

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٢ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٦

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ٢م١٢٥٧٨٣,١٦ بما يعادل ٢٩,٩٥ فدان بالحي الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري ويست «ش.م.م» لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات العمرانية الجديدة، وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والإشرافات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٧ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ٢م١٢٦١٣٨ بالحي الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر للسادة شركة / التعمير والإسكان للتطوير العقاري ويست «ش.م.م» لإقامة مشروع عمرانى مختلط، وطبقاً لما تضمنه القرار، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١ بالموافقة على تعديل قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٧ وذلك بتعديل مدة التنفيذ لتصبح ٤ سنوات تحسب من تاريخ أول قرار وزاري، وطبقاً لما تضمنه القرار، وعلى محضر الاستلام للحضر بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٠ لقطعة رقم (١١) بالحي الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٢م١٢٥٧٨٣,١٦ بما يعادل ٢٩,٩٥ فدان المخصصة للسادة شركة / التعمير والإسكان للتطوير العقاري ويست «ش.م.م»، وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٨ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري ويست «ش.م.م» لقطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ٢م١٢٥٧٨٣,١٦ بما يعادل ٢٩,٩٥ فدان بالحي الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى مختلط، وعلى خطاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٦٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢٢ متضمناً طلب تطبيق التيسيرات واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عليه، وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٠٦٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٧ المرفق به موقف قطعة الأرض عليه، وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ بالموافقة على تصويب قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٧ وذلك بتعديل نشاط قطعة الأرض ليصبح عمرانى متكامل بدلاً من عمرانى مختلط، وطبقاً لما تضمنه القرار، وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨١٧٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٤ المرفق به لوصات المشروع لمراجعتها واعتمادها، وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٩٨٣) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٧ المرفق به لوصات المشروع بعد المراجعة والتوقيع من المختصين بجهاز المدينة وكامل موقف قطعة الأرض، وعلى الإنفاذ بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١١، وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد من القطاع المختص بالهيئة بتاريخ ٢٠٢٥/١/٥، وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقنن المالي) للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن، وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض من، وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمينة للجمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري ويست "ش.م.م" باعتقاد المخطط التفصيلي لقطعه الأرض رقم (١١) بمساحة ٢١٢٥٧٨٣,١٦ م^٢ بما يعادل ٢٩,٩٥ فدان بالحي الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع (عمراني متكامل) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٨/ المتجهة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف .

القرار

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعه الأرض رقم (١١) بمساحة ٢١٢٥٧٨٣,١٦ م^٢ بما يعادل ٢٩,٩٥ فدان بالحي الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة / شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري ويست "ش.م.م" لإقامة مشروع (عمراني متكامل) ، وذلك طبقاً للإشراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٨ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام قطعة الأرض من محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشراطات البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقوانين والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة التخليد من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما ودية تبعيات لذلك .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال مدة (٤ سنوات) تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبنء الثامن من عقد التخصيص المؤرخ فى ٢٠٢٤/٤/٢٨ .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المزمع بالمساحة المتعاقدة عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج الترخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج الترخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج الترخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتجهيز ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن التظليل للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الإبريق بإعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المقدم من شركة/التعمير والإسكان للتطوير العقاري ويست "ش.م.م" على قطعة الأرض المخصصة للشركة رقم (١١) بالحي الثالث بمنطقة التوسعة الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ١٢٥٧٨٣,١٦ م بما يعادل ٢٩,٩٥ فدان لأقامة مشروع عمراني متكامل.

مساحة المشروع: إجمالي مساحة المشروع ١٢٥٧٨٣,١٦ م أي ما يعادل ٢٩,٩٥ فدان .

مكونات المشروع:-

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٥٦٧٩٣ م أي ما يعادل ١٣,٥٢ فدان وتمثل نسبة ٤٥,١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى:-
 - أ- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني (عمرات) بمساحة ٢٧٣٨٥,٤ م أي ما يعادل ٦,٥٢ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
 - ب- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني (النماذج السكنية) بمساحة ٢٩٤٠٧,٦ م أي ما يعادل ٧ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٢٤١٨,٨ م أي ما يعادل ٢,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٩,٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء والفراغات العامة بمساحة ١٧٨٣٣,٠٦ م أي ما يعادل ٤,٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٤,٢ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وامكن انتظار السيارات بمساحة ٢١٧٧٦,٦ م أي ما يعادل ٥,١٨ فدان وتمثل نسبة ١٧,٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٦٩٦١,٧ م أي ما يعادل ٤,٠٤ فدان وتمثل نسبة ١٣,٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً المساحة المخصصة للإسكان:-

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٥٦٧٩٣ م أي ما يعادل ١٣,٥٢ فدان وتمثل نسبة ٤٥,١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى:-
 - أ- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني (عمرات) بمساحة ٢٧٣٨٥,٤ م أي ما يعادل ٦,٥٢ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول الآتي :

