

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٩٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٤ أ)

بمساحة ٥,٧٤٤ فدان بما يعادل ١٢٥ ٢٤٤م^٢

الواقعة بالحوض رقم (١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ هشام محمد محمد الشيمى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل)

وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتخديمها من الخارج

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 ٢٦/٢/٢٠١٧
بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء
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
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 ببندها العاشر على
الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٦/١٢/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد / هشام محمد محمد الشيمى لقطعة الأرض رقم (٤٦/أ) بمساحة
٥,٧٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بالإضافة إلى
حصته من طريق الخدمة دون حسابها داخل النسبة البنائية مع الاتفاق على تغيير نشاط
قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني (موقع بديل) مع
سداد رسوم تقنين عن مساحة ٠,٧٥ فدان (فرق المساحة بين الموقعين) ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤١١٨٩٠) بتاريخ ٦/٦/٢٠٢٢ لاستصدار القرار الوزارى المائل؛
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات
برقم (٤١٨٥١٠) بتاريخ ٥/٩/٢٠٢٢ المتضمن موقف قطعة الأرض عليه ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٠٩٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٤ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٨٤٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٦ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٠٥٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٥٩٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١١ ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٣ ؛

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 / هشام محمد محمد الشيمى على اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٦) بمساحة ٥,٧٤٤ فدان بما يعادل ٢٤١٢٥ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١١) بمنطقة بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بالإضافة إلى حصة المخصص له

قطعة الأرض من طريق الخدمة دون حسابها داخل النسبة البنائية المخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) ، بالإضافة لسداد رسوم تقنين عن مساحة ٠,٧٥ فدان (فرق المساحة بين الموقعين) ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٦ 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 ٢٣/١١/٢٠٢٣ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٦ أ) بمساحة ٥,٧٤٤ فدان بما يعادل ٢٤١٢٥ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / هشام محمد محمد الشيمى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) مع سداد رسوم تقنين عن مساحة ٠,٧٥ فدان (فرق المساحة بين الموقعين) وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٦ وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج ، وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 بجلسته 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 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 بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥ - يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى) وتقدمه من الخارج بعلاوة سريعة 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 ٦ - يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

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

مادة ٩ - يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة ١٠ -** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى 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 القومى لتنظيم الاتصالات.
- مادة ١٢ -** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٣ -** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .
- مادة ١٤ -** ينشر 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 الوزارى المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦٤٦)
الواقعة بالحوض رقم (١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسيد/ هشام محمد محمد الشيمى لإقامة نشاط سكنى
بمساحة ٥,٧٤٤ فدان بما يعادل ٢٢٤١٢٥ م^٢ بنظام السداد العينى نظير التنازل
بموقع بديل بالإضافة لحصة العميل من مساحة طريق الخدمة
بمساحة ٠,٠٩ فدان وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٦ ،
وخدمات (تجارى) بعلاوة سعرية وخديمها من الخارج

مساحة المشروع :

مساحة المشروع ٢٢٤١٢٥ م^٢ أى ما يعادل ٥,٧٤٤ فدان .
إجمالى مساحة المشروع بعد إضافة مساحة ٢٥,٦ م^٢ تمثل نصيب قطعة
الأرض من طريق الخدمة دون احتسابها ضمن النسبة البنائية تبلغ ٢٥,٦٣١ م^٢ أى
ما يعادل ٥,٨٤ فدان .

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٤٠٥,٥٩ م^٢ أى ما يعادل
٢,٤٧٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى
مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٥,٢٧٥ م^٢ بما يعادل ٠,٦٥٥ فدان وتمثل
نسبة (٤,١١٪) من مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٨٨٦ م^٢ بما يعادل ٠,٦٨٧ فدان وتمثل
نسبة (١١,٩٦٪) من مساحة المشروع .

الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢٩ م^٢ (F.P) أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان
وتمثل نسبة (٠,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمستطحات الخضراء بمساحة ٥, ٤٦١٧ م^٢ أى ما يعادل ١, ١ فدان وتمثل نسبة (١٩, ١٤ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤, ٥٦٤٤ م^٢ أى ما يعادل ١, ٣٤٤ فدان وتمثل نسبة (٢٣, ٤ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥, ٥٦٢ م^٢ أى ما يعادل ١, ٣٤ فدان وتمثل نسبة (٢, ٣٣ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

حصة قطعة الأرض من طريق الخدمة (دون احتسابها فى النسبة البنائية) بمساحة ٢٥, ٦٠٦ م^٢ أى ما يعادل ٠, ٩٦ فدان .

أولاً- المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٩, ١٠٤٠٥ م^٢ أى ما يعادل ٢, ٤٧٧ فدان وتمثل نسبة (٤٣, ١٣ ٪) من مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٥٠, ٢٧٥ م^٢ بما يعادل ٦٥٥ فدان وتمثل نسبة (١١, ٤ ٪) من مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى السكنية التالى :

رقم القطعة	المساحة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات
١	٣٥٩, ٨٢	١٠٦, ٠٠	٪٢٩, ٤٦	فيلا منفصلة	١
٢	٤٠٤, ٦٤	١٠٦, ٠٠	٪٢٦, ٢٠		١
٣	٤٠٥, ٨٨	١٠٦, ٠٠	٪٢٦, ١٢		١
٤	٤٠٦, ٢٤	١٠٦, ٠٠	٪٢٦, ٠٩		١
٥	٤٠٦, ٢٤	١٠٦, ٠٠	٪٢٦, ٠٩		١
٦	٤٠٦, ٢٤	١٠٦, ٠٠	٪٢٦, ٠٩		١

