

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٧٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢٢

باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض

بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بما يعادل ٤٥١٨٥٧٦,٨٥ م<sup>٢</sup>

والمخطط التفصيلى للحى السكنى الأول والسابع بمساحة ٨١٧٧٩٩,٥ م<sup>٢</sup>

بمدينة حدائق العاصمة المقدم من وزارة الداخلية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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

المجمعات 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

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٦٤٥) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تخصيص مساحة

(٢٩٤٣٥,٥ فدان) تقريبا تعادل (١٢٣٦٥٣٦٤٦,١٩ متر مربع) من الأراضى

المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة لإقامة مجتمع

عمرانى جديد (حدائق العاصمة) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١ الذى تضمن أنه بالعرض على السيد رئيس الجمهورية وجه سيادته بالتعامل على قطعتى أرض إحداهما بمساحة ١١٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق تخصيصهما بالجلسة رقم ١٥٧ بتاريخ ١٠/٨/٢٠٢١ بنظام البيع ؛

وعلى توجيهات السيد رئيس الجمهورية الواردة بتاريخ ١٦/١/٢٠٢٢ بشأن الموافقة على تخصيص بعض مساحات الأراضى بالتمن من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ومنها قطعة أرض بمساحة ١١٠٠ فدان بمنطقة النرجس بمدينة حدائق العاصمة بسعر بيع سداد فورى بواقع ١٤٧٠ ج/م<sup>٢</sup> وبقيد ارتفاع ٤ أوار (أرضى ٣ أوار متكررة) مع الالتزام بباقى الاشتراطات البنائية ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٧/٤/٢٠٢٢ لقطعة الأرض بمساحة (٢٤٥١٨٥٧٦,٨٥) أى ما يعادل (١٠٧٥,٨٥ فدان) لممثلة وزارة الداخلية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٦) بتاريخ ١٩/٥/٢٠٢٢ بالموافقة على إعفاء وزارة الداخلية من سداد ٥٠٪ من قيمة قطعة الأرض بمساحة ١١٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإنشاء وحدات سكنية للضباط وذلك بناء على توجيهات رئاسة الجمهورية ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق العاصمة الوارد برقم (٧٥٦٦) بتاريخ ٤/٩/٢٠٢٢ لقطاع الشؤون العقارية والتجارية مرفق به المستندات اللازمة لإعداد العقد الخاص بقطعة الأرض والموضح به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لها ؛

وعلى خطاب السيد المدير التنفيذى للجهاز التنفيذى لمشروعات الأراضى (صاد) بوزارة الداخلية الوارد برقم (٤١٨٣٢٩) بتاريخ ١/٩/٢٠٢٢ والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب السيد المدير التنفيذى للجهاز التنفيذى لمشروعات الأراضى (صاد) بوزارة الداخلية الوارد برقم (٤١٩٢٤٨) بتاريخ ١٤/٩/٢٠٢٢ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب السيد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر برقم (٤٤٣٦٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢١ للسادة وزارة الداخلية والذى تضمن موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٩ على ما تضمنه كتاب السيد المستشار رئيس هيئة مستشارى مجلس الوزراء رقم (٣-١٠٥٧١) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ والذى يشير إلى كتاب رئاسة الجمهورية رقم (٨٣١٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٩ والمتضمن الإفادة بتوجيهات السيد رئيس الجمهورية بإعفاء وزارة الداخلية من سداد ٥٠٪ من قيمة قطعة الأرض المشار إليها بهاليه ؛ 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 حدائق العاصمة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة وزارة الداخلية باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بما يعادل ٢٤٥١٨٥٧٦,٨٥ م<sup>٢</sup> والمخطط التفصيلى للحى السكنى الأول والسابع بمساحة ٨١٧٧٩٩,٥ م<sup>٢</sup> بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل، 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 ٢٠٢٢/٩/٢١ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بما يعادل ٢٤٥١٨٥٧٦,٨٥ م<sup>٢</sup> (أربعة ملايين وخمسمائة وثمانية عشر ألفاً وخمسمائة وستة وسبعون متراً مربعاً و ١٠٠/٨٥ من المتر المربع) والمخطط التفصيلى للحى السكنى الأول والسابع بمساحة ٨١٧٧٩٩,٥٠ م<sup>٢</sup> (ثمانمائة وسبعة عشر ألفاً وسبعمائة وتسعة وتسعون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٠ من المتر المربع) بمدينة حدائق العاصمة المقدم من وزارة الداخلية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم وزارة الداخلية باستكمال الإجراءات اللازمة لإبرام العقد الخاص بقطعة الأرض شاملاً كافة الالتزامات وفقاً للقواعد .

