

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٥/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١٠ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ محمد زكريا على خضر

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية بعلاوة سريعة والتخديم من الخارج

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 تسم إلغاء

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 الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر ومساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد زكريا على خضر لقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٥٦٠١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٥ مرفقاً به لوحة المخطط التفصيلي لقطعة الأرض عاليه وبعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزاري باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٤٠٧١) بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٥ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط المقدم على قطعة الأرض وذلك لاستخراج القرار الوزاري باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٨١١٦) بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٥ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٦ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛ وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٩٧٢) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٠ لمقرر لجنة التسعير بالهيئة لتحديد قيمة العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط تجارى وتخليه من الخارج ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات

والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهد الوارد على لوحة المخطط للمشروع المقدمة من المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى بعلامة سعريه والتخديم من الخارج قبل استخراج تراخيص البناء طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعين بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المتقدمين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلاب المقدم منه 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 بينه وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ محمد زكريا على خضر باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى وخدمات تجارية بعلامة سعريه والتخديم من الخارج 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 ٢٠٢١/٤/٢٢ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠م^٢ (اثنان وأربعون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمد زكريا على خضر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وخدمات تجارية بعلاوة سريعة والتخديم من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨ ، 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 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 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 ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- يلتزم المخصص له 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 ٦- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) 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 ممدد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية والتخديم من الخارج وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفى ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط تجارى والتخديم من الخارج كأن لم تكن .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له 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 الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧)

بمساحة إجمالية ٢٤٢٠٠٠ م^٢ بما يعادل ١٠ أفدنة

والواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد زكريا على خضر

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى وخدمات تجارية بعلاوة سريعة

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٤٢٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١٠ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢١٩٤٨٥,٣ م^٢ أى ما يعادل ٤,٦٤ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٤٩٥٥ م^٢ بما يعادل ١,١٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة لأراضى الخدمات بمساحة ٢٤٤٢٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٥٣ فدان وتمثل نسبة (١٠,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة لغرف الأمن ٢١٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٦٨٨٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٦٤ فدان وتمثل نسبة (١٦,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٤٤٦٥,٧م^٢ أى ما يعادل ١,٠٦٣ فدان وتمثل نسبة (١٠,٦٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٧٢١م^٢ أى ما يعادل ١,٦ فدان وتمثل نسبة (١٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ١٩٤٨٥,٣م^٢ أى ما يعادل ٤,٦٤ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٤٩٥٥م^٢ بما يعادل ١,١٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٨٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية كالتالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة البنائية %	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
يدروم + أرضى + أول	١	فيلا منفصلة	١٠٥	٢٨,٠٠	٣٧٥	١
			١٠٥	٢٨,٠٠	٣٧٥	٢
			١٠٥	٢٨,٠٠	٣٧٥	٣
			١٠٥	٢٨,٠٠	٣٧٥	٤
			١٠٥	٢٨,٠٠	٣٧٥	٥
			١٠٥	٢٨,٠٠	٣٧٥	٦
			١٠٥	٢٨,٠٠	٣٧٥	٧
			١٠٥	٢٨,٠٠	٣٧٥	٨
			١٠٥	٢٨,٠٠	٣٧٥	٩
			١٠٥	٢٨,٠٧	٣٧٤	١٠
	٢	شبه متصلة	٢٢٠	١٩,٦٦	١١١٩,١٥	١١
	١	فيلا منفصلة	١٠٠	٢٥,٦٢	٣٩٠,٢٥	١٢
			١٠٠	٢٥,٥٦	٣٩١,٢٥	١٣
			١٠٠	٢٥,٥٦	٣٩١,٢٥	١٤
			١٠٠	٢٥,٥٦	٣٩١,٢٥	١٥
			١٠٠	٢٥,٣٢	٣٩٥	١٦

