

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٢

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة ١٥٠ فدان بالموقع رقم (٣) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٥١) لسنة ٢٠٠٩

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 أمر الإسناد الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣١ بإرساء قطعة الأرض رقم ١٩

بالموقع رقم ٣ بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر على الشركة المصرية

العربية للتعمير بمساحة ١٥٠ فدان لإقامة نشاط مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المؤقت لقطعة الأرض المؤرخ ٢٠٠٨/٦/٢٩ بمساحة ١٥٠ فدان ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٧ بالموافقة على تنازل الشركة المصرية العربية للتعجير عن قطعة الأرض إلى السادة الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير ؛ وعلى العقد الإبدئي المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير لقطعة الأرض رقم (١٩) بالموقع رقم (٣) بمنطقة التوسعات الشمالية بمساحة ١٥٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٥١) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١١ باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٥) لسنة ٢٠٢٢ بضوابط السداد العيني للمستحقات المالية للشركات وذلك بإضافة نسبة ١٥٪ من إجمالي المديونية وذلك لمواجهة الأعباء المالية وأعمال التسوية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٠ بالموافقة من حيث المبدأ على التفاوض مع السادة الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير على أن يتم العرض على مجلس الإدارة دون التزام لتسوية المستحقات المالية على قطعة الأرض وذلك بقيام الشركة بسداد وتسوية المستحقات المالية على قطعة الأرض في صورة نقدية وعينية من وحدات المشروع وعلى النحو الوارد بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ بالموافقة على العرض المقدم من السادة الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير لسداد المستحقات المالية على قطعة الأرض في صورة نقدية وعينية من وحدات المشروع على أن يتم الالتزام بالاشتراطات والضوابط الواردة بالمحضر المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٩ والذي تضمن تحديد تسويات سداد المستحقات المالية وحساب الأعباء المالية المستحقة على قطعة الأرض ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض من الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤٧٣٧٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١١ لاستصدار القرار الوزاري بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى عقد الاتفاق على تسوية بشأن قطعة الأرض المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢٧ بين الهيئة والشركة متضمن تواريخ سداد الدفعات النقدية ومواعيد تسليم الحصص العينية ومنح مهلة المشروع لاستكمال التنفيذ والانتهاؤ من تنفيذ كامل المشروع لتاريخ تسليم آخر دفعة من الحصص العينية بتاريخ ٢٠٢٥/١/٣١ طبقاً لبنود العقد ؛ وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب للمشروع والمعتمدة من قبل السيدة المهندسة رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن وفقاً للقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩١٣٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع، وكامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٠٦٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ بالموافقة الفنية على رأى الجهاز بتحقيق النسبة المقررة للحديقة المجمعة الواردة بكراسة الشروط عن طريق المناطق الخضراء بالمشروع والاعتبارات الواردة تفصيلاً بالكتاب ؛ وعلى الإفادة بسداد قيمة المضاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل لقطعة الأرض الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ ؛ وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المقدم والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٢ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض 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 السادة الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير باعتماد تعديل تخطيط ونقسيه قطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة (١٥٠ فدان) بما يعادل (٢٦٢٩٩٩٩م^٢) بالموقع رقم (٣) بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالموقع رقم (٣) بالقرار الوزارى رقم (٤٥١) لسنة ٢٠٠٩، وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩، والقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ والمتنبيه بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢١٨٠٦) بتاريخ ٣١/٥/٢٠٢٣ المتضمن أنه تمت الموافقة الفنية على أن تكون مواقع الوحدات الخاصة بحصة الهيئة العينيه داخل المرحلة السادسة والمرفق به كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المؤرخ ٢٩/٥/٢٠٢٣ ببيان الجدولة التى تمت على المبالغ المستحقة على الشركة؛

قسمرر:

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط ونقسيه قطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة ١٥٠ فدان بما يعادل ٢٦٢٩٩٩٩م^٢ بالموقع رقم (٣) بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسبق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٥١) لسنة ٢٠٠٩، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٩ وعقد التسوية المبرم ٢٧/٤/٢٠٢٣، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

- مادة ٢-** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع محل التعديل للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.
- مادة ٣-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للتخطيط المقدم، وتحمل الشركة وحدها أى تبعيات عن ذلك .
- مادة ٤-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بالتنازل عن أية قضايا أو منازعات بشأن قطعة الأرض عاليه حاليا أو مستقبلا، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى إتفاق التسوية ويحق للهيئة اتخاذ كافة ما تراه مناسبا وتحمل الشركة وحدها أية تبعات عن ذلك .
- مادة ٥-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين مالكي/ قاطنى الوحدات بالمشروع، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .
- مادة ٦-** تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة ٧-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٨-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة ٩ من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة والبرنامج الزمني للمشروع المعتمد ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥ - 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

لاعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩)

بمساحة ١٥٠ فدان بالموقع رقم (٣) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير

لإقامة مشروع عمراني متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٤٥١) لسنة ٢٠٠٩

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٦٢٩٩٩٩ م^٢ بما يعادل ١٥٠ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٦١٠٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٦٢,١٤٢ فدان وتمثل نسبة ٤١,٤٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٥٤٨٨٢,٧٠٥٨ م^٢ أي ما يعادل ١٣,٠٦٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٧١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٨٦٣٨٢,٨٩٩٢ م^٢ أي ما يعادل ٢٠,٥٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٧١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٥٢٤٩٥,٣٤٧ م^٢ أي ما يعادل ٣٦,٣٠٨ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٢١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٦٣٥٤ م^٢ أي ما يعادل ١١,٠٣٦ فدان وتمثل نسبة (٧,٣٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة للحديقة المجمع بمساحة ٢٨٨٨٤,٠٤٨ م^٢ أي ما يعادل ٦,٨٧٧ فدان وتمثل نسبة (٤,٥٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة الإجمالية المخصصة للإسكان :

(أ) الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٦٦١٠٠٠م^٢ أى ما يعادل ٦٢,١٤٢ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٤١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً للجدول التالى :

النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	مساحة النموذج بالدور الأرضى (FP)	إجمالى المساحة بالدور الأرضى (FP)	عدد الأدوار بالنموذج	إجمالى المساحة الكلية BUA	
نموذج ١	٧٦	٢٤	١٨٢٤	٤٨٠	٣٦٤٨٠		٢٢٨٠٠٠	
نموذج ٢	٨٢	١٨	١٤٧٦	٥٤٠	٤٤٢٨٠		٢٧٦٧٥٠	
نموذج ٣	٢	٤٨	٩٦	١٠١٨,٨٦٦	٢٠٣٧,٧٣٢		١٢٧٣٥,٨٢٥	
نموذج ٤	١	٩٦	٩٦	٢٠٢٢,١٣٦٥	٢٠٢٢,١٣٦٥		١٢٦٣٨,٢٩٠٦٣	
نموذج ٥	٣	١٤٤	٤٣٢	٣٠٢٥,٢٩٧	٩٠٧٥,٨٩١		٥٦٧٢٤,٣١٨٧٥	
نموذج ٦	٣	١٢٠	٣٦٠	٢٥٤٩,٧٣٥	٧٦٤٩,٢٠٥		٤٧٨٠٧,٥٣١٢٥	
نموذج ٧	١	١٢٠	١٢٠	٢٥٥٣,١٠١	٢٥٥٣,١٠١	أرضى ٥٠ أدوار	١٥٩٥٦,٨١٢٥	
نموذج ٨	٢	٧٢	١٤٤	١٦١٩,٥٣٦	٣٢٣٩,٠٧٢		٢٠٢٤٤,٢	
نموذج ٩	١	٩٦	٩٦	٢١٩٤,٤٩٦	٢١٩٤,٤٩٦		١٣٧١٥,٦	
نموذج ١٠	١	١٦٨	١٦٨	٣٥٧٥,٦٥١	٣٥٧٥,٦٥١		٢٢٣٤٧,٨١٨٧٥	
نموذج ١١	١	١٤٤	١٤٤	٣٠٦١,٨٩	٣٠٦١,٨٩		١٩١٣٦,٨١٢٥	
نموذج ١٢	١	٩٦	٩٦	٢١٥٩,٦٠٢	٢١٥٩,٦٠٢		١٣٤٩٧,٥١٢٥	
الإجمالى			٥٠٥٢		١١٨٣٢٨,٧٦٦٥		٧٣٩٥٥٤,٧٩٠٦	
							النسبة المئوية للمساحة الكلية	١٨,٧٨

(ب) مساحات الإسكان المخصصة كحصة للهيئة وفقاً لعقد التسوية المبرم بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٣ والمنتضمن المساحة الإجمالية للحصص العينية وهى بمساحة ٢٦٦٤٨٨,٩٨٦م^٢ سيتم تسليمها وفقاً للبيان التالى:

