

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١

باعتماد المخطط التفصيلى للحى السكنى الثانى بمساحة ١٢٩,٨٧ فدان

ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة

المخصصة لوزارة الداخلية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

السابق صدور قرار وزارى باعتماد المخطط العام لها برقم ٨٧٦

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٨

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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

تقريباً تعادل ١٢٣٦٥٣٦٤٦,١٩ متر مربع من الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح

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

وعلى ما تم عرضه على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٧ بشأن توجيهات السيد رئيس الجمهورية بالتعامل على قطعى الأرض بمساحة ١١٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وكذا تخصيص قطعه الأرض بمساحة ١٧٠ فدان بمدينة العلمين الجديدة والسابق تخصيصهما بالجلسة ١٥٧ بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ بنظام البيع وليس بنظام نقل الأصول لصالح وزارة الداخلية ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن الصادر برقم (٥٢٥٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠ لرئيس جهاز تنمية مدينة حدائق العاصمة المتضمن الإشارة إلى توجيهات القيادة السياسية بالموافقة على تخصيص بعض مساحات الأراضى بالثمن من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لصالح وزارة الداخلية ومنها قطعه الأرض بمساحة ١١٠٠ فدان بمنطقة النرجس بمدينة حدائق العاصمة بسعر بيع سدك فورى ١٤٧٠ ج / م^٢ ويقعد ارتفاع ٤ لوار (أرضى + ٣ لوار متكرر) مع الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٧ لقطعه الأرض البالغ مساحتها ١٠٧٥,٨٥ فدان لمتملى وزارة الداخلية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٩ بالموافقة على إعفاء وزارة الداخلية من سدك ٥٠% من قيمة قطعه الأرض بمساحة ١١٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإنشاء وحدات سكنية للضباط مع ربط إعفاءها من نسبة الـ ٥٠% الباقية لنهاو تنفيذ التكاليف المطلوبة منها لمتطلبات تأمين إخلاء جزيرة السوراق على ان يتم العرض على مجلس الوزراء للاعتماد وذلك بناء على توجيهات رئاسة الجمهورية ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٨٧٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٨ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بما يعادل ٤٥١٨٥٧٦,٨٥ م^٢ والمخطط التفصيلى للحى السكنى الأول والسابع بمساحة ٨١٧٧٩٩,٥ م^٢ المقدم من وزارة الداخلية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق العاصمة ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١ ؛

وعلى خطاب رئيس جهاز تنمية مدينة حدائق العاصمة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٠٥٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٨ المتضمن الإشارة إلى طلب جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية لاستصدار القرار الوزارى المائل مرفقا به عند ٧ لوحات نهائية للمشروع بعد المراجعة والإعتماد ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٧ ؛

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 حدائق العاصمة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة وزارة الداخلية باعتماد المخطط التفصيلى للحى السكنى الثانى بمساحة ١٢٩,٨٧ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة والسابق صدور قرار وزارى باعتماد المخطط العام لها برقم ٨٧٦ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٨ لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانتهى التنفيذ وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط

والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر برقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢ إلى قطاع التخطيط والمشروعات لاستيفاء بعض المستندات اللازمة لإصدار هذا القرار ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥١٠٣٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٣ إلى السيد المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المرفق به كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن الموجه إلى رئيس جهاز تنمية مدينة حدائق العاصمة بشأن اعتماد شبكى المياه والصرف الصحى للمشروع ، وتعهد جهاز مشروعات اراضى وزارة الداخلية بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة نسبة مساحة منطقة الخدمات بالمشروع التى تقرها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حال استحقاقها ؛

قصر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى للحى السكنى الثانى بمساحة ١٢٩,٨٧ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة المخصصة لوزارة الداخلية لإقامة مشروع عمرانى السليق صدور قرار وزارى باعتماد المخطط العلم لها برقم (٨٧٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٨ ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتى تعتبر جميعها مكملة 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 بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تتنزم وزارة الداخلية بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تتنزم وزارة الداخلية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالى التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بولسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٦ - تتنزم وزارة الداخلية بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة مساحة منطقة الخدمات بالمشروع طبقا لما سنتهى إليه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وفقا للقواعد .

