

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

الوقائع المصرية

مُدْحَقٌ لِلْجَرِيدَةِ الرَّسْمِيَّةِ

الثمن ١٢ جنيهاً

السنة
١٩٦ هـ

الصادر في يوم الثلاثاء ٧ ربيع الآخر سنة ١٤٤٤
الموافق (أول نوفمبر سنة ٢٠٢٢)

العدد
٢٤٢ (تابع)



محتويات العدد

رقم الصفحة

قرارات أرقام ٦٧١ و٦٧٢ و٦٧٣ و٦٩١ و٦٩٢	} وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
٦٩٦ و٦٩٨ لسنة ٢٠٢٢ ٣-١٠٤	



المطبعة الأميرية
صورة الكترونية لإيطاليا عند الطلب

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ ب)

بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

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 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 تم 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 الأراضى المملوكة تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى 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 بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس لقطعة الأرض رقم (٣) ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٨١٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٢ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لذلك ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٠ ؛
وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٥١٥١) بتاريخ
٢٠٢٢/٣/٢ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلى للمشروع والتعهدات
اللازمة للاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٥٧٠٤)
بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٨ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمشروع
عاليه للمراجعة والإفادة بكامل موقف قطعة الأرض (مالى - عقارى - تنفيذى) (معايينة
حديثه) - قانونى) ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار
القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٨٠٦٢)
بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٧ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٩٥٨٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٩
مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ورفع
مساحى للقطعة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٧٠١٧) بتاريخ
٢٠٢٢/٦/٩ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير بالهيئة للدراسة والإفادة عن قيمة
العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى تجارى وتقديمه من الخارج لقطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على
استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً
للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر
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 بينه وبين جهاز المدينة وبإزالة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها قبل استصدار تراخيص البناء وسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى تجارى وتخليده من الخارج وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض (٣ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وخدمات تجارية وتخليدها من الخارج 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 ٢٠٢٢/٧/١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وخدمات تجارية وتخليدها من الخارج بعلاوة سعرية، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ 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 بينه وبين جهاز المدينة ، وبإزالة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها قبل استصدار تراخيص البناء .

مادة ٣- يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى (تجارى) وتخمينه من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ولا يتم استخراج تراخيص هذا النشاط إلا بعد سداد تلك العلاوة ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له 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 المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهّد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

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

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

مادة ١٣- يُنشر 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 الجزائر

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٣ ب) بمساحة ٢١٠٠٠م^٢ بما يعادل (٥) أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد/ القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتخديمها

من الخارج) ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠م^٢ أى ما يعادل (٥) أفدنة .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٩٩٥١,٥١م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٧ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣٠٤٠م^٢ بما يعادل ٠,٧٢٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال التجارى بمساحة ٥٢١,٢٥م^٢ أى ما يعادل ٠,١٢٤ فدان وتمثل نسبة (٢,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ١٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٥٣٩١,٥٣م^٢ أى ما يعادل ١,٢٨٤ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥م^٢ أى ما يعادل ٤٤٦,٠ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣٢٥٠,٧١م^٢ أى ما يعادل ٧٧٤,٠ فدان وتمثل نسبة (١٥,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٩٩٥١,٥١م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٧ فدان وتمثل نسبة (٤٧,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ٣٠٤٠م^٢ بما يعادل ٧٢٤,٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأراضى F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٦٤,٠٢	١٧٠	٣٦,٦٤	فيلا شبه متصلة	٢	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٢	٦٩١,٥٧	٢٠٠	٢٨,٩٢	فيلا شبه متصلة	٢	
٣	٣٥٠,٩	١٠٠	٢٨,٥٠	فيلا منفصلة	١	
٤	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	
٥	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	
٦	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	
٧	٣٥٠,٨٩	١٠٠	٢٨,٥٠	فيلا منفصلة	١	
٨	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	
٩	٣٣٨	١٠٠	٢٩,٥٦	فيلا منفصلة	١	

