

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٤٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٤

باعتناء تعديل تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (٦ أ) بمساحة ٢٢١٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة/ أشرف وهيب فهمي المنياوى ، شيرين وهيب فهمي المنياوى) بمقابل عيني «تنازل عن ٥٠٪» لإقامة مشروع سكنى وخدمات تجارية بعلاوة سريعة والسابق لها صدور القرار الوزارى رقم ٧٣٠ لسنة ٢٠٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية المرفقة 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 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 زراعى 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 الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢١٩١ فدان بمدينة ٦ أكتوبر ومساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بينها العائش على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بالأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السادة / أشرف وهيب فهمي المنياوى ، شيرين وهيب فهمي المنياوى (لقطعة الأرض رقم (٦ أ) بمساحة ٢٢١٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) .

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٣٠ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢ باعتناء تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (٦ أ) بمساحة (٢٢١٠٠٠ م^٢) بما يعادل ٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة / أشرف وهيب فهمي المنياوى ، شيرين وهيب فهمي المنياوى) بمقابل عيني .

وعلى الطلب المقدم من المخصص لهما قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٨١٨٨) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٤ المرفق به لوائح المشروع لمراجعتها واعتمادها .

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣٢٨٩٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٥ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٥٦٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢ .

وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهما قطعة الأرض .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمعية المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / بإعتداد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢١٠٠٠ م بما يعادل ٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة / اشرف وهيب فهمي المنياوي ، شيرين وهيب فهمي المنياوي (بمقابل عيني "تنازل عن ٥٠٪" لاقامة مشروع سكني وخدمات تجارية بعلاوة سعرية والسابق لها صدور القرار الوزاري رقم (٧٣٠) لسنة ٢٠٢٠ . 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 المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٥ والمنتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف

قرار

مادة (١) : يلتزم تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢١٠٠٠ م بما يعادل ٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة / اشرف وهيب فهمي المنياوي ، شيرين وهيب فهمي المنياوي (بمقابل عيني "تنازل عن ٥٠٪" لاقامة مشروع سكني وخدمات تجارية بعلاوة سعرية والسابق لها صدور القرار الوزاري رقم (٧٣٠) لسنة ٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٢ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهما في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني 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 قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة المسبقة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإبرام 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 لهما قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أو ضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية في هذا الشأن .

مادة (٥) : يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل الإعتماد مع العقود المبرمة بينه وبين المالكين / القاطنين لوحدات المشروع ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار كإن لم يكن .

مادة (٦) : يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بعدم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كإن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٧) : يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية بعلاوة سعرية وتخصيمها من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كإن لم تكن ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

- مادة (٨) :** يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح لهما من قبل وزارة الدفاع
- مادة (٩) :** يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (١٠) :** يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى . وفى حالة تبوء ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٢) :** يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة على نفقته الخاصة .
- مادة (١٣) :** يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٤) :** يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض واستشارى المشروع بمسئولهم عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع الوحدات المزمع إقامته سكنى/تجارى وتحميلها وحدها أى تبعات على ذلك دون ادنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة وعلى نفقتهم الخاصة
- مادة (١٥) :** يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات على نفقته طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٦) :** يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٧) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماد تعديل التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة (٢٢١٠٠٠ م^٢) بما يعادل ٥ فدان .
 الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة للسادة (اشرف وهيب فهمي المتناولي ؛ شيرين وهيب فهمي
 المتناولي وفقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٠ لاقامة مشروع سكني وخدمات تجارية بعلاوة سريعة وتقدمها من الخارج
 والسابق صدور القرار الوزاري له برقم (٧٣٠ لسنة ٢٠٢٠)

مساحة المشروع :

١- إجمالي مساحة المشروع (٢٢١٠٠٠ م^٢) أى ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٨٠٧٣,٠٦ م^٢ أى ما يعادل ١,٩٢٢ فدان وتمثل نسبة ٣٨,٤٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي ٢٨٠٧,١٢ F.P م^٢ وتمثل نسبة ١٣,٣٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة للخدمات "تجاري" بمساحة ٢١١٤٣,١٣ م^٢ بما يعادل ٠,٢٧٢ فدان وتمثل نسبة ٥,٤٤ % من مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢٧,٨٨ م^٢ بما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٤ % من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٧٨٤,٥٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٣٧٧ فدان وتمثل نسبة ٢٧,٥٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٥٦٨,٤٣ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٨٨ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢١٤٢٣ م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٣٩ فدان وتمثل نسبة ٩,٧٨ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٨٠٧٣,٠٦ م^٢ أى ما يعادل ١,٩٢٢ فدان وتمثل نسبة ٣٨,٤٤ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي ٢٨٠٧,١٢ F.P م^٢ وتمثل نسبة ١٣,٣٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالي :-

