

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦١٠ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣ب)

بمساحة ٥,٧٤ أفدنة بما يعادل ٢م٢٤١٢٥

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ فرج أبو بكر خليل الحلو

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سريعة

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسند 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 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 الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق 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 فدانا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانا 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 ١٤/١١/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ فرج أبو بكر خليل الحلو لقطعة الأرض رقم (٣٣ب) بمساحة ٥,٧٤ أفدنة بما يعادل ٢٢٤١٢٥ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٥٥٣٤) بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٢١ لاستخراج القرار الوزارى مرفقاً به كارت الوصف لاستخراج القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (٣٣ب) بعد تدقيق المساحة من قبل الجهاز بمساحة ٢٢٤١٢٥ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به التقويضات والتعهدات المطلوبة وهى (استمرار التعامل على قطعة الأرض مع الهيئة طبقاً لاشتراطات الهيئة والتنازل عن أعمال كافة نثار الحكم فى القضايا الصادر من محكمة القضاء الإدارى بشأن أراضى الحزام الأخضر ... إلخ ، عدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ... إلخ - سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى) والتخديم من الخارج ... إلخ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١٤/٢/٢٠٢٢ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٨٧٩٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٨ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٦ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى التعهدات الموقعة 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 بجملة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات 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 ، وبإزالة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل استصدار تراخيص البناء ، وكذا سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخدمها من الخارج ، 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/ فرج أبو بكر خليل الحلو باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣ب) بمساحة ٥,٧٤ أفدنة بما يعادل ٢٢٤١٢٥ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ، وكذا خدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري 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 ٢٠٢٢/٦/٢٦ والمنتهاية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣ب) بمساحة (٥,٧٤) أفدنة بما يعادل ٢٢٤١٢٥ م^٢ (أربعة وعشرون ألفاً ومائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ فرج أبو بكر خليل الحلو لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وكذا نشاط خدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهدات الموقعة 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 الدعوى 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 أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات ووالمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإبرام ملحق عقد بها ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخليصها من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط وتخليصه من الخارج كأن لم تكن ، ولا يتم إصدار التراخيص الخاصة بهذا النشاط إلا بعد سداد تلك العلاوة .

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 لدراستها 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 مهد) وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال

شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط

المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو

المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣- 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 الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٣٣ب)

بمساحة ٢٢٤١٢٥م^٢ بما يعادل ٥,٧٤ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ فرج أبو بكر خليل الحلو

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العيني غير ذات المكان (بدل)

وخدمات تجارية بعلاوة سريعة ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٢٤١٢٥م^٢ أى ما يعادل ٥,٧٤ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٢٨٥,٣٢م^٢ أى ما يعادل ٢,٢١ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٤٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٧٨٦م^٢ بما يعادل ٠,٦٦٣ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) (F.P) بمساحة ٢٢٧٧٨,٨١م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٣٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٩٠٠,٥٠م^٢ أى ما يعادل ١,٦٤ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٦٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧,٥٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٣,٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٤٢١٣,٨٨م^٢ أى ما يعادل ١,٠٠ فدان وتمثل نسبة (١٧,٤٦٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٩٢٨٥,٣٢م أى ما يعادل ٢,٢١ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٤٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٧٨٦م بما يعادل ٠,٦٦٣ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٤%) من إجمالي 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	٥٧٣,٠٧	١٧٣,٠٠	٣٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢	٣٠٠	٩٢,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٣١٢,٥٠	٩٢,٠٠	٢٩	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٥٧٦,٤٦	١٧٣,٠٠	٣٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٥	٣٠٢,٤٠	٩٢,٠٠	٣٠	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٣١٢,٥٠	٩٢,٠٠	٢٩	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٣٩٣,٧٥	١١٥,٠٠	٢٩	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٣٩٣,٧٥	١١٥,٠٠	٢٩	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٣٧٨,٥٤	٩٢,٠٠	٢٤	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٣٧٥,٠٠	١١٥,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٣٧٥,٠٠	١١٥,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٣٠٠	٩٢,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
١٣	٣٠٠	٩٢,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
١٤	٣٠٠	٩٢,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٥	٣٠٠	٩٢,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
١٦	٣٠٠	٩٢,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
١٧	٣٠٠	٩٢,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
١٨	٣٠٠	٩٢,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
١٩	٤٨٣	١٧٣,٠٠	٣٦	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢٠	٥١٣,٥	١٧٣,٠٠	٣٤	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢١	٣٠٠	٩٢,٠٠	٣١	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٢٢	٣١٢,٥٠	٩٢,٠٠	٢٩	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٢٣	٦٤١,٦٨	١٧٣,٠٠	٢٧	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢٤	٦٤١,٦٨	١٧٣,٠٠	٢٧	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
الإجمالي	٩٢٨٥,٣٢	٢٧٨٦,٠٠	---	---	٣٠	---

الاشترطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضي) بما 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 .

- (د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (هـ) النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد عن (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ (١٥%) المسموح بها للمشروع .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود: ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢٣ شخصاً / فدان .

ثانياً - جدول الخدمات :

الاشتراطات البنائية			المساحة		الاستعمال
الردود	الارتفاع	نسبة بنائية	المساحة المبنية F.P	٢م فدان	
٦ أمتار من جميع الاتجاهات	أرضى + دوربما لا يتعارض مع قيود الارتفاع للقوات المسلحة	٣٠%	٨٢٣,٧٥	٠,٦٦٢	خدمات تجارية (SI)
			٩	٠,٠٠٢	البوابات وغرف الأمن F.P(S)
			٨٢٣,٧٥	٠,٦٦٤	الإجمالي

الاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق الخدمات :

- ١- نسبة الخدمات لا تزيد عن (١٢%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض بما يعادل (٣,٦%) من إجمالي المسموح ببنائها (١٥%) ويتم سداد علاوة لها .
- ٢- يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ردود - ارتفاع) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة والخاصة بكل نشاط وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة .
- ٣- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح للمباني الخدمية بنسبة (٢٠%) من المسطح المسموح بنائه بالدور الأرضي (١٠% مفتوح + ١٠% مغلق) وبما لا يتجاوز قيد ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
- ٥- الردود : ٦م من جميع الاتجاهات .
- ٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تعهد علاوة الخدمات :

يلتزم المالك بسداد علاوة نظير إضافة نشاط خدمي (تجاري) وتخليده من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع (F.P) :

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٧٨٦	١١,٥٤%
خدمات (تجاري)	٨٢٣,٧٥	٣,٤٣%
البوابات وغرف الأمن F.P	٩	٠,٠٣%
الإجمالي	٣٦١٨,٧٥	١٥%

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (جراجات) .
- ٣- تلتزم الشركة 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 في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 عن (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ فرج أبو بكر خليل الحلو على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 اعتماد 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 طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤ - 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
مفوض عن المالك بالتوكيل
محمد عبد الغنى عبد العزيز

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