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
الارتفاع + بدوم + أرضى + أول + غرف سطح	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	١٠
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	١١
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	١٢
	١	فيلا منفصلة	٢٨,٥٠	١٠٠	٣٥٠,٨٩	١٣
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	١٤
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	١٥
	١	فيلا منفصلة	٢٩,٥٦	١٠٠	٣٣٨	١٦
	١	فيلا منفصلة	٢٨,٥٠	١٠٠	٣٥٠,٩	١٧
	٢	فيلا شبه متصلة	٢٧,٨٣	٢٠٠	٧١٨,٦٢	١٨
	٢	فيلا شبه متصلة	٢٨,٢٦	١٧٦	٦٢٢,٨٦	١٩
	١	فيلا منفصلة	٣٠,٧٧	٩٠	٢٩٢,٥	٢٠
	٢	فيلا شبه متصلة	٣٧,٢٥	١٧٦	٤٧٢,٥	٢١
	٢	فيلا شبه متصلة	٣٧,٢٥	١٧٦	٤٧٢,٥	٢٢
	٢	فيلا شبه متصلة	٣٧,٢٥	١٧٦	٤٧٢,٥	٢٣
	٢	فيلا شبه متصلة	٢٨,٢٦	١٧٦	٦٢٢,٨٦	٢٤
	٣٢	-	-	٣٠٤٠	٩٩٥١,٥١	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على

(١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٥٪) للفيلات شبه المتصلة ، و(٤٠٪) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .

(ج) الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد على (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) ، وبما 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 .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على (٢٥٠م) يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦) أمتار وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠) م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

(ز) الردود لأراضى الفيلات : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبى - (٦) أمتار خلفى ، وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصبح الردود الجانبى (٢,٥) م فقط وفى حالة النماذج السكنية يصبح الردود (٤) أمتار من جميع الجهات و(٦) أمتار من ناحية السور .

(ح) يسمح بإقامة دور بسدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .

(ط) يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل

المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكوود المصرى

للجراجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على

(٩)م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح

بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع (٤٥) شخصاً / فدان - والكثافة

السكانية المحققة (٢٨) شخصاً / فدان .

(م) نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٥, ٥٣١م^٢ أى ما يعادل ١٢٦, ٠ فدان

وتمثل نسبة (٥٢٩, ٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية

بالدور الأرضى F.P ١١٠م^٢ بما يعادل ٠, ٢٦ فدان وتمثل نسبة (٥٢, ٠٪) من

إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى التالى :

الاشتراطات البنائية المسموح بها			إجمالى مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.B	مساحة القطعة بالفدان	مساحة القطعة م ^٢	الاستعمال
الردود	الارتفاع	نسبة البناء				
٦ أمتار من جميع الجهات	بدروم + أرضى + أول	٣٠٪	١٠٠	٠, ١٢٤	٥٢١, ٢٥	خدمات تجارى
أرضى فقط ولا تزيد مساحة الغرفة على (٩)م ^٢			١٠	٠, ٠٠٢	١٠	غرف أمن
----	----	----	١١٠	٠, ١٢٦	٥٣١, ٢٥	المجموع

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

٢ - الردود لا تقل عن (٦) أمتار من جميع الجهات .

٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٤ - يسمح بإقامة غرف سطح بنسبة (١٠٪ مغلق + ١٠٪ مفتوح بمواد سهلة الفك والتركيب) .

٥ - يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن (٦) أمتار من حدود أرض الخدمات وحتى حدود أرض الفيلات السكنية .

٦ - يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على (٩)م^٢ وبارتفاع أرضى فقط ، وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع .

تعهد الخدمات :

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

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة بالفدان	المساحة المبنية بالمترب المربع	البيان
٪١٤,٤٨	٠,٧٢٤	٣٠٤٠	الإسكان F.P
٪٠,٤٨	٠,٠٢٤	١٠٠	خدمات (تجارى) F.P
٪٠,٠٥	٠,٠٠٢	١٠	غرف الأمن F.P
٪١٥	٠,٧٥	٣١٥٠	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم أسفل المبانى السكنية ويستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يلتزم المالك 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 ، (إسكان وخدمات) .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / القس بطرس وبالميلاد عادل سامى جرجس على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١١ - يتولى المالك اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٣- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه ، والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٥- 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 ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

