

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦١ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ١٧/١٢/٢٠٢٠

باعتتماد تعديل المخطط التفصيلى لمساحة حوالى ١٣ فداناً

جزءاً من المرحلة الثالثة (أ)

وبمساحة حوالى ١٤ فداناً جزءاً من المرحلة الثالثة (ب)

وذلك من أرض مشروع الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١٢٣٨,٧ فدان

(الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١

بتخصيصها لوزارة الداخلية)

بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر

والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية

بغرض إقامة مشروع سكنى والصادر

باعتتمادها القرار الوزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٨

والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢٠٣ لسنة ٢٠١٩

و ٥٧٠ لسنة ٢٠١٩ و ١٧٧ لسنة ٢٠٢٠

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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) 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 أراضي مدينة ٦ أكتوبر (والصادر 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 أراضي وزارة الداخلية (صاد) (طرف ثان) وذلك فيما يخص تصميم وإنشاء وتنفيذ خطوط تغذية بالمياه لمدينة الخمائل وذلك رغبة من الجهاز التنفيذى لمشروعات أراضي وزارة الداخلية (صاد) فى توصيل المياه المرشحة إلى مشروع مدينة الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر على أن يتحمل الصندوق (الطرف الثانى) كافة الأعباء المالية وطبقاً للقواعد المنظمة وذلك طبقاً لما ورد بتمهيد الاتفاق المنوه عنه ؛

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

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

لجميع مراحل مشروع الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر أسوة 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 القرار الوزارى رقم (٢٠٩) بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٨ باعتماد تعديل المخطط العام لأرض مدينة الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ (١٢٣٨,٧) فدان (الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) ، وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى للمرحلة الثانية من المشروع على مساحة ١٩٩,٠٤ فدان وذلك بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٩١) بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٨ باعتماد المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الرابعة بمساحة ١٣٧,٥١ فدان من أرض مدينة الخمائل بمساحة ١٢٣٨,٧ فدان الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية لإقامة مشروع سكنى والمعتمد المخطط العام المعدل لها بالقرار الوزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٠٣) بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٩ باعتماد تعديل المخطط العام لمشروع أراضى مدينة الخمائل بمساحة ١٢٣٨,٧ فدان الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى والمعتمد المخطط العام المعدل لها بالقرار الوزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٨ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٧٠) بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٠ باعتماد كل من : المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الثالثة (أ) بمساحة ٣٦ فداناً و(ب) بمساحة ٢٦ فداناً وجزء من المرحلة الرابعة بمساحة ٢٦ فداناً وذلك من أرض مشروع الخمائل بمساحة إجمالية ١٢٣٨,٧ فدان ؛

وعلى كتاب السيد اللواء المدير التنفيذى لجهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية الوارد بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٦ لتعديل أجزاء من المرحلة الثالثة (أ، ب) والمرحلة الرابعة بمساحة حوالى ٦٢ فداناً من ضمن المخطط العام لأرض مدينة الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١١٩٠,٣٧ فدان الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية وذلك بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى والسابق صدور القرار الوزارى لها رقم (٢٠٣) بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٦ وكذا القرار الوزارى رقم (٥٧٠) بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٠ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٧٧) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٥ باعتماد تعديل أجزاء من المرحلة الثالثة (أ ، ب) والمرحلة الرابعة بمساحة حوالى ٦٢ فداناً وذلك ضمن المخطط العام لأرض مدينة الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١٢٣٨,٧ فدان (الصادر

لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى ؛

وعلى كتاب المدير التنفيذى للجهاز التنفيذى لمشروعات الأراضى (صاد) التابع لوزارة الداخلية الوارد برقم (٤٨١٩٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٨ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الثالثة (أ) بمساحة فى حدود ١٣ فداناً وعدد (٧) لوحات للمخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الثالثة (ب) بمساحة حوالى ١٤ فداناً وذلك من أرض مشروع الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١٢٣٨,٧ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٩٢٦١) فى ٢٠٢٠/٩/٢٧ مرفقاً به عدد (١٤) لوحة للمخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الثالثة (أ) بمساحة فى حدود ١٣ فداناً و (ب) بمساحة حوالى ١٤ فداناً ، وذلك من أرض مشروع الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١٢٣٨,٧ فدان بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى ما يفيد قيام جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بسداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى وذلك عن طريق نظام الدفع الإلكترونى ؛

