

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢

باعتقاد تعديل المخطط التفصلى لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٠٣, ٤٥٣٥٣ م^٢

المخصصة لجمعية الكناريا للإسكان التعاونى بمدينة الخمائل

المملوكة لجهاز مشروعات وزارة الداخلية

والواقعة على حد الكردون الشرقى لمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى

والسابق صدور قرار وزارى معدل بشأنها برقم (٤٨٣) بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٧

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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 ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الجمهورى رقم (٣٩٧) بتاريخ ١٩٩١/٩/٢٢ بتخصيص أرض مدينة الخمائل من أراضى مدينة ٦ أكتوبر (الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٥٠٤ لسنة ١٩٧٩) لوزارة الداخلية ؛

وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٧/٢٦ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) وصندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية (صاد) (طرف ثانٍ) وذلك فيما يخص تصميم وإنشاء وتنفيذ خطوط تغذية بالمياه لمدينة الخمائل وذلك رغبةً من الجهاز التنفيذى لمشروعات أراضى وزارة الداخلية (صاد) فى توصيل المياه المرشحة إلى مشروع مدينة الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر ، على أن يتحمل الصندوق (الطرف الثانى) كافة الأعباء المالية طبقاً للقواعد المنظمة وطبقاً لما ورد بتمهيد الاتفاق المنوه عنه ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية بالهيئة رقم (١٢٧٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٢ لجمعية الكناريا للإسكان التعاونى ومرسل صورته لجهاز مدينة ٦ أكتوبر متضمناً موافقة السلطة المختصة على اعتماد التقسيم المقدم من الجمعية لكامل مساحة قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ١٧,٣٦٧٨٤ م^٢ بمدينة الخمائل وذلك لتقسيمها إلى ١٥ (خمس عشرة) قطعة أرض وكما هو موضح باللوحة المرفقة ، وذلك ضمن مخطط مدينة الخمائل المملوكة لجهاز مشروعات وزارة الداخلية ؛

وعلى اعتماد المخطط العام المعدل لقطعة الأرض المخصصة لمدينة الخمائل الواقعة على حد الكردون الشرقى لمدينة ٦ أكتوبر بمساحة إجمالية ١٢٣٨,٧ فدان بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٤ برقم صادر (٥٩٧٢) ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالهيئة بالجلسة رقم (٣) لشهر نوفمبر لسنة ٢٠١٤ بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٣ محضر رقم (١٩) بالموافقة على الطلب المقدم من السيد اللواء المدير التنفيذى لصندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية لتعميم الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات المطبقة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

لجميع مراحل مشروع الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر أسوةً بما اتبع بالمخطط العام المعتمد للمرحلة الثالثة (ب) بذات المشروع مع استثناء منطقة الخدمات المركزية الغربية بارتفاع (أرضى + دور) فقط للمباني الخدمية بالمشاريع الاستثمارية طبقاً للمخطط العام المعد لكامل المشروع فى ٢٥/٢/٢٠١٠ ، وذلك طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة لهيئة عمليات القوات المسلحة وفقاً للبروتوكول الموقع بين الهيئة والصندوق وذلك بما لا يتعدى مقننات المياه المصرح بها للمشروع طبقاً للبروتوكول الموقع فى ٢٦/٧/٢٠٠٧ بين الهيئة والصندوق (المنوه عنه بعاليه) ، وفى حالة تأثير زيادة الدور الإضافى للخدمات على معدلات استهلاك المياه يتم العرض على اللجنة المختصة للمرافق لدراسة الأعباء المترتبة نتيجة زيادة الدور ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٧٠١٨) بتاريخ ١٣/٧/٢٠١٦ بذات الخصوص والمرفق به تقرير المعاينة بتاريخ ١٢/٧/٢٠١٦ الخاص بقطعة الأرض محل الاعتماد والذي يوضح الموقف التنفيذى الحالى ؛