مادة ٧ - تتنزم وزارة الداخلية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تتنزم وزارة الداخلية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدرستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تتنزم وزارة الداخلية بتنفيذ كامل مبنى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٩ - تتنزم وزارة الداخلية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تتنزم وزارة الداخلية بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار ووفقا للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ١١ - تلتزم وزارة الداخلية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم وزارة الداخلية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم وزارة الداخلية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم وزارة الداخلية 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 تنفذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى للحى السكنى الثانى

بمساحة ١٢٩,٨٧ فدان ضمن المشروع

بقطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان والسابق

صدر قرار وزارى لها برقم (٨٧٦) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢٢

باعتماد المخطط العام للمشروع والمخطط التفصيلى للحى السكنى الأول

والحى السكنى السابع بمدينة حدائق العاصمة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٥١٨٥٧٦,٨٥ م^٢ أى مسا يعادل ١٠٧٥,٨٥ فدان مقاسة من محاور الطرق المحيطة.

أولاً - مكونات المشروع :

١- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢٢٥٠٣٢٧,٢٦ م^٢ بما يعادل ٥٣٥,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٨٠% من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات والتأدي الاجتماعى ٧٧٤٧٦٨,٣ م^٢ بما يعادل ١٨٤,٤٧ فدان وتمثل نسبة ١٧,١٥% من مساحة أرض المشروع .

(أ) تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات بالمشروع ٢٤٧٧١٠٤,١١ م^٢ بما يعادل ١١٣,٦ فدان وتمثل ١٠,٥٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأرضى التأدي الاجتماعى ٢٩٧٦٦٤,١٩ م^٢ بما يعادل ٧٠,٨٧ فدان وتمثل ٦,٥٩% من مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات العامة ٤٧٦٧٢,٥٥ م^٢ بما يعادل ٣٥,١٦ فدان وتمثل ٣,٢٧% من مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمقووحة الرئيسىة ومسارات مشاة ٥٣٠٩٣٩,٩١ م^٢ بما يعادل ١٢٦,٤١ فدان وتمثل نسبة ١١,٧٥% من مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ١٦٥١٥٧,٢٧م^٢ بما يعادل ٣٩,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٣,٦٦% من مساحة أرض المشروع .

٦- تبلغ مساحة الطرق الداخلية الرئيسية ٦٤٩٧١١,٥٦م^٢ بما يعادل ١٥٤,٦٩ فدان وتمثل نسبة ١٤,٣٨% من مساحة أرض المشروع.

ثانيا - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان على مستوى المشروع :

١- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مسطح أرض المشروع والنسبة الباقية لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع دور أرضى + ٣ أدوار متكررة وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة وتتم زيادة عدد الأدوار ليصبح أرضى + ٥ أدوار باستخدام نظرية الحجم وذلك دون استحقاق علاوة فى ضوء التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وذلك للحى التثي (منطقة الاعتماد) الجارى لتصدار القرار الوزارى لها خلال فترة سريان قرار مجلس الإدارة المذكور .

٢- النسبة البنائية للفيلات (توين - تاون - كوارتر) لا تزيد عن ٤٥% من مساحة قطعه أرض الفيلا والفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠% من مساحة أرض الفيلا .

٣- يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمبنى السكنية طبقا 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 لتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٧- يسمح بالمبنى السكنية بإقامة غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح السور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٨- يتم الالتزام بعمل مدخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ٩- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .
- ١٠- الارتفاعات لقطع الأراضى للفيلات ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى على أن تكون الواجهات الجانبية مصممة .
- ١١- المسافة بين العمارات فى حالة العمارات أرضى + ٣ أدوار لا تقل عن ٨ م ولا تقل عن ١٠م فى حالة العمارات أرضى + ٥ أدوار .
- ١٢- يمكن أن تقل المسافة بين العمارات إلى ٦م فى حالة الواجهات الجانبية المصممة .
- ١٣- يتم ترك رتود العمارات بما لا يقل عن ٢م من حد الرصيف للطرق الداخلية .
- ١٤- يتم ترك رتود ٦م من حد الطرق الخارجية .

ثالثا - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات على مستوى المشروع :

- لا تزيد مسطح أراضى الخدمات عن ١٢٪ من إجمالى مسطح أرض المشروع ويحدد أنسى ٨٪ ولا يدخل فى احتساب هذه النسبة الخدمات العامة التى يتم تسليمها لجهات الاختصاص لتشغيلها .
- تم السماح بزيادة نسبة أراضى الخدمات إلى ١٧,١٥٪ من المشروع وذلك شريطة قيام وزارة الداخلية بسداد العسلاوة المستحقة نظير زيادة مسطح الخدمات بواقع ٥,١٥٪ عن المسموح به وفقا 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 لقطعه الأرض .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأتوار - الردود) لكل نشاط على حده وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمبنى الخدمية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات، خدمات للمبنى ومخازن غير تجارية) .
يتم الالتزام بتوفير ممر بعرض ٦م بين أراضي الخدمات وأراضي الإسكان .