جدول حصة الهيئة						
النموذج	تكرار النموذج	مساحة النموذج بالدور الأرضى (FP)	إجمالى المساحة بالدور الأرضى (FP)	إجمالى المساحة الكلية (BUA)	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات
نموذج ٣	١	٨١,١٧	٨١,١٧	٨١,١٧	١	١
نموذج ٤	١	٢٠٢٢,١٣٦٥	٢٠٢٢,١٣٦٥	١٢٦٣٨,٢٩٠٦٣	٩٦	٩٦
نموذج ٥	٢	٣٠٢٥,٢٩٧	٦٠٥٠,٥٩٤	٣٧٨٦٦,٢١٢٥	١٤٤	٢٨٨
نموذج ٦	١	٢٥٤٩,٧٣٥	٢٥٤٩,٧٣٥	١٥٩٣٥,٨٤٣٧٥	١٢٠	١٢٠
الإجمالى				٦٦٤٧١,٥١		

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

أولاً - الاشتراطات العامة للإسكان :

لا تزيد النسبة البنائية عن ٢٠٪ من إجمالي مساحة المشروع وبارتفاع (أرضى + ٥ أدوار) للعمارات .

يسمح بعمل غرف خدمة بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى .
المسافة بين البلوكات لا تقل عن ١٠ متر .
يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها بالهيئة.

يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني.

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارك السكنية / الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٥٤٨٨٢,٧٠٥٨م^٢ أى ما يعادل

١٣,٠٦٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٧١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للبيان التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة	مساحة بالدور الأرضى (FP)	النسبة المئوية	الردود	عدد الأدوار
١	مسجد	٨٣٤	٢٥٠	٪٢٩,٩٨		أرضى + ميزابين
٢	تجارى إدارى طبي	٢٩٩٤٨,١٩٤	٨٩٨٤	٪٣٠		أرضى ٢٠ دور
٣	نادى رياضى صحن جيم	٤٦٣٨,١٩١	٨٠٥,٨٦	٪١٧,٣٧	٦ متر من جميع الجهات فيما عدا المسجد	أرضى ٢٠ دور
٤	حضانة	٢١١١,٩	٦٣٣	٪٣٠	ينطبق عليه	أرضى ٠ أول
٥	مدرسة	١٧٢٦٠,٤٢	٥١٧٨	٪٣٠,٠٠	الردود الخاص	أرضى ٢٠ دور
	بوابات وحرف حراسة	٩٠	٩٠		بالمساحات أقل من ٢م ^{١٠٠٠}	١٠ حرف حراسة الفرقة لا تزيد عن ٢م ^٩
الإجمالى		٥٤٨٨٢,٧٠٥٨				

الإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة أراضي الخدمات تتراوح بين ٨-١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع .
النسبة البنائية للخدمات لا تزيد عن ٣٠٪ من المساحة المخصصة لكل خدمة
وطبقا للمعايير التخطيطية عدا النوادي .
الارتفاع المسموح به أرضي + دورين عدا الحضائنة أرضي فقط (الأول إداري)
والنادي الاجتماعي والترفيهي (أرضي + أول) .
يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪
كالتالي (١٠٪ مغلق، ١٠٪ مظلات) وذلك من سطح الدور الأرضي وذلك طبقا
لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨،
وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوت المسلحة بالمنطقة .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم
من الطريق الخارجى وفي حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها
من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول
على الموافقات اللازمة .
جدول المقنن المائى :

المساحة (م ^٢)	معامل الاستقلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م ^٢)	المسطحات البنائية الاحققة بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م ^٢)	اقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (م ^٢ /ل) /٢م	اقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
٦٢٩٩٩٩م ^٢	١,٢	٧٥٥٩٨٨,٨	٧٣٩٥٥٤,٧٩	٤,٧٦	٣٥٩٨٥٥٤

جدول عدد الوحدات :

عدد الوحدات الاحقق بالمشروع (الحدد على مستوى المالك والاستشارى)	اقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقا للنوتة الاحسابية المعتمدة
٥١٧٨	١٧٩٩٢

مع التزام الشركة بالآتي:

- تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ل/يوم) .
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٧٩٩٢ فرد)
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثنية من القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري .

التعهد :

يتعهد كل من شركة المصرية العربية للمباني الحديثة مالكة الأرض رقم (١٩) بمساحة (٦٢٩٩٩٩م^٢) بما يعادل ١٥٠ فدان الواقعة بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر واستشاري المشروع سالف الذكر، بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات طبقا لذلك .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٥ أدوار) ويسمح بإقامة دور البديوم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوت المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديوم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البديوم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني متكامل.
- ٤- تلتزم الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقا للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- لا يجاوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى 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 المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .
- ٧- تلتزم الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية ولشروط الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المناحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظم للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٨- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن لتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٠- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩، القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠، وكذا الالتزام بالاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التى تم طرح قطعة الأرض وفقاً لها .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