العدد ٤٤٢٤٤٤

البرنامج الزمني التنفيذي للمشروع :-
 ايمالك / القصر بطرس وبالميلاد ناديا / ساوي جرجيس
 المشروع :- انشاء تجمع سكني
 القطعة :- قطعة رقم (3ب) حوض 7
 بمساحة (5) فدان (21.000 م2) العزام الاخضر -



السنة الثانية											السنة الأولى											البند		
2	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
[Black]											[Black]											توصيل المرافق الرئيسية (مصدر المياه - تاريخ عمود)		
[Black]											[Black]											الاعمال العقلية بالموقع		
[Black]											[Black]											الاعمال العقلية بالمشروع		
[Black]											[Black]											اعمال الانشاءات		
[Black]											[Black]											الاساسات		
[Black]											[Black]											الهيكل الخرساني		
[Black]											[Black]											المباني		
[Black]											[Black]											التشطيبات الخارجية		
[Black]											[Black]											اعمال البنية التحتية		
[Black]											[Black]											شبكات الصرف الصحي والري		
[Black]											[Black]											شبكات المياه		
[Black]											[Black]											شبكات الكهرباء والاتصالات		
[Black]											[Black]											شبكات الطرق فرمه		
[Black]											[Black]											طبقة الرصف النهائية أو انترلوك		
[Black]											[Black]											اعمال تنسيق الموقع		
[Black]											[Black]											الاسوار والبوابات		

الرأي:-

مدير المرافق
 مهندس / احمد شوقي
 [Signature]

مدير المشروعات
 د. مهندسة / سمر خليل
 [Signature]

مدير عام الانشاءات
 مهندس / محمد عبد الرحيم
 [Signature]

- لا مانع من اعتماد البرنامج الزمني التنفيذي للمشروع طبقا للمدة المحددة بالبند الحادي عشر من التعاقد وبما لا يتعارض مع ما جاء بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وبما يتفق مع المواصفات الفنية والمعايير الهندسية والتنفيذية المتعارف عليها.
 - في حالة التأخر في تنفيذ الاعمال لأي بند من البنود، يتم تقديم برنامج زمني تنفيذي معدل للاعتماد، وذلك في ضوء المدة الزمنية المحددة بالتعاقد...
 وذلك حال ثبوت صحة مضمون الطلب وصحة المستندات المقدمة.

[Signature]

متر، ٦٧١ - ٢٠٢٢

التوقيع/ العيس بطرس وبالميلاد جبارل ساهسى

مدينة ٥ أكتوبر

السنة الخامسة												السنة الرابعة												السنة الثالثة											
12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
شأنى وتطبيق ممهد (البند الحادى عشر من المقد)																																			
[Blank grid with some shaded cells]																																			

يتمدد،،

معاون وزير الإسكان والمشرف
على قطاع التخطيط والمشروعات

وليد عباس عبد القوي

دكتور مهندس/ وليد عباس عبد القوي

رئيس الإدارة المركزية
لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندسة/ ميرفت محمد صالح

ن

المردد ٤٤٤-٢١١٦٠١١٦-٢٠٢٢
صورة طبق الأصل
إلى
أبو إسحاق

رقم الأرض	مساحة الأرض	رقم الأرض	مساحة الأرض
١٢	٨٠٤٤	١٢	٨٠٤٤
١٣	٨٠٤٤	١٣	٨٠٤٤
١٤	٨٠٤٤	١٤	٨٠٤٤

رقم الأرض	مساحة الأرض	رقم الأرض	مساحة الأرض
١٢	٨٠٤٤	١٢	٨٠٤٤
١٣	٨٠٤٤	١٣	٨٠٤٤
١٤	٨٠٤٤	١٤	٨٠٤٤

بيان أوصاف الأرض المأجورة

رقم الأرض	مساحة الأرض	رقم الأرض	مساحة الأرض
١٢	٨٠٤٤	١٢	٨٠٤٤
١٣	٨٠٤٤	١٣	٨٠٤٤
١٤	٨٠٤٤	١٤	٨٠٤٤

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢ ، ٢٤)

بمساحة (٤٠ فداناً) بما يعادل ١٦٨٠٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة مجموعة ديونز للاستثمار

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى لمساحة ٣٨ فداناً ، وبمقابل نقدى لمساحة فدانين

