

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ ب/٢)

بمساحة ٢,٣٨٨ فدان بما يعادل (٢١٠٠٢٩,٦٠)

الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / عمرو على مصطفى الزفتاوى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتقدمها 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 ٢٠١٩/٨/٥  
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين  
على الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير  
الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر  
وبمساحة ٣١٢٠ فدان 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 ٢٠٢٠/١/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيد / عمرو على مصطفى الزقزاقى لقطعة الأرض رقم (١٢ ب/٢)  
بمساحة (٢,٣٨٨ فدان) بما يعادل (٢م١٠٠٢٩,٦٠) الواقعة بالحوض رقم (١٦)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض  
من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) ؛  
وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤٢٩٦٣) بتاريخ ١١/٢٠٢٣/٢ لاستصدار القرار الوزارى المثل ؛  
وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤٣٦٩٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٠ المرفق به اللوحات النهائية  
للمشروع عاليه ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة تحت حساب المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع  
التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٢٦١) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢١ ؛  
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤٦٥٧٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٧ المرفق به لوحات المشروع بعد  
المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٥٢٥٨) بتاريخ ٢٥/٦/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإقادة بكامل موقف المشروع والمتضمن تعهد المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى بقطعة الأرض، وكذا نظير الترخيم من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وقبل استصدار تراخيص المباني لمنطقة الخدمات ؛

وعلى الإقادة باستكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة تحت حساب المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والنقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/٣/٢٠٢٣ ؛

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 / عمرو على مصطفى الزفتاوى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ ب / ٢) بمساحة ٢,٣٨٨ فدان بما يعادل (٢٠٢٩,٦٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٢٣ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـسـر:

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢ ب / ٢) بمساحة ٢,٣٨٨ فدان بما يعادل ٢٩,٦٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وتسعة وعشرون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / عمرو على مصطفى الزفتاوى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتخليها من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢ والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢** - يلتزم المخصص له 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 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 .

**مادة ٣** - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً 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 بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .



**مادة ٥-** يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى وتخليده من الخارج بعلاوة سعرية وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن .

**مادة ٦-** 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 ٧-** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له 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 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 (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١١-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى 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 القومى لتنظيم الاتصالات .

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

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

**مادة ١٥-** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٣/١١/١٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (١٢ ب/ ٢) بمساحة (١٠٠٢٩,٦)م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٣٨٨ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد / عمرو على مصطفى الزفتاوى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية ،

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

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٠٢٩,٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٣٨٨ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٨٤٤,٨م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٩١٥ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٣٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٤٣,٣٨م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٢٧٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٧٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٢٧٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦٥٦,٧م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,١٥٦ فدان وتمثل نسبة (٦,٥٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٤١٥,١٥م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥٧٥ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٠٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات F.P بمساحة ٢٨,٥٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٩٣٤,٣٩م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٦١ فدان وتمثل نسبة (١٩,٢٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣٨٤٤,٨م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٩١٥ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٣٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ١٤٣,٣٨م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٢٧٢ فدان وتمثل نسبة (١١,٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأراضى F.P. | النسبة البنائية (%) | النموذج         | عدد الوحدات | الارتفاع  |
|------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|-------------|-----------|
| ١          | ٣٢٠,٦٦                         | ٩٠                       | ٢٨,٠٧               | فيلات منفصلة    | ١           | أرض - أول |
| ٢          | ٣٣٠,٠٢                         | ٩٠                       | ٢٧,٢٧               | فيلات منفصلة    | ١           |           |
| ٣          | ٣٢٩,٦٥                         | ٩٠                       | ٢٧,٣٠               | فيلات منفصلة    | ١           |           |
| ٤          | ٣٢٦,٦٩                         | ٩٠                       | ٢٧,٥٥               | فيلات منفصلة    | ١           |           |
| ٥          | ٣٤٠,٧٥                         | ٩٠                       | ٢٦,٤١               | فيلات منفصلة    | ١           |           |
| ٦          | ٤٤٦,٨٦                         | ١٦٦,٦٩                   | ٣٧,٣٠               | فيلات شبة متصلة | ٢           |           |
| ٧          | ٢٦٩,٦٩                         | ٩٠                       | ٣٣,٢٧               | فيلات منفصلة    | ١           |           |
| ٨          | ٤٤٦,٨٥                         | ١٦٦,٦٩                   | ٣٣,٣٠               | فيلات شبة متصلة | ٢           |           |
| ٩          | ٣٧١,٦٧                         | ٩٠                       | ٢٤,٢١               | فيلات منفصلة    | ١           |           |
| ١٠         | ٣٢٥,٧٦                         | ٩٠                       | ٢٧,٦٣               | فيلات منفصلة    | ١           |           |
| ١١         | ٣٣٦,٢٠                         | ٩٠                       | ٢٨,٧٧               | فيلات منفصلة    | ١           |           |
| الإجمالى   | ٢٨٤٤,٨                         | ١١٤٣,٣٨                  |                     |                 | ١٣          |           |



**ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :**

الأراضي المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ١١٧٨,٥٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٢٨١ فدان وتمثل نسبة ١١,٦٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

| الاستعمال            | إجمالي مساحة<br>٢م الدور<br>الأرضى متر<br>مربع (F.B) | مساحة قطعة الأرض |        | الاشتراطات البنائية |   |                            |
|----------------------|--|------------------|--------|---------------------|---|----------------------------|
|                      |  | ٢م               | الفدان | النسبة<br>البنائية  | الارتفاع  | الردود                     |
| خدمات<br>(تجارى)     | ٣٥٢,٥  | ١١٧٠             | ٠,٢٧٩  | ٣٠٪                 | بدروم +<br>أرضى + أول<br>+ غرف سطح<br>الاتجاهات   | ٦م من<br>جميع<br>الاتجاهات |
|                      |  |                  |        |                     | بما لا يتعارض<br>مع قيود القوات<br>المسلحة        |                            |
| غرفة لمن<br>الإجمالى | ٨,٥٦   | ٨,٥٦             | ٠,٠٠٢  |                     | أرضى فقط ولا تزيد مساحة الغرفة عن ٢م <sup>٢</sup> |                            |
|                      | ٣٦١,٠٦   | ١١٧٨,٥٦          | ٠,٢٨١  |                     |   |                            |

**الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :**

(أ) الالتزام بترك ممر يعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .  
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمى (تجارى)  
وتخديمه من الخارج بمساحة مبنية بالدور الأرضى تبلغ ٢م<sup>٢</sup> ٣٥٢,٥ طبقاً لما تسفر عنه  
اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

| البيان                  | المساحة المبنية بالمتر المربع | النسبة المئوية من إجمالى<br>أرض المشروع |
|-------------------------|-------------------------------|---|
| الإسكان F.P             | ١١٤٣,٣٨                       | ١١,٤٠٪                                  |
| خدمات (تجارى)           | ٣٥٢,٥٠                        | ٣,٥١٪                                   |
| البوابات وغرف الأمن F.P | ٨,٥٦                          | ٠,٠٩٪                                   |
| الإجمالى                | ١٥٠٤,٤٤                       | ١٥,٠٠٪                                  |

### 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

عن (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية (FP) عن (٤٥٪) للفيلات

المتصلة والشبة متصلة ، و (٤٠٪) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى

الإجمالى (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

(ج) الارتفاع المسموح به أرضى + أول وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع

القوت المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد عن (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

القوت المسلحة بالمنطقة .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن

(٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م

يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر

ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .

- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات - مخازن غير تجارية) .
- (ط) يتم ترك ردود (م٦) كحد أدنى من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع والمبنى داخل المواقع المظلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن (٢م٩) وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصا / فدانا - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٤ شخصا / فدانا .
- (م) نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات والمعمول بها بالهيئة فى حينه .
- ٢ - يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع (إسكان + خدمات) .
- 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / عمرو على مصطفى الزفتاوى ، 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 .



- ٧- يتولى المالك 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 المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية.
- ٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش 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 بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤ - يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

١٦- يتم الائترام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان  
وكيل عن المالك  
الاسم / راسى طه أمين عيسى

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