**مادة ٣-** تلتزم وزارة الداخلية بتقديم البرنامج الزمني للتنفيذ وفقاً للقرارات المنظمة وقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وبما يتفق مع المواصفات الفنية والمعايير الهندسية والتنفيذية وطبقاً للقواعد ؛

**مادة ٤-** تلتزم وزارة الداخلية بتقديم نوتة حسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي طبقاً للمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ للدراسة والاعتماد من الإدارة المختصة .

**مادة ٥-** تلتزم وزارة الداخلية بسداد العلاوات المستحقة نظير زيادة مساحات أراضي الخدمات بالمشروع وكذا نظير تطبيق قاعدة الحجوم طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة ووفقاً للقواعد ؛

**مادة ٦-** تلتزم وزارة الداخلية 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 ٧-** تلتزم وزارة الداخلية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

**مادة ٨-** تلتزم وزارة الداخلية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٩ -** تلتزم وزارة الداخلية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني الخاص بالمشروع بعد اعتماده، واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ١٠ -** تلتزم وزارة الداخلية بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .



**مادة ١١ -** تلتزم وزارة الداخلية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة ١٠ من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني بعد اعتماده من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٢ -** تلتزم وزارة الداخلية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٣ -** تلتزم وزارة الداخلية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٤ -** تلتزم وزارة الداخلية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٥ -** تلتزم وزارة الداخلية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٦ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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

لاعتقاد المخطط العام بقطعة الأرض المخصصة لوزارة الداخلية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمساحة ٢م٤٥١٨٥٧٦,٨٥

أى بما يعادل ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة

وكذا المخطط التفصيلى للحى السكنى الأول والسابع

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٤٥١٨٥٧٦,٨٥ أى

بما يعادل ١٠٧٥,٨٥ فدان مقيسة من محاور الطرق المحيطة .

**أولاً - مكونات المشروع :**

١- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢م٢٢٥٠٣٢٧,٢٦ بما يعادل

٥٣٥,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٨٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات والنادى الاجتماعى

٢م٧٧٤٧٦٨,٣ بما يعادل ١٨٤,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,١٥٪) من مساحة

أرض المشروع .

(أ) تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات بالمشروع ٢م٤٧٧١٠٤,١١

بما يعادل ١١٣,٦ فدان وتمثل ١٠,٥٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأرض النادى الاجتماعى ٢م٢٩٧٦٦٤,١٩

بما يعادل ٧٠,٨٧ فدان وتمثل ٦,٥٩٪ من مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات العامة ٢م١٤٧٦٧٢,٥٥ بما يعادل

٣٥,١٦ فدان وتمثل نسبة (٣,٢٧٪) من مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة الرئيسية ومسارات مشاه

٢م٣٠٩٣٩,٩١ بما يعادل ١٢٦,٤١ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٥٪) من مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٢م١٦٥١٥٧,٢٧ بما يعادل ٣٩,٣٢ فدان

وتمثل نسبة (٣,٦٦٪) من مساحة أرض المشروع .

٦- تبلغ مساحة الطرق الداخلية الرئيسية ٢م٦٤٩٧١١,٥٦ بما يعادل ١٥٤,٦٩ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٣٨٪) من مساحة أرض المشروع .