وكذا أنشطة خدمية بعلاوة سعرية (تجارى إدارى وتخدمه

من الخارج ونادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط)

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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم 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 ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببند العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٩/١٢/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مجموعة ديونز للاستثمار لقطعة الأرض رقم (٢٢ ، ٢٤) حوض رقم (٢) بمساحة (٤٠) فداناً بما يعادل ١٦٨٠٠٠م^٢ بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن (٥٠٪) بموقع بديل) ، وكذا أنشطة خدمية بعلاوة سعرية ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٦٤٩٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٠ مرفقاً به بعض المستندات لإصدار القرار ؛

وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٧٣٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٩ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٨ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢١/٤/٢٠٢٢ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٩٣٤٢) بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٢ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعوى 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 بينها وبين جهاز المدينة ، وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصداد العلاوات المستحقة نظير إضافة أنشطة خدمية وتخليها من الخارج ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مجموعة ديونز للاستثمار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢) ، (٢٤) بمساحة (٤٠ فداناً) بما يعادل ١٦٨٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل مساحة ٣٨ فداناً ، وبمقابل نقدي لمساحة فدانين ، وكذا أنشطة خدمية بعلاوة سعرية (تجارى ، إدارى تخديمه من الخارج ونادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٩/٥/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٣٥٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٧ متضمناً الإفادة بأن قطعة الأرض الكائنة بالكيلو ٢٤ غرب إسكندرية الصحراوى ليست القطعة محل القرار ؛

قرر:

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢ ، ٢٤) بمساحة (٤٠ فداناً) بما يعادل ٢م١٦٨٠٠٠ (مائة وثمانية وستون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة مجموعة ديونز للاستثمار لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى لمساحة ٣٨ فداناً ، وبمقابل نقدى لمساحة (٢) فدان ، وكذا أنشطة خدمية بعلاوة سعرية (تجارى إدارى تخديمه من الخارج ونادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 بينها وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- تلتزم الشركة 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 المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة أنشطة خدمية (تجارى إدارى وخديمه من الخارج ونادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط) ، وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفى ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية كأن لم تكن .

مادة ٥- تلتزم الشركة بإزالة كافة الإشغالات والمنشآت القائمة على قطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٦- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢- يُنشر 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 الجزائر

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢ ، ٢٤)

بمساحة ٢م^٢١٦٨٠٠٠ بما يعادل (٤٠ فداناً)

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة شركة مجموعة ديونز للاستثمار

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن (٥٠٪) بموقع بديل) ، وفقاً لعقد

تخصيص قطعة الأرض المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩

وكذا أنشطة خدمية بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م^٢١٦٨٠٠٠ أى ما يعادل (٤٠) فداناً .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٦, ٦٦٣٥٤٦م^٢ أى ما يعادل ١٧, ٥١ فدان وتمثل نسبة (٤٣, ٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٠٧٩٦, ٥م^٢ بما يعادل ٤, ٩٥ فدان وتمثل نسبة (١٢, ٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى الآتى:

أراضى الفيلات بمساحة ٦٣٥٢٨, ٩٣م^٢ بما يعادل ١٥, ١٣ فدان .

أراضى العمارات بمساحة ١٠٠١٧, ٧٣م^٢ بما يعادل ٢, ٣٨ فدان .

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٦٦, ٦٦٤٤٨٧م^٢ أى ما يعادل ٣, ٤٥ فدان وتمثل نسبة (٨, ٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣٥٦٣م^٢ بما يعادل ٠, ٨٤٨ فدان وتمثل نسبة (٢, ١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣١٦٣١, ٨٩ م^٢ أى ما يعادل ٧, ٥٣ فدان وتمثل نسبة (١٨, ٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٥٥٤٩ م^٢ أى ما يعادل ٣, ٧ فدان وتمثل نسبة (٩, ٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣٢٧٨٤, ٧٩ م^٢ أى ما يعادل ٧, ٨١ فدان وتمثل نسبة (١٩, ٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٧٣٥٤٦, ٦٦ م^٢ أى ما يعادل ١٧, ٥١ فدان وتمثل نسبة (٤٣, ٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٠٧٩٦, ٥ م^٢ بما يعادل ٤, ٩٥ فدان وتمثل نسبة (١٢, ٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى الآتى :

