

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١١ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٥)

بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م

الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة/ مانسة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل)

وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج

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 الأراضى التى تسم إلغاء

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
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة
المتعاملين على الأراضى الملقى 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 والنقسي
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيدة/ مائة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد لقطعة الأرض رقم (٢/١٥)
بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى
إلى نشاط سكنى بنظام السداد العيني (بموقع بديل) ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع
التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٥٣٣) بتاريخ ١١/٩/٢٠٢٣ بشأن استصدار القرار
الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب الموقع من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع
التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧١٧٤) بتاريخ ١٤/١١/٢٠٢٣ المرفق به لوحات
المشروع للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٧٦٦٧)
بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٢٣ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المرفق به لوحات
المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع وذلك لاستصدار القرار
الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات
برقم (٣١٥١٦) بتاريخ ١٨/١٢/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة
والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٥٧) بتاريخ ٢٢/١/٢٠٢٤ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من 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 باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٥) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيدة/ مائسة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني (بموقع بديل) وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتقدمها من الخارج ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٧/٢/٢٠٢٤ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٥) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيدة/ مائسة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد بمقابل عيني (بموقع بديل) لإقامة نشاط سكنى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتقدمها من الخارج ، وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم المخصص لها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى 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 التعمد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة .

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

مادة ٥- تلتزم المخصص لها بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من ٢٠٢٣/١/١٥ طبقاً لما ورد بالبند الحادى عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٣

مادة ٦- تلتزم المخصص لها بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى) وتخليده من الخارج 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 .

مادة ٧- تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨- تلتزم المخصص لها 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- تلتزم المخصص لها 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 المالية التى حل موعد سدادها .

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

مادة ١١- تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢- تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

مادة ١٤- تلتزم المخصص لها 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 الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢/١٥)

بمساحة ٢م٢١٠٠٠ بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ مائسة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل)

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتها بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٢٣

وكذا إضافة نشاط تجارى وتخليده من الخارج بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٢١٠٠٠ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٨٠٨١,٠٠٠ أى ما يعادل

١,٩٢٤ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ٢م٢٤٧٥ بما يعادل ٠,٥٨٩ فدان

وتمثل نسبة (١١,٧٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للنشاط التجارى بمساحة ٢م٢٣٢٦,٣٢ أى ما يعادل ٠,٥٥٤ فدان

وتمثل نسبة (١١,٠٧٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م٢,٥٥ أى ما يعادل ٠,٠٠٠٦ فدان

وتمثل نسبة (٠,٠١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٤٨٠٣,٢٢ أى ما يعادل ١,١٤٣٦ فدان

وتمثل نسبة (٢٢,٨٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٣٤١٥,٥٥ أى ما يعادل ٠,٨١٣٢ فدان

وتمثل نسبة (١٦,٢٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م٢٣٧١,٣٦ أى ما

يعادل ٠,٥٦٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٠٨١,٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٩٢٤ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٤٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ٢٢٤٧٥ م^٢ بما يعادل ٠,٥٨٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م ^٢) | مساحة الدور الأرضى F.P | النسبة (%) | النموذج | عدد الوحدات | الارتفاع |
|------------|--------------------------------|------------------------|------------|--------------|-------------|------------------------|
| ١ | ٣٥٧,٠٧ | ٩٥ | ٢٦,٦٠ | فيلات منفصلة | ١ | أرضى + أول + تحريك سطح |
| ٢ | ٢٨٩,٢٧ | ٩٥ | ٣٢,٨٤ | | ١ | |
| ٣ | ٢٨٩,٢٧ | ٩٥ | ٣٢,٨٤ | | ١ | |
| ٤ | ٢٩٤,٢٦ | ٩٥ | ٣٢,٢٨ | | ١ | |
| ٥ | ٤٦٠,٨٣ | ٩٥ | ٢٠,٦١ | | ١ | |
| ٦ | ٣٦٧,١٣ | ١٢٠ | ٣٢,٦٨ | | ١ | |
| ٧ | ٣٣٠,٢٤ | ١٢٠ | ٣٦,٣٣ | | ١ | |
| ٨ | ٣٣٠,٢٤ | ١٢٠ | ٣٦,٣٣ | | ١ | |
| ٩ | ٣٧٣,٧٨ | ١٠٥ | ٢٨,٠٩ | | ١ | |
| ١٠ | ٣٥٣,٤٥ | ١٢٠ | ٣٣,٩٥ | | ١ | |
| ١١ | ٣٣٠,٢٤ | ١٢٠ | ٣٦,٣٣ | | ١ | |
| ١٢ | ٣٣٠,٢٤ | ١٢٠ | ٣٦,٣٣ | | ١ | |
| ١٣ | ٣٥٣,٤٥ | ١٢٠ | ٣٣,٩٥ | | ١ | |
| ١٤ | ٣٧٥,٦٤ | ١٠٥ | ٢٧,٩٥ | | ١ | |
| ١٥ | ٣٣٠,٢٤ | ١٢٠ | ٣٦,٣٣ | | ١ | |
| ١٦ | ٣٣٠,٢٤ | ١٢٠ | ٣٦,٣٣ | | ١ | |
| ١٧ | ٣٦٩,٠٩ | ١٢٠ | ٣٢,٥٢ | | ١ | |
| ١٨ | ٥٤٦,٩٢ | ١٠٥ | ١٩,٢٠ | | ١ | |
| ١٩ | ٣٢٣,١٥ | ٩٥ | ٢٩,٣٩ | | ١ | |
| ٢٠ | ٢٩٢,٠٧ | ٩٥ | ٣٢,٥٢ | | ١ | |
| ٢١ | ٢٩١,٥٤ | ٩٥ | ٣٢,٥٨ | | ١ | |
| ٢٢ | ٢٩٤,٠١ | ٩٥ | ٣٢,٣١ | | ١ | |
| ٢٣ | ٤٦٨,٧٢ | ١٠٥ | ٢٢,٤٠ | | ١ | |
| الإجمالى | ٨٠٨١,٠٠ | ٢٤٧٥ | | ٢٣ | | |

