

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٣

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/ب/٢)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢١٠٥٠٠م^٢)

الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ تامر محمد أحمد الفجرى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وكذا نشاط (تجارى) وتخليده من الخارج بعلاوة سعرية

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 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 الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح
وتعمير الأراضى 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
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد/ تامر محمد أحمد الفجرى لقطعة الأرض رقم (٢/ب٣) بمساحة ٢,٥ فدان
بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
بنشاط سكنى بمقابل عيى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح
زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٧٢٧١)
بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ المرفق به كارت الوصف لاستخراج القرار الوزارى لقطعة الأرض
رقم (٢/ب٣) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٥)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٣٦٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٨
المرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه وصورة لمقرر لجنة التسعير لدراسة
وتحديد قيمة العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط (تجارى) وتقدمه من خارج قطعة
الأرض عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة تحت حساب المراجعة
الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٩ ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٣٥٨)
بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤ مرفقاً به صورة الرفع المساحى ونسخ لوحات المشروع بعد
المراجعة والاعتماد وكارت الوصف الخاص بقطعة الأرض عاليه ؛

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/ تامر محمد أحمد الفجرى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/ب/٢)
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى وكذا نشاط (تجارى) وتخليده
من الخارج بعلاوة سعرية ، 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 ٢٠٢٣/٢/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛
قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان
بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٥)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ تامر محمد أحمد الفجرى
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وكذا نشاط (تجارى) وتخليده من الخارج بعلاوة
سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد
المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠٢٠ ق ، ٦٤٦٥٧
لسنة ٢٠٢٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠٢١ 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 أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، 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 (تجارى) وتخليده من الخارج بعلاوة سعرية وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم استخراج 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 لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى إستصدار تراخيص البناء .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

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

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة ١٢ - يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥ - 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 باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢/ب/٣)

بمساحة ٢م ١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد / تامر محمد أحمد الفجرى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين

الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٣

وكذا إقامة نشاط "تجارى" بعلاوة وتخصيمه من الخارج

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م ١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م ٥٢٥٠ أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م ١٢٠٩ بما يعادل ٠,٢٨٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٢م ٢٣٥,٨٧ أى ما يعادل ٠,٢٩٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م ٣٦٠ بما يعادل ٠,٠٨٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م ٩٣٧,٥ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م ٢٢٦٥,٥١ أى ما يعادل ٠,٥٣٩ فدان وتمثل نسبة (٢١,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢م ٨٠٥,١٢ أى ما يعادل ٠,١٩٣ فدان وتمثل نسبة (٧,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م ٦ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٢٠٩م بما يعادل ٠,٢٨٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٥١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع المسموح به	ملاحظات
١	٣٩٦,٠٠	٩٣	%٢٣,٤٨	فيلات منفصلة	١	بدروم + أرض + أول + غرف سطح	---
٢	٤٢١,٨٧	٩٣	%٢٢,٠٤		١		---
٣	٣٩٦,٠٠	٩٣	%٢٣,٤٨		١		---
٤	٤١٢,٠٨	٩٣	%٢٢,٥٧		١		---
٥	٣٩٦,٠٠	٩٣	%٢٣,٤٨		١		---
٦	٤١٢,٠٨	٩٣	%٢٢,٥٧		١		---
٧	٣٩٦,٠٠	٩٣	%٢٣,٤٨		١		---
٨	٤١٢,٠٨	٩٣	%٢٢,٥٧		١		---
٩	٣٩٦,٠٠	٩٣	%٢٣,٤٨		١		---
١٠	٤١١,٢٠	٩٣	%٢٢,٦٢		١		---
١١	٣٩٥,١١	٩٣	%٢٣,٥٤		١		---
١٢	٤٠٢,٧٩	٩٣	%٢٣,٠٩		١		---
١٣	٤٠٢,٧٩	٩٣	%٢٣,٠٩		١		---
الإجمالي	٥٢٥٠	١٢٠٩	---	---	١٣	---	---

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

أولاً - أراضي الإسكان :

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات + غرف لمن).
- ٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوت المسلحة .

٣- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

٤- لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقاسة 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 .

٥- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
٦- النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز (١٥٪) من إجمالى المشروع للإسكان والخدمات .

٧- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطعة الأرض السكنية (فيلات) وفى حالة أن طول الواجهة أقل من ٢٢,٥ يمكن أن يقل الردود الجانبي إلى ٢,٥م وبالنسبة للنماذج السكنية الردود (٤م أمامى وجانبي - ٦م خلفى عند الجار) .

٨- يسمح بإقامة دور يدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .

٩- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المباني داخل أرض المشروع .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى

لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .

١١- الكثافة السكانية لا تزيد عن ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة

٢٣ شخصاً / فدان .

