

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤١٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٢) بمساحة ٢,٣٦٧ فدان

بما يعادل ٢,٣٩٩٤٢ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٦)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ سامح فوزى جاد السنباطى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات بعلاوة سريعة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 بالمدن 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 الأراضي التي تم إلغائها
تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في 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 لاستصلاح
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 والنقسيم بأراضي
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسيد/ سامح فوزى جاد السنباطى لقطعة الأرض رقم (١/ب٢)
بمساحة ٢,٣٦٧ فدان بما يعادل ٢,٩٩٤٢,٣ الواقعة بالحوض رقم (١٦) 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 (٤١٤٨١٤)
بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (١/ب٢)
بمساحة ٢,٣٦٧ فدان بما يعادل ٢,٩٩٤٢,٣ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بمنطقة
الحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمني المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٨ ؛
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض السوارد برقم (٤٢٢٩٩٥)
بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠ ومرفق به اللوحات النهائية والتعهدات للمشروع الخاص
بقطعة الأرض رقم (١/ب٢) بمساحة ٢,٣٦٧ فدان بما يعادل ٢,٩٩٤٢,٣ م^٢ الواقعة
بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد
التخطيط والتقسيم للمشروع الوارد برقم (٤٢٥٦٨٠) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٤ ؛
وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسيد/ سامح فوزى جاد السنباطى لقطعة الأرض رقم (١/ب٢)
بمساحة ٢,٣٦٧ فدان بما يعادل ٢,٩٩٤٢,٣ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٥٥٢٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨
مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف القطعة ؛
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 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 ، وعدم عرض وحدات المشروع للحجز
والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وكذا إزالة المباني
المقامة على الأرض قبل البدء فى تنفيذ المشروع ، وسداد العلاوة المقررة نظير
إضافة نشاط خدمى ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ سامح فوزى جاد السنباطى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب /١) بمساحة ٢,٣٦٧ فدان بما يعادل ٢م٩٩٤٢,٣ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات بعلاوة سعرية ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٨ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب/١) بمساحة ٢,٣٦٧ فدان بما يعادل ٢م٩٩٤٢,٣٠ (تسعة آلاف وتسعمائة واثان وأربعون مترًا مربعًا و٣٠/١٠٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ سامح فوزى جاد السنباطى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١ ، وملحقة المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ 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 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 وبشروط 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 بإزالة المنشآت القائمة على نفقتها الخاصة وذلك بعد استخراج ترخيص بالهدم ، كما يلتزم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج تراخيص البناء إلا بعد هدم المنشآت القائمة طبقاً للترخيص الصادر بذلك ؛

مادة ٧- يلتزم المخصص به بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمى (تجارى - إدارى) لخدمة قاطنى المشروع فقط ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد العلاوة المقررة .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاستراتيجيات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفى 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 المصرى للجراجات وتعديلاته .

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 والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١/ب٢)

بمساحة ٢م٩٩٤٢,٣ بما يعادل ٢,٣٦٧ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ سامح فوزى جاد السنباطى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١

وملحق التعاقد بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٩٩٤٢,٣ أى ما يعادل ٢,٣٦٧ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٤٩٧١,١٥ أى ما يعادل ١,١٨٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١١٣٣,٤٣ بما يعادل ٠,٢٦٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢م١١٦٧ أى ما يعادل ٠,٢٧٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات (F.P) بمساحة ٢م٧,٨٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٢١٠٦,٩٠ أى ما يعادل ٠,٥٠٢ فدان وتمثل نسبة (٢١,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٨٧,٥ م^٢ أى ما يعادل ١,١٨٤ فدان وتمثل نسبة (٦,٩١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢١٠٠١,٩٣ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٠,٠٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٤٩٧١,١٥ م^٢ أى ما يعادل ١,١٨٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالنور الأرضى (F.P) ١١٣٣,٤٣ م^٢ بما يعادل ٠,٢٦٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٤٣,٥١	٩٧,٣	٢١,٩٤	نماذج سكنية	٢	بدرج + دور أرضى + دور أول + غرف سطح
٢	٥٥٣,١٦	٩٧,٣	١٧,٥٩	نماذج سكنية	٢	
٣	٤١٢,١٩	٩٧,٣	٢٣,٦١	نماذج سكنية	٢	
٤	٣٣٣,٨٦	٩٧,٣	٢٩,١٤	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٥٦١,٩٧	١٦٠,٤٣	٢٨,٥٥	نماذج سكنية	٢	
٦	٥٠٣,٨٢	٩٧,٣	١٩,٣١	نماذج سكنية	٢	
٧	٣٨٧,٢٦	٩٧,٣	٢٥,١٣	نماذج سكنية	٢	
٨	٥١٤,٢١	٩٧,٣	١٨,٩٢	نماذج سكنية	٢	
٩	٤٤٦,٨٦	٩٧,٣	٢١,٧٧	نماذج سكنية	٢	
١٠	٣٩٦,٤٢	٩٧,٣	٢٤,٥٤	نماذج سكنية	٢	
١١	٤١٧,٨٩	٩٧,٣	٢٣,٢٨	نماذج سكنية	٢	
الإجمالى	٤٩٧١,١٥	١١٣٣,٤٣			٢٢	

**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 + خدمات) .
- (ب) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع ؛
- (ج) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة ، و(٤٠%) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .
- (د) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (هـ) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور (الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (و) 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 .
- (ز) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ح) الردود لأراضى الفيلات : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .
- (ط) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها والمعمول بها بالهيئة .
- (ى) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م^٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٤٠ شخصاً / فدان .

