

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٨

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم الجزء غير المنمى من قطعة الأرض رقم (٢٤ / أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد / ياسر على محمد توفيق بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) لإقامة نشاط سكنى وكذا نشاط (تجارى) بعلاوة سعريّة وتكديمتها من الخارج السابق صدور القرار الوزارى لها رقم ١٨٩ لسنة ٢٠٢٢ باعتماد تخطيطها وتقسيمها

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 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 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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على الموافقة 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 الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر و البالغ 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 ٥/١٢/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / ياسر على محمد توفيق لقطعة الأرض رقم (٢٤ أ / ١) بمساحة (٢,٥ فدان) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٨٩) بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٤ أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م.٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / ياسر على محمد توفيق لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وكذا إضافة نشاط تجارى (تخديم من الخارج) بعلاوة سعرية ؛

وعلى الطلب المقدم من وكالة المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٩٨٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٢ بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٤ أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢م ١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٥٠٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٨ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بشأن المراجعة الفنية لقطعة الأرض عاليه والمرفق به لوحات المشروع للمراجعة والتوقيع والإفادة بموقف كامل لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٥٣٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكذا كارت الوصف النهائى للقطعة محل الاعتماد وكذا الموقف المالى والعقارى المتضمن أنه يوجد مبنى مكون من أرضى + أول (فيلا) خارج الاعتماد ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠١٥٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٦ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له 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 الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ ياسر على محمد توفيق باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم الجزء غير المنسب من قطعة الأرض رقم (٢٤ أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢م ١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض

رقم (٣) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد، بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) لإقامة نشاط سكنى وكذا نشاط (تجارى) بعلاوة سعرية وتخديمها من الخارج والسابق صدور القرار الوزارى لها رقم ١٨٩ لسنة ٢٠٢٢ باعتماد تخطيطها وتقسيمها ، 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 وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــســـرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم الجزء غير المنمى من قطعة الأرض رقم (٢٤ / أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسيد / ياسر على محمد توفيق بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) لإقامة نشاط سكنى وكذا نشاط (تجارى) بعلاوة سعرية وتخديمها من الخارج السابق صدور القرار الوزارى لها رقم ١٨٩ لسنة ٢٠٢٢ باعتماد تخطيطها وتقسيمها ، وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 بجلسته 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 إعمال 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 أو ضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى) والتخديم من الخارج بعلاوة سريعة ، 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 ٦- يلتزم المخصص له بعدم تعارض التعديلات محل القرار الوزارى مع العقود المبرمة مع مالكي / قاطنى وحدات المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق مهد) طبقاً لما ورد بالبيند الحادى عشر من العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٥

مادة ٩- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ١١- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٣- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٤- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٥- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٦- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٧- يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٤ / أ / ١)

بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد

والمخصصة للسيد / ياسر على محمد توفيق

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيدته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٥

وكذا نشاط تجارى وتخدمه من الخارج بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٤٧٤٢,٤٣ م^٢ أى ما يعادل ١,١٢٩ فدان وتمثل نسبة (٤٥,١٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٥٤,٦٧ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- أراضى إسكان قائمة (خارج الاعتماد) بمساحة ٥٠٧,٥٧ م^٢ أى ما يعادل ٠,١٢١ فدان وتمثل نسبة ٤,٨٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٦٢,٨٣ م^٢ وتمثل نسبة ١,٥٥٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٥٨٠,٥٢ م^٢ بما يعادل ٠,١٣٨ فدان وتمثل نسبة (٥,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٤٨,٥٠ م^٢ وتمثل نسبة ١,٤١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة لغرفة الأمن بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٩ م^٢) أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الوقائع المصرية - العدد ١٦٥ (تابع) في أول أغسطس سنة ٢٠٢٤ ١٠٧

٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٢١٩٧,١٩ م أي ما يعادل ٠,٥٢٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧,٥ م أي ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٧- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢١٥٢٥,٧٩ م أي ما يعادل ٠,٣٦٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٥٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٤٧٤٢,٤٣ م أي ما يعادل ١,١٢٩ فدان وتمثل نسبة (٤٥,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢٥٤,٦٧ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

