وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قـرار وزارى رقم ٧٧١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦)

بمساحة ١٥ فدانًا بما يعادل ٦٣٠٠٠م٢

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أسامة عبد المنعم محمود صالح

لإقامة نشاط سكنى بمساحة ٧,٤٩٩ فدان

بنظام السداد العينى غير ذات المكان (بدل)

ومساحة ٧,٤٩٩ فدان بنظام السداد النقدى

وخدمات تجارية بعلاوة سعرية "لخدمة قاطنى المشروع"

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقًا 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 تم 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 ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أسامة عبد المنعم محمود صالح لجزء من قطعة أرض رقم (٢٦) بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى لإقامة نشاط سكنى بمساحة ٧,٤٩٩٩ فدان بما يعادل ٣١٤٩٩,٨٥٤م٢ مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أسامة عبد المنعم محمود صالح لجزء من قطعة أرض رقم (٢٦) بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل نقدى لإقامة نشاط سكنى بمساحة ٧,٤٩٩٩ فدان بما يعادل ٣١٤٩٩,٨٥٤م٢ مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى بمقابل نقدى ؛

وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أسامة عبد المنعم محمود صالح بضم مساحتى قطعة الأرض رقم (٢٦) بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى لتصبح قطعة واحدة بمساحة ١٥ فدانًا بما يعادل ٦٣٠٠٠م٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٣١٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٩ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ١٥ فدانًا بما يعادل ٦٣٠٠٠م٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به التفويضات والتعهدات المطلوبة ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٦٨٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٨ الموجه للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير للإفادة عن قيمة العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط تجارى بقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٦٣١٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٧ مرفقًا به (٧) لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢ ؛

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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ أسامة عبد المنعم محمود صالح باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ١٥ فدانًا بما يعادل ٦٣٠٠٠م٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة نشاط سكنى بمساحة ٧,٤٩٩ فدان بنظام السداد العينى غير ذات

المكان (بدل) ومساحة ٧,٤٩٩ فدان بنظام السداد النقدى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية "لخدمة قاطنى المشروع" وفقًا للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٤ وبملحق عقد لضم قطع الأراضى بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ ووفقًا 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 ٢٠٢٢/٨/٢٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٦) بمساحة ١٥ فدانًا بما يعادل ٦٣٠٠٠م٢ (اثنان وستون ألفًا وتسعمائة وتسعة وتسعون مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ أسامة عبد المنعم محمود صالح لإقامة نشاط سكنى بمساحة ٧,٤٩٩ فدان بنظام السداد العينى غير ذات المكان (بدل) ومساحة ٧,٤٩٩ فدان بنظام السداد النقدى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية "لخدمة قاطنى المشروع" وذلك طبقًا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقدين المبرمين بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٤ وملحقهما المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقًا للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفًا مع اعتبار هذا التعهد جزءًا لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة (مبنى نشاط خدمات تجارية لخدمة قاطنى المشروع فقط) وفقًا لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم صرف تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقًا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرم مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- يلتزم المخصص له 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- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقًا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقًا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى – طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٦)

بمساحة ٦٣٠٠٠م٢ بما يعادل ١٥ فدانًا

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ أسامة عبد المنعم محمود صالح

لإقامة نشاط سكنى بمساحة ٧,٤٩٩ فدان بنظام السداد العينى غير ذات المكان (بدل)

ومساحة ٧,٤٩٩ فدان بنظام السداد النقدى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية

وفقًا للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٤

وبملحق عقد لضم قطع الأراضى بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٦٣٠٠٠م٢ أى ما يعادل ١٥,٠٠ فدانًا .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٩١٠,٣٨م٢ أى ما يعادل ٦,١٦ فدان وتمثل نسبة (٤١,١٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٨٦٠٢,٩٦م٢ بما يعادل ٢,٠٤ فدان وتمثل نسبة (١٣,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) (F.P) بمساحة ٢٨١٥,٤٤م٢ أى ما يعادل ٠,٦٧٠ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٦٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٨٣٨,٠٤م٢ .

