

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٤

باعتقاد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٢ / أ)
بمساحة ٤,٧٣٤ فدان بما يعادل ١٩٨٨٣,٧٦ م^٢
الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة للسيد / محمد سامى كمال محمد الشافعى
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى
وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سريعة

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 بالمدن والمجتمعات 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 ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية واستصلاح وتعمير الأراضي 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 بأرضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / محمد سامي كمال محمد الشافعي لقطعة الأرض رقم (٢ / أ) بمساحة ٤,٣٣٦ فدان بما يعادل ٢١٨٢١١,٢٥ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي إلى سكني ؛

وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / محمد سامي كمال محمد الشافعي لقطعة الأرض رقم (٢ / أ) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بعد تعديل نسب التميز من (٢٥٪) إلى (١٠٪) وعليه تم تعديل المساحة الإجمالية لقطعة الأرض لتصبح ٤,٧٣٤ فدان أي ما يعادل ٢١٩٨٨٣,٧٦ ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢١٤٣٤) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٣ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٣٨٠٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢١ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي المقدم على قطعة الأرض المملوكة له وذلك لاستخراج القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٥٥٢٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛ وعلى البرنامج الزمني للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة برقم (٤٢٣٧٧٦) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢١ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٢٣١) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ الموجه إلى مقرر لجنة التسعير بالهيئة لتحديد قيمة العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط تجارى وتخليده من الخارج ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب 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 وسداد العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط "تجارى" وتخليده من الخارج ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد سامى كمال محمد الشافعى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ / أ) بمساحة ٤,٧٣٤ فدان بما يعادل ٢١٩٨٨٣,٧٦ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى وخدمات تجارية 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 ٢٠٢٢/٣/٢٤ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ / أ) بمساحة ٤,٧٣٤ فدان بما يعادل ١٩٨٨٣,٧٦م^٢ (تسعة عشر ألفاً وثمانمائة وثلاثة وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٧٦ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمد سامى كمال محمد الشافعى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ ، وكذا ملحق التعاقد المؤرخ فى ١٩/١٢/٢٠٢١ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى 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 أعمال 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 بالتعهد الموقع منه بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط تجارى وتخدمه 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 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 بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

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

مادة ١١ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ)
بمساحة ١٩٨٨٣,٧٦ م^٢ بما يعادل ٤,٧٣٤ فدان
الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسيد/ محمد سامى كمال محمد الشافعى
لإقامة مشروع نشاط سكنى بمقابل عينى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية
وفقاً للتعاقد المبرم بينه وبين الهيئة بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١
وكذا ملحق التعاقد المؤرخ فى ١٩/١٢/٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٩٨٨٣,٧٦ م^٢ أى ما يعادل ٤,٧٣٤ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢٧٥٧١,٨٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٨٠٣ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٢٦٦,٧٥٤ م^٢ بما يعادل ٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات "نشاط تجارى" بمساحة ٢٢٣٧٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٦٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٧٠٠ م^٢ بما يعادل ٠,١٧ فدان وتمثل نسبة (٣,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ١٥,٨١ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٥٠٠,٤٩ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٧٢ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٠٥٠,٥٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٦٤ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٣٧٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٢٧ فدان وتمثل نسبة (٦,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢٧٥٧١,٨٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٨٠٣ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٠٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢٢٢٦٦,٧٥٤ م^٢ بما يعادل ٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبينة التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة المئوية	مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢٩٢,٠٣	٣١,٥٪	٩٢	منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٣٤١,٢٥	٣٠,٠٤٪	١٠٢,٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٣٤١,٢٥	٣٠,٠٤٪	١٠٢,٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٣٤١,٢٥	٣٠,٠٤٪	١٠٢,٥	منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٢٨١,١٢	٣٢,٧٣٪	٩٢	منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٣٦٩,٥٤	٢٩,٧٧٪	١١٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٣٨٩,٤٧	٣٨,٠٠٪	١١٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٣٨٩,٤٧	٣٨,٠٠٪	١١٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٤٠٧,٤٣	٢٧,٠٠٪	١١٠	منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٢٩٥,٤٨	٣١,١٤٪	٩٢	منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٣٢٠	٣٢,٠٣٪	١٠٢,٥	منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٣٢٠	٣٢,٠٣٪	١٠٢,٥	منفصلة	١	أرضى + أول
١٣	٣٢٠	٣٢,٠٣٪	١٠٢,٥	منفصلة	١	أرضى + أول
١٤	٣٢٠	٣٢,٠٣٪	١٠٢,٥	منفصلة	١	أرضى + أول
١٥	٤٠٩,٦٧	٢٥,٠٢٪	١٠٢,٥	منفصلة	١	أرضى + أول
١٦	٣٣٧,٤٣	٣١,٣٤٪	١٠٥,٧٥٤	منفصلة	١	أرضى + أول
١٧	٦٣٠,٤٢	٣٠,٥٣٪	١٩٢,٥	شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٨	٥٣٩,٤٧	٣٥,٦٨٪	١٩٢,٥	شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٩	٣٩١,٦٠	٣٠,٦٤٪	١٢٠	منفصلة	١	أرضى + أول
٢٠	٥٣٥	٢٢,٤٣٪	١٢٠	منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالي	٧٥٧١,٨٨	---	٢٢٢٦٦,٧٥٤	----	٢٢	---

