

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٠ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٥

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧)

بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ عبد الرحمن بن سلطان بن سليمان العرفق

لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى وخدمات (تجارية)

بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج

### 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 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 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 والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢/١/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ عبد الرحمن بن سلطان بن سليمان العرفج لقطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل نقدي مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي إلى سكني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣١١٧) بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٢٢ بشأن طلب اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٥٩٣٠) بتاريخ ٢/٨/٢٠٢٢ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر تمهيداً لاستصدار قرار وزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٥٧٤٩) بتاريخ ٧/٨/٢٠٢٢ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر للمراجعة والتدقيق والتوقيع على اللوحات النهائية للمشروع والإفادة بكامل موقف قطعة الأرض ، والمرسل صورته للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير للعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط (تجاري) وتنديمه من الخارج ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٢١٠٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٩ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع ؛  
وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٢٣٨٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٠ ؛  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛  
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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ عبد الرحمن بن سلطان بن سليمان العرفج باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل نقدى وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج 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 ٢٠٢٢/١١/٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> (واحد وعشرون ألف مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ عبد الرحمن بن سلطان بن سليمان العرفج لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ، ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات (تجارية) وتخدمها من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم صرف تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

**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 فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص بعد إزالة أية إشغالات في الأرض طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

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

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

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

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

**مادة ١٤-** يُنشر 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

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧)

بمساحة ٢م٢١٠٠٠ بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ عبد الرحمن بن سلطان بن سليمان العرفج

لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢

وخدمات بعلاوة سعرية

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٢١٠٠٠ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٨٤٧١,٥٤ أى ما يعادل ٢,٠١٧ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٢٣٩٧ بما يعادل ٠,٥٧١ فدان وتمثل نسبة (١١,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٢٥١٤ أى ما يعادل ٠,٥٩٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م٦ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٣٥٠٥,٢٧ أى ما يعادل ٠,٨٣٥ فدان وتمثل نسبة (١٦,٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٥٣٢٢ أى ما يعادل ١,٢٦٧ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والممرات بمساحة ٢م١١٨١,١٩ أى ما يعادل ٠,٢٨١ فدان وتمثل نسبة (٥,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٨٤٧١,٥٤ أى ما يعادل ٢,٠١٧ فدان وتمثل نسبة (٤٠,٣٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٣٩٧م٢ بما يعادل ٠,٥٧١ فدان وتمثل نسبة (١١,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٤٩,٦	١٧٠	٪٣٠,٩٣	فيلات شبه متصلة	٢	بدوم + أرضى + أول + غرف لسطح
٢	٥٤٠	١٧٠	٪٣١,٤٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٣١٢	٩١	٪٢٩,١٧	فيلا منفصلة	١	
٤	٣١٢	٩١	٪٢٩,١٧	فيلا منفصلة	١	
٥	٣١٢	٩١	٪٢٩,١٧	فيلا منفصلة	١	
٦	٥٤١,٢٣	١٧٠	٪٣١,٤١	فيلات شبه متصلة	٢	
٧	٣٢٧,٧٥	٩١	٪٢٧,٧٧	فيلا منفصلة	١	
٨	٣٢٧,٧٥	٩١	٪٢٧,٧٧	فيلا منفصلة	١	
٩	٥٤١,٢٣	١٧٠	٪٣١,٤١	فيلات شبه متصلة	٢	
١٠	٣١٢	٩١	٪٢٩,١٧	فيلا منفصلة	١	
١١	٣١٢	٩١	٪٢٩,١٧	فيلا منفصلة	١	
١٢	٣١٢	٩١	٪٢٩,١٧	فيلا منفصلة	١	
١٣	٣٦٠	٩١	٪٢٥,٢٨	فيلا منفصلة	١	
١٤	٣١٢	٩١	٪٢٩,١٧	فيلا منفصلة	١	
١٥	٣١٢	٩١	٪٢٩,١٧	فيلا منفصلة	١	
١٦	٣١٢	٩١	٪٢٩,١٧	فيلا منفصلة	١	
١٧	٤٤٢	٩١	٪٢٠,٥٩	فيلا منفصلة	١	
١٨	٣٣٨	٩١	٪٢٦,٩٢	فيلا منفصلة	١	
١٩	٣٣٨	٩١	٪٢٦,٩٢	فيلا منفصلة	١	
٢٠	٣٣٨	٩١	٪٢٦,٩٢	فيلا منفصلة	١	
٢١	٣٣٨	٩١	٪٢٦,٩٢	فيلا منفصلة	١	
٢٢	٦٨١,٩٨	١٧٠	٪٢٤,٩٣	فيلا شبه متصلة	٢	
الإجمالى	٨٤٧١,٥٤	٢٣٩٧			٢٧	