٣- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٩م٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٤٠٨٤,٦٩م٢ أى ما يعادل ٣,٣٥ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٣٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٣٢٣٦,٨٤م٢ أى ما يعادل ٣,١٥ فدان وتمثل نسبة (٢١,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٦٩٤٠,٨٣م٢ أى ما يعادل ١,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٠٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٩١٠,٣٨م٢ أى ما يعادل ٦,١٦ فدان وتمثل نسبة (٤١,١٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٨٦٠٢,٩٦م٢ بما يعادل ٢,٠٤ فدان وتمثل نسبة (١٣,٦٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقًا لجدول قطع الأراضى التالى :

جدول قطع الأراضى السكنية

رقم القطعة	مساحة الأرض	مساحة F.P الدور الأرضى	النسبة	نوع المبنى	عدد الوحدات
١	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
٢	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
٣	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
٤	٣٩١,٦٥	١٢٢,٠٤	٣١,١٦٠٤٧٤٩١	فيلات شبه متصلة	٢
٥	٣٩٤,٤١	١٢٢,٠٤	٣٠,٩٤٢٤٢٠٣٢	فيلات شبه متصلة	٢
٦	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٧	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٨	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٩	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
١٠	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
١١	٥٠١,٩٥	١٥١,٦	٣٠,٢٠٢٢١١٣٨	فيلات شبه متصلة	٢
١٢	٥٠١,٩٥	١٥١,٦	٣٠,٢٠٢٢١١٣٨	فيلات شبه متصلة	٢

رقم القطعة	مساحة الأرض	مساحة F.P الدور الأرضى	النسبة	نوع المبنى	عدد الوحدات
١٣	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
١٤	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
١٥	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
١٦	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
١٧	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
١٨	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
١٩	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٢٠	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٢١	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٢٢	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
٢٣	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
٢٤	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
٢٥	٤٨٧,١٣	١٥١,٦	٣١,١٢١٠٥٥٩٨	فيلات شبه متصلة	٢
٢٦	٥٢٠,٨٢	١٥١,٦	٢٩,١٠٧٩٤٥١٦	فيلات شبه متصلة	٢
٢٧	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٢٨	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٢٩	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٣٠	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٣١	٣٩٨,٩٧	١٤٦,٠٨	٣٦,٦١٤٢٨١٧٨	فيلات شبه متصلة	٢
٣٢	٤٤٦,٠٧	١٥١,٦	٣٣,٩٨٥٦٩٧٣١	فيلات شبه متصلة	٢
٣٣	٤٤٦,٠٨	١٥١,٦	٣٣,٩٨٤٩٣٥٤٤	فيلات شبه متصلة	٢
٣٤	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
٣٥	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢

رقم القطعة	مساحة الأرض	مساحة F.P الدور الأرضى	النسبة	نوع المبنى	عدد الوحدات
٣٦	٣٩٨,٩٧	١٣٢,٠٨	٣٣,١٠٥٢٤٦٠١	فيلات شبه متصلة	٢
٣٧	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٣٨	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٣٩	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٤٠	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٤١	٤٧٦,٢١	١٥٣,١٢	٣٢,١٥٣٨٨١٦٩	فيلات شبه متصلة	٢
٤٢	٤٥٤,٤٥	١٥٣,١٢	٣٣,٦٩٣٤٧٥٦٣	فيلات شبه متصلة	٢
٤٣	٥٠٨,٥١	١٥٣,١٢	٣٠,١١١٥٠٢٢٣	فيلات شبه متصلة	٢
٤٤	٥٠٨,٥١	١٥٣,١٢	٣٠,١١١٥٠٢٢٣	فيلات شبه متصلة	٢
٤٥	٤٥٤,٤٥	١٥٣,١٢	٣٣,٦٩٣٤٧٥٦٣	فيلات شبه متصلة	٢
٤٦	٤٧٦,٢١	١٥٣,١٢	٣٢,١٥٣٨٨١٦٩	فيلات شبه متصلة	٢
٤٧	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٤٨	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٤٩	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٥٠	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٥١	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٥٢	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٥٣	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٥٤	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٥٥	٤٧٦,٢١	١٥٣,١٢	٣٢,١٥٣٨٨١٦٩	فيلات شبه متصلة	٢
٥٦	٤٥٤,٤٥	١٥٣,١٢	٣٣,٦٩٣٤٧٥٦٣	فيلات شبه متصلة	٢
٥٧	٥٠٨,٥١	١٥٣,١٢	٣٠,١١١٥٠٢٢٣	فيلات شبه متصلة	٢
٥٨	٥٠٨,٥١	١٥٣,١٢	٣٠,١١١٥٠٢٢٣	فيلات شبه متصلة	٢

