

## قرارات

### **وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

**قرار وزاري رقم ١٥١ لسنة ٢٠٢٤**

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٥

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥ أ/١)

بمساحة ٣,٣٥٧ فدان بما يعادل ٢١٤١٠٠ م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض رقم (٣) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة/ ورثة المرحوم سمير محمد كامل حسنى وهم :

عصمت عبد الحميد فهمي محمد زكى موسى / أحمد سمير محمد كامل /

أميرة سمير محمد كامل / رانيا سمير محمد كامل حسنى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني وخدمات تجارية

بعلوة سعرية وتخدمها 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 الوزاري 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 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 بالملحق ؛

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 ٢٠٢٢/١٠/٢٦ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسادة / ورثة المرحوم سمير محمد كامل حسني وهم :  
عصمت عبد الحميد فهمي محمد زكي موسى / أحمد سمير محمد كامل / أميرة سمير  
محمد كامل / رانيا سمير محمد كامل حسني لقطعة الأرض رقم (٢٥ أ/١/١)  
بمساحة ٣,٣٥٧ فدان بما يعادل ٢١٤١٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٣) بمنطقة الحزام  
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح  
زراعي إلى نشاط سكني بنظام السداد العيني ؛

وعلى الطلب الموقع من أحد المخصص لهم عن نفسه وبصفته وكيل  
عن باقي المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات  
برقم (٤١٧١٠٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٦ بشأن استصدار القرار الوزاري المائل  
مرفقاً به التعهدات المقدمة في هذا الشأن ؛

وعلى كتاب أحد المخصص لهم عن نفسه وبصفته وكيل عن باقى المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٦٥٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع وذلك لاستصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٩٩١) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٩ 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 (٤٣٢٦٠٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٥ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٨٩٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٢ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية) بالمشروع وتخصيمها من الخارج ؛  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من أحد المخصص لهم عن نفسه وبصفته وكيل عن باقى 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 السادة/ ورثة المرحوم سمير محمد كامل حسني وهم : عصمت عبد الحميد فهمي محمد زكى موسى / أحمد سمير محمد كامل / أميرة سمير محمد كامل / رانيا سمير محمد كامل حسني لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥ أ/١) بمساحة ٣,٣٥٧ فدان بما يعادل ٢١٤١٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٣) بمنطقة الحزام الأخضر

بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني وخدمات تجارية بعلاوة سعريّة وتخليدها من الخارج 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 نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥ أ/١) بمساحة ٣,٣٥٧ فدان بما يعادل ٢١٤١٠٠م<sup>٢</sup> (أربعة عشر ألفاً ومائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة/ ورثة المرحوم سمير محمد كامل حسني وهم : عصمت عبد الحميد فهمي محمد زكى موسى / أحمد سمير محمد كامل / أميرة سمير محمد كامل / رانيا سمير محمد كامل حسني لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني وخدمات تجارية بعلاوة سعريّة وتخليدها من الخارج ، وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٦ والتي تعتبر جميعها مكملّة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص لهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلاب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في 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 لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص لهم بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص لهم بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ التعاقد طبقاً لما ورد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٦/١٠/٢٠٢٢

**مادة ٦ -** يلتزم المخصص لهم بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجاري) وتقدمه من الخارج 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 ٧ -** يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

**مادة ٩ -** يلتزم المخصص لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠ -** يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) 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 لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٢ -** يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

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

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري المرفق

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٥ أ/١/١)  
بحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٣,٣٥٧ فدان  
بما يعادل ٢١٤١٠٠ م<sup>٢</sup> والمخصصة للسادة  
ورثة المرحوم سمير محمد كامل حسنى وهم :  
عصمت عبد الحميد فهمي محمد زكى موسى / أحمد سمير محمد كامل /  
أميرة سمير محمد كامل / رانيا سمير محمد كامل حسنى  
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى تنازل عن (٥٠٪)  
وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتخليصها من الخارج  
وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢٢

#### مساحه المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢١٤١٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣,٣٥٧ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٠,٥٠,٧٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٠٣ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٨٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢١٦٢١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٨٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للخدمات (تجاري) بمساحة ٢١٦٩٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٤٠٣ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢٤٤ م<sup>٢</sup> f.p أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٦٧٣,٤٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٣٩٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٨٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٤٥١٦,٧١ أى ما يعادل ١,٠٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٠٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م١١٦٣,١٦ ما يعادل ٠,٢٧٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٢٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م٥٠٥٠,٧٠ أى ما يعادل ١,٢٠٣ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٨٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢م١٦٢١ بما يعادل ٠,٣٨٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### جدول قطع الأراضي السكنية :