ملاحظات	الارتفاع	نوع النموذج	عدد الوحدات	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضي (F.P) (م ^٢)	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
	بدروم+دور أرضي+دور أول+شرف سطح	فيلا منفصلة	١	٢٦,٧١	١٢٧,١٢٧٥	٤٧٦,٠٠	١
		فيلا منفصلة	١	٢٦,٧١	١٢٧,١٢٧٥	٤٧٦,٠٠	٢
		فيلا منفصلة	١	٢٦,٧١	١٢٧,١٢٧٥	٤٧٦,٠٠	٣
		فيلا منفصلة	١	٢٦,٧١	١٢٧,١٢٧٥	٤٧٦,٠٠	٤
		فيلا شبه متصلة	٢	٢٩,٨٢	١٩٥,٦٨	٦٥٦,٢٥	٥
		فيلا شبه متصلة	٢	٢٩,٨٢	١٩٥,٦٨	٦٥٦,٢٥	٦
		فيلا منفصلة	١	١٩,٧٨	٩٩	٥٠٠,٤٦٥	٧
		فيلا منفصلة	١	١٩,٧٨	٩٩	٥٠٠,٤٦٥	٨
		فيلا شبه متصلة	٢	٢٩,٨٧	١٥٦,٨٠	٥٢٥,٠٠	٩
			١٢		١٢٥٤,٦٧	٤٧٤٢,٤٣	الإجمالي
*قطعة أرض قائمة (خارج الاعتماد)							
فيلا قائمة خارج الاعتماد	بدروم+أرضي+دور أول+شرف سطح	فيلا منفصلة	١	٣٢,٠٨	١٦٢,٨٣	٥٠٧,٥٧	١٠

* فيلا قائمة خارج منطقة الاعتماد لحين البت في إجراءات التصالح (تم طلب التصالح عليها) بجهاز مدينة الشيخ زايد برقم قيد (٨٨٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢١ واستلام نموذج (٩) .

**الاشتراطات البنائية لمشروعات 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 إجمالي مساحة المشروع (إسكان - خدمات) .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠% للفيلات المنفصلة و ٤٥% للفيلات المتصلة والشبة متصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقرر 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 يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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 .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن 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 ٢,٥م من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية وحتى حد المبنى داخل المواقع المطللة 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 ٢٣ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

٨- الأراضى المخصصة لاستعمال الخدمات بمساحة ٢م^{٥٨٠,٥٢} أى ما يعادل ٠,١٣٨ فدان وتمثل نسبة ٥,٥٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٤٨,٥٠ م^٢ وتمثل نسبة ١,٤١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، والأراضى المخصصة لغرفة الأمن بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٩م^٢) أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

النشاط	رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
تجارى	A	٥٨٠,٥٢	١٤٨,٥٠	٢٥,٥٨	بدروم، أرضى، دور أول، غرف سطح	٦ من جميع الجهات
غرفة أمن	-	٩	٩	-	أرضى فقط	-
الإجمالى	-	٥٨٩,٥٢	١٥٧,٥	-	-	-

يتعهد المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى "تجارى" بالمشروع وتخليصه من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار تراخيص المباني لمنطقة الخدمات .

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

- (أ) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠٪) .
- (ب) يسمح بعمل غرف مراقب 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 ، وبمسا لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
- (ج) يتم الائترام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .
- (د) الائترام بترك ردود ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .
- (هـ) الائترام بترك مسافة ٦م بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة البنائية المحققة من إجمالي أرض المشروع	إجمالى المسطحات المبنية بالدور الأرضى (م ^٢)	البيان
١١,٩٥٪	١٢٥٤,٦٧	الإسكان
١,٥٥٪	١٦٢,٨٣	سكنى قائم (خارج الاعتماد)
١,٤١٪	١٤٨,٥٠	خدمات (تجارى)
٠,٠٩٪	٩	غرف الأمن
١٥٪	١٥٧٥	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم، ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم الملاك 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 بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / ياسر على محمد توفيق على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى 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 ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه 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 بقطع الأراضي طبقاً للكود المصرى للجر اجات وتعديلاته .
- ١٣- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد 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- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

١٧- يلتزم المالك بتقديم برنامج زمنى للاعتماد من جهاز المدينة قبل الشروع فى استصدار تراخيص البناء .

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

وكيلاً عن المالك

وانل صلاح الدين بهلول