وعلى التفويضات المقدمة من جهاز مشروعات وزارة الداخلية بالآتى : تفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة والمرفق به التعهدات المطلوبة وهى - تعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى الوحدات / الأراضى محل التعديل - تعهد بأن كافة التعديلات لا تتعارض مع العقود المبرمة مع السادة الملاك - تعهد منطقة الخدمات ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جهاز مشروعات أراضى وزارة الداخلية بتعديل المخطط التفصيلى لمساحة حوالى ١٣ فداناً

جزءاً من المرحلة الثالثة (أ) وبمساحة حوالى ١٤ فداناً جزءاً من المرحلة الثالثة (ب) وذلك من أرض مشروع الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١٢٣٨,٧ فدان (الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر بغرض إقامة مشروع سكنى والصادر باعتمادها القرار الوزارى لها رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢٠٣ لسنة ٢٠١٩ و ٥٧٠ لسنة ٢٠١٩ و ١٧٧ لسنة ٢٠٢٠ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٣ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تعديل المخطط التفصيلى لمساحة حوالى ١٣ فداناً جزءاً من المرحلة الثالثة (أ) وبمساحة حوالى ١٤ فداناً جزءاً من المرحلة الثالثة (ب) وذلك من أرض مشروع الخمائل بمساحة إجمالية تقدر بـ ١٢٣٨,٧ فدان (الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١ بتخصيصها لوزارة الداخلية) بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بغرض إقامة مشروع سكنى والصادر باعتمادها القرار الوزارى رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٢٠٣ لسنة ٢٠١٩ و ٥٧٠ لسنة ٢٠١٩ و ١٧٧ لسنة ٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة له .

مادة ٢ - يلتزم جهاز مشروعات وزارة الداخلية بالتعهد الموقع منه بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينه وبين مالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

مادة ٣- يلتزم الجهاز بالتعهد الموقع منه بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى الوحدات أو الأراضى محل التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ، ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم الجهاز بالتعهد الموقع منه بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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

مادة ٦- يلتزم الجهاز بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة الواردة بالقرار لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن يتم الالتزام بتنفيذ كامل مبانى المشروع ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٧- يلتزم الجهاز بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٨- يلتزم الجهاز بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ٩- يلتزم الجهاز بسداد أى مستحقات مالية نتيجة زيادة مقننات المرافق عن المصرح به وذلك طبقاً للبروتوكول الموقع بين جهاز مشروعات وزارة الداخلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ١٠- يلتزم الجهاز بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً للكود المصرى للجراجات .

مادة ١١- 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

- باعتقاد كل من : المخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الثالثة (أ)
بمساحة حوالى ١٣ فداناً وجزء من المرحلة الثالثة (ب)
بمساحة حوالى ١٤ فداناً وذلك من أرض مشروع الخمائل بمساحة
إجمالية تقدر بـ (١٢٣٨,٧) فدان
(الصادر لها القرار الجمهورى رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٩١
بتخصيصها لوزارة الداخلية)
بالأرض الواقعة على الحد الشرقى لكردون مدينة ٦ أكتوبر
والمملوكة لجهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية
بغرض إقامة مشروع سكنى

أولاً - بالنسبة للمخطط التفصيلى لجزء من المرحلة الثالثة (أ) : ميزانية استعمالات الأراضي :

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمرحلة الثالثة (أ) من مشروع أرض
مدينة الخمائل ٢٧٦٧٤٢٧,٤١ م أى ما يعادل ١٨٢,٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٥٪)
من إجمالى مساحة أرض مدينة الخمائل وتتكون من الآتى :

