

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/١٦) بمساحة ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ كارم فؤاد الدهان

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية بعلاوة سعريه لخدمة قاطنى المشروع فقط

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 الأراضي المملوكة تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بيندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ كارم فؤاد الدهان قطعة الأرض رقم (٢/١٦) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيني وخدمات تجارية لخدمة قاطني المشروع مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي إلى سكني ؛ وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٩٥٢٢٠) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١١ لاعتماد مخطط المشروع ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٣٠٩) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣١ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن مراجعة اللوحات النهائية ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٢١١٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتدقيق والتوقيع عليها من قبل المختصين بالجهاز مع الإفادة بموقف كامل الأرض ؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٢ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٨٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير بشأن تحديد العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط خدمي "تجاري" لخدمة قاطني المشروع فقط ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المقدمين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار
التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب
المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر
بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ،
٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذلك أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل
عن أعمال 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 تجاري لخدمة قاطني المشروع ؛

وعلى التعهد المقدم من المخصص له بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة
قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني
المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد أخذ
الموافقات اللازمة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/
كارم فؤاد الدهان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ أ/٢) بمساحة (٢,٥)
فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة
٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني وخدمات تجارية بعلاوة
سعرية لخدمة قاطني المشروع فقط ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٩ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــســـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠,٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ كارم فؤاد الدهان لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني وخدمات تجارية بعلاوة سعرية لخدمة قاطني المشروع فقط، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٦ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذلك 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 .

مادة ٣ - يلتزم المخصص له 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 له بالتعهد الموقع منه بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .

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

مادة ٦ - يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧ - يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - يلتزم المخصص له 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 إنشائي - طريق ممهد) ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية لخدمة قاطنى المشروع فقط وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفي ضوء القواعد المتبعة ، وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط تجارى كأن لم تكن .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢ - يُنشر 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 الوزاري المرفق

باعتدال التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٢/١٦) بمساحة ١٠٥٠٠ م^٢

بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر

بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ كارم فؤاد الدهان

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة

وسيلاته بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٦ ، وكذا إقامة نشاط تجارى

بعلوة لخدمة قاطنى المشروع

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٨٨٣,٧٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٢٤٧ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٩٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٤١٧ م^٢ بما يعادل ٠,٣٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٩٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,١١٩ فدان وتمثل نسبة (٤,٧٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع - بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١٥٠ م^٢ بما يعادل ٠,٠٣٦ فدان وتمثل نسبة (١,٤٢٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة (١٧,٨٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة بمساحة ٢٢٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٣٦ فدان وتمثل نسبة (٢١,٤٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٥ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٩٨٣,٢٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٧٢٢ فدان وتمثل نسبة (١٨,٨٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان ، وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى ٢٨ م^٢ وتمثل نسبة (٠,٠٧٦٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٨٨٣,٧٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٢٤٧ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٩٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٤١٧ م^٢ بما يعادل ٠,٣٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٩٥٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع . وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٧٨١,٣٧	٣٢٣	%٤١,٣٤	نموذج سكنى	٦	بدروم + أرضى + أول
٢	٧٦٩,٥٠	٣٢٣	%٤١,٩٧		٦	
٣	٧٦٩,٥٠	٣٢٣	%٤١,٩٧		٦	
٤	٧٨١,٣٧	٣٢٣	%٤١,٣٤		٦	
٥	٧٨٢,٠٠	١٢٥	%١٥,٩٨	فيلات منفصلة	١	
الإجمالي	٣٨٨٣,٧٤	١٤١٧			٢٥	

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

أولاً - أراضى الإسكان :

- ١ - لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات + غرف الأمن) .
- ٢ - الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوت المسلحة .

- ٣ - يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) وبما لا يشكل في 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 .
- ٤ - لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفي 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 .
- ٥ - المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦ - النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز (١٥٪) من إجمالي المشروع للإسكان والخدمات .
- ٧ - الردود : ٤ أمتار أمامي - ٣ أمتار جانبي - ٦ أمتار خلفي داخل قطعة الأرض السكنية (فيلات) وفي حالة أن طول الواجهة أقل من (٢٠) متراً يمكن أن يقل الردود الجانبي إلى ٢,٥م وبالنسبة للنماذج السكنية الردود (٤ أمتار جانبي - ٦ أمتار خلفي عند الجار) .
- ٨ - يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- ٩ - يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المباني داخل أرض المشروع .
- ١٠ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .
- ١١ - الكثافة السكانية لا تزيد على ٤٥ شخصاً/فدان ، والكثافة السكانية المحققة ٤٣ شخصاً/فدان .

ثانياً - أراضي الخدمات (تجارى + غرف أمن) :

الأراضي المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٢م٥٠٠ أى ما يعادل ٠,١١٩ فدان وتمثل نسبة (٤,٧٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢م١٥٠ بما يعادل ٠,٠٣٦ فدان وتمثل نسبة (١,٤٢٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م٨ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى ٢م٨ وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	النسبة البنائية	النشاط	الارتفاع	الردود
٦	٥٠٠	١٥٠	٣٠٪	تجارى	أرضى + أول	٦ أمتار من جميع الجهات
-	-	٨	-	غرفة أمن	أرضى فقط	عدد (٢) غرفة أمن بمسطح (٤) م ^٢ للغرفة
الإجمالى	-	١٥٨				

يتعهد مالك قطعة الأرض رقم (٢/٦) الواقعة بحوض رقم (١٤) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بالموافقة على سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى تجارى لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدام الخدمات من غير قاطنى المشروع يحق للهيئة المطالبة بإعادة التسعير طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

١- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠٪) .

٢- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (٢٠٪) كالتالى (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من سطح الدور الأرضى 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 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 .

ثالثاً - جدول المساحات المبنية بالدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	مساحة الدور الأرضى م ^٢ (F.P)	النسبة البنائية المحقة	النسبة البنائية
إجمالى السكنى	١٤١٧	١٣,٤٩٥٢٪	إجمالى مساحة الأرض ٢,٥ فدان = ١٠,٥٠٠ م ^٢ النسبة البنائية المسموح بها ١٥٪
تجارى	١٥٠	١,٤٢٨٦٪	
غرف أمن	٨	٠,٠٧٦٢٪	
الإجمالى	١٥٧٥	١٥٪	

المالك/ كارم فؤاد الدهان

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المالك 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- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد على (٤٥ شخصاً / فدان) .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ كارم فؤاد الدهان ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشيكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية والخدمية بالمشروع طبقاً للكوود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .
- ١٤- يتعهد مالك المشروع بالموافقة على سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى لخدمة قاطنى المشروع وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة وقبل استصدار التراخيص .
- ١٥- يلتزم مالك المشروع بتنفيذ المشروع طبقاً لمهل المشروع والبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- 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

طرف ثانٍ
المالك/ كارم فؤاد الدهان

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

[illegible]