

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٤٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٧,٥ فدان

بما يعادل ٢٣١٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٦)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ ملكة عبد المنعم خليل عبد الرحيم

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني

وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في 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 الموافق 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 بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة/ ملكة عبد المنعم خليل عبد الرحيم لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٧,٥ فدان بما يعادل ٢٣١٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٦٢٠٧) بتاريخ ١٥/٣/٢٠٢٢ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٧,٥ فدان بما يعادل ٢٣١٥٠٠ بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٨٥٠٩) بتاريخ ١٤/٤/٢٠٢٢ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٧,٥ فدان بما يعادل ٢٣١٥٠٠ بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٣٩٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٤ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد القيمة المطلوبة نظير إضافة خدمات تجارية وتخدمها من الخارج وذلك لقطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٧,٥ فدان بما يعادل ٢٣١٥٠٠ م^٢ بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١١٦١٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والوارد برقم (٤١٦٩١٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٥ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة والمقدمة من وكيل المخصص لها قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى 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 بينها وبين جهاز المدينة وكذا سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخدمها من الخارج وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع وإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة/ ملكة عبد المنعم خليل عبد الرحيم باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٧,٥ فدان بما يعادل ٢٣١٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ٧,٥ فدان بما يعادل ٢٣١٥٠٠ (واحد وثلاثون ألفاً وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ ملكة عبد المنعم خليل عبد الرحيم لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٣ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها 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 بينها وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - تلتزم المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أو ضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٤ - تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم المخصص لها بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية بعلاوة سعرية وتخصيمها من الخارج وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط خدمات إدارية كأن لم تكن .

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

مادة ٨ - تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

- مادة ١٠** - تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١١** - تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٢** - تلتزم المخصص لها 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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المرفق

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (٨) بحوض ١٦ بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

بمساحة ٧,٥ فدان بما يعادل ٢٣١٥٠٠ م^٢

والمخصصة للسيدة/ ملكة عبد المنعم خليل عبد الرحيم

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢١

وخدمات تجارية بعلاوة سريعة وتخدمها من الخارج

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٣١٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٧,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢١٤٢٨٢,٢٦ م^٢ أى ما يعادل ٣,٤٠١ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢٣٥٩٦ م^٢ بما يعادل ٠,٨٥٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٣٧٦٧,٣٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٩٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢١١ F.P م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٥٨٠١,٧٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٣٨١ فدان وتمثل نسبة (١٨,٤٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٤٣٧١,٦٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٤١ فدان وتمثل نسبة (١٣,٨٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢٣٢٦٥,٩٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٧٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٠,٣٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢١٤٢٨٢,٢٦م أى ما يعادل ٣,٤٠١ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٥٩٦م بما يعادل ٠,٨٥٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضي السكنية :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	عدد الوحدات	النسبة البنائية لقطعة الأرض	نوع النموذج	الارتفاع
١	٣٩٠,٥٢	٨٦	١	٢٢,٠٢	فيلات منفصلة	بدرج + أرض + أول + غرف سبلح
٢	٣٩٢,١٧	٨٦	١	٢١,٩٣		
٣	٣٩٥,٠٥	٨٦	١	٢١,٧٧		
٤	٣٩٩,٢٥	٨٦	١	٢١,٥٤		
٥	٦٦٠,٩٨	١٦٤	٢	٢٤,٨١	فيلات شبه متصلة	
٦	٣٢٨,٤	٨٦	١	٢٦,١٩	فيلات منفصلة	
٧	٣٢٨,٤٢	٨٦	١	٢٦,١٩		
٨	٣٢٨,٤٥	٨٦	١	٢٦,١٨		
٩	٣٢٨,٤٧	٨٦	١	٢٦,١٨		
١٠	٣٢٨,٤٩	٨٦	١	٢٦,١٨		
١١	٣٢٨,٥٢	٨٦	١	٢٦,١٨		
١٢	٣٢٨,٥٤	٨٦	١	٢٦,١٨		
١٣	٣٢٨,٥٦	٨٦	١	٢٦,١٧		
١٤	٣٢٨,٥٩	٨٦	١	٢٦,١٧		
١٥	٣٢٨,٦١	٨٦	١	٢٦,١٧		
١٦	٣٢٨,٦٣	٨٦	١	٢٦,١٧		
١٧	٣٢٨,٦٥	٨٦	١	٢٦,١٧		
١٨	٧٦٦,٣٧	١٦٤	٢	٢١,٤٠		