أولاً - منطقة العمرانى المتكامل : تبلغ المساحة الإجمالية لمنطقة الإسكان

بالمرحلة الثالثة (أ) ٢٧١٤٣٦٢,٢٥ م بما يعادل ١٧٠,٠٨ فدان وتنقسم إلى الآتى :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ٧٢,٩٥ فدان
بما يعادل ٢٣٠٦٣٩٨,٩٩ م وتمثل نسبة (٤٢,٨٩٪) من إجمالى مساحة منطقة الإسكان
بالمرحلة الثالثة (أ) .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لمراكز الخدمات (الحى + المجاورة)
١٤,٨٣ فدان بما يعادل ٢٦٢٢٨٩,٢٩ م وتمثل نسبة (٨,٧٢٪) من إجمالى مساحة
منطقة الإسكان بالمرحلة الثالثة (أ) .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٢٢,٥٥ فدان بما يعادل ٢٩٤٧١٦,١٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٣,٢٦٪) من إجمالي مساحة منطقة الإسكان بالمرحلة الثالثة (أ) .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق وأماكن انتظار السيارات ٥٩,٧٥ فدان بما يعادل ٢٢٥٠٩٥٧,٨ م^٢ وتمثل نسبة (٣٥,١٣٪) من إجمالي مساحة منطقة الإسكان بالمرحلة الثالثة (أ) .

ثانيًا - تبلغ مساحة منطقة الخدمات الإقليمية (دينية) ٤,١٥ فدان بما يعادل ٢١٧٤١٦,٠٤ م^٢ .

ثالثًا - تبلغ مساحة منطقة الخدمات الاستثمارية ٨,٤٩ فدان بما يعادل ٢٣٥٦٤٩,١٢ م^٢ .

الأراضي المخصصة للإسكان بالمرحلة الثالثة (أ) :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني (عمارات) ٧٢,٩٥ فدان بما يعادل ٢٣٠٦٣٩٨,٩٩ م^٢ وتمثل نسبة (٤٢,٨٩٪) من إجمالي مساحة منطقة الإسكان بالمرحلة الثالثة (أ) وطبقاً للجدول التالي :

أعداد النماذج السكنية

النماذج	عدد قطع الأراضي	عدد الوحدات	عدد السكان	الارتفاع
عمارات (أ) (متوسط)	٨٣	١٣٦٨	٥٨٨٢	أرضي + ثلاثة متكرر
عمارات (ب) (متوسط)	١٣٢	١٠٥٦	٤٥٤١	يدروم + أرضي + ثلاثة متكرر
عمارات (ج) (متوسط)	٣٦	٥٢٨	٢٢٧٠	يدروم + أرضي + ثلاثة متكرر
عمارات (د) (متوسط)	١٥	٢٤٠	١٠٣٢	يدروم + أرضي + ثلاثة متكرر
الكثافة السكانية = $\frac{١٣٧٢٥}{١٧٠,٨} = ٨١$ فرداً / فداناً				

الأراضي المخصصة للخدمات بالمرحلة الثالثة (أ) :

بيان بقطع أراضي الخدمات بالحى

رقم قطعة الأرض	النشاط	المساحة بالمتر المربع	الاشتراطات البنائية نسبة البناء الارتفاع
١-١	خدمات صحية	١١١٤٥,٨٤٥٤	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة
٢-١	تجارى	٨٠٤٩,٢٤٣٤	
٣-١	تجارى	٨٣٣٥,٤١	
إجمالي		٢٧٥٣٠,٥	

بيان بقطع أراضي الخدمات المجاورة

رقم قطعة الأرض	النشاط	المساحة بالمتر المربع	الاشتراطات البنائية نسبة البناء الارتفاع
٤-١	خدمات تعليمية	١٨٦٣٦,٩٨	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة
٥-١	تجارى	٥١٦٠,٤٨٥٠	
٦-١	مسجد	٣٠٤١,٠٧٥٨	
٧-١	تجارى إدارى	٢٣٠١,٣٤٥٣	
٨-١	تجارى إدارى	١٨٠٩,١٠٥٧	
٩-١	حضانة	١١٦٢,٥٤	
١٠-١	حضانة	١٢٨٧,٢٠	
١١-١	حضانة	١٣٦٠,٠٦	
إجمالى		٣٤٧٥٨,٧٩	

تبلغ مساحة منطقة الخدمات الاستثمارية ٨,٤٩ فدان بما يعادل ٣٥٦٤٩,١٢ م^٢
وطبقاً للجدول التالي :

