

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٦

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ أ)
بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢
الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسادة / محمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو
أحمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو ، منى محمود عادل محمد مصطفى الحلو
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات (ترفيهية) بعلاوة سريعة
وتخديمها من الداخل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٣٧٠)
بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢

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 وفقا 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 إلغاء 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 ٢٠٢٠/١١/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / محمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو، أحمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو، منى محمود عادل محمد مصطفى الحلو، لقطعة الأرض رقم (١٠ أ) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي إلى سكني ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٣٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ أ) بمساحة (٥) أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٦) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٣١٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١١ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى الإقادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٢٥٤٤٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١١ ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد رقم (٤٢٦٨٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٠ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي المقدم على قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣٧٢١) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإقادة بموقف قطعة الأرض ؛ وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٨١٨٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٩ للسيدة المهندسة / مقرر لجنة التسعير للإقادة عن قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط "ترفيه" وتخصيمه من داخل المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 وكيل السادة / محمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو، أحمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو، منى محمود عادل محمد مصطفى الحلو، باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ أ) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني وخدمات (ترفيهية) بعلاوة سعريّة وتخصيمها من الداخل والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٣٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري 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 ٢٠٢٣/٣/١٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ أ) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠ م^٢) (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة / محمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو، أحمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو، منى محمود عادل محمد مصطفى الحلو لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات (ترفيهية) بعلاوة سعرية وتخصيمها من الدخل والسبق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٣٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع من وكيلهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري 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 بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص لهم 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 لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - يلتزم المخصص لهم بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات (ترفيهية) بعلاوة سعرية وتخصيمها من الداخل وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفي 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 لهم بالتعهد الموقع من وكيلهم بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ويكون للهيئة الحق في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٧ - يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع من وكيلهم بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

مادة ٨ - يلتزم المخصص لهم بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٩ - يلتزم المخصص لهم بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١١ - يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) 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 ١٢ - يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٣ - يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٤ - يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٥ - يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٦ - 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 الوزاري المرفق

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ أ) بمساحة (٢٢١٠٠٠ م^٢) بما يعادل (٥) فدان الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسادة / محمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو ، أحمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو ، منى محمود عادل محمد مصطفى الحلو ، لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وخدمات (ترفيهية) بعلاوة سريعة وتقدمها من الداخل ، والصادر بشأنه القرار الوزاري رقم (٣٧٠) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٢ ، وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٢١٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٣٠٤١,٦٨ م^٢ بما يعادل ٠,٧٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٤,٤٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضي المخصصة للخدمات "تنشيط ترفيهي" بمساحة ٢٩٩٣,٢٤٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٤,٧٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٩٩,٣٢ م^٢ بما يعادل ٠,٠٢٣ فدان وتمثل نسبة ٤,٧٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار سيارات بمساحة ٥٧٨٠,٤٧٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٣٨ فدان وتمثل نسبة ٢٧,٥٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء بمساحة ١٨٤٢,٢٧٧ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٣٨ فدان وتمثل نسبة ٨,٧٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٥ فدان وتمثل نسبة ٨,٩٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣٠٤١,٦٨ م^٢ بما يعادل ٠,٧٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٤,٤٨ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية بالجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	النموذج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٥١,٧٧	٢٥,٦٤٤	١١٥,٨٥	منفصل	١	أرضى + أول
٢	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٣	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٤	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٥	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٦	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٧	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٨	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٩	٤١٨,٤٢	٢٥,٢١٣	١٠٥,٤٩٥	منفصل	١	
١٠	٣٩٢,٨١٥	٢٦,٨٥٦	١٠٥,٤٩٥	منفصل	١	
١١	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
١٢	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
١٣	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
١٤	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
١٥	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
١٦	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
١٧	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
١٨	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
١٩	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٢٠	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P	التموج (فيلات)	عدد الوحدات	الارتفاع
٢١	٣٩٢,٨١	٢٦,٨٥٦	١٠٥,٤٩٥	منفصل	١	
٢٢	٤١٨,٤١٥	٢٥,٢١٣	١٠٥,٤٩٥	منفصل	١	
٢٣	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٢٤	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٢٥	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٢٦	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٢٧	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٢٨	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٢٩	٣٣٢,٢٥	٢٩,٩٤٧	٩٩,٥	منفصل	١	
٣٠	٤٥١,٧٧	٢٥,٦٤٤	١١٥,٨٥	منفصل	١	
الإجمالي	١٠٥٠٠	-	٣٠٤١,٦٨	-	٣٠	-

ثانيًا - المساحة المخصصة للخدمات "نشاط ترفيهي ، غرف أمن" :

(أ) الأراضي المخصصة للخدمات "نشاط ترفيهي" بمساحة ٢٩٩٣,٢٤٨ م^٢ أي ما يعادل ٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٤,٧٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢٩٩,٣٢ م^٢ بما يعادل ٠,٠٢٣ فدان وتمثل نسبة ٠,٤٧٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ب) المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة (F.P) ٢٩ م^٢ أي ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقًا لجدول

قُطع الأراضي والمساحة المبنية التالي :

النشاط	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P	الاشتراطات البنائية	
			النسبة البنائية	الارتفاع
"ترفيهي"	٩٩٣,٢٤٨	٩٩,٣٢	١٠%	بدروم + أرضي + أول
غرف أمن	٩	٩	-	أرضي فقط
الإجمالي	١٠٠٢,٢٤٨	١٠٨,٣٢	-	-

ثالثاً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع %
الإسكان F.P	٣٠٤١,٦٨	١٤,٤٨
خدمات "ترفيهى"	٩٩,٣٢	٠,٤٧٣
البوابات وغرف الأمن F.P	٩	٠,٠٤ %
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 على ١٥ ٪ من إجمالى مساحة أرض 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 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 .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م)، 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 إجمالي مساحة

قطعة الأرض وبما لا يتجاوز في الإجمالي عن ١٥٪.

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

(ز) الردود للفيلات: ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها

(انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع

المطلّة 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) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدناً - والكثافة السكانية

المحققة بالمشروع ٢٦ شخصاً / فدناً ،

٢- بالنسبة لمناطق الخدمات :

(أ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة (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 طبقاً للكود

المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ج) يتعهد السادة مالكي قطعة الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة، نظير إضافة نشاط "ترفيهي" للمشروع، وتخليصه من الداخل، طبقاً لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير ، وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمنطقتي الخدمات بالمشروع .

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

(ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م^٢، وارتفاع أرضي فقط، على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جرافات) .
- ٣ - يلتزم مالكو 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 في مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - يتولى السادة / محمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو، أحمد محمود عادل محمد مصطفى الحلو، منى محمود عادل محمد مصطفى الحلو، على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة، وأن يقوموا بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨ - يتولى مالكو المشروع على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - يتولى مالكو المشروع على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ١٠ - يتولى مالكو المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني، وكذا التفتيش الفنى، واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق، وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منهم والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - يتولى مالكو المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - يتولى مالكو المشروع على نفقتهم 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 السادة مالكى 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 ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

[illegible]

七