**الطرح المطبق**

بالتفويض الوزارى لاعتماد المخطط العام بقطعه الأرض المخصصة لوزارة الداخلية لإقامة مشروع عمراني متكامل بمساحة ٤٥١٨٥٧٦.٨٥ م٢ أي بما يعادل ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة وكذا المخطط التصنيفي للمناطق السكنية الأولى والسابع

**مناطق الإسكان غير ممتدة عن المخطط**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٢٥.٢٢٧,٢٦ م٢ بما يعادل ٥٢٥,٧٩ فدان وطبقا للجدول التالي :-

المنطقة	رقم المنطقة	نوع الإسكان وفئاته / متر مربع	المساحة م٢	فدان
المنطقة الأولى	ح ١/١	عمارات	104150.61	24.80
	ح ١/٢	عمارات	28161.63	6.71
	ح ١/٣	عمارات	102749.18	24.16
	اجمالي		235069.45	55.97
المنطقة الثانية	ح ٢/١	عمارات	127211.16	30.30
	ح ٢/٢	عمارات	298882.92	71.16
	اجمالي		426124.08	101.46
المنطقة الثالثة	ح ٣/١	عمارات	109492.99	26.07
	ح ٣/٢	عمارات	200154.62	48.61
	ح ٣/٣	عمارات	33506.02	7.98
	اجمالي		431154.63	102.66
المنطقة الرابعة	ح ٤/١	عمارات	189380.98	45.09
	ح ٤/٢	عمارات	81141.74	19.32
	ح ٤/٣	عمارات	33549.11	7.99
	ح ٤/٤	عمارات	41323.33	9.96
	اجمالي		346895.16	82.36
المنطقة الخامسة	ح ٥/١	عمارات	161403.71	39.15
	ح ٥/٢	عمارات	82956.47	19.75
	اجمالي		244452.18	58.20
المنطقة السادسة	ح ٦/١	عمارات	201014.98	47.86
	ح ٦/٢	عمارات	54525.94	12.98
	ح ٦/٣	عمارات	25379.15	6.04
	اجمالي		280920.66	66.89
المنطقة السابعة	ح ٧/١	فلوات	286711.78	68.26
	اجمالي		286711.78	68.26
	اجمالي		2250322.15	546.72

محمد عبد الحليم

معمود الصيغى للمهندسة منة الصيغى  
رقم ترخيص: ٢٥٥١١١٥١٦٠٣٢٤٤٤  
موقع: محمود كوشك

Page 2 of 10  
محمد إمام  
مودة طه  
Page



العدد الأول - تاريخ ١٤٤٦

١٤/ ١٤/٥

**رابعاً - مناطق الاعتماد التفصيلية (الحى الأول والحى السابع) :**

- ١ - منطقة الاعتماد الأولى : (الحى الأول) بمساحة ٢م٤٩١٩٧٤,٨٠ بما يعادل ١١٧,١٤ فدان (شاملة نصيبها من الطرق الداخلية والرئيسية) :
- (أ) تبلغ مساحة منطقة الإسكان بالحى الأول ٢م٢٣٥٠٦٩,٤٥ بما يعادل ٥٥,٩٧ فدان ، وتتكون من الآتى :

الاستعمال	٢م	فدان	النسبة المئوية %
النشاط السكنى	١٣٩٨١٠,٠٠	٣٣,٢٩	٥٩,٤٨
الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات	٣٤٥٠٠,٣٨	٨,٢١	١٤,٦٨
المناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة	٦٠٧٥٩,٠٧	١٤,٤٧	٢٥,٨٥
الإجمالى	٢٣٥٠٦٩,٤٥	٥٥,٩٧	١٠٠,٠٠

- والمناذج السكنية للحى الأول وفقاً للجدول الموضحة على اللوحة .
- (ب) تبلغ مساحة منطقة الخدمات بالحى الأول ٢م٢٠١٠٦,١٩ بما يعادل ٤,٧٨ فدان ، وطبقاً للجدول الآتى :

الكود	النشاط	مساحة م <sup>٢</sup>	الحى الأول
D1-S01	سوق تجارى (محلات تجارية)	٤٥٤٩,٧٦	
D1-S03	مسجد محلى	٣٥٣٩,٠٣	
D1-S04	حضانة	١٩١٣,٩٢	
D1-S05	مركز صحى	١٤٤٣,٥٢	
٥٤٩١,٦٩	مناطق مفتوحة ومسارات مشاة ومواقف انتظار سيارات		
إجمالى		٢٠١٠٦,١٩	



٢ - منطقة الاعتماد التفصيلية : (الحى السابع) بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٣٢٥٨٢٤,٨ بما يعادل ٧٧,٥٨ فدان (شاملة نصيبها من الطرق الداخلية والرئيسية) :