رقم القطعة	المساحة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي م ^٢ FP	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات
٧	٤٠٦,٢٤	١٠٦,٠٠	٪٢٦,٠٩	فيلا منفصلة	١
٨	٤٠٦,٢٤	١٠٦,٠٠	٪٢٦,٠٩		١
٩	٤٠٦,٢٤	١٠٦,٠٠	٪٢٦,٠٩		١
١٠	٤٠٦,٢٤	١٠٦,٠٠	٪٢٦,٠٩		١
١١	٤٠٦,٢٤	١٠٦,٠٠	٪٢٦,٠٩		١
١٢	٤٠٦,٢٤	١٠٦,٠٠	٪٢٦,٠٩		١
١٣	٤٠٦,٢٤	١٠٦,٠٠	٪٢٦,٠٩		١
١٤	٣٨٢,٦٦	١٠٦,٠٠	٪٢٧,٧٠		١
١٥	٤٩٨,١٧	١٠٦,٠٠	٪٢١,٢٨		١
١٦	٣٢٩,٤٦	٩٨,٠٠	٪٢٩,٧٥		١
١٧	٣٤٧,٥١	٩٨,٠٠	٪٢٨,٢٠		١
١٨	٣٤٦,٥٠	٩٨,٠٠	٪٢٨,٢٨		١
١٩	٣٤٦,٥٠	٩٨,٠٠	٪٢٨,٢٨		١
٢٠	٣٤٦,٥٠	٩٨,٠٠	٪٢٨,٢٨		١
٢١	٤١٩,٠٠	٩٨,٠٠	٪٢٣,٣٩		١
٢٢	٤١٩,٠٠	٩٨,٠٠	٪٢٣,٣٩		١
٢٣	٣٤٦,٥٠	٩٨,٠٠	٪٢٨,٢٨		١
٢٤	٣٤٦,٥٠	٩٨,٠٠	٪٢٨,٢٨		١
٢٥	٣٤٦,٥٠	٩٨,٠٠	٪٢٨,٢٨		١
٢٦	٣٤٤,٩٥	٩٨,٠٠	٪٢٨,٤١		١
٢٧	٣٥٣,١٠	٨٢,٢٥	٪٢٣,٢٩		١
الإجمالي	١٠٤٠٥,٥٩	٢٧٥٠,٢٥	----		٢٧

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 .

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من مساحة المشروع .

لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P داخل قطعة الأرض (٤٠٪)

للفيلات المنفصلة و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، 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 عن (٦) أمتار وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠) متراً وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

الردود : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبى - (٦) أمتار خلفى داخل قطع

الأراضى السكنية وفى حالة واجهة القطعة أقبل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبى (٢,٥) فقط .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
 يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع
 المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بارتفاع أرضى فقط ، وعلى أن تكون
 ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
 الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية
 المحققة ٢١ شخصاً / فدان .

جدول الخدمات على مستوى المشروع

الأرضى المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ٢٨٩٥م^٢ بما يعادل ٦٨٩ ، ٠ فدان
 وتمثل نسبة (١٢٪) من مساحة المشروع .

النشاط	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية	(F.P) مساحة الدور الأرضى م ^٢	الارتفاع	الردود
تجارى	٢٨٨٦	٪٢٩,٧٨	٨٥٩,٥	بدروم + أرضى + أول	٦م من جميع الاتجاهات
غرف أمن وبوابات	٩	---	٩	أرضى فقط بمساحة لا تزيد عن ٢م ^٢	
الإجمالى	٢٨٩٥	--	٨٦٨,٥		-----

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط خدمات على حدة (نسبة
 بنائية - ارتفاع - ردود) وبما لا يتعدى نسبة بنائية (١٥٪) على مستوى المشروع
 (سكنى + خدمات) .

يتم ترك مسافة لا تقل عن (٦م) من حدود أراضي الخدمات حتى حدود الأراضي السكنية .

الرود داخل مناطق الخدمات : ٦م من جميع الجهات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتعهد مالك قطعة الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية) بالمشروع وتخدمها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار ترخيص بالبناء لمناطق الخدمات بالمشروع .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى م ^٢ F.P	النسبة المئوية
الإسكان	٢٧٥٠,٢٥	٪١١,٤
خدمات (تجارى)	٨٥٩,٥	٪٣,٥٦
غرف الأمن	٩	٪٠,٠٤
الإجمالى	٣٦١٨,٧٥	٪١٥

إجمالى مساحة الأرض التى يتم احتساب النسبة البنائية عليها طبقاً للتعاقد ٥,٧٤ فدان = ٢٤١٢٥ م^٢
النسبة البنائية ١٥٪ = ٣٦١٨,٧٥ م^٢

تعهدات :

يتعهد مالك قطعة الأرض بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة النشاط التجارى لقطعة الأرض موضوع القرار وتخدمه من الخارج قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

وكيلاً عن المالك

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للفيلاات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى 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 لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥ - يلتزم السيد/ هشام محمد محمد الشيمى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٦ - يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى 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 ورصفها طبقاً
 للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
 ٩ - يتولى المالك السماح 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 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 بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها
 أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

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

١٤ - يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته.

١٥ - 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
بالتفويض عن المالك
(إمضاء)

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

[illegible]

[illegible]