

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٠٠ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ١)

بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢١٦٨٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لورثة المرحوم/ محمد مصطفى محمد توفيق الكاشف وهم :

زكية توفيق إمام حجاج - أحمد محمد مصطفى محمد توفيق ورائيا وهديل محمد

مصطفى الكاشف وورثة السيدة/ زكية توفيق إمام حجاج وهم :

عادل مصطفى توفيق الكاشف وعلى مصطفى محمد توفيق محمد على

وسعاد مصطفى محمد توفيق الكاشف وكلأ من :

سمير وسامح حسين مصطفى توفيق الكاشف وسامر حسين مصطفى الكاشف

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وكذا إضافة نشاط تجارى بقطعة الأرض وتخليده من الخارج بعلوة سريعة

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 الوزاري 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦
بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء
تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي 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 بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة
المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح
وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر
وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط
ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وورثة المرحوم/ محمد مصطفى محمد توفيق الكاشف وهم : زكية توفيق إمام
حجاج - أحمد محمد مصطفى محمد توفيق - رانيا وهديل محمد مصطفى الكاشف
وورثة السيدة/ زكية توفيق إمام حجاج وهم : عادل مصطفى توفيق الكاشف
وعلى مصطفى محمد توفيق محمد على وسعاد مصطفى محمد توفيق الكاشف وكلا
من سمير وسامح حسين مصطفى توفيق الكاشف وسامر حسين مصطفى الكاشف
لقطعة الأرض رقم (م) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل ٢١٦٨٠٠ م² الواقعة بالحوض
رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق
على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٩٥٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ لاعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٥ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٢٠٦٥) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٨ مرفقاً به
لوحات المشروع بعد المراجعة والتدقيق والتوقيع عليها من قبل المختصين بالجهاز وكذا
الإفادة بموقف قطعة الأرض ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٤
نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى التعهدات المقدمة من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على
استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر
وفقاً 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 أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا
التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات
المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد
العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى وتخليده من الخارج ؛
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 ورثة
المرحوم/ محمد مصطفى محمد توفيق الكاشف وهم : زكية توفيق إمام حجاج -
أحمد محمد مصطفى محمد توفيق - رانيا & هديل محمد مصطفى الكاشف &
ورثة السيدة/ زكية توفيق إمام حجاج وهم : عادل مصطفى توفيق الكاشف &
على مصطفى محمد توفيق محمد على & سعاد مصطفى محمد توفيق الكاشف وكلا من

سمير & سامح حسين مصطفى توفيق الكاشف & سامر حسين مصطفى الكاشف
 باعتماد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (م) بمساحة ١٦٨٠٠م^٢ بما يعادل ٤ أفدنة
 الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى
 بمقابل عيى ، وكذا إضافة نشاط تجارى بقطعة الأرض وتخدمه من الخارج
 بعلاوة سعرية ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
 ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
 والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٦ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (م) بمساحة ٤ أفدنة بما يعادل
 ١٦٨٠٠م^٢ (سنة عشر ألفاً وثمانمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام
 الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لورثة المرحوم/ محمد مصطفى محمد توفيق
 الكاشف وهم : زكية توفيق إمام حجاج - أحمد محمد مصطفى محمد توفيق -
 رانيا & هديل محمد مصطفى الكاشف & ورثة السيدة/ زكية توفيق إمام حجاج وهم :
 عادل مصطفى توفيق الكاشف & على مصطفى محمد توفيق محمد على & سعاد مصطفى
 محمد توفيق الكاشف وكلا من سمير & سامح حسين مصطفى توفيق الكاشف & سامر
 حسين مصطفى الكاشف والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى ، وكذا إضافة
 نشاط تجارى بقطعة الأرض وتخدمه من الخارج بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود
 الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢ ،
 والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة
 وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم 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 أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار
 هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية والتخديم من الخارج وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفى ضوء القواعد المتبعة ولا يجوز إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد سداد العلاوة ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط تجارى والتخديم من الخارج كأن لم تكن .

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

مادة ٦- يلتزم المخصص لهم بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧- يلتزم المخصص لهم بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة 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 لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠- يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

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

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ١)

بمساحة ١٦٨٠٠ م^٢ بما يعادل ٤ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر
والمخصصة لورثة المرحوم/ محمد مصطفى محمد توفيق الكاشف وهم :
زكية توفيق إمام حجاج - أحمد محمد مصطفى محمد توفيق ورائيا
وهديل محمد مصطفى الكاشف وورثة السيدة/ زكية توفيق إمام حجاج وهم :
عادل مصطفى توفيق الكاشف وعلى مصطفى محمد توفيق محمد على
وسعاد مصطفى محمد توفيق الكاشف وكلا من سمير
وسامح حسين مصطفى توفيق الكاشف وسامر حسين مصطفى الكاشف
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢

وكذا إضافة نشاط تجارى بقطعة الأرض وتخليده من الخارج بعلوة سريعة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٦٨٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٤ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٨٢٢,٦٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٦٢٤ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٠٤٣,٥٤ م^٢ بما يعادل ٠,٤٨ فدان
وتمثل نسبة (١٢,١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات التجارية بمساحة ١٥٧٧,٣٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٧٦ فدان وتمثل نسبة (٩,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى
مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٤٦١,٤٦ م^٢ بما يعادل ٠,١٠٩ فدان
وتمثل نسبة (٢,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م^{١٥,٠٠} بما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء بمساحة ٢م^{١٥٧١,٩٤} أى ما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (٩,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^{٤٢٩٣,٠٦} أى ما يعادل ١,٠٢٢ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^{٢٥٢٠,٠٠} أى ما يعادل ٠,٦٠ فدان وتمثل نسبة (١٥,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م^{٦٨٢٢,٦٨} أى ما يعادل ١,٦٢٤ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالنور الأراضى (F.P) ٢م^{٢٠٤٣,٥٤} بما يعادل ٠,٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى السكنية كالتالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة المئوية %	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع
١	٣٦٥,٨٣	٨٣,٠٠	٢٢,٦٩	١	فيلا منفصلة	أرضى + أول
٢	٢٧٦,٤٣	٨٣,٠٠	٣٠,٠٣	١		
٣	٢٧٦,٤٣	٨٣,٠٠	٣٠,٠٣	١		
٤	٢٧٦,٤٣	٨٣,٠٠	٣٠,٠٣	١		
٥	٢٧٦,٤٣	٨٣,٠٠	٣٠,٠٣	١		
٦	٣٥٣,٤٣	٨٣,٠٠	٢٣,٤٨	١		
٧	٥٩٣,١٢	١٦٦,٠٠	٢٧,٩٩	٢	فيلا شبه متصلة	
٨	٤٨٦,٢١	١٦٦,٩٦	٣٤,٣٤	٢		
٩	٥٠٧,٣٣	١٦٦,٠٠	٣٢,٧٢	٢		
١٠	٥٠٧,٩٣	١٦٦,٠٠	٣٢,٦٨	٢		

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P.	النسبة البنائية %	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع
١١	٤٨٦,٢١	١٦٩,٤٩	٣٤,٨٦	٢	فيلا شبه متصلة	١٠
١٢	٥٨٩,٠٦	١٦٦,٠٠	٢٨,١٨	٢	فيلا شبه متصلة	
١٣	٥٣١,٠٤	١٢٨,٣٤	٢٤,١٧	١	فيلا منفصلة	
١٤	٤٦١,٦٥٥	١٦٦	٣٥,٩٦	٢	فيلا شبه متصلة	
١٥	٤٦١,٦٥٥	١٦٦	٣٥,٩٦	٢	فيلا شبه متصلة	
١٦	٣٧٣,٤٩	٨٤,٧٥	٢٢,٦٩	١	فيلا منفصلة	
الإجمالى	٦٨٢٢,٦٨	٢٠٤٣,٥٤	--	٢٤	--	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :
أولاً - أراضى الإسكان :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن + الخدمات) .
- (ب) النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية (٤٠%) للفيلات المنفصلة و (٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى بحد أقصى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) لا 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 وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

- (ز) الردود داخل قطع الأراضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى
وفى حالة قطعة الأرض أقل من ٢٠م يمكن عمل ردود جانبي لا يقل عن ٢,٥م .
- (ح) يسمح بإقامة دور البدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها
(مواقف لانتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق)
وحد المباني داخل أرض المشروع .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى
للجراجات وتعديلاته .
- (ك) الكثافة السكنية لا تزيد عن ٤٥ شخصاً / فدان ، والكثافة السكانية المحققة
٢٦ شخصاً / فدان .
- (ل) الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة .

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) ٢م	النسبة من مساحة المشروع
سكنى	٢٠٤٣,٥٤	١٢,١٦
تجارى	٤٦١,٤٦	٢,٧٥
غرف الأمن F.P	١٥	٠,٠٩
الإجمالى	٢٥٢٠,٠٠	١٥,٠٠

ثالثاً - الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات بالمشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للخدمات التجارية بمساحة ١٥٧٧,٣٢م أى ما يعادل ٠,٣٧٦ فدان وتمثل نسبة (٩,٣٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٤٦١,٤٦م بما يعادل ٠,١٠٩ فدان وتمثل نسبة (٢,٧٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ١٥,٠٠م بما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	المساحة		البيان
	الارتفاع	الردود	النسبة البنائية		م ^٢	فدان	
	يدروم + أرضى + أول	٦ م من جميع الجهات	٢٩,٢٦ %	٤٦١,٤٦	٠,٣٧٦	١٥٧٧,٣٢	تجارى
يحد أقصى ٩ م ^٢ للغرفة	أرضى فقط		-	١٥,٠٠	-	-	غرف الأمن F.P
				٤٧٦,٤٦			الإجمالى