( أ ) تبلغ مساحة منطقة الإسكان بالحى السابع ٢م<sup>٢</sup>٢٨٦٧١١,٧ بما يعادل ٦٨,٢٦ فدان ، وتتكون من الآتى :

النسبة المئوية %	المساحة		الاستعمال
	فدان	م <sup>٢</sup>	
٢٦,٩٨	١٨,٤٢	٧٧٣٦٤,٠٠	النشاط السكنى
٢٧,٠٨	١٨,٤٩	٧٧٦٤٩,٠٧	الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات
٤٥,٩٣	٣١,٣٦	١٣١٦٩٨,٦٣	المناطق الخضراء والمطوحة ومرات المشاة
١٠٠,٠٠	٦٨,٢٦	٢٨٦٧١١,٧٠	الإجمالى

والنماذج السكنية للحى السابع وفقاً لجدول قطع الأراضي السكنية الموضحة تفصيلاً على اللوحة .

(ب) وتبلغ مساحة أرض الخدمات بالحى السابع ٢م<sup>٢</sup>٢٤٤٠٥,١٦ بما يعادل ٥,٨١ فدان بنشاط نادى اجتماعى

#### جدول الأرصدة للمشروع

جدول رصيد النشاط السكنى	
٢م <sup>٢</sup> ٢٢٥٩٢٨٨,٤٤	أقصى مساحة لأراضى الاستعمال السكنى بالمشروع بنسبة ٥٠% من إجمالى مساحة المشروع
٢م <sup>٢</sup> ١١٢٩٦٤٤,٢١	أقصى نسبة بناثية F.P للاستعمال بنسبة ٥٠% من مساحة أراضى الاستعمال السكنى
٢م <sup>٢</sup> ٤٥١٨٥٧٦,٨٥	أقصى مسطحات مبنية مسموح بها بالمشروع (BUA)

#### التعهدات

تتعهد وزارة الداخلية مالكة قطعة الأرض بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٤٥١٨٥٧٦,٨٥ أى بما يعادل ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة والمكتب الهندسى للعمارة والتخطيط "أرك بلان" استشارى المشروع سالف الذكر ، بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك .

الالتزام بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

تتعهد وزارة الداخلية بسداد العلاوة اللازمة وفقاً لما ستسفر عنه اللجنة المختصة بالتسعير نظير زيادة دورين فى العمارات السكنية باستخدام نظرية الحجم .  
تتعهد وزارة الداخلية بسداد العلاوة اللازمة وفقاً لما ستسفر عنه اللجنة المختصة بالتسعير نظير زيادة نسبة الأراضى المخصصة للخدمات بنسبة ٥,١٥% حيث وصل إجمالى نسبة الأراضى المخصصة ١٧,١٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### الاشتراطات العامة

- ١ - نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالى مسطح أرض المشروع والنسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع دور أرضى + ٣ أنوار متكررة وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة . (مع إمكانية تطبيق قاعدة الحجم شريطة سداد العلاوة المستحقة لذلك طبقاً لما تقرره اللجنة المختصة بالتسعير لتصبح العمارات بارتفاع أرضى + ٥ أنوار متكررة والالتزام بعدم تجاوز المسطحات البنائية المعمول بها لمنطقة الإسكان) .
- ٢ - نسبة البنائية : للفيلات (توين - تاون - كوارتر) لا تزيد عن ٤٥٪ من مساحة قطعة أرض الفيلا والفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠٪ من مساحة أرض الفيلا .
- ٣ - يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني السكنية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .
- ٤ - يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور سطح المباني السكنية (عمارات وفيلات بنسبة ٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى وفقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - تلتزم وزارة الداخلية بالقيام بالآتى :  
تقديم المخططات التفصيلية لباقي الأحياء بالمشروع وتنفيذها خلال المهلة الممنوحة للمشروع .  
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .  
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .  
تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
- تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
- تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .
- تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .
- ٧ - كما تلتزم وزارة الداخلية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني .
- ٨- يتم الالتزام بتوفير أماكن لتنتظر سيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٩ - تلتزم وزارة الداخلية باحترام حرم خط الضغط العالى المار بجوار الأرض من الجهة الشرقية .
- ١٠ - يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .