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

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

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح تمثل (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

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 ٤م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى .

الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطعة الأرض السكنية وبالنسبة للفيلات المنفصلة يتم عمل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى نقل واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعى يسمح بعمل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى نقل واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م من جانب واحد فقط وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية وتستخدم طبقاً للأنشطة المقررة للبدروم والمصرح بها فى الهيئة .

النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠%) للفيلاات المنفصلة و(٤٥%) للفيلاات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم ترك ردد ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٠ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

| النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع | إجمالى المساحة المبنية بالمتر المربع F.P | البيان |
|--------------------------------------|--|---------------|
| ٪١١,٧٩ | ٢٤٧٥ | الإسكان F.P |
| ٪٣,٢ | ٦٧٢,٤٥ | تجارى |
| ٪٠,٠١ | ٢,٥٥ | غرف الأمن F.P |
| ٪١٥ | ٣١٥٠ | الإجمالى |

ثالثاً - جدول مناطق الخدمات على مستوى المشروع :

| الارتفاع | المساحة بالفدان | المساحة بالمتر المربع | مساحة الدور الأرضى | البيان |
|---|-----------------|-----------------------|--------------------|---------------|
| بدروم + أرضى + أول فقط بما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوت الملسحة | ٠,٥٥٤ | ٢٣٢٦,٣٢ | ٦٧٢,٤٥ | تجارى |
| أرضى فقط | ٠,٠٠٦ | ٢,٥٥ | ٢,٥٥ | غرف الأمن F.P |
| | ٠,٥٥٤٦ | ٢٣٢٨,٨٧ | ٦٧٥ | الإجمالى |

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

- لا يقل الردود عن ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض التجارى .
- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة غرفة الأمن عن ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠٪) .
- الارتفاع المسموح به لأرض التجارى (أرضى + أول) فقط وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠٪) كالتالى (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات .
- الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- الالتزام بقيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- تتعهد المالك بسداد علاوة نظير إقامة نشاط تجارى بقطعة الأرض وتقدمه من الخارج طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالتسعير فى الهيئة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + أول + غرف سطح) ويسمح بإقامة دور البديروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديرومات .
- ٢- تلتزم السيدة/ مائسة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد 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 فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 المسطح المبنى بالدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- تتولى السيدة/ مائسة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها ، بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المالكة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- تتولى السيدة/ مائسة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد على نفقتها الخاصة تسويق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة ، وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى السيدة/ مائسة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تتولى السيدة/ مائسة محمد لطفى عبد الرحمن محمد السيد على نفقتها تنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الجهاز .
- ١٠- تلتزم المالكة على نفقتها بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تتولى المالكة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٥- تلتزم المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- تلتزم المالكة بتقديم برنامج زمنى واعتماده من جهاز المدينة قبل الشروع فى استصدار تراخيص البناء .

١٧- 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 ثان

المالكة/ مانسة محمد لطفى عبد الرحمن

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

