

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ١٠,٨٢ فدان بما يعادل ٢م٤٥٤٨٠,٩٣

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة شركة التعمير للتطوير العقارى - الأولى

Torec Developments

لإقامة نشاط عمرانى متكامل

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 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 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 والتقسيم
بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (حصه الهيئة من القطعة رقم ٨) بحوض (١)
بمساحة ١١ فداناً بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لصالح شركة التعمير
للتطوير العقارى - الأولى لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً للضوابط الواردة
تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام لقطعة الأرض عاليه المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٦
وبمساحة إجمالية مقدارها ٢٤٥٤٨٠,٩٣ م^٢ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وشركة التعمير للتطوير العقارى - الأولى ؛

وعلى الطلب المقدم من وحدة الاستشارات والتصميمات الهندسية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مفوضاً عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٤٦٧) بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٢٣ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٩٢٢) بتاريخ ٥/١٢/٢٠٢٣ ؛
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٩٢٤) بتاريخ ٥/١٢/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

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 التعمير للتطوير العقارى - الأولى Torec Developments باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٠,٨٢ فدان بما يعادل ٢٤٥٤٨٠,٩٣ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط عمرانى متكامل 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 وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٧) بتاريخ ١٦/٢/٢٠٢٣ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٠,٨٢ فدان بما يعادل ٢٤٥٤٨٠,٩٣م^٢ (خمسة وأربعون ألفاً وأربعمائة وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٩٣ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة التعمير للتطوير العقاري - الأولى Torec Developments لإقامة نشاط عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام 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 ٣- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بكافة الضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٧٧ لسنة ٢٠٢٣ وطبقاً للقواعد .

مادة ٤- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد المقدم منها بسداد العلاوة المستحقة نظير تخديم مناطق الخدمات (٢٠١) من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على الترخيم من الخارج كأن لم تكن .

مادة ٥- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع خلال ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لما ورد بالبند الثامن من عقد البيع الابتدائى المؤرخ الابتدائى المؤرخ ٢٠٢٣/٩/٣

مادة ٦- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات التي حل موعد سدادها .

مادة ٩- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 للمشروع ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويستم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤ - 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

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٨)
بمساحة ٢م٤٥٤٨٠,٩٣ بما يعادل ١٠,٨٢ فدان
الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسادة شركة التعمير للتطوير العقاري - الأولى
لإقامة نشاط عمراني متكامل

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢م٤٥٤٨٠,٩٣ أي ما يعادل ١٠,٨٢ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م١٦٧٥٢,٩٥ أي ما يعادل ٣,٩٨٩ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٨٣٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م٥٤٣٤ وتمثل نسبة (١١,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢م٦٨١٦,١٤ أي ما يعادل ١,٦٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٨٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م١٣٨٢,١٤ وتمثل نسبة (٣,٠٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢م١١٠٠٣,٦٢ أي ما يعادل ٢,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٢٤,١٩٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٤٥٥٩,٧٢ أي ما يعادل ١,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والممرات بمساحة ٢م٦٣٤٢,٥ أي ما يعادل ١,٥١ فدان وتمثل نسبة (١٣,٩٤٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة (F.P) ٢م٦ أي ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠١٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م^٢١٦٧٥٢,٩٥ أى ما يعادل ٣,٩٨٩ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٨٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^٢٥٤٣٤ وتمثل نسبة (١١,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	إجمالى (م ^٢) B.U.A
١	٥٨٥,٤٢	١٤٤,٠٠	%٢٥	فيلا منفصلة	١		٢٨٨
٢	٥٨٤,٠٣	١٤٤,٠٠	%٢٥	فيلا منفصلة	١		٢٨٨
٣	٥٨٤,٠٣	١٤٤,٠٠	%٢٥	فيلا منفصلة	١		٢٨٨
٤	٥٨٢,٠٩	١٤٤,٠٠	%٢٥	فيلا منفصلة	١		٢٨٨
٥	٥٧١,٩٤	١٤٤,٠٠	%٢٥	فيلا منفصلة	١		٢٨٨
٦	٧٤٥,٢١	١٩٩,٠٠	%٢٧	فيلات شبه متصلة	٢		٣٩٨
٧	٥٣٦,٣٦	١٩٩,٠٠	%٣٧	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى - أول	٣٩٨
٨	٨٠٥,٦١	١٩٩,٠٠	%٢٥	فيلات شبه متصلة	٢		٣٩٨
٩	٨٠٥,٦١	١٩٩,٠٠	%٢٥	فيلات شبه متصلة	٢		٣٩٨
١٠	٥٣٦,٣٦	١٩٩,٠٠	%٣٧	فيلات شبه متصلة	٢		٣٩٨
١١	٧٤٥,٢١	١٩٩,٠٠	%٢٧	فيلات شبه متصلة	٢		٣٩٨
١٢	١٥٩٢,٥٩	٥٩٤,٠٠	%٣٧	فيلات متصلة	٦		١١٨٨
١٣	١٥٥٤,٦٠	٥٩٤,٠٠	%٣٨	فيلات متصلة	٦		١١٨٨
١٤	١١٣٠,٧٧	٣٩٦,٠٠	%٣٥	فيلات متصلة	٤		٧٩٢
١٥	١١٣٠,٧٧	٣٩٦,٠٠	%٣٥	فيلات متصلة	٤		٧٩٢

