

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢م - ٤م)

بمساحة ٤,٩٩ فدان بما يعادل ٢٢٠٩٦٨,٥ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٣٥)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لورثة المرحوم محمد حسن إبراهيم بخيت وهم :

(نحمده أحمد حسن أحمد - أمنية محمد حسن إبراهيم -

أميرة محمد حسن إبراهيم - آلاء محمد حسن إبراهيم -

إسراء محمد حسن إبراهيم - أحمد محمد حسن إبراهيم)

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وكذا نشاط (تجاري)

وتخديمه من الخارج بعلوة سريعة

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 والمجمعات 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 المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تتم 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 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 ببند العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة ورثة المرحوم/ محمد حسن إبراهيم بخيت وهم : (نعمده أحمد حسن أحمد - أمنية محمد حسن إبراهيم - أميرة محمد حسن إبراهيم - آلاء محمد حسن إبراهيم - إسراء محمد حسن إبراهيم - أحمد محمد حسن إبراهيم) لقطعة الأرض رقم (٢م - ٤م) بمساحة ٤,٩٩ فدان بما يعادل ٢٠٩٦٨,٥م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من السيدة/ نعمده أحمد حسن أحمد - عن نفسها وبصفتها وكيلة عن باقى ورثة المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٥٣٤٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٥ باستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (٢م - ٤م) بمساحة ٤,٩٩ فدان بما يعادل ٢٠٩٦٨,٥م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من السيدة/ نحمده أحمد حسن أحمد - عن نفسها وبصفتها وكيلة عن باقى ورثة المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٩١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥١٠٦٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢ للسيدة المهندسة رئيس الإدارة المركزية - مقرر لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوات المستحقة نظير إقامة أنشطة خدمية وتخيديمها من الخارج ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٤٨٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض ؛

وكذا كارت الوصف لحدود وأبعاد قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٤٣٠٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٧ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيلة المخصص لهم قطعة الأرض ؛

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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة ورثة المرحوم/ محمد حسن إبراهيم بخيت وهم : (نحمده أحمد حسن أحمد - أمنية محمد حسن إبراهيم - أميرة محمد حسن إبراهيم - آلاء محمد حسن إبراهيم - إسراء محمد حسن إبراهيم - أحمد محمد حسن إبراهيم) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢م - ٤م) بمساحة ٤,٩٩ فدان بما يعادل ٢٠٩٦٨,٥ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر وكذا نشاط (تجاري) وتخيديمه من الخارج بعلاوة سعرية 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 ٢٠٢٣/٤/٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـسـرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢ - م ٤) بمساحة ٤,٩٩ فدان بما يعادل ٢٢٠٩٦٨,٥ م^٢ (عشرون ألفاً وتسعمائة وثمانية وستون متراً مربعاً و ١٠٠/٥٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة أكتوبر والمخصصة لورثة المرحوم/ محمد حسن إبراهيم بخيت وهم : (نحمده أحمد حسن أحمد - أمنية محمد حسن إبراهيم - أميرة محمد حسن إبراهيم - آلاء محمد حسن إبراهيم - إسراء محمد حسن إبراهيم - أحمد محمد حسن إبراهيم) لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وكذا نشاط (تجارى) وتخليده من الخارج بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم ورثة المخصص له بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى 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 أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم ورثة المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم ورثة المخصص له بالتعهد الموقع منهم بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥ - يلتزم ورثة المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجاري) وتخصيمه من الخارج بعلاوة سعرية وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

مادة ٦ - يلتزم ورثة المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - يلتزم ورثة المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨ - يلتزم ورثة المخصص له بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) .