ثانياً - المناطق المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات وبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢م^{١١٧٤,٨٢} أى ما يعادل ٠,٢٨٠ فدان وتمثل نسبة (١١,٨٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) تبلغ ٢م^{٣٥٧,٩٢} وتمثل نسبة (٣,٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P	مساحة قطعة الأرض		الاستعمال
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	بالمتر المربع	بالفدان	بالمتر المربع	
	٦ من جميع الجهات	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح خدمات بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة	٣٠٪	٣٥٠,١	٠,٢٧٨	١١٦٧	تجارى إدارى
	مساحة الغرفة لا تزيد على ٢م ^٩	أرضى فقط		٧,٨٢	٠,٠٠٢	٧,٨٢	غرف أمن بوابات
				٣٥٧,٩٢	٠,٢٨٠	١١٧٤,٨٢	الإجمالى

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 ويحد أقصى كإرض 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 .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بالسطح للمباني الخدمية بنسبة (٢٠٪) من السطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مفتوح) .
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ردود - ارتفاع) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة والخاصة بكل نشاط على حدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة .
 الردود لا تقل عن ٦م من جميع الجهات .
 يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمى (تجارى إدارى) بمساحة مبنية بالدور الأرضى تبلغ ٣٥٠,١م^٢ وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .
 يتم الالتزام بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ويتم تخديمها من الداخل وفى حالة الترخيم الخارجى أو استخدامها من قبل غير قاطنى المشروع يتم سداد العلاوة المستحقة نظير ذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير .
جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من اجمالى ارض المشروع	المساحة المبنية بالمترالمربع	الاستعمال
١١,٤٠%	١١٣٣,٤٣	الإسكان F.P
٣,٥٢%	٣٥٠,١	الخدمات
٠,٠٨%	٧,٨٢	البوابات وغرف الأمن F.P
١٥%	١٤٩١,٣٥	الإجمالى

بالتوكيل عن المالك

م/ رامى طه أمين عيسى

الاشتراطات العامة

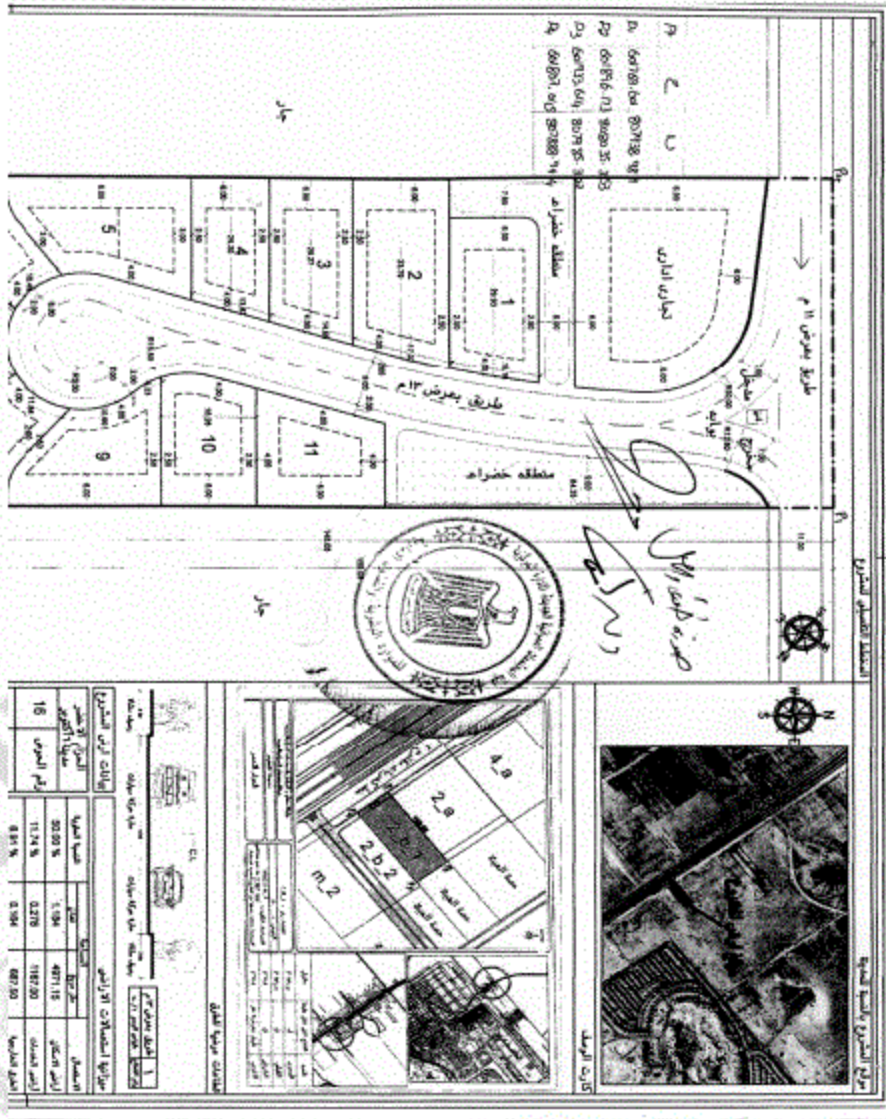
- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والمعمول بها بالهيئة .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%)
بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ سامح فوزى جاد السنياطى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ السرديرات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود 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
بالتوكيل عن المالك

طرف أول
(**إمضاء**)

الاسم . م / رامي طه أمين عيسى



١٨٥٠١٠٥١٠١٧٦٢

