

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٤

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٥ أفدنة

بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٢)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشبيني

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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

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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦
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 بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
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
ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشيبينى لقطعة الأرض رقم (١٢)
بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض
من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٢٧٦٤)
بتاريخ ٢٠٢١/١١/٨ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم
لقطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٢١٠٠٠م^٢ بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض
رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٥٢١٥)
بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٧ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات للمشروع للاعتماد ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢١ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٢٣٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٦ مرفقاً به
لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد
التخطيط والتقسيم للمشروع بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى التعهدات المقدمة من 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 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 بينها وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع
إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوات المستحقة نظير
إضافة نشاط "تجارى" لخدمة قاطنى المشروع فقط ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة/
سارة نبيل سعيد حسن الشيبينى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢)
بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى وكذا إقامة نشاط خدمى "تجارى"
بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع 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 ٢٠٢٢/٣/٢٧ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشيبينى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وكذا إقامة نشاط خدمى "تجارى" بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكمله 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 ٢١/١/٢٠٢٠ 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 بينها وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- تلتزم المخصص لها 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- تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط تجارى لخدمة قاطنى المشروع فقط وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفى ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية كأن لم تكن .

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

مادة ٦- تلتزم المخصص لها 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- تلتزم المخصص لها بموافاة 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 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- تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠- تلتزم المخصص لها 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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١٢)

بمساحة ٢٢١٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٣٢)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشيبيني

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

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

وكذا إقامة نشاط خدمى "تجارى" بعلاوة سريعة

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٤١٣,٤٢ م^٢ أى ما يعادل ٢,٤٧٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٥٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٨٤٨ م^٢ بما يعادل ٠,٦٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٥٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١١٤٧,٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٧٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٨٦ م^٢ بما يعادل ٠,٦٨ فدان وتمثل نسبة (١,٣٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ١٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٤٧٠,٧٦ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٤١ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٨١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٢١٥٢,٧٨ م أى ما يعادل ٠,٥١٣ فدان وتمثل نسبة (١٠,٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٧٩٩,٥٤ م أى ما يعادل ٠,١٩٠ فدان وتمثل نسبة (٣,٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٤١٣,٤٢ م أى ما يعادل ٢,٤٧٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٨٤٨ م بما يعادل ٠,٦٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤١٩,٧٩	٩٢	%٢١,٩٢	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول
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	
٦	٤٧٥,٨٩	١٤٩	%٣١,٣١		٢	
٧	٥٣٦,٨٩	١٤٩	%٢٧,٧٥		٢	
٨	٥٣٦,٨٩	١٤٩	%٢٧,٧٥		٢	
٩	٥٣٦,٨٩	١٤٩	%٢٧,٧٥		٢	
١٠	٥٣٦,٨٩	١٤٩	%٢٧,٧٥		٢	
١١	٤٧٥,٨٩	١٤٩	%٣١,٣١		٢	
١٢	٤٧٥,٨٩	١٤٩	%٣١,٣١		٢	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٣	٣٦١,١٥	٩٢	%٢٥,٤٧	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضي + أول
١٤	٣٦١,١٥	٩٢	%٢٥,٤٧		١	
١٥	٣٦١,١٥	٩٢	%٢٥,٤٧		١	
١٦	٤١٩,٧٩	٩٢	%٢١,٩٢		١	
١٧	٣٣٢,٨٤	٩٢	%٢٧,٦٤		١	
١٨	٣٣٢,٨٤	٩٢	%٢٧,٦٤	فيلا منفصلة	١	
١٩	٣٣٢,٨٤	٩٢	%٢٧,٦٤		١	
٢٠	٣٣٢,٨٤	٩٢	%٢٧,٦٤		١	
٢١	٣٤٦,٥٥	٩٢	%٢٦,٥٥		١	
٢٢	٣٤٦,٥٥	٩٢	%٢٦,٥٥		١	
٢٣	٣٣٢,٨٤	٩٢	%٢٧,٦٤		١	
٢٤	٣٣٢,٨٤	٩٢	%٢٧,٦٤		١	
٢٥	٣٣٢,٨٤	٩٢	%٢٧,٦٤		١	
٢٦	٣٣٢,٨٤	٩٢	%٢٧,٦٤		١	
الإجمالي	١٠٤١٣,٤٢	٢٨٤٨	-		٣٤	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%)

من إجمالي مساحة المشروع .

٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع

قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .

