

محافظة كفر الشيخ

قرار رقم ١١٤٢٧ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢٦

محافظ كفر الشيخ

بعد الاطلاع على أحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما؛ وعلى مذكرة الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المؤرخة ٢٠٢٦/٤/٢٦ بشأن طلب استصدار قرار باشتراطات بنائية مؤقتة لقرية النواجسة التابعة للوحدة المحلية لمركز ومدينة دسوق طبقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية العامة للقري الواردة من الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وذلك لحين الانتهاء من المخطط الاستراتيجى والتفصيلى لها وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالأوراق ؛

وعلى كتاب الهيئة العامة للتخطيط العمرانى رقم (٧١٧) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/٤ الوارد بهذا الخصوص ؛

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم ٥٩٦ لسنة ٢٠٢٦ بهذا الخصوص ؛

وعلى ما يقتضيه الصالح العام ؛

قرر:

المادة الأولى - يسرى العمل بالاشتراطات التخطيطية والبنائية المؤقتة لقرية النواجسة التابعة للوحدة المحلية لمركز ومدينة دسوق وذلك لحسن اعتماد المخطط الاستراتيجى والتفصيلى لها وذلك على النحو التالى :



يراعى تطبيق الاشتراطات العامة التالية وذلك بالنسبة للأرض الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة داخل الحيز العمرانى المعتمد للقريه ، ويقصد بالأرضى أو المبانى الخاضعة لهذه الاشتراطات أى قطعة أرض فضاء أو مبنى متهدم أو مراد إحلاله وتجديده أو التعلية على مبانى قائمة .

تسرى الاستخدامات موضوع هذه الاشتراطات على الأرضى المراد استخدامها أو إعادة استخدامها فى أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدام المختلط مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقلقة للراحة أو مضرة بالبيئة .

الحد الأدنى لعروض الشوارع :

داخل الكتلة العمرانية للقريه : (٤) أمتار للطرق الداخلية (بما فيها ممرات المشاة)، و(٦) أمتار للطرق الرئيسية ، و(٨) أمتار لطريق داير الناحية .
مناطق الامتداد العمرانى (٦) أمتار .

وفى حالة البناء أو إعادة البناء إذا قل عرض الطريق القائم عن الحد المسموح به يتعين الارتداد بنصف الفرق من جانبى الطريق حتى يستكمل عرض الشارع .

الحد الأقصى للارتفاعات :

يتم الالتزام بقيد الارتفاع الوارد بموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة بالموافقة رقم (٢٠٢٦/٥٩٦) والوارد بها الحد الأقصى لقيد الارتفاع (٢٤) متراً .

التأكيد على أن قيد الارتفاع المسموح به يشمل دروة السلم وغرف السطح .
الحد الأقصى للارتفاعات (وفقاً لقرار السيد المهندس وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٢٥ بشأن استبدال نص البند رقم (٥) من المادة (٢٦) من اللائحة التنفيذية والمتعلق بارتفاعات المبانى بالقرى) .

تحديد ارتفاعات المباني بالقرى بما لا يجاوز قيود الارتفاع الصادرة من هيئة

عمليات القوات المسلحة على النحو التالى :

الشوارع بعرض (٤م) فأكثر يكون ارتفاع المبنى (أرضى + ٢ دور متكرر) بحد أقصى (١٠م) .

الشوارع بعرض (٦م) فأكثر يكون ارتفاع المبنى (أرضى + ٣ أدوار متكررة) بحد أقصى (١٣م) .

الشوارع بعرض (٨م) فأكثر يكون ارتفاع المبنى مرتين عرض الشارع .
الارتدادات :

يسمح بالبناء على الصامت طبقاً لظروف وحالة قطعة الأرض وعلاقتها بالطريق أمامها مع عدم السماح بإقامة سلالم أو أى إنشاءات أخرى (للحيوانات وخلافه) فى عرض الشارع .

البروزات :

لا يصرح ببروز أى بلكونة أو فرنجة على طريق أو شارع أقل من (٦م) أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات ، يجوز عمل بروز فى واجهات المباني المظلة على حد أى طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية :

عمل كورنيش أو بروز نافذة فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن (٥ , ٢) متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة عن (١٠سم) فى الشوارع التى يتراوح عرضها بين (٨ ، ١٠) أمتار وعلى (٢٠سم) فى الشوارع التى يزيد عرضها على ذلك .

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة (١٠٪) من عرض الشارع والأبراج (٥٪) من عرض الشارع على ألا يتجاوز البروز فى الحاليتين (١ , ٢٥) متر ، كما يجب أن يترك (١ , ٥) متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات

المكشوفة ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن (١٨٠) درجة فيلزم أن يترك (١,٥) متر من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها ، وبشرط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة ويستثنى من هذا الشرط المبانى أو الأدوار غير السكنية.

فى حالة رغبة المالك فى تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض ، يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقاً للاشتراطات التالية :

١ - ألا يزيد طول البلوك التخطيطى للتقسيم عن (١٠٠) متر .
٢ - فى حالة مساحة أرض التقسيم الأقل من خمسة أفدنة ولا تتطلب إقامة خدمات عامة عليها وفقاً للمخططات المعتمدة فيجب تخصيص نسبة (٢٥٪) على الأقل من مساحة أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات دون مقابل، مع مراعاة ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للطرق عن (٢٠٪) من المساحة الكلية لأرض التقسيم .

٣ - مساحة وأبعاد قطع الأراضى :
لا تقل مساحة قطعة الأرض عن (٢٧٠) وذلك للأراضى الواقعة بمناطق الامتداد العمرانى للقريه ولا يسمح بأى تجزئة لقطعة الأرض ولكن يسمح بضم أكثر من قطعة أرض لإقامة مبنى واحد.

أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.
بالنسبة للأراضى المضافة للحيز العمرانى ، يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن (٧) أمتار ولا يزيد عمقها عن ضعف الواجهة .

٤() عروض الشوارع :

ألا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ٦ أمتار ، وألا يقل طريق دابر الناحية عن ٨ أمتار مع مراعاة التدرج فى الشبكة طبقاً لمتطلبات التقسيم.

ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن (٥٠) متراً ويلزم عمل دوران .

المادة الثانية - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .

المادة الثالثة - يلغى ما يخالف ذلك من قرارات .

المادة الرابعة - على جميع جهات الاختصاص تنفيذ هذا القرار كل فيما

يخصه اعتباراً من تاريخ نشره .

محافظ كفر الشيخ

مهندس / إبراهيم مكي