### ثانياً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان على مستوى المشروع :

- ١ - نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالى مسطح أرض المشروع والنسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع دور أرضى + ٣ أدوار متكررة وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة . (مع إمكانية تطبيق قاعدة الحجم شريطة سداد العلاوة المستحقة لذلك طبقاً لما تقرر اللجنة المختصة بالتسعير لتصبح العمارات بارتفاع أرضى + ٥ أدوار متكررة والالتزام بعدم تجاوز المسطحات البنائية المعمول بها لمنطقة الإسكان) .
- ٢ - نسبة البنائية : للفيلات (توين - تاون - كوارتر) لا تزيد عن ٤٥٪ من مساحة قطعة أرض الفيلا والفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠٪ من مساحة أرض الفيلا .
- ٣ - يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني السكنية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .
- ٤ - حارة الخدمة المحيطة بأرض المشروع ملك جهاز المدينة ولا يسمح بضمها للمشروع بأى حال من الأحوال .
- ٥ - ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٧- يسمح بالمباني السكنية بإقامة غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٨- يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ٩ - الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين أراضي الإسكان وأراضي الخدمات .
- ١٠ - الارتدادات لقطع الأراضي للفيلات ٤ م أمامى ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفى على أن تكون الواجهات الجانبية مصمتة .

- ١١ - المسافة بين العمارات في حالة العمارات أرضي+٣ أنوار لا تقل عن ٨ م ولا تقل عن ١٠م في حالة العمارات أرضي+ ٥ أنوار .
- ١٢ - يمكن أن تقل المسافة بين العمارات إلى ٦م في حالة الواجهات الجانبية المصمتة .
- ١٣ - يتم ترك ردود العمارات بما لا يقل عن ٢ م من حد الرصيف للطرق الداخلية .
- ١٤ - يتم ترك ردود ٦ م من حد الطرق الخارجية .

### الخدمات على مستوى المشروع

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات والنادى الاجتماعى ٧٧٤٧٦٨,٣٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٨٤,٤٧ فدان وطبقاً للجدول التالى :

الخدمات	رقم المنطقة	المساحة	
		م <sup>٢</sup>	الفدان
الخدمات	١خ	٢٠١٠٦,١٩	٤,٧٩
	٢خ	٢٨٩٧٧,١٥	٦,٩٠
	٣خ	١٩٨٤٩,٤٩	٤,٧٣
	٤خ	٢٨٤٦٠,١١	٦,٧٨
	٥خ	٢٤٣٦٢,٢٩	٥,٨٠
	٦خ	٣٥١٠٧,٥١	٨,٣٦
	٧خ	٢٤٤٠٥,١٦	٥,٨١
	٨خ	١٩٥٠١٨,٧٧	٤٦,٤٣
	٩خ	١٧٤٠٨,٩٠	٤,١٤
	١٠خ	١٦٧٥١,٨٧	٣,٩٩
	١١خ	٢١٤٠٦,٩١	٥,١٠
	١٢خ	٤٥٢٤٩,٧٥	١٠,٧٧
إجمالي الخدمات		٤٧٧١٠٤,١١	١١٣,٦٠
النادى الاجتماعى		٢٩٧٦٤,١٩	٧٠,٨٧
الإجمالى		٧٧٤٧٦٨,٣٠	١٨٤,٤٧
خدمات عامة	١عخ	٢٣٨٣٣,٥٣	٥,٦٧
	٢عخ	٣٧٦٧٤,٩١	٨,٩٧
	٣عخ	٢٤٢٢١,٢٩	٥,٧٧
	٤عخ	٦١٩٤٢,٨٢	١٤,٧٥
إجمالي الخدمات العامة		١٤٧٦٧٢,٥٥	٣٥,١٦
إجمالي الخدمات على مستوى المشروع		٩٢٢٤٤٠,٨٤	٢١٩,٦٣

### ثالثاً - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات على مستوى المشروع :

١ - لا تزيد مسطح أراضي الخدمات عن ١٢٪ من إجمالي مسطح أرض المشروع ويحد أدنى ٨٪ ولا يدخل فى احتساب هذه النسبة الخدمات العامة التى يتم تسليمها لجهات الاختصاص لتشغيلها .