- ٣- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقبسة 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 .
- ٥- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطعة الأرض السكنية وفى حالة أن طول الواجهة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يقل الردود الجانبي للفيلات إلى ٢,٥م والردود فى حالة النماذج السكنية ٤م من جميع الجهات و٦م من ناحية السور .
- ٧- يسمح بإقامة دور يدوم 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 إجمالى مساحة المشروع .
- ٩- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني المطللة 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 ٢م^٢ وارتفاع 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 - أراضى الخدمات (خدمات تجارية - غرف أمن) :

الأراضى المخصصة للخدمات (نشاط تجارى) بمساحة ١١٤٧,٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٧٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٨٦ م^٢ بما يعادل ٠,٦٨ فدان وتمثل نسبة (١,٣٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ١٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	مساحة القطعة م ^٢	القطعة
٦ م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + أول	٢٤,٩٢%	٢٨٦	١١٤٧,٥	خدمات (تجارى)
عدد (٢) غرفة أمن بحد أقصى ٢ م ^٢ للغرفة	أرضى فقط	-	١٦	-	غرف أمن
		-	٣٠٢	١١٦٣,٥	الإجمالى

يتعهد مالك قطعة الأرض رقم (١٢) لواقعة بحوض رقم ٣٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بسداد العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط خدمى (تجارى) بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالتسعير 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 ٢ م^٢ وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .

٢- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠%) كالتالى (١٠% مغلق ، ١٠% مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى 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 للكوود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .

٤- الالتزام بترك ردود ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .

٥- الالتزام بترك مسافة ٦م بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول النسب البنائية للمشروع

النمط	إجمالى الدور الأرضى ٢م	النسبة البنائية المحققة F.P	إجمالى مساحة الأرض (هـ) -
سكنى	٢٨٤٨	١٣,٥٦%	٢٢١٠٠٠
خدمات "تجارى"	٢٨٦	١,٣٦%	النسبة البنائية
غرفة أمن	١٦	٠,٠٨%	المسموح بها (١٥%)
الإجمالى	٣١٥٠	١٥%	

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (جراجات) .
- ٢- تلتزم السيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشبيني 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 في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام 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 المبنى بالدور الأرضي طبقاً 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 .
- ٦- تتولى المالكه على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المالكه بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى السيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشبيني على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- تتولى السيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشبيني على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- تتولى السيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشبيني على نفقتها الخاصة تنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١٠- تلتزم السيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشبيني 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 المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- تتولى السيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشبيني اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

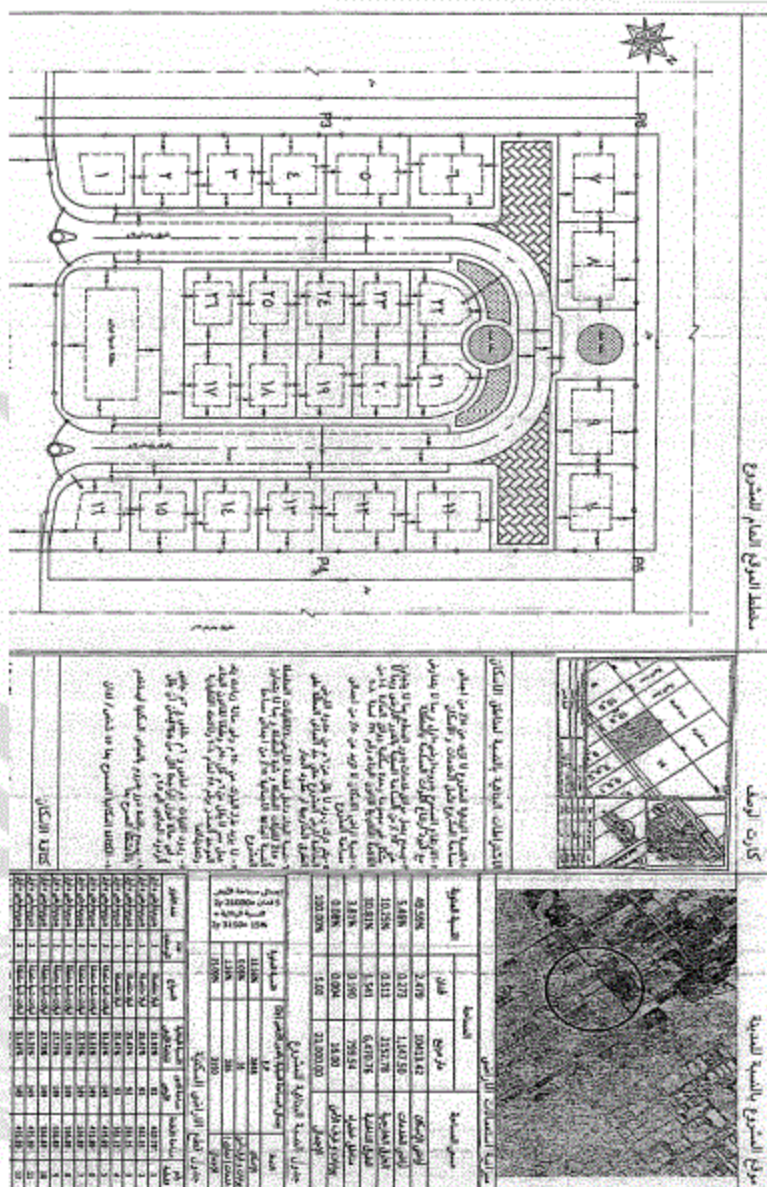
١٢- تتولى السيدة/ سارة نبيل سعيد حسن الشبيني على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

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 وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
نبيلة حسين أحمد

طرف أول
معاون السيد الوزير
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



CVN-15-184221

John D. Williams

$$u/v$$