| رقم القطعة | مساحة القطعة م <sup>٢</sup> | مساحة الدور الأرضي f.p م <sup>٢</sup> | النسبة البنائية لقطعة الأرض % | النموذج         | عدد الوحدات | الارتفاع                     |
|------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------|------------------------------|
| ١          | ٥٥٤,٨٢                      | ١٨٥                                   | ٣٣,٣٤                         | فيلات شبه متصلة | ٢           | دور م + أرضي + أول + غرف سطح |
| ٢          | ٣٢٤,٣٥                      | ١٠٣                                   | ٣١,٧٦                         | فيلا منفصلة     | ١           |                              |
| ٣          | ٣٢٤,٣٥                      | ١٠٣                                   | ٣١,٧٦                         | فيلا منفصلة     | ١           |                              |
| ٤          | ٣٢٤,٣٥                      | ١٠٣                                   | ٣١,٧٦                         | فيلا منفصلة     | ١           |                              |
| ٥          | ٣٢٤,٣٥                      | ١٠٣                                   | ٣١,٧٦                         | فيلا منفصلة     | ١           |                              |
| ٦          | ٤٤٧,٦٥                      | ١٦٢                                   | ٣٦,١٦                         | فيلات شبه متصلة | ٢           |                              |
| ٧          | ٥٤٩,٩١                      | ١٦٢                                   | ٢٩,٤٦                         | فيلات شبه متصلة | ٢           |                              |
| ٨          | ٣٢٤,٣٥                      | ١٠٣                                   | ٣١,٧٦                         | فيلا منفصلة     | ١           |                              |
| ٩          | ٣٢٤,٣٥                      | ١٠٣                                   | ٣١,٧٦                         | فيلا منفصلة     | ١           |                              |
| ١٠         | ٣٢٤,٣٥                      | ١٠٣                                   | ٣١,٧٦                         | فيلا منفصلة     | ١           |                              |
| ١١         | ٣٢٤,٣٥                      | ١٠٣                                   | ٣١,٧٦                         | فيلا منفصلة     | ١           |                              |
| ١٢         | ٣٢٤,٣٥                      | ١٠٣                                   | ٣١,٧٦                         | فيلا منفصلة     | ١           |                              |
| ١٣         | ٥٧٩,١٧                      | ١٨٥                                   | ٣١,٩٤                         | فيلات شبه متصلة | ٢           |                              |
| الإجمالي   | ٥٠٥٠,٧                      | ١٦٢١                                  |                               |                 | ١٧          |                              |

## **الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :**

نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع .  
لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .  
الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .  
يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .  
ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .  
المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .  
الردود : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي داخل قطع الأراضي السكنية وفي حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ فقط .  
يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .  
يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلّة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .  
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بما يعادل مكان سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكوود المصري للجراجات .

يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصا / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٢ شخصا / فدان .

### ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات (تجاري) بمساحة ١٦٩٢م٢ بما يعادل ٠,٤٠٣ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

| الاستعمال       | إجمالي مساحة الدور الأرضي | مساحة قطعة الأرض |       | الاشتراطات البنائية |                                               |
|-----------------|---------------------------|------------------|-------|---------------------|-----------------------------------------------|
|                 |                           | متر مربع         | فدان  | نسبة بنائية         | الارتفاع الرود                                |
| خدمات (تجاري)   | ٤٩٠                       | ١٦٩٢             | ٠,٤٠٣ | ٢٨,٩٦٪              | أرضي+أول بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة |
| غرف أمن وبوابات | ٤                         | ٤                | ٠,٠٠١ |                     | أرضي فقط ولا تزيد مساحة الغرفة على ٢م٩        |
| الإجمالي        | ٤٩٤                       | ١٦٩٦             | ٠,٤٠٤ |                     |                                               |

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

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

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الخدمات وطبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أرض الخدمات وحتى حدود أراضي الفيلات السكنية .

يتعهد مالك الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط خدمات المشروع وتقديمها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات التجارية بالمشروع .

يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع .

#### جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :

| الاستعمال       | إجمالي مسطح الدور الأرضي FP م٢ | النسبة البنائية FP % |
|-----------------|--------------------------------|----------------------|
| سكني            | ١٦٢١                           | ١١,٥٠ %              |
| خدمات           | ٤٩٠                            | ٣,٤٧ %               |
| غرف أمن وبوابات | ٤                              | ٠,٠٣ %               |
| الإجمالي        | ٢١١٥                           | ١٥ %                 |

عن نفسه ووكيلاً عن باقي الملاك

**أحمد سمير محمد كامل**

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية (أرضي + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القنات المسلحة ويسمح بإقامة البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لبديوم البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم السادة ورثة المرحوم سمير محمد كامل حسني بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- غرف 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 المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى الملاك على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البرتورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم الملاك 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 من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢- يلتزم الملاك بالبرنامج الزمني المقدم منهم والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

١٤- 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 ثانى

عن نفسه ووكيلا عن باقى الملاك

**أحمد سمير محمد كامل**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

**د/ وليد عباس عبد القوي**



Herbicide

101-15-1573, 201

