

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢٩ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢٣

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (١١/أ/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠

الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة/ محمد العربى محمد موسى على / مى عماد عبد الوهاب على

تركى / نهى عماد عبد الوهاب على تركى / لبنى عماد عبد الوهاب على تركى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية بعلاوة سريعة إضافية لخدمة قاطنى المشروع فقط

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 بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها 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 بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى المملوكة تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى 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 بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ محمد العربى محمد موسى على / مى عماد عبد الوهاب على تركى / نهى عماد عبد الوهاب على تركى / لبنى عماد عبد الوهاب على تركى لقطعة الأرض رقم (١١/أ/٢) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٨٠٠) بتاريخ ١٠/١١/٢٠٢٢ المرفق به التفويضات والتعهدات المطلوبة لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٧٧٧٧) بتاريخ ١٦/٧/٢٠٢٣ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به (٧) لوحات للاعتماد وصورة للجنة التسعير لدراسة وتحديد قيمة العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية) مع عدم الترخيم من خارج قطعة الأرض عليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة تحت حساب المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والنقش للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٠٦٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٧ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٩١٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم 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/ محمد العربى محمد موسى على / مى عماد عبد الوهاب على تركى / نهى عماد عبد الوهاب على تركى / لبنى عماد عبد الوهاب على تركى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١/ أ / ٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية إضافية لخدمة قاطنى المشروع فقط 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 د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١/ أ / ٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة/ محمد العربى محمد موسى على / مى عماد عبد الوهاب على تركى / نهى عماد عبد الوهاب على تركى / لبنى عماد عبد الوهاب على تركى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية إضافية لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧ والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى السدادى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض 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 لهم قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية) بعلاوة سعرية إضافية لخدمة قاطنى المشروع فقط وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة المقررة .

مادة ٦- يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ المشروع وأن يتم الانتهاء من تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة بالبند الحادى عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧

مادة ٧- يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٩- يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠- يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١- يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

مادة ١٤- يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥- يُنشر 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

للمشروع بقطعة الأرض رقم (١١/أ/٢)

بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢

والمخصصة للسادة/ محمد العربى محمد موسى على -

مى عماد عبد الوهاب على تركى - نهى عماد عبد الوهاب على تركى -

لبنى عماد عبد الوهاب على تركى لإقامة نشاط سكنى

بنظام السداد العينى وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٧

وكذا خدمات تجارية بعلاوة سعريه إضافية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٣٤,٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ٤٩٠,٣٦ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,١٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوليات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار بمساحة ٢٢٥٨٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٦١ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧,٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٩ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢١٢٧٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣ فدان وتمثل نسبة (١٢,١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٤٦٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,١١ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٣٤,٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ٢١٤٩٠,٣٦ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,١٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	دورم + أرضى + أول
٢	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
٣	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
٤	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
٥	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
٦	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
٧	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
٨	٢٢٩,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٤,١٩	فيلا شبه متصلة	١	
٩	٥١٣,٠٠	٧٨,٤٤	%١٥,٢٩	فيلا منفصلة	١	
١٠	٥١٣,٠٠	٧٨,٤٤	%١٥,٢٩	فيلا منفصلة	١	
١١	٢٢٩,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٤,١٩	فيلا شبه متصلة	١	
١٢	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
١٣	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
١٤	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
١٥	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
١٦	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
١٧	٢٣٤,٤٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٦	فيلا شبه متصلة	١	
١٨	٢٣٤,٥٠	٧٨,٤٤	%٣٣,٤٥	فيلا شبه متصلة	١	
١٩	٤٦٨,٠٠	٧٨,٤٤	%١٦,٧٦	فيلا منفصلة	١	
الإجمالى	٥,٢٣٤,٥٠	١,٤٩٠,٣١			١٩	

**الاشتراطات البنائية لشروعات 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 إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (ج) النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من مساحة قطعة الأرض الواحدة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى العام النسبة البنائية المسموح بها للمشروع والمقدرة بـ (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪) من مسطح الدور الأراضى بما لا يشكل 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 مقيسة 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 : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها للبدرومات (جراجات انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع لا تزيد على ٤٥ شخصاً/ فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع تقدر بـ ٣٣ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأرضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٢م^{٤٦٨} أى ما يعادل ٠,١١ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			مساحة الدور الأرضى F.P (٢م)	مساحة القطعة بالفدان	مساحة القطعة (٢م)	رقم القطعة
	الارتفاع	النسبة البناء	الردود				
	أرضى + أول بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع للقوات المسلحة	١٧٪	٦ من جميع الجهات	٧٨,٤٤	٠,١١١	٤٦٨	أرض خدمات (تجارى) A
				٥	٠,٠٠١	٥	البوابات وغرف الأمن
				٨٣,٤٤	٠,١١	٤٧٣	المجموع

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

(أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وبما لا يتعدى نسبة بنائية (١٥٪) على مستوى كامل المشروع (سكنى + خدمات) .