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات "نشاط تجارى"، "غرف أمن":

(أ) الأراضى المخصصة للخدمات "نشاط تجارى" بمساحة ٢٣٧٠م أى ما يعادل ٠,٥٦٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٧٠٠م بما يعادل ٠,١٧ فدان وتمثل نسبة (٣,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ١٥,٨١م أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

وطبقاً لجدول قطع الأراضى والمساحة المبنية التالى :

النشاط	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	الاشتراطات البنائية	
			النسبة البنائية	الارتفاع
تجارى	٣٢٧٠	٧٠٠	٢٩,٥٤٪	بدروم + أرضى + أول بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة
غرف أمن	١٥,٨١	١٥,٨١	-	أرضى فقط ولا تزيد مساحة الغرفة عن ٢٩م ^٢
الإجمالى	٢٣٨٥,٨١	٧١٥,٨١	-	-

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٢٦٦,٧٥٤	١١,٤٠٪
الخدمات "نشاط تجارى"	٧٠٠	٣,٥٢٪
غرف الأمن F.P	١٥,٨١	٠,٠٨٪
الإجمالى	٢٩٨٢,٥٦٤	١٥٪

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

أولاً بالنسبة للنشاط السكنى :

(أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد عن (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول ، بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .

- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفي حالة لا تزيد على (١٥٠م) ، وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م ولائحته التنفيذية .
- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز في الإجمالي عن (١٥٪) .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلّة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / الفدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٠ شخصاً / فدان .

ثانياً - بالنسبة لمناطق الخدمات :

- (أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) ، وبما لا يتعدى نسبة بنائية (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .
- (ب) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع مكان سيارة / ٢م^٢ مباني مغلقة ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- (ج) يتعهد السادة ملاك قطعة الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة ، نظير إضافة نشاط تجارى للمشروع ، وتخليصه من الخارج ، طبقاً لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير ، وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمنطقتى الخدمات بالمشروع .
- (د) يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار من حدود أرض الخدمات ، وحتى حدود الأراضى السكنية بالمشروع .
- (هـ) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م^٢ ، وارتفاع أرضى فقط ، على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣ - يلتزم السادة مالكو المشروع 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 (إسكان + خدمات) .
- 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 السلاام 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 على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - يتولى السيد/ محمد سامى كمال محمد الشافعى ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز ، وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة ، وأن يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨ - يتولى السيد مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - يتولى السيد مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠ - يتولى السيد مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمبانى ، وكذا التفيتش الفنى ، واعتماد العينات الخاصة بشيكات المرافق ، وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - يتولى السيد مالك المشروع باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - يتولى السيد مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبمناطق الخدمات بواقع مكان سيارة / ٢م٢٥ مبانى مغلقة كحد أدنى ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤ - يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من السادة مالكي المشروع 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

طرف أول
(إمضاء)

السيد. م/ رامى طه أمين عيسى

[illegible]