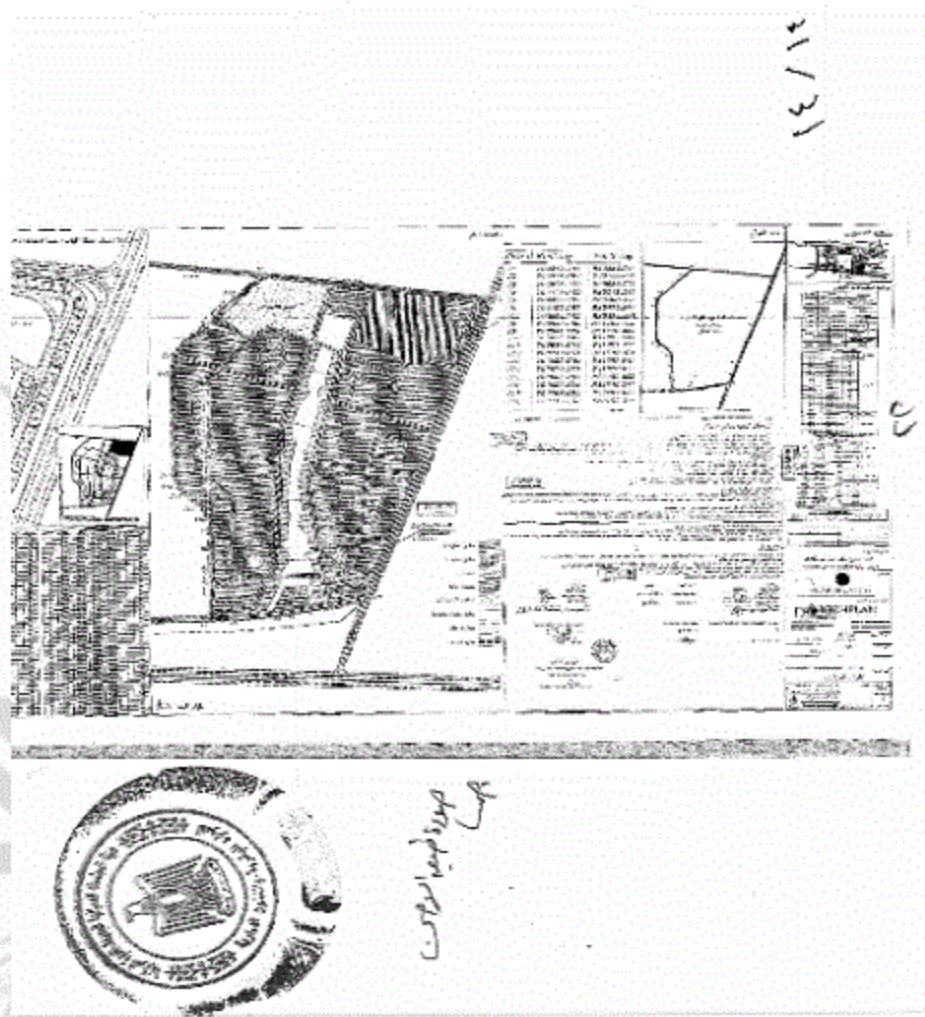
تم السماح بزيادة نسبة أراضي الخدمات إلى ١٧,١٥٪ من المشروع وذلك شريطة قيام وزارة الداخلية بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة مسطح الخدمات بواقع ٥,١٥٪ عن المسموح به وفقاً لما يسفر عنه العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة .

يسمح بإقامة خدمات عامة بحد أقصى ٤٪ من مساحة المشروع ومنها على سبيل المثال لا الحصر (أقسام الشرطة ، الشهر العقارى ، المدارس الحكومية ، المطافى ، البريد ، الإسعاف ، المساجد ، الكنائس ، مكاتب الصحة وكافة الخدمات الحكومية وفقاً لقرار لجنة التخطيط رقم ٣ جلسة رقم ٤٦ شهر يوليو لسنة ٢٠٢٠ والتعاقد المبرم لقطعة الأرض .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأدوار - الردود) لكل نشاط على حده وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني الخدمية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات ، خدمات للمبنى ومخازن غير تجارية) .

يتم الالتزام بتوفير ممر بعرض ٦ م بين أراضي الخدمات وأراضي الإسكان .





العدد ٤٤٤ - ٤٤٦