(ب) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الخدمات بمعدل سيارة لكل ٢م^{٢٥} مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

(ج) يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أرض الخدمات وحتى حدود أراضي الفيلات السكنية .

(د) يتعهد مالك الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط خدمات المشروع وتخدمها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات بالمشروع .

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

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول النسبة البنائية للمشروع		
النسبة البنائية	إجمالى المسطحات المبنية بالدور الأرضى F.P ٢م	النمط
١٤,١٩%	١,٤٩٠,٣٦	سكنى
٠,٧٥%	٧٨,٤٤	خدمات (تجارى)
٠,٠٥%	٥,٠٠	بوابات وغرف أمن
١٤,٩٩%	١٥٧٣,٨	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٣- يلتزم الملاك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- 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 لبقاى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السادة/ محمد العربى محمد موسى على / مى عماد عبد الوهاب على تركى / نهى عماد عبد الوهاب على تركى / لبنى عماد عبد الوهاب على تركى على نفقتهم الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوموا بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- يلتزم الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يلتزم الملاك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٢- يلتزم الملاك بالبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٤- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٥- يلتزم الملاك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- يلتزم الملاك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٨- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٩- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

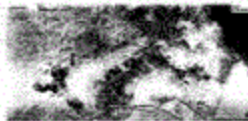
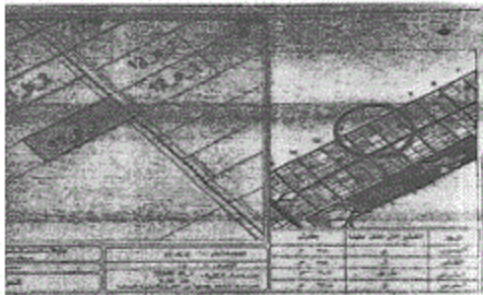
طرف ثان
وكيلاً عن الملاك
(امضاء)

طرف أول
معاون السيد الوزير
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



١١٢٤
٨٠٨

مجلس الوزراء بالقاهرة جمهورية مصر العربية



صورة أerea للمشروع المقترح

مسمى المساحة	مساحة	النسبة المئوية
أراضي الإسكان	5,234.50	1.25
أراضي الخدمات (مدرسة)	468.00	0.11
وحدات ورفوف أمن	5.00	0.001
طرق داخلية و	2,580.00	0.611
طرق كبرى	927.50	0.23
مساحات الخضراء	1,275.00	0.30
الإجمالي	16,500.00	100%

- 1- تحديد الخطوط المرحلية بالخطوط المسماة (أ) و (ب) والحدود المرحلية.
- 2- تقسيم المساحة المرحلية (أ) إلى 10 قطع أرضية.
- 3- تحديد المساحات المرحلية (ب) إلى 10 قطع أرضية.
- 4- تحديد المساحات المرحلية (ج) إلى 10 قطع أرضية.
- 5- تحديد المساحات المرحلية (د) إلى 10 قطع أرضية.
- 6- تحديد المساحات المرحلية (هـ) إلى 10 قطع أرضية.
- 7- تحديد المساحات المرحلية (و) إلى 10 قطع أرضية.
- 8- تحديد المساحات المرحلية (ز) إلى 10 قطع أرضية.
- 9- تحديد المساحات المرحلية (ح) إلى 10 قطع أرضية.
- 10- تحديد المساحات المرحلية (ط) إلى 10 قطع أرضية.

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ²)	مساحة القطعة (فدق)	مساحة القطعة (م ²)	مساحة القطعة (فدق)
1	523.45	12.5	523.45	12.5
2	46.80	0.11	46.80	0.11
3	5.00	0.001	5.00	0.001
4	258.00	0.611	258.00	0.611
5	92.75	0.23	92.75	0.23
6	127.50	0.30	127.50	0.30
7	127.50	0.30	127.50	0.30
8	127.50	0.30	127.50	0.30
9	127.50	0.30	127.50	0.30
10	127.50	0.30	127.50	0.30
إجمالي	16,500.00	100%	16,500.00	100%

نوع	النسبة المئوية	النسبة المئوية
أراضي الإسكان	34.20%	1,480.00
أراضي الخدمات	0.75%	18.44
وحدات ورفوف أمن	0.00%	1.00
الإجمالي	34.95%	2,079.44

نوع	النسبة المئوية	النسبة المئوية
أراضي الإسكان	34.20%	1,480.00
أراضي الخدمات	0.75%	18.44
وحدات ورفوف أمن	0.00%	1.00
الإجمالي	34.95%	2,079.44

عدد الوحدات * 4.3
مساحة المشروع بالقدان
33 فدان

تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص

صورة طبق الأصل
تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص

تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص
تاريخ الترخيص