بيان بقطع أراضي الخدمات الاستثمارية

رقم قطعة الأرض	المساحة بالمتر المربع
١	٩٦٠١,٠٧
٢	٨٦١٦,٦٥
٣	٨٧٤١,٦٤
٤	٨٦٨٩,٧٦
إجمالى	٣٥٦٤٩,١٢

ثانيًا - بالنسبة للمخطط التفصيلي لجزء من المرحلة الثالثة (ب) :

ميزانية استعمالات الأراضي :

تبلغ مساحات الأراضي المخصصة للمرحلة الثالثة (ب) من مشروع أرض مدينة
الخمائل ١٢٨,٥٦ فدان أى ما يعادل ٢٥٣٩٩٥٩,٢٤ م^٢ وتمثل نسبة (١٠,٣٨٪)
من إجمالي مساحة أرض مدينة الخمائل وتتكون من الآتي :

أولاً - منطقة العمراني المتكامل : تبلغ المساحة الإجمالية لمنطقة الإسكان
بالمرحلة الثالثة (ب) ١٢٠,٠٨ فدان بما يعادل ٢٥٠٤٣٤٧,٠٧ م^٢ وتنقسم إلى الآتي :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني (عمارات) ٥٠,٣٥ فدان
بما يعادل ٢٢١١٤٦٥,٩٦ م^٢ وتمثل نسبة (٤١,٩٣٪) من إجمالي مساحة منطقة الإسكان
بالمرحلة الثالثة (ب) .

٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لمراكز الخدمات المجاورة ٢,٩٤ فدان بما يعادل ٢١٢٣٥٤,٥٩ م^٢ وتمثل نسبة (٢,٤٥٪) من إجمالي مساحة منطقة الإسكان بالمرحلة الثالثة (ب) .

٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٣٤,٨ فدان بما يعادل ٢١٤٦١٧٢,٥٤ م^٢ وتمثل نسبة (٢٨,٩٨٪) من إجمالي مساحة منطقة الإسكان بالمرحلة الثالثة (ب) .

٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق وأماكن انتظار السيارات ٣١,٩٩ فدان بما يعادل ٢١٣٤٣٥٣,٩٨ م^٢ وتمثل نسبة (٢٦,٦٤٪) من إجمالي مساحة منطقة الإسكان بالمرحلة الثالثة (ب) .

ثانيًا - تبلغ مساحة منطقة الخدمات المركزية الاستثمارية ٨,٤٨ فدان بما يعادل ٢٣٥٦١٢,١٧ م^٢ .

الأراضي المخصصة للإسكان بالمرحلة الثالثة (ب) :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمال السكني (عمارات متوسط) ٥٠,٣٥ فدان بما يعادل ٢٢١١٤٦٥,٩٦ م^٢ وتمثل نسبة (٤١,٩٣٪) من إجمالي مساحة منطقة الإسكان بالمرحلة الثالثة (ب) وطبقًا للجدول التالية :

أعداد النماذج السكنية

النماذج	عدد قطع الأراضي	عدد الوحدات	عدد السكان	الارتفاع
عمارات أ	١٦٦	١٣٢٨	٥٧١٠	أرضي + ثلاثة متكرر
عمارات ب	٣٤	٥٢٠	٢٢٣٦	بدروم + أرضي + ثلاثة متكرر
عمارات ج	١٥	٢٣٦	١٠١٥	بدروم + أرضي + ثلاثة متكرر
الإجمالي	٢١٥	٢٠٨٤	٨٩٦١	

عدد السكان = ٨٩٦١ نسمة / ١٢٠,٠٨ فدان .

الكثافة السكانية = ٧٥ ش/ف .

تبلغ مساحة منطقة الخدمات المركزية الاستثمارية ٨,٤٨ فدان بما يعادل

٢٣٥٦١٢,١٧ م^٢ وطبقاً للجدول التالى :

بيان بقطع أراضي الخدمات المركزية الاستثمارية

رقم قطعة الأرض	المساحة بالمتر المربع
١	١٦٠٣٨,٧
٢	١٤٦٥٥,١
٤ (تجارى)	٤١٨٢,٢
٥ (مرافق)	٧٣٦,١٧
إجمالى المساحة م ^٢	٢٣٥٦١٢,١٧

الاشتراطات البنائية

أولاً - الاشتراطات البنائية لأراضى الإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

النسبة البنائية (F.P) لا تزيد على (٥٠%) بالنسبة للعمارات .

أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود

الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .

الردود للعمارات : أمامى ٤ متر ، خلفى ٤ متر ، جانبي ٤ متر وذلك كحد أدنى .

يسمح بعمل بدروم يستغل كأماكن انتظار سيارات ومخازن غير تجارية فقط

بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .

يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥%) من مسطح الدور

الأرضى بالعمارات السكنية ؛ بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة

رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة / وحدة سكنية) كحد أدنى أسفل

العمارات (بالبدرومات) أو سطحي ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضٍ) عن 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 وطبقا لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

يتم الالتزام بما ورد بالتقرير العمرانى المرفق بالمخطط المعتمد بتاريخ ٢٠٠٢/١١/١٦ والتي سبق الموافقة عليها من حيث عدد السكان والكثافات السكانية لنوعيات الإسكان (إسكان فاخر ٤٥ شخصا / فدان - إسكان فوق متوسط ٨٠ شخصا / فدان - إسكان متوسط ١٠٠ شخص / فدان) بإجمالى كثافة عامة على مستوى كامل مشروع الخمائل تقدر بـ ٤٥ شخصا / فدان .

ثانياً - الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات الداخلية (خدمات مراكز المجاورات وخدمات مراكز الأحياء السكنية) ما بين ٨-١٢٪ من إجمالى مساحة مشروع الخمائل .

نسبة الأراضى المخصصة للخدمات المركزية الإقليمية لا تزيد عن (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد عن ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة / ٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة بالبدروم أو سطوحاً بمنطقة الخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة فيتم توفير أماكن الانتظار طبقاً للمعدلات .

يسمح بإقامة بدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

يتم الالتزام بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالهيئة - محضر رقم ١٩- بالجلسة رقم ٣ لشهر نوفمبر لسنة ٢٠١٤- "بالموافقة على الطلب المقدم من السيد اللواء المدير التنفيذي لصندوق مشروعات أراضى وزارة الداخلية لتعميم الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات المطبقة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لجميع مراحل مشروع الخمائل بمدينة ٦ أكتوبر أسوة 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 .

المفوض عن المالك

نقيب/ عمر حسام الدين السيد إبراهيم

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية إسكان متوسط (أرضى + ٣ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢- يلتزم جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بسداد أى مستحقات مالية قد يتطلبها نتيجة زيادة مقننات المرافق عن المصرح به طبقاً للبروتوكول الموقع بين جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة .
- ٣- يتم الالتزام بما ورد بالتقرير العمرانى المرفق بالمخطط المعتمد بتاريخ ٢٠٠٢/١١/١٦ والتي سبق الموافقة عليها من حيث عدد السكان والكثافات السكانية لنوعيات الإسكان (إسكان فاخر ٤٥ شخصاً / فدان - إسكان فوق متوسط ٨٠ شخصاً / فدان - إسكان متوسط ١٠٠ شخص / فدان) بإجمالى كثافة عامة على مستوى كامل مشروع الخمائل تقدر بـ ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٤- دور البديروم يسمح بإقامته 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 بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ؛ وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٧- يتولى جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني 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 يقوم جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٨- يتولى جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- يتولى جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - يلتزم جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية 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 جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- يلتزم جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .

١٢- يتولى جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .

١٣- يلتزم جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى بالمناطق المخصصة للإسكان أما بالنسبة للخدمات يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل (٢ سيارة / ٢٥٠م^٢) مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات للإسكان والخدمات .

١٥ - يلتزم جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقوانين وثيقة الصلة .

طرف ثانٍ

نقيب /محمد حسام الدين السيد إبراهيم

طرف أول

(إمضاء)

١٧١ - ١٧٢ - ١٧٣

[illegible]

العدد ٦٤ - قرآن - ١٦١ -

[illegible]