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الوحدات	النسبة البنائية لقطعة الأرض	نوع النموذج	الارتفاع
١٩	٣٨١,٨٤	٨٦	١	٢٢,٥٢	فيلات منفصلة	بيروم + أرض + أول + غرف سطح
٢٠	٣٩٠	٨٦	١	٢٢,٠٥		
٢١	٣٩٠	٨٦	١	٢٢,٠٥		
٢٢	٣٩٠	٨٦	١	٢٢,٠٥		
٢٣	٣٥٦,٩٢	٨٦	١	٢٤,١٠		
٢٤	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٢٥	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٢٦	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٢٧	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٢٨	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٢٩	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٣٠	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٣١	٣٣١,٨٧	٨٦	١	٢٥,٩١		
٣٢	٣٨٤,٧٢	٨٦	١	٢٢,٣٥		
٣٣	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٣٤	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٣٥	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٣٦	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٣٧	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٣٨	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٣٩	٣١٠,٦٣	٨٦	١	٢٧,٦٩		
٤٠	٣٦١,٤٢	٨٦	١	٢٣,٨٠		
الإجمالي	١٤٢٨٢,٢٦	٣٥٩٦	٤٢			

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .

- (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥% من المسطح المسموح بينائه بالدور 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 .
- (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 .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤ أمتار أمامى - ٣ أمتار جانبي - ٦ أمتار خلفى داخل قطع الأراضى السكنية وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ فقط .
- (ح) يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بما يعادل مكان سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م^٢ وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً/فدان ، والكثافة السكنية المحققة ٢٥ شخصاً/فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٧٦٧,٣٤م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٩٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول خدمات المشروع :

النشاط	رقم القطعة	مسطح قطعة الأرض (م ^٢)	مسطح (F.P) م ^٢	النسبة البنائية	الارتفاع
تجارى	A	١٨٠٦,٣٦	٥٣٨	٢٩,٧٨%	أرضى + أول
تجارى	B	١٩٦٠,٩٨	٥٨٠	٢٩,٥٧%	
غرف أمن		١١	١١	أرضى	
		٣٧٧٨,٣٤	١١٢٩		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بالجدول عاليه .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمى (تجارى) وتخليده من الخارج بمساحة مبنية بالدور الأرضى تبلغ ١١١٨م^٢ طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	إجمالى مسطح الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة البنائية F.P
سكنى	٣٥٩٦	١١,٤٢%
خدمات (تجارى)	١١١٨	٣,٥٥%
غرف أمن وبوابات	١١	٠,٠٣%
الإجمالى	٤٧٢٥	١٥,٠٠%

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلاات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القنات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- نلتزم السيدة/ ملكة عبد المنعم خليل عبد الرحيم بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 المسطح المسموح بينائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى المالكة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المالكة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تتولى المالكة السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تتولى المالكة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم المالكة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
المفوض عن المالك

السيد/ وائل صلاح الدين بهلول

طرف أول
(إمضاء)

الرمز	الوصف	القيمة
1	مساحة البناء	1000 م ²
2	مساحة الأرض	2000 م ²
3	عدد الطوابق	٥
4	عدد الوحدات السكنية	20
5	عدد الوحدات التجارية	5
6	عدد الوحدات الإدارية	2
7	عدد الوحدات التعليمية	1
8	عدد الوحدات الصحية	1
9	عدد الوحدات الرياضية	1
10	عدد الوحدات الترفيهية	1
11	عدد الوحدات الثقافية	1
12	عدد الوحدات الدينية	1
13	عدد الوحدات العلمية	1
14	عدد الوحدات الإعلامية	1
15	عدد الوحدات الإعلامية	1
16	عدد الوحدات الإعلامية	1
17	عدد الوحدات الإعلامية	1
18	عدد الوحدات الإعلامية	1
19	عدد الوحدات الإعلامية	1
20	عدد الوحدات الإعلامية	1
21	عدد الوحدات الإعلامية	1
22	عدد الوحدات الإعلامية	1

الرمز	الوصف	القيمة
1	مساحة البناء	1000 م ²
2	مساحة الأرض	2000 م ²
3	عدد الطوابق	٥
4	عدد الوحدات السكنية	20
5	عدد الوحدات التجارية	5
6	عدد الوحدات الإدارية	2
7	عدد الوحدات التعليمية	1
8	عدد الوحدات الصحية	1
9	عدد الوحدات الرياضية	1
10	عدد الوحدات الترفيهية	1
11	عدد الوحدات الثقافية	1
12	عدد الوحدات الدينية	1
13	عدد الوحدات العلمية	1
14	عدد الوحدات الإعلامية	1
15	عدد الوحدات الإعلامية	1
16	عدد الوحدات الإعلامية	1
17	عدد الوحدات الإعلامية	1
18	عدد الوحدات الإعلامية	1
19	عدد الوحدات الإعلامية	1
20	عدد الوحدات الإعلامية	1
21	عدد الوحدات الإعلامية	1
22	عدد الوحدات الإعلامية	1

العدد ٥٧٥ رقم ٨٤٣