رابعاً - منطقة الاعتماد التفصيلية (الحى الثانى) :

منطقة الاعتماد - (الحى الثانى) بمساحة ٥٥٤٤٥,٢٢م^٢ بما يعادل ١٢٩,٨٧ فدان

(شاملة نصيبها من الطرق الداخلية والرئيسية) :

١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان ٢٩٩٠٥٨,٢م^٢ بما يعادل ٧١,٢ فدان وتمثل نسبة ٥٤,٨٣% من إجمالى مساحة الحى الثانى .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات ٢٨٩٧٧,١٥م^٢ بما يعادل ٦,٩ فدان وتمثل نسبة ٥,٣١% من مساحة الحى الثانى .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمقوَّحة الرئيسية ومسارات مشاة ٨٢١٣٢,٦م^٢ بما يعادل ١٩,٥٦ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٦% من مساحة الحى الثانى .

٤ - تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٥٠٩٤٧,٥م^٢ بما يعادل ١٢,١٣ فدان وتمثل نسبة ٩,٣٤% من مساحة الحى الثانى .

٥ - تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن الانتظار ٨٤٣٢٩,٥م^٢ بما يعادل ٢٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة ١٥,٤٦% من مساحة الحى الثانى .

أولا - الأراضى المخصصة للإسكان بمنطقة الاعتماد (الحى الثانى) :

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢٩٩٠٥٨,٢م^٢ بما يعادل ٧١,٢ فدان وتمثل

نسبة ٥٤,٨٣% من إجمالى مساحة الحى التثي ووفقا للجنول النمذج المعمارية التالى :

الحى الثانى	نوع النمذج	رمز النمذج	عدد مرات تكرار النمذج	مساحة الدور الأرضى للنمذج (F.P)	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	إجمالي عدد الوحدات بالمساحة	إجمالي عدد الوحدات بالنمذج	إجمالي مساحة الدور الأرضى للنمذج (F.P)	BUA
		L2	١٧١	٦٦٢,٣٠		٤	٢٤	٤١٠٤	١١٨٥٢,٣٠	٧١٧٠٩٧,٠٥
		M2	٢٦	٧٣٤,٠٠		٤	٢٤	٦٢٤	١٩٠٨٤,٠٠	١١٦١٩٤,٠٠
		I2	١٥	٧٠١,٢٢		٤	٢٤	٣٦٠	١٠٥١٩,٨٠	٦٤٤٤٤,٨٠
		H2	٢	٧٧١,٠٠		٤	٢٤	٤٨	١٨٤٢,٠٠	٩٢٢٢,٠٠
		الإجمالي	٢١٤						٥١٣٦	١٤٩٨٩,١٠

التعهدات

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

الالتزام بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قساطنى 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 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 أدوار متكررة وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة وتم زيادة عدد الأدوار ليصبح أرضى + ٥ أدوار باستخدام نظرية الحجم وذلك دون استحقاق علاوة فى ضوء التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وذلك للحى الثانى (منطقة الاعتماد) الجارى استصدار القرار الوزارى لها خلال فترة سريان قرار مجلس الإدارة المذكور .
- ٢ - يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني السكنية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .
- ٣ - يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور سطح المباني السكنية (عمارات وفيلات بنسبة ٢٥٪ من مسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى) وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - تلتزم وزارة الداخلية بالقيام بالآتى :
تقديم المخططات التفصيلية لباقي الاحياء 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 وصيانته المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تتسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والنكسيات 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 فى 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 للنقائص التى 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 واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف 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 .

- ٦ - كما تلتزم وزارة الداخلية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادرة للمباني .
- ٧ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكوڊ المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٨ - تلتزم وزارة الداخلية باحترام حرم خط الضغط العالى المار بجوار الأرض من الجهة الشرقية .
- ٩ - 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 وكذا القرار الوزارى الصادر برقم (٨٧٩) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢٢ باعتماد المخطط العام للمشروع .

طرف ثانٍ
محمود الحسينى السيد عبد الحليم

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