اسم النموذج	عدد الدوار	عدد الوحدات في النموذج	المساحة المبنى بالمتر المربع (F.P) 2م	المساحة المبنى بالمتر المربع (B.U.A) 2م	عدد مرات تكرار النموذج بالمشروع	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المساحة المبنى بالمتر المربع (F.P) 2م	إجمالي المساحة المبنى بالمتر المربع (B.U.A) 2م	ملاحظات
AP1	أرضي + 4 ادوار	26	858.9	4294.5	2	52	1717.8	8589.0	غرب سطح
AP2	أرضي + 5 ادوار	46	941.6	5649.4	2	92	1883.1	11298.8	هون طرف سطح
AP3	أرضي + 5 ادوار	67	1418.8	8512.7	1	67	1418.8	8512.7	
AP4	أرضي + 5 ادوار	67	1418.8	8512.7	3	201	4256.4	25538.2	
AP5	أرضي + 5 ادوار	48	1104.4	6626.4	1	48	1104.4	6626.4	
AP6	أرضي + 5 ادوار	72	1656.1	9936.7	2	144	3312.2	19873.3	
إجمالي	-	-	-	-	11	604	13692.7	80438.5	

ب- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (النماذج السكنية) بمساحة ٢٩٤٠٧,٦ م٢ أى ما يعادل ٧ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٤ % من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول الآتى :

رقم قطعة الأرض	رقم النموذج المصنوع	عدد الوحدات فى النموذج	مساحة قطعة الأرض (2)	النسبة المئوية للأرضى F.P%	المسطح المبنى بالحدود الأرضى (FP)	المسطح المبنى بالحدود (BUA)
1	TH7	8	1778.8	43.29%	770.0	1732.5
2	TH 3	4	972.5	43.29%	421.0	947.3
3	TH7	8	1780.7	43.24%	770.0	1732.5
4	TH2	4	972.5	43.29%	421.0	947.3
5	TH7	8	1778.3	43.30%	770.0	1732.5
6	TH7	8	1780.7	43.24%	770.0	1732.5
7	TH5	6	1367.3	43.58%	595.8	1340.6
8	TH2	4	972.5	43.29%	421.0	947.3
9	TH3	4	972.5	43.29%	421.0	947.3
10	TH7	8	1780.7	43.24%	770.0	1732.5
11	TH3	4	972.5	43.29%	421.0	947.3
12	TH7	8	1780.7	43.24%	770.0	1732.5
13	TH7	8	1780.7	43.24%	770.0	1732.5
14	TH5	6	1367.3	43.58%	595.8	1340.6
15	TH7	8	1780.7	43.24%	770.0	1732.5
16	TH2	4	972.5	43.29%	421.0	947.3
17	TH6	8	1811.6	42.50%	770.0	1732.5
18	TH1	4	991.2	42.48%	421.0	947.3
19	TH4	6	1401.4	42.51%	595.8	1340.6
20	TH1	4	991.2	42.48%	421.0	947.3
21	TH4	6	1401.4	42.51%	595.8	1340.6
الإجمالي		128	29407.6	-	12681.2	28532.7

• الاشتراطات البنائية لاراضي الاسكان :

- نسبة الاراضي المخصصة للاسكان لا تزيد عن ٥٠% من اجمالي مساحة الارض.
- النسبة البنائية للعمرات لا تزيد عن ٥٠% وللنماذج السكنية لا تزيد عن ٤٥% من المساحة المخصصة للاسكان.
- لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) ولا تزيد المسافة من محور الممر و نهاية البلوك عن (١٥٠ م) وطبقا لقتون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته، ويسمح باستخدام مناطق الردود بقطع الاراضي في انتظار السيارات.
- الارتفاع المسموح به للعمرات هو (ارضي + ادوار متكررة) ويسمح بتطبيق نظرية الحجوم ليصبح الارتفاع (ارضي + ٥ ادوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة المسموح بها للمنطقة؛ وبما لا يزيد عن معامل الاستغلال المسموح به.
- معامل الاستغلال الاصلي للمشروع لا يزيد عن ١,٢٥ وتم زيادة معامل الاستغلال الى ١,٣٧٥ للمشروع طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والمتمدد سريانه بموجب قرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤، مع الالتزام بجميع الضوابط والاشتراطات الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة .
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بمسطح ٢٥ % من مسطح الدور ارضي بحد أقصى) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللاحة التنفيذية لقتون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة وذلك للعمرات ذات ارتفاع (ارضي + ٤ ادوار متكررة).
- المسافة بين العمرات لا تقل عن ١٠ م وفي حالة عدم وجود فتحات بالوجهات الجانبية يمكن ان تقل عن المسافة الى ٦ م .
- الردود داخل قطع الأراضي السكنية: ٤ م أمامي، ٣ م جانبي، ٦ م خلفي وفي حالة ان طول واجهة القطعة اقل من ٢٢,٥ م فيمكن ان يصل الردود الجانبي ٢,٥ م من جانب واحد فقط.
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها فقط والمعمول بها بالهيئة.
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جدار - طريق) وحد المباني داخل أرض المشروع.