وعلى موافقة السلطة المختصة بتاريخ ١٧/٧/٢٠١٦ على اعتماد المخطط التفصيلى المعدل المرفق لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٠٣, ٢٤٥٣٥٣م^٢ مقيسة من محاور الطرق بمدينة الخمائل (الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) - بمدينة ٦ أكتوبر بغرض سكنى والمخصصة لجمعية الكناريا للإسكان التعاونى - وقد تضمنت المذكرة المعروضة اعتماد بعض الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الخدمات التجارية بالمشروع (منطقة ٢) لوجود فروق مناسبة بالموقع تتراوح بين (٥-٧م) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٨٣) بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٦ باعتماد المخطط التفصيلى المعدل لمساحة ٨, ١٠ فدان ، بما يعادل ٠٤, ٢٤٥٣٥٣م^٢ لقطعة الأرض رقم (١٣) المخصصة لجمعية الكناريا للإسكان التعاونى والتي هى جزء من مخطط عام لكامل مساحة مدينة الخمائل ، وذلك طبقاً للشروط الفنية والضوابط الواردة بالمذكرة الإيضاحية المعروضة على السيد أ. د. م. الوزير ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة المكتب الاستشارى - مكتب كونسبت للعمارة والتخطيط (د. م / حسن الزملى) مفوضاً عن جمعية الكناريا للإسكان التعاونى رقم (٤٣٣٧) بتاريخ ٢٠١٧/١/٥ الوارد إلينا لتعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٢٤٥٣٥٣,٠٣ م^٢ بمدينة الخمائل (الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر بغرض سكنى وتضمنت التعديلات لمنطقة التعديل :

١ - إعادة تقسيم عدد (١٥) قطعة أرض «عمارات» إلى (١٩) قطعة أرض «فيلات» وزيادة ارتفاع الفيلات من (أرضى + دور) إلى (أرضى + دورين) مع الالتزام بعمل وحدة واحدة بقطعة الأرض ليصبح المشروع بأكمله فيلات .

٢ - تقليل الكثافة من ٦٥ شخصاً / فدان إلى ١٠ أشخاص / فدان (وفقاً لأول مخطط معتمد للمنطقة) .

٣ - تعديل مساحة منطقة الخدمات (المنطقة التجارية + المسجد) .

٤ - عمل بعض التعديلات بشبكة الطرق الداخلية للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد اللواء رئيس مجلس إدارة جمعية الكناريا للإسكان التعاونى رقم (٤٣٣٣) بتاريخ ٢٠١٧/١/٥ والمرفق به إحداثيات قطعة الأرض عالية ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠١٧/١/١٨ نظير تعديل المخطط التفصيلى للمشروع عالية وذلك بموجب إيصال استلام نقدية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٦٤٦) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٢ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط المعدل بعد المراجعة والتوقيع ، ومرفقاً به تقرير المعاينة موضعاً الموقف التنفيذى للقطعة عالية ؛

وعلى جدول عدم الممانعة لإصدار قرار باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض محل المشروع الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات ورسومات التصميم العمرانى المقدمة من جمعية الكناريا للإسكان التعاونى لتعديل المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٠٣, ٤٥٣٥٣م^٢ بمدينة الخمائل (الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر بغرض سكنى ، والسابق صدور قرار وزارى معدل بشأنها برقم (٤٨٣) بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٦ وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/١/٢٠١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد المخطط التفصيلى المعدل لمساحة ٨, ١٠ فدان ، بما يعادل مساحة ٠٣, ٤٥٣٥٣م^٢ لقطعة الأرض رقم (١٣) المخصصة لجمعية الكناريا للإسكان التعاونى والتي هى جزء من مخطط عام لكامل مساحة مدينة الخمائل ، وذلك طبقاً للشروط الفنية والضوابط الواردة بمذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات المشار إليها بديباجة هذا القرار وكذا اللوحات المرفقة بها والتي هى جزء لا يتجزأ من هذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بسداد المستحقات المالية الناتجة عن زيادة مقننات المرافق عن المصرح بها طبقاً لعقد الاتفاق المؤرخ ٢٦/٧/٢٠٠٥ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرف أول) ، وصندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية (صاد) (طرف ثانٍ) وذلك فيما يخص تصميم وإنشاء وتنفيذ خطوط تغذية بالمياه لمدينة الخمائل وذلك نظير إضافة النشاط التجارى وإعادة تقسيم عدد (١٠) قطع أراضى فيلات سكنية (بارتفاع أراضى + أول) وتحويلها إلى عدد (٢٠) قطعة أرض عمارات (بارتفاع أراضى + ٣ أدوار متكررة) طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالمرافق بالهيئة وفى حالة عدم الالتزام يعتبر هذا القرار ملغياً وكان لم يكن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية الواردة بالمذكرة المعروضة علينا المنوه عنها بعاليه كحد أقصى بشرط عدم تجاوز الارتفاع المسموح به من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - يتم إقامة مبنى واحد فقط على كل قطعة أرض .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بالتعهدات الموقعة منها وهي كالتالى :

تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة الخاصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

تعهد 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 ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

تعهد بأن التعديلات لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بين الجمعية وبين قاطنى - مالكى المشروع وأنه فى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة السادسة منه وذلك وفقاً للشروط المرفقة وطبقاً للشروط الفنية والضوابط الواردة بمذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات المشار إليها بديباجة هذا القرار .

