

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٣٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٠

باعتبار تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٥ أفدنة

بما يعادل ٢١٠٠٠ م٢ الواقعه بالحوض رقم (٣١)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والملخصة لورثة المرحوم / نبيل سعيد حسن الشبينى وهم :

- (نبيلة حسين أحمد منصور - فاطمة الزهراء نبيل سعيد الشبينى)

- مريم نبيل سعيد حسن الشبينى - نورهان نبيل سعيد حسن على -

- سعيد نبيل سعيد حسن الشبينى - حسين نبيل سعيد حسن الشبينى -

سارة نبيل سعيد حسن الشبينى)

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وإقامة نشاط خدمى "تجارى" وتخديمهما من الداخل

بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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) 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 ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكورة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأرض في ضوء إمكانية تفتيت وضع السادة المتعاملين مع الشركة دراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكورة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر 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 الأرض بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٤٤٩٤ فدانًا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانًا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقطيع بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة ورثة المرحوم/ نبيل سعيد حسن الشيبينى وهم : (نبيله حسین
أحمد منصور - فاطمة الزهراء نبيل سعيد الشيبينى - مریم نبیل سعید حسن الشیبینی -
نورهان نبیل سعید حسن علی - سعید نبیل سعید حسن الشیبینی - حسین نبیل سعید
حسن الشیبینی - سارۃ نبیل سعید حسن الشیبینی) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني ونشاط خدمي "تجاري" وتخدمهما من الداخل بعلاوة سعرية مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي إلى نشاط سكني بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٢٧٥٦) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٨ بشأن استصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقطيع لقطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٢١٠٠٠ م٢ بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٥٢١٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٧ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات للمشروع للاعتماد ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٤٥٤٧) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والإفادة بموقف قطعة الأرض وكذا الموقف التنفيذي لقطعة الأرض ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر (٣٢٨٧٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٩ والمرفق طيه موقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ ؛ وعلى الإفادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقييم للمشروع الواردة برقم (٤١٦٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠ ؛ 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 في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن إعمال 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 خدمي "تجاري" وخدمتها من الداخل طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة ورثة المرحوم/ نبيل سعيد حسن الشبيني وهم : (نبيلة حسين أحمد منصور - فاطمة الزهراء نبيل سعيد الشبيني - مريم نبيل سعيد حسن الشبيني - نورهان نبيل سعيد حسن على - سعيد نبيل سعيد حسن الشبيني - حسين نبيل سعيد حسن الشبيني - سارة نبيل سعيد حسن الشبيني) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦)

بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والخصصة لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني ونشاط خدمي "تجاري" وخدمتها من الداخل بعلاوة سعرية ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ :

وعلى منكراة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والخصصة للسادة ورثة المرحوم/ نبيل سعيد حسن الشيبنى وهم : (نبيلة حسن أحمد منصور - فاطمة الزهراء نبيل سعيد الشيبنى - مريم نبيل سعيد حسن الشيبنى - نورهان نبيل سعيد حسن على - سعيد نبيل سعيد حسن الشيبنى - حسين نبيل سعيد حسن الشيبنى - سارة نبيل سعيد حسن حسن الشيبنى) لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني ونشاط خدمي "تجاري" وخدمتها من الداخل بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يتلزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة cassation 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 إعمال 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 تجاري لخدمة قاطنى المشروع وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفي ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية 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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧- يلتزم المخصص لهم بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات 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 الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنسانى - طريق ممهد) وفي 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 وتعديلاته .