رقم القطعة	مساحة الأرض	مساحة F.P الدور الأرضى	النسبة	نوع المبنى	عدد الوحدات
٥٩	٤٥٤,٤٥	١٥٣,١٢	٣٣,٦٩٣٤٧٥٦٣	فيلات شبه متصلة	٢
٦٠	٤٧٦,٢١	١٥٣,١٢	٣٢,١٥٣٨٨١٦٩	فيلات شبه متصلة	٢
٦١	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٦٢	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٦٣	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
٦٤	٣٣٠,٧٨	١٠٥,٦	٣١,٩٢٤٥٤١٩٩	فيلا منفصلة	١
الإجمالى	٢٥٩١٠,٣٨	٨٦٠٢,٩٦			١١٢

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقًا 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) .

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

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح تمثل (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقًا 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 .

(د) 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 وطبقًا لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ (١٥٪) المسموح بها للمشروع .

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

(ز) الردود : ٤م أمامى – ٣م جانبى – ٦م خلفى وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن تصبح الردود الجانبى ٢,٥م فقط .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

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

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصًا / فدان – والكثافة السكانية المحققة ٣٣ شخصًا / فدان .

ثانيًا - جدول الخدمات وغرف الأمن :

جدول بيان مناطق الخدمات ومسطحاتها

استعمال	المساحة F.P الدور الأرضى م٢	المساحة المخصصة بالفدان		النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
		م٢	فدان			
خدمات (تجارى) A	٤١٩,٠٢	١٤٠٧,٨٢	٠,٣٣٥	٢٩,٧٪	بدروم + أرضى + أول	٦م من جميع الجهات
خدمات (تجارى) -A	٤١٩,٠٢	١٤٠٧,٨٢	٠,٣٣٥	٢٩,٧٪		
غرف أمن	٩	٩	٠,٠٠٢١	أرضى فقط		
الإجمالى	٨٤٧,٠٤	٢٨٢٤,٦٤	٠,٦٧٢			

الاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق الخدمات :

١- نسبة الخدمات لا تزيد على (١٢٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض بما يعادل (٣,٦٪) من إجمالى المسموح ببنائها (١٥٪) ويتم سداد علاوة لها .

٢- يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بكل نشاط على حدة (نسبة بنائية – ردود – ارتفاع) طبقًا لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة والخاصة بكل نشاط وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة .

٣- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح للمبانى الخدمية بنسبة (٢٠٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى (١٠٪ مفتوح + ١٠٪ مغلق) وبما لا يتجاوز قيد ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .

٤- الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

٥- الردود : ٦م من جميع الاتجاهات .

٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٧- لا تزيد النسبة البنائية للخدمات التجارية على (٣٠٪) من مساحة الأراضى الخدمية .

تعهد علاوة الخدمات :

يلتزم المالك بسداد علاوة نظير إضافة نشاط خدمى (تجارى) لخدمة قاطنى المشروع وطبقًا لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدام الخدمات من غير قاطنى المشروع يحق للهيئة المطالبة بإعادة التسعير طبقًا لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول توزيع النسب البنائية

الاستعمال	مساحة الدور الأرضى F.P بالمتر المربع	النسبة البنائية المحققة	
إسكان	٨٦٠٢,٩٦	١٣,٦٥٪	إجمالى مساحة الأرض = ١٥ فدانًا النسبة البنائية المسموح بها (١٥٪)
خدمات	٨٣٨,٠٤	١,٣٣٪	
غرف أمن	٩	٠,٠١٤٪	
الإجمالى	٩٤٥٠	١٥٪	

الاشتراطات العامة

١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

٢- يسمح بإقامة دور البدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .

٣- تلتزم الشركة 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 بالمبانى 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقًا لاشتراطات الهيئة .

٧- يتولى السيد/ أسامة عبد المنعم محمود صالح على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقًا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقًا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقًا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

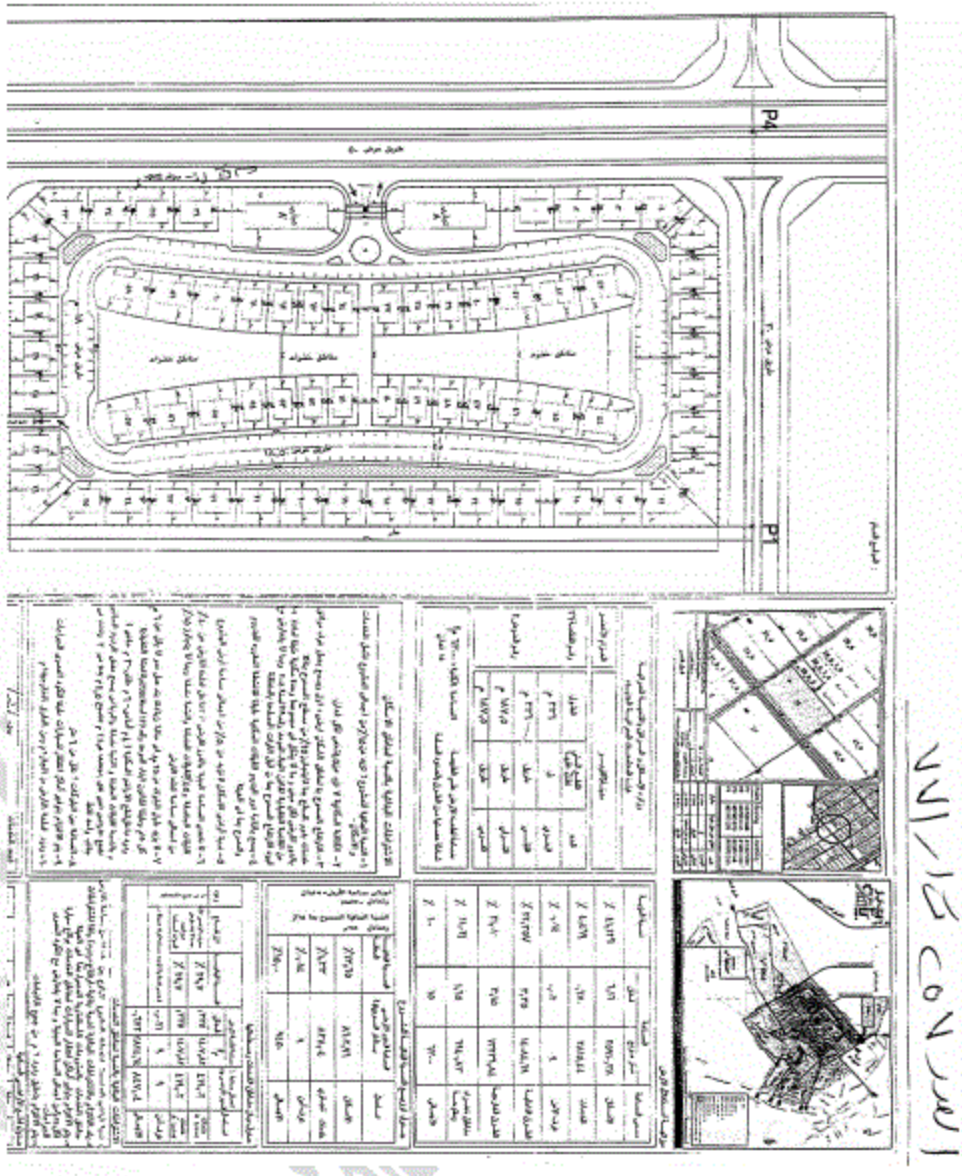
١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

