

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٨ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٦ أ/٢)

بمساحة ٥ فدان بما يعادل (٢م٢١٠٠٠)

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

المخصصة للسيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل)

وخدمات (تجارية إدارية) بعلاوة سعرية وتخديمها من الخارج

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحتة 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 الوزاري 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 الأراضي التي تم إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني 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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي 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 بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل لقطعة الأرض رقم (٢ / ١ ٥٦) بمساحة (٥ فدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكني بمقابل عيني (موقع بديل) ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤١٥٣٤٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٥ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛
وعلى الإقادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار هذا القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات
برقم (٤٢٧٠٢٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٢ ؛
وعلى كتاب المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات
برقم (٤٢٢٨٢١) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٢ المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛
وعلى الإقادة بسداد جزء من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة
الفنية واستصدار هذا القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات
برقم (٤٢٣٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٥ ؛
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٨٩٩٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٨ المرفق به لوحات المشروع
بعد المراجعة والاعتماد والإقادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٠٤٥١)
بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة
المستحقة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية إدارية) بالمشروع وتخصيمها من الخارج ؛
وعلى الإقادة بإستكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة
الفنية واستصدار هذا القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات
برقم (٦٥٣) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٣ ؛
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 / وائل صلاح الدين بهلول خليل اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٦ أ / ٢) بمساحة ٥ فدان بما يعادل (٢م٢١٠٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) ، وخدمات (تجارية إدارية) بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانتهى التنفيذ 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 ٢٠٢٤/١/٤ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

ق س ر ر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٦ أ / ٢) بمساحة ٥ فدان بما يعادل (٢م٢١٠٠٠) (واحد وعشرون ألف مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) وخدمات (تجارية إدارية) بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود والشروط الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١ 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 بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال 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 المقتن لأوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى إدارى) وتخليصه 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 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 مهد) طبقاً لما ورد بالبند الحادي عشر من العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 (٩) من القرار وفقاً للاشتراطات المرफقة 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 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 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 .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٦ / أ / ٢)

بمساحة (٢١٠٠٠٠,٠٠ م^٢) بما يعادل ٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل ،

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى بموقع بديل وخدمات تجارية إدارية

بعلاوة سريعة وتخدمها من الخارج ،

وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠٠,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٨١٤ م^٢ بما يعادل ٠,٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات "تشاط تجارى إدارى" بمساحة ١١٢٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٦٧ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٣% من إجمالى مساحة المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢٣٣٠ م^٢ بما يعادل ٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة ١,٥٧% من إجمالى المشروع .

٣- الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م أي ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م أي ما يعادل ١,١٤٤ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٨٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢م أي ما يعادل ٠,٨٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٣١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م أي ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢م أي ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م ٢٨١٤ بما يعادل ٠,٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٤٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P.	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٢٦	٢٥,٧٧	٨٤	منفصلة	١	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح
٢	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٣	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٤	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٥	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٦	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٧	٣٦٠	٢٨,٠٦	١٠١	منفصلة	١	
٨	٣٣٦	٢٨,٢٧	٩٥	منفصلة	١	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P.	التموج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
٩	٣٣٦	٢٨,٢٧	٩٥	منفصلة	١	
١٠	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
١١	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
١٢	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
١٣	٣٦٥,٦٢	٢٥,٩٨	٩٥	منفصلة	١	
١٤	٣٨٧,٦٣	٢٤,٥١	٩٥	منفصلة	١	
١٥	٣٤١	٢٧,٨٦	٩٥	منفصلة	١	
١٦	٣٨٧,٦٣	٢٤,٥١	٩٥	منفصلة	١	
١٧	٣٦٥,٦٢	٢٢,٩٧	٨٤	منفصلة	١	
١٨	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
١٩	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٢٠	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	بدروم + أرضي + أول + غرف + سطح
٢١	٣٣٦	٢٧,٠٨	٩١	منفصلة	١	
٢٢	٣٣٦	٢٨,٢٧	٩٥	منفصلة	١	
٢٣	٣٣٦	٢٨,٢٧	٩٥	منفصلة	١	
٢٤	٣٥٩,٢٥	٢٤,٤٤	٩٥	منفصلة	١	
٢٥	٣١١,٢٥	٢٦,٩٩	٨٤	منفصلة	١	
٢٦	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٢٧	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٢٨	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٢٩	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٣٠	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٣١	٣١٢	٢٦,٩٢	٨٤	منفصلة	١	
٣٢	٣١٢	٢٧,٨٨	٨٧	منفصلة	١	
الإجمالي	١٠٥٠٠		٢٨١٤		٣٢	-

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات "نشاط تجارى إدارى، غرف أمن" :

(أ) الأراضى المخصصة للخدمات "نشاط تجارى إدارى" بمساحة ١١٢٠م^٢ أى مسا يعادل ٠,٢٦٧ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P. ٣٣٠م^٢ بما يعادل ٠,٠٠٨ فدان وتمثل نسبة ١,٥٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة لغرف الأمن ٢م^٢ أى مسا يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

وطبقاً لجدول قطع الأراضى والمساحة المبينة التالى :

التنشط	رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P.	الاشتراطات البنائية	
				الارتفاع	النسبة البنائية
تجارى إدارى	A	١١٢٠	٣٣٠	أرضى أول	٢٩,٤٦٪
غرف أمن	-	٦	٦	أرضى فقط	-
الإجمالى	-	١١٢٦	٣٣٦	-	-

ثالثاً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع%
الإسكان F.P.	٢٨١٤	١٣,٤٠
خدمات "تجارى إدارى"	٣٣٠	١,٥٧
البوابات وغرف الأمن F.P.	٦	٠,٠٣
الإجمالى	٣١٥٠	١٥

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

١ - بالنسبة للنشاط السكنى :

(أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد عن (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع

(إسكان + خدمات) .

- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول ، بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .
- (ج) 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 يعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن ٤٠٪ للفيلات المنفصلة ، ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالى مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن ١٥٪ .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، وفى حالة كان عرض الواجهة أقل من (٢٢م) فيسمح بأن يصبح الردود الجانبى (٢,٥م) .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٨ شخص / فدان .

٢ - بالنسبة لمناطق الخدمات :

(أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حده (نسبة بنائية ، ارتفاع ، ردود) ، وبما لا يتعدى نسبة بنائية ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الخدمات ، بواقع مكان سيارة / ٢٥م^٢ مباني مغلقة ، وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

(ج) يتعهد مالك قطعة الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة ، نظير إضافة نشاط تجارى إدارى للمشروع ، وتخليصه من الخارج ، طبقاً لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير ، وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات بالمشروع .

(د) يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أرض الخدمات وحتى حدود الأراضى السكنية بالمشروع .

(هـ) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م^٢ ، وبارتفاع دور أرضى فقط ، على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع المقدرة بـ (١٥٪) .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٣- يلتزم مالك المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- 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 المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل ، 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطريق الرئيسى .
- ١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة 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 انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم مالك المشروع باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

- ١٦- يتم الالتزام بالبرنامج الزمني المقدم من مالكي المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٧- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء في التنفيذ .
- ١٨- 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
الاسم / **وانل صلاح الدين بهلول خليل**

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