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

مادة ١١- ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
أ.د. عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقييم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١٦)
بمساحة ٢١٠٠٠ م٢ بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٣١)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة ورثة المرحوم / نبيل سعيد حسن الشبينى وهم :
 - (نبيلة حسين أحمد منصور - فاطمة الزهراء نبيل سعيد الشبينى -
 - مريم نبيل سعيد حسن الشبينى - نورهان نبيل سعيد حسن على -
 - سعيد نبيل سعيد حسن الشبينى - حسين نبيل سعيد حسن الشبينى -
 سارة نبيل سعيد حسن الشبينى)
 لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩

وكذا إقامة نشاط خدمى "تجارى" لخدمة قاطنى المشروع بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م٢ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

١- الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤١٣,٤٢ م٢ أى ما يعادل ٢,٤٧٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٥٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٨٤٨ م٢ بما يعادل ٠,٦٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٥٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأرضى المخصصة للخدمات بمساحة ٤٧,٥ م٢ أى ما يعادل ٠,٢٧٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٨٦ م٢ بما يعادل ٠,٦٨ فدان وتمثل نسبة (١,٣٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٦ م٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٤٧٠,٧٦ م٢ أى ما يعادل ١,٥٤١ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٥٢,٧٨ م٢ أى ما يعادل ٥١٣ فدان وتمثل نسبة (١٠,٢٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٧٩٩,٥٤ م٢ أى ما يعادل ١٩٠ فدان وتمثل نسبة (٣,٨١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٤١٣,٤٢ م٢ أى ما يعادل ٢,٤٧٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٥٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٨٤٨ م٢ بما يعادل ٠,٦٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٥٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	مساحة الأرض (م٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤١٩,٧٩	٩٢	%٢١,٩٢	فيلا منفصلة	١	
٢	٣٦١,١٥	٩٢	%٢٥,٤٧		١	
٣	٣٦١,١٥	٩٢	%٢٥,٤٧		١	
٤	٣٦١,١٥	٩٢	%٢٥,٤٧		١	
٥	٤٧٥,٨٩	١٤٩	%٣١,٣١	فيلات شبه متصلة	٢	٣+٢+١
٦	٤٧٥,٨٩	١٤٩	%٣١,٣١		٢	٣+٢+١
٧	٥٣٦,٨٩	١٤٩	%٢٧,٧٥		٢	٣+٢+١
٨	٥٣٦,٨٩	١٤٩	%٢٧,٧٥		٢	٣+٢+١
٩	٥٣٦,٨٩	١٤٩	%٢٧,٧٥		٢	٣+٢+١
١٠	٥٣٦,٨٩	١٤٩	%٢٧,٧٥		٢	٣+٢+١
١١	٤٧٥,٨٩	١٤٩	%٣١,٣١		٢	٣+٢+١
١٢	٤٧٥,٨٩	١٤٩	%٣١,٣١		٢	٣+٢+١

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض (%)	مساحة الدور الأرضي (م²)	مساحة القطعة (م²)	رقم القطعة
٥٣ زمـٰـون + أرضـٰـى + أول	١	فيلا منفصلة	%٢٥,٤٧	٩٢	٣٦١,١٥	١٣
	١		%٢٥,٤٧	٩٢	٣٦١,١٥	١٤
	١		%٢٥,٤٧	٩٢	٣٦١,١٥	١٥
	١		%٢١,٩٢	٩٢	٤١٩,٧٩	١٦
	١		%٢٧,٦٤	٩٢	٣٣٢,٨٤	١٧
	١		%٢٧,٦٤	٩٢	٣٣٢,٨٤	١٨
	١		%٢٧,٦٤	٩٢	٣٣٢,٨٤	١٩
	١		%٢٧,٦٤	٩٢	٣٣٢,٨٤	٢٠
	١		%٢٦,٥٥	٩٢	٣٤٦,٥٥	٢١
	١		%٢٦,٥٥	٩٢	٣٤٦,٥٥	٢٢
	١		%٢٧,٦٤	٩٢	٣٣٢,٨٤	٢٣
	١		%٢٧,٦٤	٩٢	٣٣٢,٨٤	٢٤
	١		%٢٧,٦٤	٩٢	٣٣٢,٨٤	٢٥
	١		%٢٧,٦٤	٩٢	٣٣٢,٨٤	٢٦
	٣٤		٢٨٤٨	١٠٤١٣,٤٢	الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والت分区 بأراضي 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 .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- يسمح بإقامة مرافق خدمات دور السطح (٢٥٪ من المسطح المبني بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