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

- (أ) لا يقل الردود عن ٦ م من جميع الجهات داخل قطعة أرض التجارى .
- (ب) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات للمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠) % .
- (ج) الارتفاع المسموح به لأرض التجارى (أرضى + أول فقط) وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .
- (د) يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠) % كالتالى (١٠ % مغلق ، ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات .
- (و) الالتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- (ز) الالتزام بقيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (ح) يلتزم مالكو قطعة الأرض بسداد العلاوة المستحقة لإضافة نشاط تجارى بقطعة الأرض وتخليه من الخارج قبل استصدار التراخيص اللازمة وطبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل مباني المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد على ٤٥ شخص / فدان .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالنور الأرضي طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى ورثة المرحوم/ محمد مصطفى محمد محمد توفيق الكاشف وهم (زكية توفيق إمام حجاج - أحمد محمد مصطفى محمد توفيق - رانيا & هديل محمد مصطفى الكاشف & ورثة السيدة/ زكية توفيق إمام حجاج وهم عادل مصطفى توفيق الكاشف & على مصطفى محمد توفيق محمد علي & سعاد مصطفى محمد توفيق الكاشف وكلا من سمير & سامح حسين مصطفى توفيق الكاشف & سامر حسين مصطفى الكاشف) على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالكون بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالكو المشروع على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى مالكو المشروع على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم مالكو المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منهم والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالكو المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالكو المشروع على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .
- ١٤- يلتزم مالكو المشروع بتنفيذ المشروع طبقاً لمهل المشروع والبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .
- ١٥- يلتزم مالكو المشروع بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لمنطقة الخدمات بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .

طرف ثانٍ

منة الله حسان محمد طاهر درويش

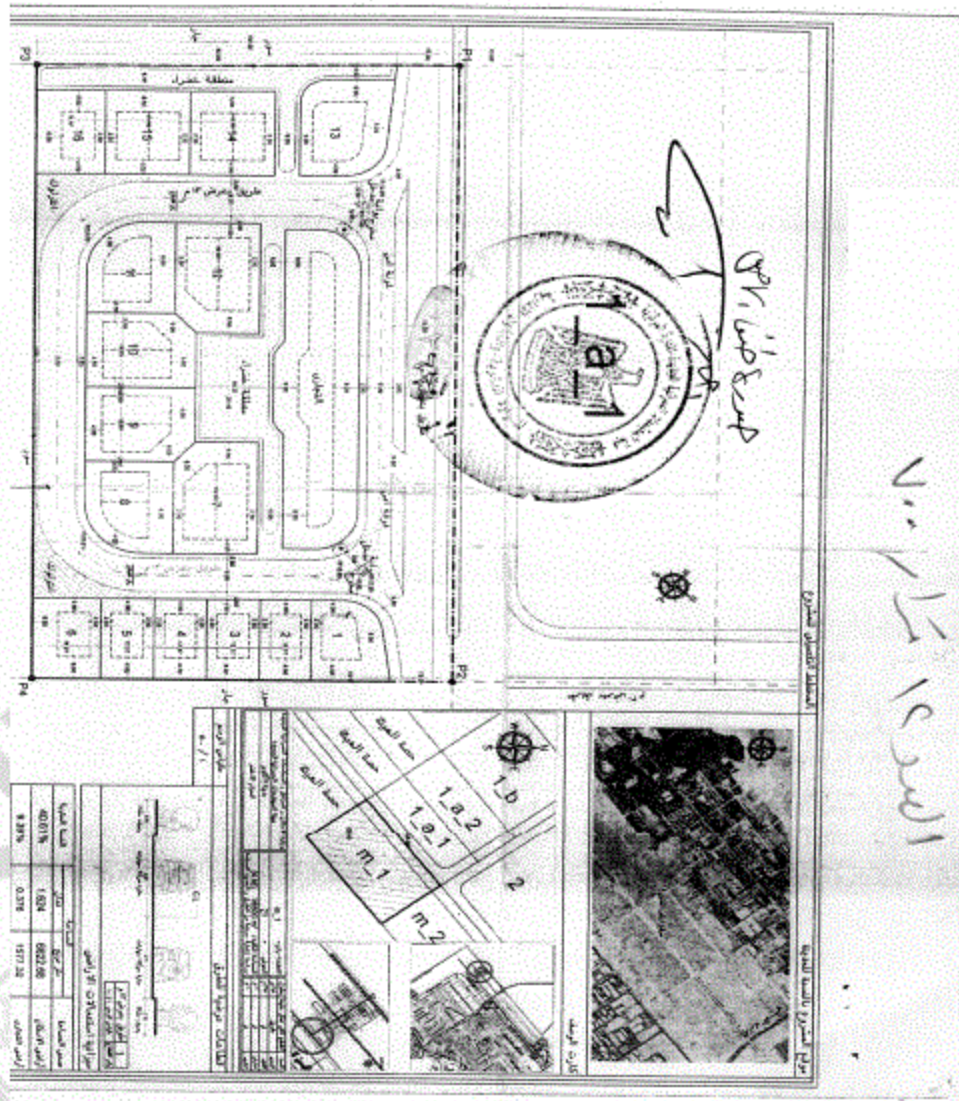
وكيلاً عن الملاك

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



[illegible]