مادة ٨ - تُعتبر الشروط الفنية والضوابط الواردة بمذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات المشار إليها بديباجة هذا القرار وكذا لوحات المخطط التفصيلى المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذا القرار .

مادة ٩ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم المعدل

لمشروع جمعية الكناريا للإسكان التعاونى

بقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة ٣,٠٣م^٢ ٤٥٣٥٣,٠٣ بمدينة الخمائل

(الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية)

بغرض سكنى والواقعة على حد الكردون الشرقى لمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٨,١٠ فدان ،

أى ما يعادل ٣,٠٣م^٢ ٤٥٣٥٣,٠٣ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى الفيلات)

٥٩,٢٢٥٣٤,٠٥٩م^٢ ، بما يعادل ٥,٣٦ فدان ، وتمثل نسبة (٦٨,٤٩٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٨٣,٥٣٣٩,٠٨٣م^٢ ، بما يعادل ١,٢٧ فدان ،

وتمثل نسبة (١١,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضرى والفراغات ١,١٣٦٣,٠٢١م^٢ ،

بما يعادل ٠,٣٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق ٥١,١٦١١٥,٠٥١م^٢ ، بما يعادل ٣,٨٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٣٥,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى الفيلات) ٢,٥٩,٢٢٥٣٤ م^٢ ، بما يعادل ٥,٣٦ فدان ، وتمثل نسبة (٤٩,٦٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

جدول مساحات قطع أراضى الفيلات

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	عدد الوحدات	عدد الأدوار	نوع النموذج
١	٢٥٠٩,١٣	١		منفصل
٢	١٧٩٦,٢١	١		منفصل
٣	١٧٩٢,٤٦	١		منفصل
٤	١٨٧٢,٢٤	١		منفصل
٥	١٨٦٦,٢٧	١		منفصل
٦	١٩٤٦,٩٩	١		منفصل
٧	١١٤٩,٣٥	١		منفصل
٨	٦٦٢,٨٩	١		منفصل
٩	٥٣٢,٧٦	١	أرضى + دورين متكررين	منفصل
١٠	٥٢٦,١٦	١		منفصل
١١	٥٩٥,٧٦	١		منفصل
١٢	٥٢٩,٠٣	١		منفصل
١٣	٥٠٢,٦٤	١		منفصل
١٤	٥٣٦,٩١	١		منفصل
١٥	٥٥١,١٨	١		منفصل
١٦	٥٤٥,٤٦	١		منفصل
١٧	٥٢٩,٧٦	١		منفصل
١٨	٥٣٣,٧٨	١		منفصل

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	عدد الوحدات	عدد الأدوار	نوع النموذج
١٩	٧٢٣,٥٣	١		منفصل
٢٠	٥٨٥,١٢	١		منفصل
٢١	٥٧٥,١٤	١		منفصل
٢٢	٥٦٧,٣٥	١		منفصل
٢٣	٥٥٩,٥٧	١		منفصل
٢٤	٥٤٤,٩١	١		منفصل
الإجمالي	٢٢٥٣٤,٥٩	٢٤		

الاشتراطات البنائية :

أولاً - الاشتراطات البنائية لإسكان الفيلات :

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- النسبة البنائية (F. P.) لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- أقصى ارتفاع لجميع مباني الفيلات (بدروم + أرضى + دورين متكررين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- الردود :** أمامى ٤ أمتار ، خلفى ٦ أمتار ، جانبي ٣ أمتار .
- تلتزم جمعية الكناريا للإسكان التعاونى بعمل عداد مياه وعداد كهرباء واحد للسكن بكل قطعة أرض من قطع أراضي الفيلات ذات الارتفاع (أرضى + دورين) بالمشروع ، مع استعداد الجمعية لسداد أية مستحقات مالية قد يتطلبها ذلك نتيجة زيادة مقننات المرافق عن المسموح به طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالمرافق بالهيئة والناجمة عن زيادة ارتفاع الفيلات من (أرضى + دور) إلى (أرضى + دورين) .
- يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات ومخازن فقط .
- يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالفيلات السكنية ، بما لا يُشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٠ أشخاص / فدان (وذلك وفقاً لأول مخطط معتمد للمشروع) .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضٍ) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٤م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن ١٥٠م طبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى طبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

اعتبار فرق المنسوب المتراوح بين (٥-٧م) كفاصل رأسى بين مناطق الخدمات التجارية بالمشروع والإسكان دون الحاجة إلى وجود فاصل أو ممر مشاة أفقى وفقاً لموافقة السلطة المختصة .

