

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ ج) بمساحة ٢,٥ فدان

بما يعادل ٢١٠,٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٠)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد عصام كامل والسيدة/ منال أحمد حماد

والسيد/ عبد الرحمن محمد عصام والسيدة/ هند محمد عصام

والسيدة/ فاتن أحمد حسن والسيدة/ سلوى أحمد حسن

والسيدة/ نهلة أحمد حسن والسيدة/ عزة أحمد حسن

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية إدارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سكرية

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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجتمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ 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 بالملحق ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ 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 بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٩/٧/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد عصام كامل والسيدة/ منال أحمد حماد والسيد/ عبد الرحمن محمد عصام والسيدة/ هناد محمد عصام والسيدة/ فانتن أحمد حسن والسيدة/ سلوى أحمد حسن والسيدة/ نهلة أحمد حسن والسيدة/ عزة أحمد حسن باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ج) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وخدمات تجارية إدارية وتخدمها من الخارج بعلامة سعرية مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى الطلب المقدم من السيدة/ منال أحمد حماد والسيدة/ فانتن أحمد حسن الوارد برقم (٤١٦٣٠٢) بتاريخ ١٥/٨/٢٠٢١ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (١٣ج) بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من السيدة/ منال أحمد حماد والسيدة/ فاتن أحمد حسن الوارد برقم (٤١٨٠٦٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٧ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (١٣ج) بمساحة ٢م ١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢١٩٠٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٧ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة عن موقف القطعة ؛ وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٦٧٢٨) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٨ بشأن مطالبة المخصص لهم قطعة الأرض بالمصاريف الإدارية نظير المراجعة واستصدار القرار الوزارى وصورة للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد القيمة المطلوبة نظير إضافة خدمات تجارية إدارية لخدمة قاطنى المشروع بقطعة الأرض رقم (١٣ج) بمساحة ٢م ١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٢٣٥٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦ ؛ وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٢٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٤ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد القيمة المطلوبة نظير إضافة خدمات تجارية إدارية وتقدمها من الخارج وذلك لقطعة الأرض رقم (١٣ج) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من المخصص لهم قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلاسة 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 بينهم وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط "تجارى إدارى" وتخليصها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ محمد عصام كامل والسيدة/ منال أحمد حماد والسيد/ عبد الرحمن محمد عصام والسيدة/ هند محمد عصام والسيدة/ فائق أحمد حسن والسيدة/ سلوى أحمد حسن والسيدة/ نهلة أحمد حسن والسيدة/ عزة أحمد حسن باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ج) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وخدمات تجارية إدارية وتخليصها من الخارج بعلاوة سعرية 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 ١٦/١/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ج) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمد عصام كامل والسيدة/ منال أحمد حماد والسيد/ عبد الرحمن محمد عصام والسيدة/ هند محمد عصام والسيدة/ فائق أحمد حسن والسيدة/ سلوى أحمد حسن والسيدة/ نهلة أحمد حسن والسيدة/ عزة أحمد حسن لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وخدمات تجارية إدارية وتخليصها من الخارج بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٩/٢/٢٠٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم 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 بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص لهم 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 لهم بالتعهد الموقع منهم بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط تجارى إدارى وتخدمها 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 كأن لم تكن .

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

مادة ٦- يلتزم المخصص لهم 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 ٧- يلتزم المخصص لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهم 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 لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠- يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١- يُنشر هذا القرار في 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 باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ ج)

بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢

والمخصصة للسيد/ محمد عصام كامل والسيدة/ منال أحمد حماد

والسيد/ عبد الرحمن محمد عصام والسيدة/ هند محمد عصام

والسيدة/ فاتن أحمد حسن والسيدة/ سلوى أحمد حسن

والسيدة/ نهلة أحمد حسن والسيدة/ عزة أحمد حسن

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩

وخدمات تجارية إدارية بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٤٤٩١ م^٢ أى ما يعادل

١,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٤٢,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٣٤١ م^٢ بما يعادل ٠,٣١٩ فدان

وتمثل نسبة (١٢,٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٧٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,١٨ فدان