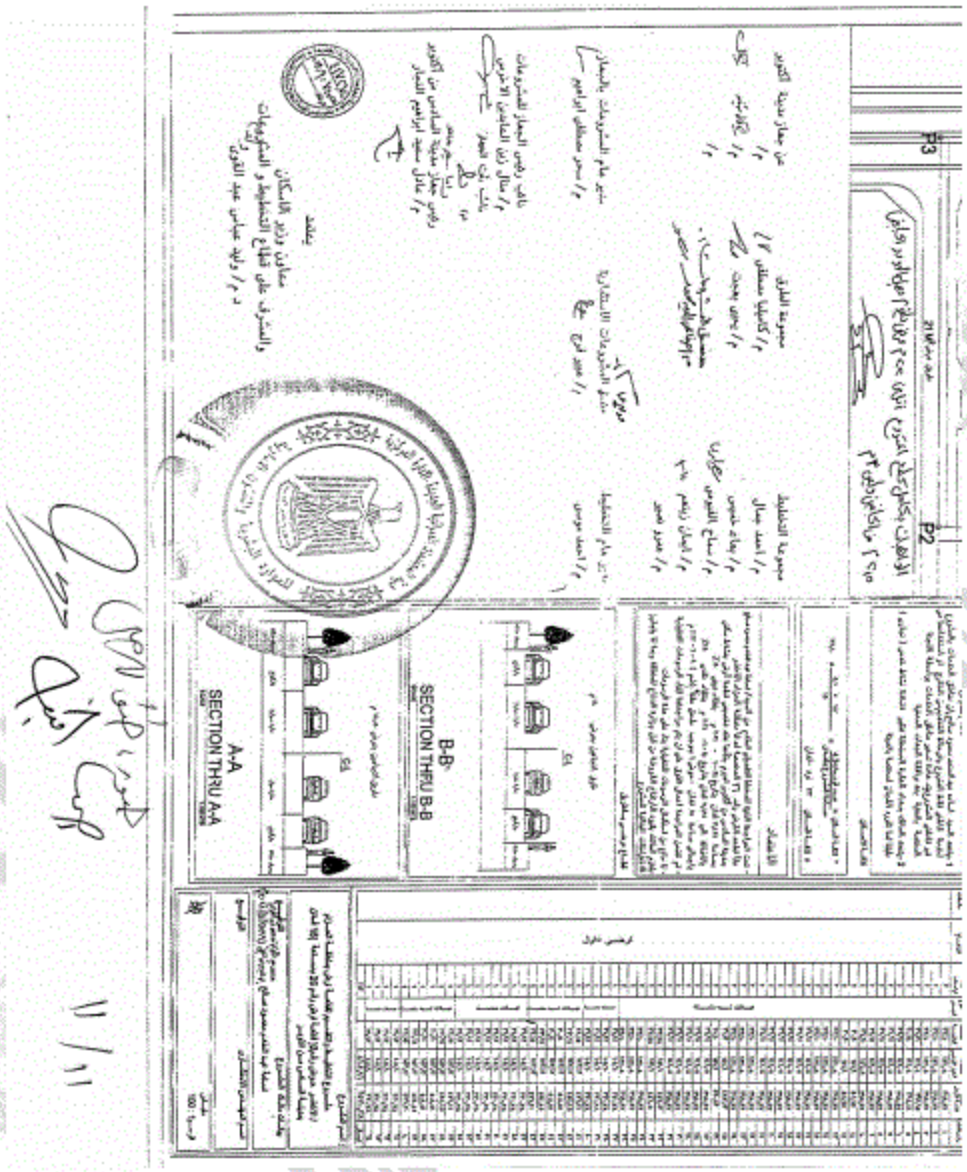
١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقًا للبرنامج الزمنى المعتمد (مشروعات الحزام الأخضر الأقل من ٥ أفدنة) يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

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 أول	طرف ثانٍ
معاون وزير الإسكان	(**إمضاء**)
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات	
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى	


P1
P4


A-A
SECTION THRU A-A
B-B
SECTION THRU B-B