

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٢

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣)

بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢م٢١٠٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / أحمد محمود عبود محمد

والسيد / سيد فتحى إسماعيل سيد أحمد الفخرانى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪)

### 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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق 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 الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعوير الأراضى بالحزلم 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 الحزلم الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٤/١١/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / أحمد محمود عبود محمد ، والسيد / سيد فتحى إسماعيل سيد أحمد الفخرانى لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزلم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني (تتازل عن ٥٠%) ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهما قطعة الأرض والوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٩٨٠) بتاريخ ١٦/٨/٢٠٢٢ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزلم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر طبقاً لمحضر الأستلام وكارت الوصف النهائى ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٦٠٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١ المرفق به لوحات المشروع النهائية بعد التدقيق والتوقيع وكامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه الوارده بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٦ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهما قطعة الأرض ؛ وعلى جدول عم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / أحمد محمود عبود محمد والسيد/ سيد فتحى إسماعيل سيد أحمد الفخرانى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تتازل عن ٥٠%) ، ووفقاً 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 معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

#### قصر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>) (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / أحمد محمود عبود محمد والسيد/ سيد فتحى إسماعيل سيد أحمد الفخرانى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تتازل عن نسبة ٥٠%) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص لهما بالتعهد الموقع من وكيلهما باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهما في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسه 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 بينهما وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** يلتزم المخصص لهما بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص لهما بالتعهد المقدم من وكيلهما بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص لهما بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتداد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية ( مصنع مياه إثنائى - طريق ممهد ) ووفقاً للضوابط الواردة بالبند الحادي عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤

**مادة ٦ -** يلتزم المخصص لهما بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧ -** يلتزم المخصص لهما بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٨ -** يلتزم المخصص لهما بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩ -** يلتزم المخصص لهما بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للائشراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠ -** يلتزم المخصص لهما بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١ -** يلتزم المخصص لهما باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢ -** يلتزم المخصص لهما بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣ -** يلتزم المخصص لهما باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤ -** 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 الوزارى المرفق

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١٣) بمساحة (٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٥) أفدنة الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد / سيد فتحى إسماعيل سيد أحمد الفخرانى والسيد / أحمد محمود عبود محمد لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهما بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤

#### مساحة المشروع:

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥ أفدنة .

#### مكونات المشروع:

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية F.P ٣١٤٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٧٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن ( عدد ٢ غرفة أمن ) F.P بمساحة ١٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (١,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٨٠٧,٦٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٩٠٧ فدان وتمثل نسبة (١٨,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٢٥٤,٥م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٠١٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمرات بمساحة ٢٤٢٧,٩٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥٧٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحه ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية F.P ٣١٤٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٧٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى F.P | النسبة البنائية (%) | النموذج         | عدد الوحدات | الارتفاع                        |
|------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|-------------|---------------------------------|
| ١          | ٣١٨,٦٨                         | ٨٨                     | ٢٧,٦١%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ٢          | ٢٩٩                            | ٨٨                     | ٢٩,٤٣%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ٣          | ٢٩٩                            | ٨٨                     | ٢٩,٤٣%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ٤          | ٤٤٨,٥٠                         | ١٥١                    | ٣٣,٦٧%              | فيلات شبه متصلة | ٢           |                                 |
| ٥          | ٤٤٨,٥٠                         | ١٥١                    | ٣٣,٦٧%              | فيلات شبه متصلة | ٢           |                                 |
| ٦          | ٢٩٩                            | ٨٨                     | ٢٩,٤٣%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ٧          | ٢٩٩                            | ٨٨                     | ٢٩,٤٣%              | فيلا منفصلة     | ١           | بدروم + أرضى +<br>أول + غرف سطح |
| ٨          | ٣١٤,٨٧                         | ١٠٠                    | ٣١,٧٦%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ٩          | ٣١٩,٥٠                         | ١٠٠                    | ٣١,٣٠%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ١٠         | ٣٢١,٩٦                         | ١٠٠                    | ٣١,٠٦%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ١١         | ٣١٨,٦١                         | ٨٨                     | ٢٧,٦٢%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ١٢         | ٣١٣,٥٠                         | ٨٨                     | ٢٨,٠٧%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ١٣         | ٣١٣,٥٠                         | ٨٨                     | ٢٨,٠٧%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |
| ١٤         | ٣١٣,٥٠                         | ٨٨                     | ٢٨,٠٧%              | فيلا منفصلة     | ١           |                                 |