رقم القطعة	المساحة م ^٢	المساحة المبنية بالدور الأرضي	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع
١	٦٣٢,٥	٢٤٦	٣	فيلات متصلة	بدرج + أرضي + غرف اسطح
٢	٦١١,٠٨	٢٤٦	٣		
٣	٨١٥,٦٣	٢٤٦	٣		
٤	٦٨٧,٤٣	٢٤٦	٣		
٥	٩٢٥,٠٦	٣٢٨	٤		
٦	٤٨٢,٣٤	١٨٠	٢	فيلات شبه متصلة	
٧	٣١٣,٥	٩٦,٨٩	١	فيلات منفصلة	
٨	٣١٣,٥	٩٦,٨٩	١		
٩	٣١٣,٥	٩٦,٨٩	١		
١٠	٣١٣,٥	٩٦,٨٩	١		
١١	٤٨٢,٣٤	١٨٠	٢	فيلات شبه متصلة	
١٢	٤٦٨,٣٤	١٨٠	٢		
١٣	٣١٢	٩٦,٨٩	١	فيلات منفصلة	
١٤	٣١٠,٣١	٩٦,٨٩	١		
١٥	٣١١,٦٩	٩٦,٨٩	١		
١٦	٣١٢	٩٦,٨٩	١		
١٧	٤٦٨,٣٤	١٨٠	٢	فيلات شبه متصلة	
	٨٠٧٣,٠٦	٢٨٠٧,١٢	٣٢		

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

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع.
- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠ % للفيلات المنفصلة ، و ٤٥ % للفيلات المتصلة و الشبه متصلة و بما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥ %) ..
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥ % من مسطح الدور الارضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- لا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر يعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .
- و المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤ م كحد أدنى.
- الردود بقطع الاراضي السكنية : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي وفي حالة واجهة القطعة اقل من ٢٢,٥ م يمكن ان يصل الردود الجانبي الي ٢,٥ م
- ح. يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها بالهيئة بشرط توفير اماكن انتظار سيارات بالبدرومات
- ط. يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة و (٤ م) بالنسبة لحدود الجار.
- ي. يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارات طبقاً لكود المصري للجراجات و تعديلاته بداخل قطعة الارض .
- ك. يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ للغرفة و بارتفاع ارضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .
- ل. الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - و الكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخص / فدان .

ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات:-

م. المساحة المخصصة للخدمات "تجاري" وغرف الامن والبوابات بمساحة ٢٨١٥١,٠١ و تمثل نسبة ٥,٤٨ % من مساحة ارض المشروع وفقاً للجدول التالي :-

القطعة	النشاط	المساحة م ^٢	مساحة الدور الارضي	نسبة البناء %	الارتفاع	الردود
A	تجاري	١١٤٣,١٣	٣٣٥	٢٩,٣٠	بدروم + ارضي + اول	٦ م من جميع الجهات
-	غرف امن	٧,٨٨	٧,٨٨		ارضي فقط	
	الإجمالي	١١٥١,٠١	٣٤٢,٨٨			

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

جدول النسبة البنائية للمشروع		
النسبة البنائية %	إجمالي مساحة الدور الارضي	الاستعمال
١٣,٣٦	٢٨٠٧,١٢	سكني
١,٦	٣٣٥	خدمات "تجاري"
٠,٠٤	٧,٨٨	غرف امن وبوابات
١٥	٣١٥٠	الإجمالي

يلتزم المالك بالتالى :-

- أ- بسداد العلوة المستحقة نظير اضافة نشاط خدمي "تجاري" وتخليده من الخارج طبقا لما تقرره اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار التراخيص
- ب- يلتزم السادة الملاك بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او البيع او الاعلان الا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووفقا للقواعد المتبعة في هذا الشأن ؛ مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٣ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وفي حال مخالفة ذلك يتم اتخاذ الاجراءات القانونية المقررة .
- ج- ان التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطني او مالكي المشروع وفي حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكان لم تكن
- د- أنه لم يتم البيع أو التصرف في أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

أقر السيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل رقم قومي (٢٠١٦٠٧٢٢٨٨٠٠٧٦٦) بان التوكيل رقم (١٩٨) (حرف "أ") لسنة ٢٠٢٤ (مكتب توثيق الشيخ زايد) الصادر من السادة (اشرف وهيب فهمي المنياوي ؛ شيرين وهيب فهمي المنياوي) للسادة (حشمت حلمي ارميس جرجس ؛ وبصا متواضع وبصا جرجس ؛ وجيه تجدي فوزي حبيب) ؛ وكذا التوكيل رقم (٩٥) (حرف (ن) لسنة ٢٠٢٤ (مكتب توثيق نادي حدائق الاهرام) ساريين وصحيحين ولم يتم الغاؤهما او اجراء اي تعديل عليهما ؛ وان من ضمن صلاحياته التوقيع على الشروط المرفقة محل هذا القرار وفي حال ظهور ما يخالف ما تقدم فتتخذ المسؤولية المدنية والجنالية علي عاتقه دون ادنى مسؤولية علي الهيئة او اجهزتها .



الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات
٢. يلتزم الملاك بعدم إقامة منشآت فى مناطق الردود .
٣. مرافق الخدمات بدور المسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لاتكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من المساحة المبنية بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
٤. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم الملاك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها .
٥. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ملاذخية لممرات المشاه وتنفيذ البدرورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
٦. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
٧. يلتزم الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
٨. يلتزم الملاك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
٩. يلتزم الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٤ ، ٥ ، ٦) .

١٠. يلتزم المالك بالبرنامج الزمني المقدم منه و المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
١١. يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الاراضي طبقا للكوود المصرى للجراجات و تعديلاته.
١٢. 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 ثاني

طرف أول

صورة طبق الأصل

عن المالك بالتوكيلات ارقام (١٩٨) (حرف "أ") لسنة ٢٠٢٤

١٥٠ (حرف "ن") لسنة ٢٠٢٤

وانل صلاح الدين بهلول خليل

رقم قومي (٢٧٦٠٧٢٢٨٨٠٠١١٦)

التوقيع (أحمد مصطفى السيد خليل)



٧



[illegible]