ثانياً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٥٣٣٩,٨٣م^٢ ، بما يعادل ١,٢٧ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع كالتالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			مساحة القطعة م ^٢	النشاط	المنطقة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية			
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة للمباني الدينية	٦م من جميع الجهات	أرضى ويسمح بعمل ميزابين	٢٠٪	٢٥٠٩,٧٢	مسجد	منطقة (١)
يتم استقلال فرق المنسوب كفاصل بين مناطق الإسكان (هيلات) ومناطق الخدمات التجارية دون الحاجة لوجود مسافة أفقية وطبقاً لموافقة السلطة المختصة	مصمت أمامى ومن جانب واحد ٦م خلطى ٤م من الجانب الأخر	أرضى كامل + ٧٥٪ من مساحة الدور الأول مع إلقاء الدور الثانى	٥٥٪	٢٨٢٠,١٠	تجارى (محللات تجارية متصلة)	منطقة (٢)
				٥٣٣٩,٨٣		الإجمالى

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الموضحة بالجدول عالىه .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين/٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطحياً بمنطقة الخدمات أو بكليهما وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

تمت موافقة السلطة المختصة على :

تطبيق قاعدة الهجوم على النشاط التجارى (منطقة ٢) لتصبح كالتالى :

« (٥٥٪ نسبة بنائية) × ١ دور أرضى + (٦٠٪ نسبة بنائية شاملة نسبة الـ ٥٪ بروز) للمتكرر × ٧٥ , دور أول» بمعامل أشغال = ١ ، بدلاً من ٣٠٪ (نسبة بنائية) × ١ دور أرضى + (٣٥٪ نسبة بنائية شاملة نسبة الـ ٥٪ بروز) × دورين متكرر بمعامل أشغال = ١

الارتفاع بالنسبة للنشاط التجارى : أرضى كاملاً و(٧٥٪) من مساحة الدور الأرضى للدور الأول فقط مع إلغاء الدور الثانى ، على أن يتم تقديم تعهد بعدم استغلال باقى مساحة الدور الأول فى أى أنشطة .

اعتبار فرق المنسوب المتراوح بين (٥-٧م) كفاصل رأسى بين مناطق الخدمات التجارية والإسكان دون الحاجة إلى وجود فاصل أو ممر مشاة أفقى .

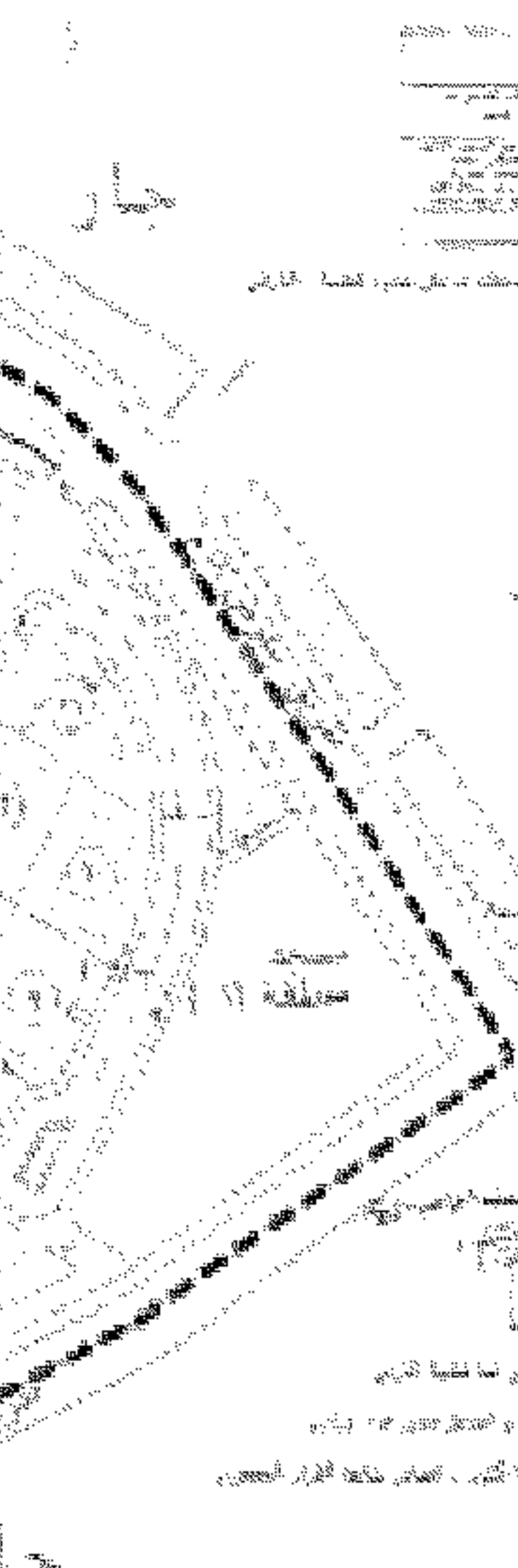
عضو مجلس إدارة جمعية الكناريا للإسكان التعاونى