• ثانياً المساحة المخصصة للخدمات:-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٢٤١٨,٨ م أي ما يعادل ٢,٩٦ فدان و تمثل نسبة ٩,٩% من اجمالي مساحة ارض المشروع طبقاً للجدول التالي:

الخدمات	مجموع المساحة المبنية (B.U.A) بعد تطبيق القيود	الاستعمال	مجموع المسطح (F.P) (2)	الارتفاع	النسبة المئوية المخططة	التشطيب	مساحة الأرض		جدول مفاتيح الخدمات
							٢	١	
مطلة خدمات 1 يتم ترك ردود 6 متر من كل الاتجاهات داخل قطعة الأرض	15,622.2	جزء تجارى من الدور الباري + ارضي تجارى + 3 ادوار اباري	3,560.5	2 بدروم + ارضي + 3 ادوار	33%	تجارى ادوارى	2.56	10,759.1	
	1,209.5	ارضى تجارى + أول وثلثي اباري	403.2	بدروم + ارضى أول وثلثي	33%	تجارى ادوارى	0.28	1,221.7	
برابات F.P.	118.0	عدد (2) غرف أمن مسجلة الترفة (2م.9.0) + 2م.50 لكل برابة	118	ارضى فقط	-	برابات	0.03	118.0	
محولات كهربائية	320.0	غرف لكل غرفة 2م.40 الربط الطبي	320	ارضى فقط	-	محولات كهربائية	0.08	320.0	
الاجمالي	17,259.7		4,391.7				2.98	12,418.8	

الاشتراطات البنائية لأراضي الخدمات :

- نسبة أراضي الخدمات تتراوح من ٨- ١٢ % من مساحة المشروع.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حده طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمنطقة.
- الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات لكل نشاط طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- تم تطبيق التيسيرات المسموحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والممتد سريانه بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٩١ (تطبيق نظام الحجوم على مناطق الخدمات بالمشروع - زيادة نسبة أراضي الخدمات لتصل إلى ١٥ % - زيادة معامل الاستغلال)، مع الالتزام بجميع الشروط والضوابط الواردة بالقرار.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود أراضي الاسكان وحتى حدود أراضي الخدمات
- تتعهد الشركة ان مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيص من الخارج او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة، بعد أخذ الموافقات اللازمة وطبقاً للمتبوع في حينه والقرارات الصادرة في هذا الشأن.

• جدول يوضح الارصدة المسموح بها والمستخدمة إسكان + خدمات :

النوع	المسموح به بعد 10% تسيرت (2)	المستخدم (2)	النسبة (2)
اجمالي المسطح المبنى بالادوار B.U.A 2م للإسكان	172951.8	108971.2	63980.6
اجمالي المسطح المبنى بالادوار B.U.A 2م للخدمات	18339.2	17269.7	1069.5

• المقتن المائى المسموح به للمشروع :

نوع الاسكن	المساحة (2)	معامل الاستغلال	مساحات لبنية مسموح به بالمشروع (B.U.A) بخلاف الترددات (2)	المساحة المسموح به للمشروع (2م2)	المساحة المسموح بها (2م2)	عدد الوحدات المخطط لها بالمشروع	الحد الأقصى لعدد السكان المسموح به
عائلات بارئفاع (أرضى + 4 ادوار)	125783.16	1.25	157228.95	5.710	897,777.30	732	4488

- تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع أقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات.
- تلتزم الشركة بتوفير المياه المعالجة اللازمة للأعمال المبنية بمناطق اللاندسكيب بعرفتها بدون المطالبة بأي مقتنات مالية إضافية.

الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (عمارات) (أرضي + ٤ أدوار متكررة) ويسمح بتطبيق نظرية الحجم ليصبح الارتفاع (أرضي + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة للمنطقة.
- (٢) يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة
- (٣) النسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للسكان ونسبة أراضي الاسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- (٤) يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة.
- (٥) لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود.
- (٦) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لبقاى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ووفقاً لإشتراطات الهيئة.
- (٧) تتولى شركة / **التعمير والإسكان للتطوير العقاري ويست - ش.م.م** على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة والقيام بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- (٨) تتولى الشركة المشروع على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإضاءة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٩) تتولى الشركة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- (١٠) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (١١) تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- (١٢) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩).
- (١٣) يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات للوحدات والأراضي السكنية والخدمية بالمشروع طبقاً للكود المصري لمعدلات إنتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع.
- (١٤) تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع طبقاً لمهل المشروع والبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة.
- (١٥) تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (حماية مدنية - ... - الخ)
- (١٦) يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (١٧) تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- (١٨) تلتزم الشركة بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

المستوفى

الاسم: محمد عبد المنعم على صالح فؤاد المنشاوي

الصفة:

التوقيع:

الرقم القومي: ٢٥٨٠٢٢٥٠٤٠

المستوفى أول

نائب رئيس الهيئة لطاوع التخطيط والمشروعات

مهندس / أحمد محمد موسى