١٢ الوقائع المصرية – العدد ٢١٧ في ٢٨ سبتمبر سنة ٢٠٢١

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضي F.P م ^٢	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٧	١١١٩,١٥	١٩,٦٦	٢٢٠	شبه متصلة	٢	
١٨	٣٧٤	٢٦,٧٤	١٠٠	فيلا منفصلة	١	
١٩	٣٧٥	٢٦,٦٧	١٠٠			
٢٠	٣٧٥	٢٦,٦٧	١٠٠			
٢١	٣٧٥	٢٦,٦٧	١٠٠			
٢٢	٣٧٥	٢٦,٦٧	١٠٠			
٢٣	٣٧٥	٢٦,٦٧	١٠٠			
٢٤	٣٧٥	٢٦,٦٧	١٠٠			
٢٥	٣٧٥	٢٦,٦٧	١٠٠			
٢٦	٣٧٥	٢٦,٦٧	١٠٠			
٢٧	٣٧٥	٢٦,٦٧	١٠٠			
٢٨	٤٥٦,٥	٢٥,١٩	١١٥			
٢٩	٤٤٥,٥	٢٥,٨١	١١٥			
٣٠	٤٤٥,٥	٢٥,٨١	١١٥			
٣١	٤٢٧,٥	٢٦,٩٠	١١٥			
٣٢	٤٢٧,٥	٢٦,٩٠	١١٥			
٣٣	٤٤٥,٥	٢٥,٨١	١١٥			
٣٤	٤٤٥,٥	٢٥,٨١	١١٥			
٣٥	٤٥٦,٥	٢٥,١٩	١١٥			
٣٦	٦٩٠	١٨,١٢	١٢٥			
٣٧	٤٥٦,٥	٢٥,١٩	١١٥			
٣٨	٤٤٥,٥	٢٥,٨١	١١٥			
٣٩	٤٤٥,٥	٢٥,٨١	١١٥			
٤٠	٤٢٧,٥	٢٦,٩٠	١١٥			
٤١	٤٢٧,٥	٢٦,٩٠	١١٥			
٤٢	٤٤٥,٥	٢٥,٨١	١١٥			
٤٣	٤٤٥,٥	٢٥,٨١	١١٥			
٤٤	٤٥٦,٥	٢٥,١٩	١١٥			
الإجمالي	١٩٤٨٥,٣	-	٤٩٥٥	-	٤٦	-

ثانياً - 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) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) .

(ج) 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 .

(د) 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 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 .

(هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠٪)

للفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالى

مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن (١٥٪) .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها

(انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة/وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٠ شخصاً / فدان .

(ل) 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٪) .

ثالثاً - المناطق المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ٢٤٤٤٣م^٢ أى ما يعادل ١,٠٥٧ فدان وتمثل نسبة (١٠,٥٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالنور الأرضى (F.P) تبلغ ٢١٣٤٥م^٢ وتمثل نسبة (٣,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P	مساحة قطعة الأرض ٢م	التشاط	القطعة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	٢م			
	٦م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + أول بما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة	٣٠٪	٦٥٦	٢١٨٨	تجارى	A
				٦٧١	٢٢٣٧		B
-	-	أرضى فقط	-	١٨	١٨	غرف أمن	
				١٣٤٥	٤٤٤٣	الإجمالى	

رابعاً - الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم السماح بإضافة أنشطة خدمية حال تقديم العميل طلب بشرط سداد العلاوة المقررة وأن تكون داخل نسبة الـ (١٥%) المحددة للمشروع ويسمح بتخديمها من الخارج وبحد أقصى كأرض لا تزيد على (١٢%) من مساحة أرض المشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بالجدول عاليه .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢م٢٥ للنشاط التجارى مبان مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمى (التجارى) وتخديمه من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

خامساً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى (F.P) على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٤٩٥٥	١١,٨
الخدمات "تجارى"	١٣٢٧	٣,١٦
البوابات وغرف الأمن F.P	١٨	٠,٠٤
الإجمالى	٦٣٠٠	%١٥

المالك

السيد/ محمد زكريا على خضر

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم العميل بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ محمد زكريا على خضر ، على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديرومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم المالك 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من المالك والمعتمد من الهيئة .
- ١٥- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- 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
السيد/ محمد زكريا على خضر

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

[illegible]