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية الفيلات (بدروم + أرضى + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - تلتزم جمعية الكناريا للإسكان التعاونى بعمل عداد مياه وعداد كهرباء واحد للسكن بكل قطعة أرض من قطع أراضي الفيلات ذات الارتفاع (أرضى + دورين) بالمشروع ، مع استعداد الجمعية لسداد أية مستحقات مالية قد يتطلبها ذلك نتيجة زيادة مقننات المرافق عن المسموح به والناجمة عن زيادة ارتفاع الفيلات من (أرضى إلى دور أرضى + دورين) وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالمرافق بالهيئة .
- ٣ - الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٠ أشخاص / فدان (وذلك وفقاً لأول مخطط معتمد للمشروع) .
- ٤ - دور البدروم يتم إقامته بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستغل بالأنشطة المصرح بها فقط .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ، والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٧ - تتولى جمعية الكناريا للإسكان التعاونى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٨ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - تلتزم الجمعية 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 الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل (سيارتين / ٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .
- ١٥ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- طرف أول
- طرف ثانٍ
- (إمضاء)
- عضو مجلس إدارة جمعية الكناريا للإسكان التعاونى
- (إمضاء)



رقم الأرض	مساحة الأرض (م ^٢)	رقم المخطط	رقم الترخيص
١	١٠٠	١	١
٢	٢٠٠	٢	٢
٣	٣٠٠	٣	٣
٤	٤٠٠	٤	٤
٥	٥٠٠	٥	٥

هذا المخطط يبين تقسيم المنطقة الواقعة في حي البحار بـ [المدينة] إلى قطع أرضية لتسهيل عملية البيع والشراء.

تم إعداد هذا المخطط من قبل [الجهة المختصة] بتاريخ [التاريخ].

إجراءات

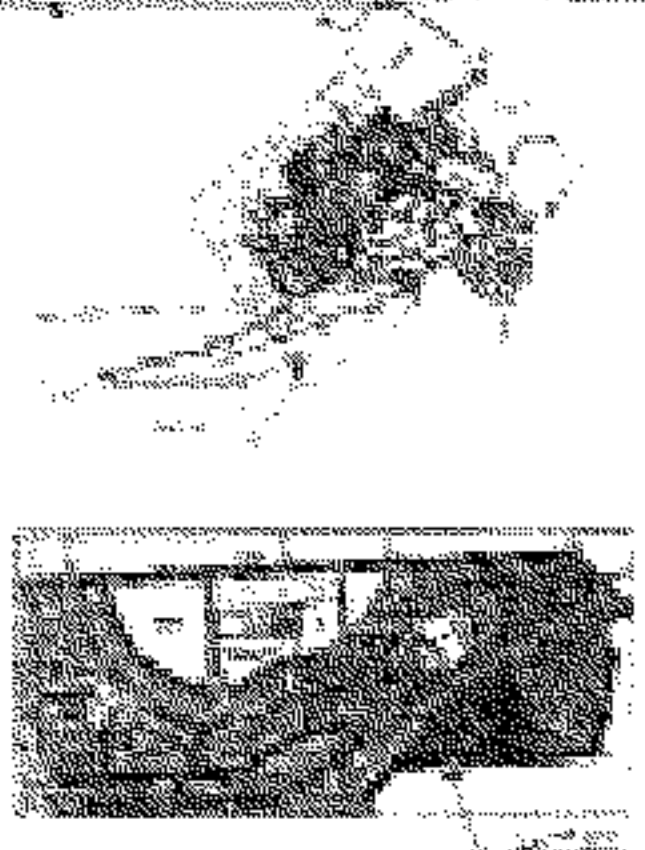
١- يجب على المالك تقديم طلب تقسيم الأرض إلى [عدد] قطع أرضية.

