

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٦٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) حوض رقم (٨)

بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م

الواقعة بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لورثة المرحوم/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم :

(عزة محمد عزت عبد الهادى القرماني وغادة عصمت أحمد شيبه

ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه)

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وكذا نشاط خدمات (تجارى - إدارى) بعلاوة سريعة وتقدمه من الخارج

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

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة ورثة المرحوم/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) لقطعة الأرض رقم (١١أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد الوارد برقم (٤٨٢٥١) بتاريخ ١٥/٤/٢٠٢١ متضمناً طلب اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١١أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر وكذا مرفقاً به تعهد بالموافقة على استمرار التعامل مع الهيئة وجهاز ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم من سيادتهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض

بنشاط سكنى ...، وكذا تعهد بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، كما أرفق بالخطاب التفويضات المطلوبة ضمن إجراءات استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٥٧٩٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٥ مرفقاً به النسخ النهائية من لوحة المخطط العام ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٧٨١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣ مرفقاً به لوحات المشروع النهائية بعد التدقيق والتوقيع وموضح به موقف قطعة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٦٢٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣٠ الموجه لقطاع التنمية وتطوير المدن - رئيس لجنة التسعير - لاتخاذ ما يلزم للعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية إدارية) وتخدمها من الخارج بقطعة الأرض عاليه وفقاً للقواعد المعمول بها ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٣ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢١ ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من المخصص لهم قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر 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 وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات "تجارى - إدارى" وتخدمه من الخارج ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة ورثة المرحوم/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ونشاط خدمات (تجارى - إدارى) بعلاوة وتخليده من الخارج 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 ٢٠٢٢/٦/٢٠ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ونشاط خدمات (تجارى - إدارى) بعلاوة سعرية وتخليده من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 ٢٠١٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ق 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 بينهم وبين جهاز المدينة .

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

مادة ٤ - يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمات (تجارى - إدارى) وتخليده من الخارج وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفي ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط (تجارى - إدارى) وتخليده 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 بموافاة 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) ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣ - 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

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١١) بمساحة ٢٢١٠٠٠م^٢ بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم :
(عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه)
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ، وخدمات (تجارى - إدارى)
بعلاوة سريعة وتخدمها من الخارج
وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٢١٠٠٠م^٢ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٨٣٩١,٦١ م^٢ أى ما يعادل ١,٩٩٨ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمشروع (F.P) ٢٢٣٩٤,٠٠ م^٢ بما يعادل ٠,٥٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ٢٢٥١٤,١٦ م^٢ بما يعادل ٠,٥٩٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٢٢٥٠,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٣٦ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٦١٢,٦٤ م^٢ أى ما يعادل ١,٣٣٦ فدان وتمثل نسبة (٢٦,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٢٣١,٥٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٣١ فدان ، وتمثل نسبة (١٠,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٨٣٩١,٦١م أى ما يعادل ١,٩٩٨ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ٢٣٩٤,٠٠م بما يعادل ٠,٥٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية لقطعة الأرض (٪)	النموذج	عدد الوحدات	عدد الأدوار
١	٥٧٢	١٧٦	٣٠,٧٧	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢	٥٥٠	١٧٦	٣٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٥٥٠	١٧٦	٣٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٦١٦	١٧٦	٢٨,٥٧	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٤٠٣,٦٧	١٠٠	٢٤,٧٧	فيلا منفصلة	١	
٦	٤٠٣,٦٧	١٠٠	٢٤,٧٧	فيلا منفصلة	١	
٧	٤٠٣,٦٧	١٠٠	٢٤,٧٧	فيلا منفصلة	١	
٨	٦١٦,٠٠	١٧٦	٢٨,٥٧	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٥٥٠	١٧٦	٣٢	فيلات شبه متصلة	٢	
١٠	٥٥٠	١٧٦	٣٢	فيلات شبه متصلة	٢	
١١	٥٧٢	١٧٦	٣٠,٧٧	فيلات شبه متصلة	٢	
١٢	٤٢٦,٤٥	١٠٧	٢٥,٠٩	فيلا منفصلة	١	
١٣	٤٠٣,٤٨	١٠٠	٢٤,٧٨	فيلا منفصلة	١	
١٤	٤٢٦,٤٥	١٠٧	٢٥,٠٩	فيلا منفصلة	١	
١٥	٣٢٦,٥٣	٩٣	٢٨,٤٨	فيلا منفصلة	١	
١٦	٣٢٦,٥٣	٩٣	٢٨,٤٨	فيلا منفصلة	١	
١٧	٣٤٧,٥٨	٩٣	٢٦,٧٦	فيلا منفصلة	١	
١٨	٣٤٧,٥٨	٩٣	٢٦,٧٦	فيلا منفصلة	١	
الإجمالى	٨٣٩١,٦١	٢٣٩٤			٢٦	

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر
وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :**

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع .
لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) داخل قطعة الأرض (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة بما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

ألا 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 .
المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، وطبقاً لما تضمنه خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٤٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١/١١

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٣ شخصاً / فدان .

جدول الخدمات على مستوى المشروع :

الأراضى المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ٢٥١٤,١٦م^٢ بما يعادل ٠,٥٩٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	المساحة		النشاط	الاشتراطات البنائية	
	٢م	فدان		نسبة بنائية	الارتفاع
١	١٢٥٤,٠٨	٠,٢٩٩	٣٧٥	٢٩,٩٠	بدروم + أرضى + دور بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة
٢	١٢٥٤,٠٨	٠,٢٩٩	٣٧٥		
٣	٦,٠٠	٠,٠٠١	٦,٠٠		أرضى فقط
الإجمالى	٢٥١٤,١٦	٠,٥٩٩	٧٥٦		على ألا يزيد على ٢م ^٢ مساحة الغرفة الواحدة

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أراضى الخدمات وحتى حدود أراضى الفيلات السكنية .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط خدمات على حدة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وبما لا يتعدى نسبة بنائية (١٥٪) على مستوى المشروع (سكنى + خدمات) .
يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

يتعهد ملاك قطعة الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط (خدمات) بالمشروع وتخليصها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار ترخيص بالبناء لمناطق الخدمات بالمشروع .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النمط	إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى (م ^٢) F.P	النسبة المئوية	إجمالى مساحة الأرض ٥ أفدنة = ٢٢١٠٠٠ م ^٢ النسبة البنائية = ١٥ % = ٢٣١٥٠ م ^٢
الإسكان	٢٣٩٤,٠٠		
خدمات ويوايات وغرف الأمن	٧٥٦	١٥,٠٠ %	
الإجمالى	٣١٥٠		

وكيلاً عن الورثة

عزة محمد عزت

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها من الهيئة (جراجات) .
- ٢- يلتزم مالك قطعة الأرض بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة النشاط التجارى الإدارى بقطعة الأرض قبل استصدار تراخيص البناء لهذا النشاط .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع سكنى) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٦- يتولى السادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شبيه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شبيه ومصطفى عصمت أحمد شبيه ومؤمن عصمت أحمد محمد شبيه) ، على نفقتهم الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، 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 سيادتهم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧- يتولى السادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) ، على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى السادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم السادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من سيادتهم والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يلتزم السادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يتولى السادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٣- يلتزم السادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) بتنفيذ المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .

١٤- يلتزم السادة ورثة/ عصمت أحمد محمد شيبه الحمد وهم : (عزة محمد عزت عبد الهادى القرمانى وغادة عصمت أحمد شيبه ومصطفى عصمت أحمد شيبه ومؤمن عصمت أحمد محمد شيبه) بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

وكيلا عن الورثة

عزة محمد عزت

[illegible]

[illegible]