مادة ٩ - يلتزم ورثة المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - يلتزم ورثة المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١ - يلتزم ورثة المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - يلتزم ورثة المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - يلتزم ورثة المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - يلتزم ورثة المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥ - ينشر 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 المرفق

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢ ، م ٤)

بمساحة ٢٠٩٦٨,٥ م^٢ بما يعادل ٤,٩٩ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسادة ورثة المرحوم/ محمد حسن إبراهيم بخيت
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى
وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١
وكذا إقامة نشاط تجارى بعلاوة سعية وتخدمه من الخارج

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٠٩٦٨,٥ م^٢ أى ما يعادل ٤,٩٩ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٩٨٥,٤٢ م^٢ أى ما يعادل ٢,١٣٩ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٣٩٣ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٢٥٠٩,٥٦ م^٢ أى ما يعادل ٥,٥٩٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٧٤٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة لغرفة الأمن بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٦,٢٧ م^٢ أى وتمثل نسبة (٠,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٨١٦,٥٢ م^٢ أى ما يعادل ٨,٩٠٩ فدان وتمثل نسبة (١٨,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٤٩٧,٧٢ م^٢ أى ما يعادل ٣,٣٥٧ فدان وتمثل نسبة (٧,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٤١٥٣,٠١ م^٢ أى ما يعادل ٩,٨٦ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٨٩٨٥,٤٢م أى ما يعادل ٢,١٣٩ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٣٩٣م وتمثل نسبة (١١,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧	فيلات منفصلة	١	بدرج + أرضى + أول + غرف سطح
٢	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
٣	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
٤	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
٥	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
٦	٥٨٤,٩٠	١٩٦,٥	٣٣,٦٠	فيلا شبه متصلة	٢	
٧	٥٣٠,٥٣	١٠٠	١٨,٨٥	فيلات منفصلة	١	
٨	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
٩	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
١٠	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
١١	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
١٢	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
١٣	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
١٤	٥٣٠,٥٣	١٠٠	١٨,٨٥		١	
١٥	٥٨٤,٩٠	١٩٦,٥	٣٣,٦٠	فيلا شبه متصلة	٢	
١٦	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧	فيلات منفصلة	١	
١٧	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
١٨	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
١٩	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
٢٠	٣٦٤	١٠٠	٢٧,٤٧		١	
٢١	٤٦٥,٢٨	١٠٠	٢١,٤٩		١	
٢٢	٤٦٥,٢٨	١٠٠	٢١,٤٩		١	
الإجمالى	٨٩٨٥,٤٢	٢٣٩٣	---		٢٤	

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

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان - خدمات) .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) 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 .
- (هـ) 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 يعرض 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 بقطع الأراضى السكنية للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحتى حد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م^٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢١ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢٢٥٠٩,٥٦م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٩٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢٧٤٦م^٢ وتمثل نسبة (٣,٥٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، والأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢٦,٢٧ F.P م^٢ وتمثل نسبة (٠,٠٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة البنائية	عدد الدور	الردود	ملاحظات
A	تجارى	١٢٥٤,٧٨	٣٧٣	٪٢٩,٧٣	أرضى + أول	٦م من حدود المشروع ٦م من باقى الجهات	---
B	تجارى	١٢٥٤,٧٨	٣٧٣	٪٢٩,٧٣	أرضى + أول	٦م من حدود المشروع ٦م من باقى الجهات	---
	غرف أمن	٦,٢٧	٦,٢٧		أرضى فقط	---	---
الإجمالى		٢٥١٥,٨٣	٧٥٢,٢٧				

يتعهد المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى "تجارى" وتخليصه من الخارج طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار تراخيص أراضي الخدمات من جهاز المدينة .

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

(م) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م^٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠٪) .

(ن) يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (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 .
(س) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .

(ع) الالتزام بترك ردود ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .

(ف) الالتزام بترك مسافة ٦م بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٣٩٣	٪١١,٤١
خدمات F.P	٧٤٦	٪٣,٥٦
غرف الأمن F.P	٦,٢٧	٪٠,٠٣
الإجمالى	٣١٤٥,٢٧	٪١٥

وكيلاً عنهم

د/ وائل صلاح الدين بهلول

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم الملاك 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 المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السادة ورثة المرحوم/ محمد حسن إبراهيم بخيت على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم الملاك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى الملاك 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 الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم الملاك بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ١٠- يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأرضى طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم الملاك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩
- ١٧- يلتزم الملاك بتقديم برنامج زمنى للاعتماد من جهاز المدينة قبل الشروع فى استصدار تراخيص البناء .

طرف ثانٍ
وكيلاً عنهم
د/ وائل صلاح الدين بهلول

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