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 إجمالي مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية للفيلات المنفصلة على (٤٠%) من قطعة أرض الفيلا ولا تزيد على (٤٥%) من مساحة الفيلات شبه المتصلة ، وبما لا يجاوز النسبة البنائية المسموح بها على كامل المشروع (١٥%) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) بما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (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 .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) 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 .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود أمامى ٤م وجانبي ٣م وخلفى ٦م داخل حدود قطعة الأرض السكنية ويسمح بتعديل الردود على النحو التالى :

بالنسبة للفيلات المنفصلة : يسمح بتعديل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى تقل واجهاتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

بالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعى : يسمح بتعديل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى تقل واجهاتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م وذلك 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 .



بالنسبة للنماذج السكنية : يسمح بتعديل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى نقلت واجهاتها عن ٢٠م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٤م وذلك من جانب واحد فقط ، وفى حال طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ي) يلتزم ملاك قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة بالمشروع ٢٤ شخصاً / فدان .

#### ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات (بخلاف غرف الأمن) بمساحة ٢م٢٥١٤ أى ما يعادل ٠,٥٩٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢م٧٤٧ بما يعادل ٠,١٧٨ فدان وتمثل نسبة (٣,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة		المسطح المبنى (F.P)	الاشتراطات البنائية		
		م٢	هـ		النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
A	تجارى	١٨٢٤,٥	٠,٤٣	٥٤٧	٢٩,٩٨٪	أرضى + دور أول	٦م من جميع الجهات
B	مسجد	٦٨٩,٥	٠,١٦	٢٠٠	٢٩,٠٠٪	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة	-
	غرف أمن	٦	٠,٠٠١	٦	-	أرضى فقط	-
	الإجمالى	٢٥٢٠	٠,٥٩١	٧٥٣	-		

- يلتزم السيد/ عبد الرحمن بن سلطان بن سليمان العرفج بالآتى :
- ( أ ) سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى (تجارى) وتخديمه من الخارج ، وذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .
- (ب) الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد أدوار - ردود) الموضحة بالبيان عاليه قرين الخدمة .
- (ج) ترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبنى السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .
- (د) توفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .
- جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان وغرف الأمن على مستوى المشروع :**

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع (F.P)	البيان
١١,٤١%	٢٣٩٧	الإسكان F.P
٣,٥٦%	٧٤٧	خدمات تجارى F.P
٠,٠٣%	٦	غرف الأمن F.P
١٥,٠٠%	٣١٥٠	الإجمالى

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم مالك قطعة الأرض 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 بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٦- يتولى المالك 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 المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى مالك قطعة الأرض على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى مالك قطعة الأرض على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم مالك قطعة الأرض بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى مالك قطعة الأرض اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى مالك قطعة الأرض على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم مالك قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- يلتزم مالك قطعة الأرض بتقديم برنامج زمنى للاعتماد من قبل جهاز المدينة وتنفيذ كامل مكونات المشروع خلال المهلة المسموح بها للتنفيذ .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يلتزم مالك قطعة الأرض بنموذج السور الخارجى المعتمد من قبل جهاز المدينة .
- 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 ثانٍ  
وكيلاً عن المالك  
السيد/ طارق محمد جمال الدين إبراهيم

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د.م/ وليد عباس عبد القوى