ثانياً - أراضي الخدمات (تجارى + غرف أمن) :

الأراضي المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ١٢٣٥,٨٧م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٩٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٦٠م^٢ بما يعادل ٠,٠٨٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

غرف أمن وبوابات بمساحة ٢٦م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى ٢٦م^٢ وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

النشاط	رقم القطعة	مساحة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	الارتفاع	الردود
تجارى	A	١٢٣٥,٨٧	٣٦٠	٢٩,١٣٪	أرضى + دور أول	٦م من جميع الجهات
غرف أمن		٦	٦		أرضى	----
الإجمالى		١٢٤١,٨٧	٣٦٦			

يتعهد مالك قطعة الأرض رقم (٢/ب/٣) بمساحة ١٠٥٠٠ بما يعادل (٢,٥ فدان) الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بالموافقة على سداد العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط "تجارى" بالمشروع وتخليصه من الخارج طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالهيئة وقبل استصدار تراخيص المباني لمنطقة الخدمات .

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

١- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢٩م^٢ وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥,٠٠٪) .

٢- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠٪) كالتالى (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .

٤- الالتزام بترك ردود ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .

٥- الالتزام بترك مسافة ٦م بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .

ثالثاً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النمط	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	النسبة البنائية المحققة	إجمالي مساحة الأرض ٢,٥ فدان وتعادل ٢م ^{١٠٥٠٠} النسبة البنائية المسموح بها (١٥%) وتعادل ٢م ^{١٥٧٥}
السكنى	١٢٠٩	١١,٥١%	
خدمات (تجارى)	٣٦٠	٣,٤٣%	
غرف الأمن	٦	٠,٠٦%	
الإجمالى	١٥٧٥	١٥%	

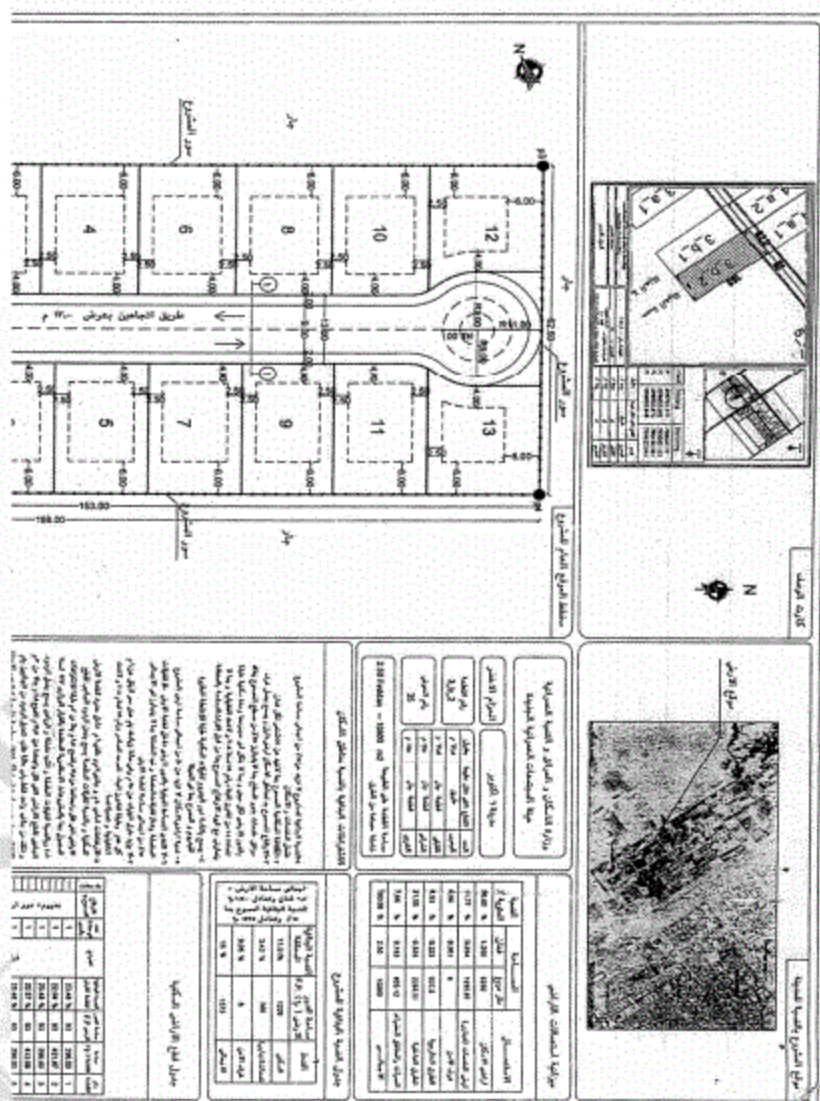
الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البندروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البندروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البندرومات .
- 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- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / تامر محمد أحمد الفجرى ، على نفقته 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 .
- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصقة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية والخدمية بالمشروع طبقاً للكوود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .
- ١٥ - يتعهد مالك المشروع بالموافقة على سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى بعلاوة وتقدمه من الخارج طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالهيئة وقبل استصدار التراخيص .
- ١٦ - يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد ، (مشروعات الحزام الأخضر الأقل من ٥ أفدنة) .
- 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
المالك/ تامر محمد أحمد الفجرى

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



[illegible]