الوقائع المصرية - العدد ٢٢٨ (تابع) في ١٥ أكتوبر سنة ٢٠٢٣ ٧٧

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضي F.P | النسبة البنائية (%) | النموذج         | عدد الوحدات | الارتفاع       |
|------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|-------------|----------------|
| ١٥         | ٣١٣,٥٠                         | ٨٨                     | ٪٢٨,٠٧              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ١٦         | ٣١٩,٣٥                         | ٨٨                     | ٪٢٧,٥٦              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ١٧         | ٣١٩,٣٥                         | ٨٨                     | ٪٢٧,٥٦              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ١٨         | ٣١٣,٥٠                         | ٨٨                     | ٪٢٨,٠٧              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ١٩         | ٣١٣,٥٠                         | ٨٨                     | ٪٢٨,٠٧              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ٢٠         | ٣١٣,٥٠                         | ٨٨                     | ٪٢٨,٠٧              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ٢١         | ٣١٣,٥٠                         | ٨٨                     | ٪٢٨,٠٧              | فيلا منفصلة     | ١           | يدروم + أرضي + |
| ٢٢         | ٣١٨,٦١                         | ٨٨                     | ٪٢٧,٦٢              | فيلا منفصلة     | ١           | أول + شرف سطح  |
| ٢٣         | ٣٢١,٩٦                         | ١٠٠                    | ٪٣١,٠٦              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ٢٤         | ٣١٩,٥٠                         | ١٠٠                    | ٪٣١,٣٠              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ٢٥         | ٣١٤,٨٧                         | ١٠٠                    | ٪٣١,٧٦              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ٢٦         | ٢٩٩                            | ٨٨                     | ٪٢٩,٤٣              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ٢٧         | ٢٩٩                            | ٨٨                     | ٪٢٩,٤٣              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ٢٨         | ٤٤٨,٥٠                         | ١٥١                    | ٪٣٣,٦٧              | فيلات شبه متصلة | ٢           |                |
| ٢٩         | ٤٤٨,٥٠                         | ١٥١                    | ٪٣٣,٦٧              | فيلات شبه متصلة | ٢           |                |
| ٣٠         | ٢٩٩                            | ٨٨                     | ٪٢٩,٤٣              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ٣١         | ٢٩٩                            | ٨٨                     | ٪٢٩,٤٣              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| ٣٢         | ٢٩٨,٧٤                         | ٨٨                     | ٪٢٩,٤٦              | فيلا منفصلة     | ١           |                |
| الإجمالي   | ١٠٥٠٠                          | ٣١٤٠                   |                     |                 | ٣٦          |                |



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

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان ( أرضى + أول + غرف سطح ) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح تمثل (٢٥%) (من المسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

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 على (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .

الردود : ٤ م أمامى - ٣ م جانبي - ٦ م خلفى داخل قطعة الأرض السكنية وبالنسبة للفيلات المنفصلة يتم عمل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى نقل واجهتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلاً من ٣ م طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعى يسمح بعمل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى نقل واجهتها عن ٢٢,٥ م لتصبح ٢,٥ م بدلاً من ٣ م من جانب واحد فقط وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية طبقاً للأنشطة المقررة للبدروم والمصرح بها في الهيئة .

النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠%) للفيلات المنفصلة و(٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .

يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني المطلّة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .

يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات طبقاً للكمود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٣١ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

| البيان        | المساحة المبنية بالتر المربع | النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع |
|---------------|------------------------------|--------------------------------------|
| الإسكان F.P   | ٣١٤٠                         | %١٤,٩٥                               |
| غرف الأمن F.P | ١٠                           | %٠,٠٥                                |
| الإجمالى      | ٣١٥٠                         | %١٥                                  |

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول + غرف سطح ) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات .
- ٢- يلتزم السيد / سيد فتحى إسماعيل سيد أحمد والسيد / أحمد محمود عبود محمد 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 في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 عن (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى الملاك 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- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصيفات والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم الملاك على نفقتهم بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منهم والمعتمد من الجهاز .
- ١٠- يلتزم الملاك على نفقتهم بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم الملاك باعتماد الرسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يلتزم الملاك بتقديم برنامج زمنى واعتماده من جهاز المدينة قبل الشروع فى استصدار تراخيص البناء .
- ١٧- 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 ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