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	إجمالي (م ^٢) B.U.A
١٦	٩١٢,٨٤	٣٠٨,٠٠	٣٤%	فيلات متصلة	٥	أرضي + أول + جزء من الدور الثاني	٩٢٤
١٧	٧٨٤,١٨	٣٠٨,٠٠	٣٩%	فيلات متصلة	٥		٩٢٤
١٨	٨٦٨,٣٦	٣٠٨,٠٠	٣٥%	فيلات متصلة	٥		٩٢٤
١٩	٧٨٤,١٨	٣٠٨,٠٠	٣٩%	فيلات متصلة	٥		٩٢٤
٢٠	٩١٢,٨٤	٣٠٨,٠٠	٣٤%	فيلات متصلة	٥		٩٢٤
الإجمالي	١٦٧٥٢,٩٥	٥٤٣٤,٠٠			٦٢		١٢٤٠٨
النسبة	٣٦,٨٣٥%	١١,٩٥%					٢٧,٢٨٢%

الاشتراطات البنائية :

أولاً - مناطق الإسكان :

- (أ) نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .
- (ج) 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%) .
- (د) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (هـ) تم تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمشروع عن طريق زيادة عدد الأدوار لتصبح (أرضي + أول + جزء من الدور الثاني) بدلاً من (أرضي + أول) وبذات معامل الاستغلال الأصلي لقطعة الأرض .
- (و) تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة (١٠%) من معامل الاستغلال الأصلي ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

(ز) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور 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 .

(ح) 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 (٤ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(ط) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .

(ى) الردود بقطع الأراضي السكنية الفيلات بكافة أنواعها : 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 .

(ك) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .

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

(م) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

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

(س) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان والكثافة السكانية المحققة ٢٥ شخصاً / فدان .

ثانياً - مناطق الخدمات :

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢٦٨١٦,١٤م^٢ أي ما يعادل ١,٦٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢١٣٨٢,١٤م^٢ وتمثل نسبة (٣,٠٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة (F.P) ٢م٦ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠١٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

منطقة الخدمات		إجمالي مساحة ٢م الدور الأرضي	مساحة الأرض		الاشتراطات البنائية	
		F.P متر مربع	٢م	الفدان	النسبة البنائية	الارتفاعات
						الردود
خدمة رقم (١) (تجارى - إدارى)	٦٧٧,٩٢	٣٣٨٩,٦٠	٠,٨٠٦	٢٠,٠٠%	بدروم + أرضى + أول	٦م من جميع الاتجاهات
						٧٠٤,٢٢
غرفة أمن	٦,٠	٦,٠	٠,٠٠١٤	٦,٠	عدد (١) غرفة أمن	أرضى فقط
الإجمالي	١٣٨٨,١٤	٦٨٢٢,١٤	١,٦٢٣			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد الأرضى السكنية وأراضى الخدمات .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- تتعهد الشركة المالكة بسداد العلاوة المستحقة نظير تخديم مناطق الخدمات رقم (١ و ٢) من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (٢٠%) (١٠% مغلق + ١٠% مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمى بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأسمى وكذا زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة (١٥%) بدلاً من (١٢%) ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى مساحة الأرض	المساحة بالفدان	المساحة المبنية F.P	الاستعمال
٪١١,٩٥	١,٢٩٤	٥٤٣٤,٠٠٠	سكنى
٪٣,٠٣	٠,٣٢٩	١٣٨٢,١٤٠	خدمات (تجارى - إدارى)
٪٠,٠١٣	٠,٠٠١	٦,٠٠٠	غرفة أمن
٪١٥,٠٠	١,٦٢٤	٦٨٢٢,١٤٠	الإجمالى

بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :

النسبة	المسموح به بعد إضافة الـ (١٠٪) طبقاً للحوافز	
	٤٥٤٨٠,٩٣	مساحة المشروع (عمرانى متكامل)
٪٣٣	١٥٠٠٨,٧١	إجمالى الـ B.U.A للنشاط السكنى والخدمى
٪١٥	٦٨٢٢,١٤	إجمالى الـ F.P للنشاط السكنى والخدمى
		أولاً - المنطقة السكنية :
	١٢٤٠٨,٠٠	إجمالى الـ B.U.A للنشاط السكنى
	٥٤٣٤,٠٠	إجمالى الـ F.P للنشاط السكنى
		ثانياً - المنطقة الخدمية :
	٢٦٠٠,٧١	إجمالى الـ B.U.A للنشاط الخدمى
	١٣٨٨,١٤	إجمالى الـ F.P للنشاط الخدمى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- تلتزم الشركة المالكة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بشأن الحوافز والتيسيرات الممنوحة لشركات الاستثمار العقاري .
- ٤ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 .
- ٧- تلتزم شركة التعمير للتطوير العقاري - الأولى بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عدداً أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشترطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

- ١٢ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٣ - يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان
عن الشركة
(إمضاء)

طرف أول
معاون وزير الإسكان
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط
والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