وتمثل نسبة (٧,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للبولابات وغرف الأمن بمساحة ٢٩ (F.P) م^٢ أى ما يعادل

٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٩٣٥,٩٤ م^٢ أى ما يعادل

٠,٧ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٠٢٣,٥٧م أى ما يعادل ٠,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٩,٧٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢١٢٩٠,٤٩م أى ما يعادل ٠,٣٠٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٤٤٩١م أى ما يعادل ١,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٤٢,١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالنور الأراضى (F.P) ٢١٣٤١ بما يعادل ٠,٣١٩ فدان وتمثل نسبة (١٢,٧٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضى السكنية :

رقم القطعة	المساحة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥١٥,٦٨	١٧٠,٠٨	٣٢,٩٨	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢	٣٢٧,٥٤	٩٧,٩٠	٢٩,٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٣٢٧,٥٤	٩٧,٩٠	٢٩,٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٣٢٧,٥٤	٩٧,٩٠	٢٩,٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٣٢٧,٥٤	٩٧,٩٠	٢٩,٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٣٢٧,٥٤	٩٧,٩٠	٢٩,٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٣٢٧,٥٤	٩٧,٩٠	٢٩,٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٣٢٧,٥٤	٩٧,٩٠	٢٩,٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٣٢٧,٥٤	٩٧,٩٠	٢٩,٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٣٣٨,٧٥	٩٦,٩٣	٢٨,٦١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٣٣٨,٧٥	٩٦,٩٣	٢٨,٦١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٣٣٨,٧٥	٩٦,٩٣	٢٨,٦١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٣	٣٣٨,٧٥	٩٦,٩٣	٢٨,٦١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالى	٤٤٩١,٠٠	١٣٤١,٠٠			١٤	

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

- (أ) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور 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 : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطع الأراضى السكنية .
- (ح) يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات لانتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بما يعادل مكان سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

(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 ٢٥ شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٧٥٠م^٢ أى ما يعادل ٠,١٨ فدان وتمثل نسبة (٧,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول خدمات المشروع :

الاستعمال	إجمالى مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	مساحة قطعة الأرض		الاشتراطات البنائية	
		متر مربع	فدان	النسبة البنائية	الارتفاع
خدمات (إ) تجارية إدارى	٢٢٥,٠٠	٧٥٠,٠٠	٠,١٨	لا تزيد على ٣٠,٠٠٪	بدروم + أرضى + أول يما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة
غرف أمن بوابات	٩,٠٠	٩,٠٠	٠,٠٠٢		مساحة الغرفة الواحدة لا تزيد على ٢م ^٩
الإجمالى	٢٣٤,٠٠	٧٥٩,٠٠	٠,١٨٢		

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 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 ٢٢٥م^٢ للنشاط التجارى مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية . يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمى (تجارى إدارى) بمساحة مبنية بالدور الأرضى تبلغ ٢٢٥م^٢ طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وسداد العلاوة المستحقة نظير تخديمه من الخارج .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	إجمالى مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	النسبة البنائية	إجمالى مساحة الأرض
سكنى	١٣٤١,٠٠	%١٢,٧٨	إجمالى مساحة الأرض ٢,٥ هـدان = ١٠٥٠٠ متر مربع النسبة البنائية ١٥% = ١٥٧٥ متراً مربعاً
خدمات	٢٢٥,٠٠ (نشاط تجارى إدارى)	%٢,١٤	
شرف أمن وبيوأت	٩,٠٠	%٠,٠٨	
الإجمالى	١٥٧٥,٠٠	%١٥	