٢- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

٣- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

٤- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

٥- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.



صورة جوية للمنطقة الواقعة في حي البحار بـ [المدينة].

رقم الأرض	مساحة الأرض (م ^٢)	رقم المخطط	رقم الترخيص
١	١٠٠	١	١
٢	٢٠٠	٢	٢
٣	٣٠٠	٣	٣
٤	٤٠٠	٤	٤
٥	٥٠٠	٥	٥

ملاحظات

١- يجب على المالك تقديم طلب تقسيم الأرض إلى [عدد] قطع أرضية.

٢- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

٣- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

٤- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

٥- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

التعليقات

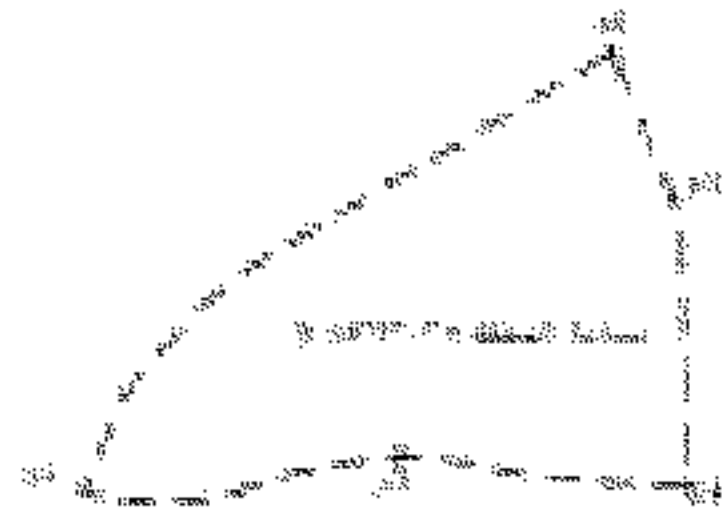
١- يجب على المالك تقديم طلب تقسيم الأرض إلى [عدد] قطع أرضية.

٢- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

٣- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

٤- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

٥- يجب أن تكون المساحة الكلية للأرض كافية لتقسيمها إلى [عدد] قطع أرضية.

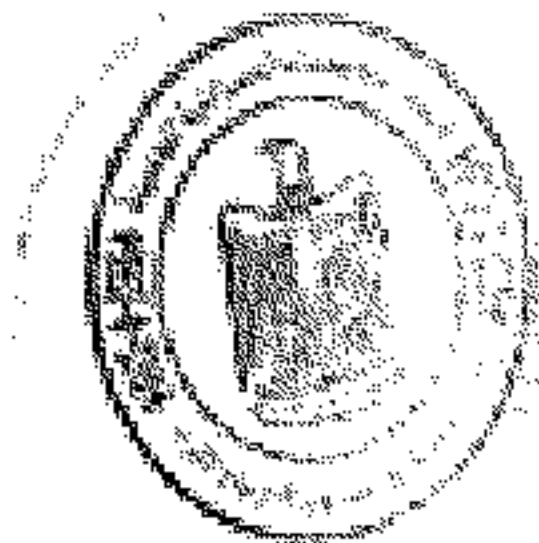


جدول المواصفات

رقم	وصف	القياس
١	ارتفاع المبنى	٥ طوابق
٢	مساحة الأرض	١٠٠٠٠ م٢
٣	مساحة البناء	٥٠٠٠ م٢
٤	عدد الوحدات	١٠ وحدات
٥	نوع الوحدات	شقق سكنية
٦	تجهيزات الوحدات	تجهيزات كاملة
٧	مواد البناء	مواد عالية الجودة
٨	مدة التنفيذ	١٨ شهر
٩	ضمان المشروع	٥ سنوات



تصميم المقطع العرضي II



م. م. محمد عبد الحليم

التصميم: المهندس المعماري محمد عبد الحليم
 التنفيذ: المهندس المدني محمد عبد الحليم

م