

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتتماد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (٣٢ب)

بمساحة ٣,٢٤ فدان بما يعادل ١٣٦٢٥ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة/ علاء الدين على عطوة شاهين ، سُهيلة عبد الله محمد النورى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات تجارية 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 تسم 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 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 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 ٢٠٢١/٩/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد/ علاء الدين على عطوة شاهين ، سُهيلة عبد الله محمد النورى
لقطعة الأرض رقم (٣٢ب) بمساحة ٣,٢٤ فدان بما يعادل ١٣٦٢٥م^٢ الواقعة بالحوض
رقم (١) 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 المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٤٥٠٦)

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٣ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٩٠٣٤)

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢١ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية

واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٧٢٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢١

للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط

(خدمات) بالمشروع وتخليدها من الخارج ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (١٥٧٩٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٢

مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة باستكمال سداد باقى المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤١٧٢٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لهما 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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ علاء الدين على عطوة شاهين ، سهيلة عبد الله محمد النورى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٢ب) بمساحة ٣,٢٤ فدان بما يعادل ٢١٣٦٢٥م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وخدمات تجارية 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 ٢٠٢٢/٨/٢٤ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٢ب) بمساحة ٣,٢٤ فدان بما يعادل ٢١٣٦٢٥م^٢ (ثلاثة عشر ألفاً وستمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة/ علاء الدين على عطوة شاهين ، سهيلة عبد الله محمد النورى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص لهما بالتعهد الموقع منهما باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهما 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 بينهما وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص لهما بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة (مبنى نشاط خدمات تجارية) وتخليده 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 ٤- يلتزم المخصص لهما 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 المقنن 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 ٥- يلتزم المخصص لهما بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- يلتزم المخصص لهما 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 ٧- يلتزم المخصص لهما بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهما بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض على أن يكون التنفيذ خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- يلتزم المخصص لهما بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص لهما باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- يلتزم المخصص لهما بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- يلتزم المخصص لهما باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣- 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 الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٢ب)

بمساحة ١٣٦٢٥ م^٢ بما يعادل ٣,٢٤ فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة/ علاء الدين على عطوة شاهين ،
سهيّلة عبد الله محمد النورى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى
وخدمات تجارية بعلاوة سريعة وتخدمها من الخارج
وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٣٦٢٥ م^٢ أى ما يعادل ٣,٢٤ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢٥٥٨٧,٦٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٣٣ فدان وتمثل نسبة (٤١,٠١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٥ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان
وتمثل نسبة (١١,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات "نشاط تجارى" بمساحة ٢١٥٩٦,٤٣ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٤٧١ م^٢ بما يعادل ٠,١١ فدان وتمثل
نسبة (٣,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢٧,٧٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان
وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٧٩٤,٤٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢٦٣٣٨,٧١ م^٢
أى ما يعادل ٠,٦٢٨ فدان وتمثل نسبة (١٩,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٠٦,٢٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٩٦٧ فدان حصة العميل من طريق الخدمة ولا تستغل فى النسبة البنائية .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢٥٥٨٧,٦٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٣٣ فدان وتمثل نسبة (٤١,٠١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٦٥ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة المئوية %	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٥٢,٥٣	٢٥,٥٣	٩٠	منفصل	١	أرضى + أول
٢	٢٨٥,٩٩	٣١,٤٧	٩٠	منفصل	١	أرضى + أول
٣	٢٨٥,٩٩	٣١,٤٧	٩٠	منفصل	١	أرضى + أول
٤	٤٤٥,٩٤	٢٢,٤٢	١٠٠	منفصل	١	أرضى + أول
٥	٣٣٧,٨٩	٢٦,٦٤	٩٠	منفصل	١	أرضى + أول
٦	٣٣٨	٢٩,٥٩	١٠٠	منفصل	١	أرضى + أول
٧	٣٣٨	٢٩,٥٩	١٠٠	منفصل	١	أرضى + أول
٨	٣٣٨	٢٩,٥٩	١٠٠	منفصل	١	أرضى + أول
٩	٣٣٨	٢٩,٥٩	١٠٠	منفصل	١	أرضى + أول
١٠	٣٣٨	٢٩,٥٩	١٠٠	منفصل	١	أرضى + أول
١١	٣٣٨	٢٩,٥٩	١٠٠	منفصل	١	أرضى + أول
١٢	٣٦٣,٨٣	٢٧,٤٩	١٠٠	منفصل	١	أرضى + أول
١٣	٥٢٣,٦	٢٦,٧٤	١٤٠	شبه متصل	٢	أرضى + أول
١٤	٢٨٥,٦	٢٩,٧٦	٨٥	منفصل	١	أرضى + أول
١٥	٢٩٧,٥	٣٠,٢٥	٩٠	منفصل	١	أرضى + أول
١٦	٣٨٠,٨	٢٣,٦٣	٩٠	منفصل	١	أرضى + أول
الإجمالى	٥٥٨٧,٦٧	--	١٥٦٥	--	١٧	

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

(أ) الأراضى المخصصة للخدمات "نشاط تجارى" بمساحة ١٥٩٦,٤٣م ٢ أى ما يعادل ٠,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٤٧١م ٢ بما يعادل ٠,١١ فدان وتمثل نسبة (٣,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٧,٧٥م ٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
وطبقاً لجدول قطع الأراضى والمساحة المبنية التالى :

التشاطر	رقم القطعة	مساحة القطعة (م ٢)	مساحة الدور الأرضى F.P (م ٢)	الاشتراطات البنائية		
				النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
تجارى	A	١٥٩٦,٤٣	٤٧١	٢٩,٥٪	أرضى + أول	٦ أمتار من كل الجهات
غرف أمن	-	٧,٧٥	٧,٧٥	-	أرضى فقط	-
الإجمالى		١٦٠٤,١٨	٤٧٨,٧٥	-	-	-

ثالثاً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع %
الإسكان F.P	١٥٦٥	١١,٤٨
خدمات "تجارى"	٤٧١	٣,٤٦
البوابات وغرف الأمن F.P	٧,٧٥	٠,٠٦
الإجمالى	٢٠٤٣,٧٥	١٥

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر
وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :
١- بالنسبة للنشاط السكنى :

- (أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد على (١٥٪) من إجمالي 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) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض 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 على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن (١٥٪) .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الرود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .

(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 السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٣ شخصاً / فدان .

٢- بالنسبة لمناطق الخدمات :

(أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية ، ارتفاع ، ردود) ، ربما لا يتعدى نسبة بنائية (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

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

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

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

(ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات للمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م ، وارتفاع أرضى فقط ، على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البديروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم مالكا المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السادة/ علاء الدين على عطوة شاهين ، سُهيلة عبد الله محمد النورى على نفقتهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالكان بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالكا المشروع نفقتهما الخاصة بتنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديرومات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالكا المشروع نفقتهما الخاصة بتنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠- يتولى مالكا المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منهما والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالكا المشروع باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالكا المشروع على نفقتهما 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 مالكا المشروع باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالكى المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٧- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى 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 أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

المالكان/ علاء الدين على عطوة شاهين ،

سهيلة عبد الله محمد النورى