المفوض عن الملاك

السيدة/ فاتن أحمد حسن محمد

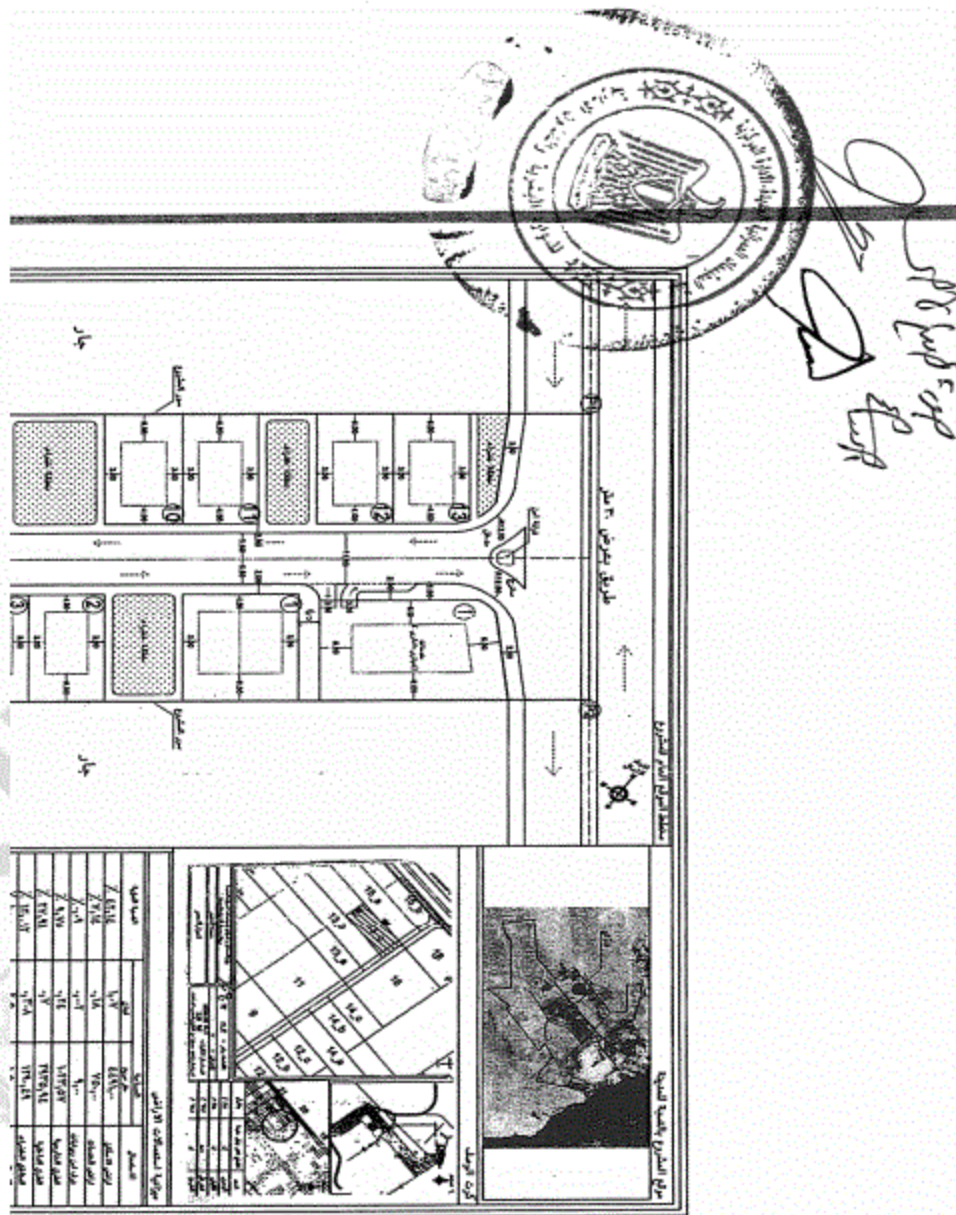
الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلا السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (مواقف انتظار سيارات) .
- 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- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ محمد عصام كامل والسيدة/ هند محمد عصام والسيدة/ منال أحمد حماد والسيدة/ فائز أحمد حسن والسيد/ عبد الرحمن محمد عصام والسيدة/ سلوى أحمد حسن والسيدة/ نهلة أحمد حسن والسيدة/ عزة أحمد حسن على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولوا المالك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولوا الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزموا الملاك 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 الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولوا الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولوا الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزموا الملاك بالبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- 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
المفوض عن الملاك
السيدة/ فاتن أحمد حسن محمد

طرف أول
(إمضاء)



[illegible]