- ٤- ألا تزيد أطوال блوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على ٢٥٠ م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠ م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تتحمّل التفتيشة وتعديلاتها .
- ٥- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، داخل قطعة الأرض السكنية وفي حالة أن طول الواجهة أقل من ٢٢.٥ م يمكن أن يقل الردود الجانبي للفيلات إلى ٢.٥ م والردود في حالة النماذج السكنية ٤م من جميع الجهات و ٦م من ناحية سور .
- ٧- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- ٨- النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسب البنائية الإجمالية (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٩- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المبانى المطلة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١١- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩ م٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- ١٢- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٠ شخصاً / فدان .

ثانياً - أراضي الخدمات (خدمات تجارية - غرف أمن) :

الأراضي المخصصة للخدمات (نشاط تجاري) بمساحة ١٤٧,٥ م٢ أي ما يعادل ٢٧٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢٨٦ م٢ بما يعادل ٠,٦٨ فدان وتمثل نسبة (١,٣٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ١٦ م٢ أي ما يعادل ٤٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

القطعة	مساحة القطعة (م٢)	مساحة الأرضي (F.P) م٢	مساحة الدور	النسبة البنائية	الارتفاع	الردد
خدمات (تجاري)	١٤٧,٥	٢٨٦	%٢٤,٩٢	٦م من جميع الجهات	بدروم + أرضي + أول	
غرف أمن	---	١٦	-	عدد (٢) غرفة أمن يحد أقصى ٢٩ م٢ للغرفة	أرضي فقط	
الإجمالي	١٦٣,٥	٣٠٢	---			

يعتهد مالك قطعة الأرض رقم (١٦) الواقعة بحوض رقم (٣١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بسداد العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط خدمي "تجاري" بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالتسعيير بالهيئة قبل استصدار التراخيص من جهاز المدينة .

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

١- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م٢ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠٪) .

٢- يسمح بعمل غرف مراافق خدمات دور السطح لا يزيد مساحتها عن (٢٠٪) كالتالى (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

- ٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .
- ٤- الالتزام بترك ردود آم من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .
- ٥- الالتزام بترك مسافة آم بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :

جدول النسب البنائية للمشروع			
النسبة البنائية المحققة (F.P)	اجمالي الدور الأرضي (م^٢)	النقط	
- إجمالي مساحة الأرض (ف) - ٢١٠٠٢م٢	% ١٣,٥٦	٢٨٤٨	سكنى
المسماوح بها % ١٥	% ١,٣٦	٢٨٦	خدمات "تجاري"
	% ٠,٠٨	١٦	غرف أمن
	% ١٥	٣١٥٠	الإجمالي

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٢- يتلزم للسادة ورثة المرحوم/ نبيل سعيد حسن الشبينى وهم : (نبيلة حسين أحمد منصور - فاطمة الزهراء نبيل سعيد الشبينى - مريم نبيل سعيد حسن الشبينى - نورهان نبيل سعيد حسن على - سعيد نبيل سعيد حسن الشبينى - حسين نبيل سعيد حسن الشبينى - سارة نبيل سعيد حسن الشبينى) بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها للكامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مراقب الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 المسطح المبني بالدور الأرضي ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى السادة المالك على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- يتولى السادة المالك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .
- ٨- يتولى السادة المالك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم السادة المالك على نفقتهم بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .
- ١٠- يلتزم السادة المالك على نفقتهم بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى السادة المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى السادة المالك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان 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

