٣٥,٨٧	٤		
٨٥	٦٣٨	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٢,٩٢	٢		
٨٦	٦٢٧,٤٢	٢١٠	متصلة	٣٣,٤٧	٢		
٨٧	١٥١٢	٥٢٠	فيلات متصلة	٣٤,٣٩	٦		
٨٨	١٥١٢	٥٢٠	فيلات متصلة	٣٤,٣٩	٦		
٨٩	٦١٦	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٤,٠٩	٢		
٩٠	٦١٦	٢١٠	فيلات شبه متصلة	٣٤,٠٩	٢		
٩١	٦١٦	٢١٠	متصلة	٣٤,٠٩	٢		
٩٢	٦١٦	٢١٠	متصلة	٣٤,٠٩	٢		
٩٣	٤٤٨	١٤٠	فيلا منفصلة	٣١,٢٥	١		
الإجمالي	٨٤٠٠٠	٢٥١٦٤			١٩٩		

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 (إسكان + خدمات) .
- ٢- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٣- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة ، و(٤٠٪) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .
- ٤- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

- ٥- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد على (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (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 وتعديلاتها .
- ٧- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٨- الردود لأراضي الفيلات : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي ، وفي حال واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم (١) لشهر يونيو لسنة ٢٠٢١
- ٩- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات ، ومخازن غير تجارية) .
- ١٠- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م^٢ وارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- ١٣- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع لا تزيد على ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع تقدر بـ ٢٢ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

التمط	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F.P)	النسبة البنائية المحققة	إجمالى مسطح الأرض يساوى ٤٠ فداناً يعادل ٢م ^٢ ١٦٨٠٠
سكنى	٢٥١٦٤	%١٤,٩٨	النسبة البنائية (١٥%) ٢٥٢٠٠ متر مربع
غرف الأمن وعدد ٤ غرف	٣٦	%٠,٠٢	
الإجمالى	٢٥٢٠٠	%١٥	

بالتوكيل عن المالك

أحمد ماهر مصطفى حجازية

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل أرض المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أى منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام 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 الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى شركة الجيزة للتنمية الزراعية والعقارية (شركة تضامن) على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة ، وتنفيذ البدرورات 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 بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني 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- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من جهاز المدينة تنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجرافات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٥- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- 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 أول

(إمضاء)

طرف ثان

بالتوكيل عن المالك

أحمد ماهر مصطفى حجازية