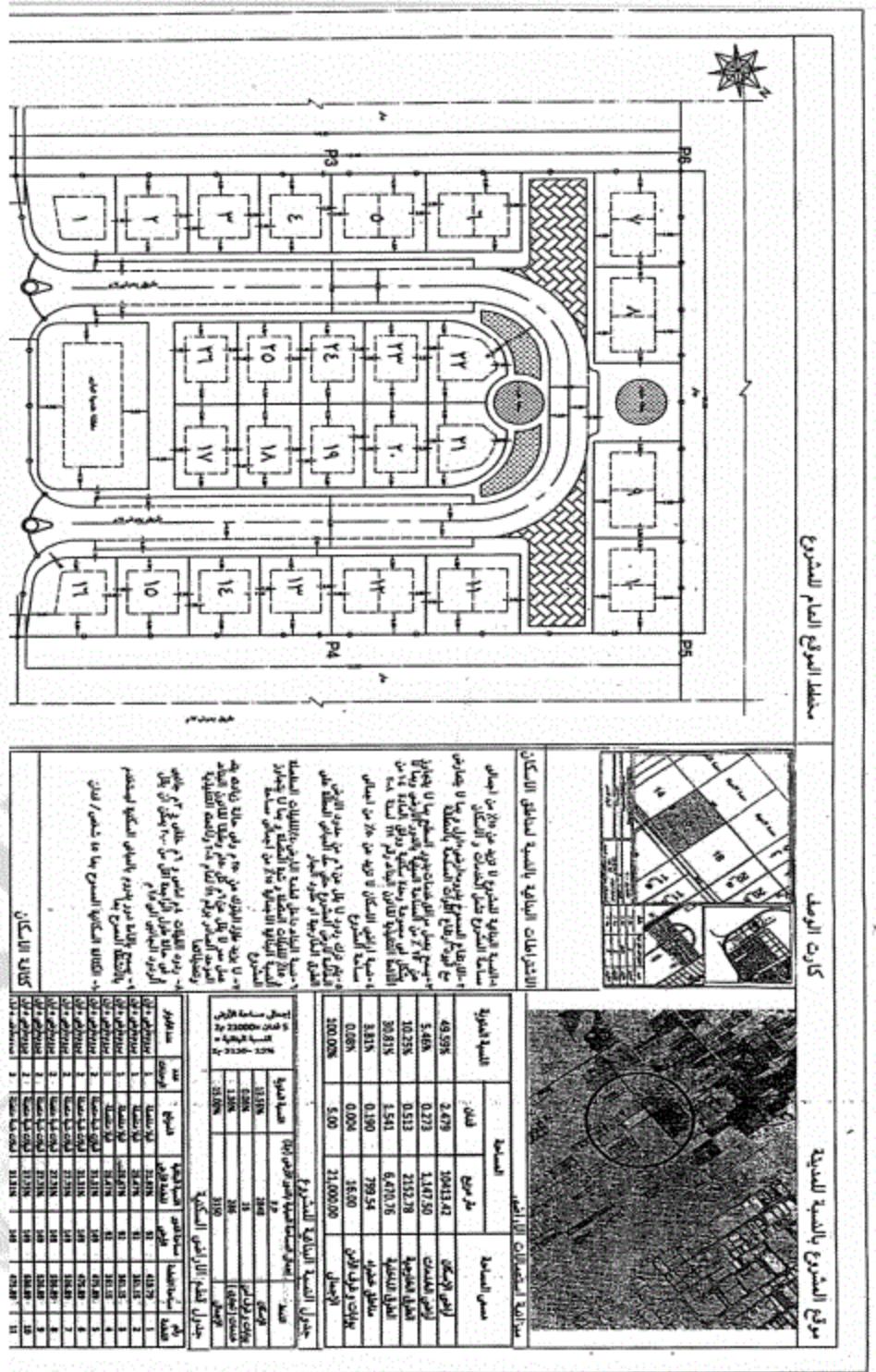
الموقع / نبيلة حسين أحمد

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى





۶۱۷