أراضى الفيلات بمساحة ٦٣٥٢٨, ٩٣ م^٢ بما يعادل ١٣, ١٥ فدان وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض ٪	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	٨	متصل	٪٣٠, ٦٩	٦٤٨, ٢٧	٢١١٢, ٠٥	C١ - ٠١
	٨	متصل	٪٣٠, ٦٩	٦٤٨, ٢٧	٢١١٢, ٠٥	C١ - ٠٢
	٨	متصل	٪٣٠, ٦٩	٦٤٨, ٢٧	٢١١٢, ٠٥	C١ - ٠٣
	٨	متصل	٪٣٠, ٦٩	٦٤٨, ٢٧	٢١١٢, ٠٥	C١ - ٠٤
	٨	متصل	٪٣٣, ٢٦	٦٤٨, ٢٧	١٩٤٨, ٨٢	C١ - ٠٥
	٦	متصل	٪٣١, ٦٨	٤٩٧, ٦٥	١٥٧٠, ٨٣	C١ - ٠٦

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	٨	متصل	٪ ٢٤, ٨٥	٦٤٨, ٢٧	٢٦٠٩, ٢٥	C٢ -٠١
	٨	متصل	٪ ٢٧, ٢٨	٦٤٨, ٢٧	٢٣٧٦, ٠٠	C٢ -٠٢
	٢	شبه متصل	٪ ٢٤, ٦٨	١٩٥, ٥٠	٧٩٢, ٠٠	C٢ -٠٣
	٢	شبه متصل	٪ ٢٣, ٤٣	١٩٥, ٥٠	٨٣٤, ٤٠	C٢ -٠٤
	٢	شبه متصل	٪ ٢٤, ١٢	١٩٥, ٥٠	٨١٠, ٦٣	C٢ -٠٥
	٢	شبه متصل	٪ ٢٤, ١٩	١٩٥, ٥٠	٨٠٨, ٠٤	C٢ -٠٦
	٢	شبه متصل	٪ ٢٤, ١٧	١٩٥, ٥٠	٨٠٨, ٩٧	C٢ -٠٧
	٢	شبه متصل	٪ ٢٣, ٩٨	١٩٥, ٥٠	٨١٥, ٢٦	C٢ -٠٨
	٨	متصل	٪ ٢٧, ٢٨	٦٤٨, ٢٧	٢٣٧٦, ٠٦	C٢ -٠٩
	٨	متصل	٪ ٢٣, ٧١	٦٤٨, ٢٧	٢٧٣٣, ٨٢	C٢ -١٠
	٢	شبه متصل	٪ ١٥, ٨٥	١٩٥, ٥٠	١٢٣٣, ٦٨	C٣ -٠١
	٢	شبه متصل	٪ ٢٢, ٦٢	١٩٥, ٥٠	٨٦٤, ٤٢	C٣ -٠٢
	٢	شبه متصل	٪ ٢٢, ٤٩	١٩٥, ٥٠	٨٦٩, ٢٧	C٣ -٠٣
	٢	شبه متصل	٪ ٢٢, ٤٩	١٩٥, ٥٠	٨٦٩, ٢٧	C٣ -٠٤
	٢	شبه متصل	٪ ٢٢, ٤٩	١٩٥, ٥٠	٨٦٩, ٢٧	C٣ -٠٥
	٢	شبه متصل	٪ ٢٢, ٥٦	١٩٥, ٥٠	٨٦٦, ٥١	C٣ -٠٦
	٢	شبه متصل	٪ ١٧, ٤١	١٩٥, ٥٠	١١٢٢, ٩١	C٣ -٠٧
	٢	شبه متصل	٪ ٢٢, ٦٧	١٩٥, ٥٠	٨٦٢, ٣٥	C٤ -٠١
	٢	شبه متصل	٪ ٢٤, ٢٩	١٩٥, ٥٠	٨٠٤, ٧٩	C٤ -٠٢
	٢	شبه متصل	٪ ٢٤, ٤٤	١٩٥, ٥٠	٧٩٩, ٨٥	C٤ -٠٣
٢	شبه متصل	٪ ٢٤, ٥٠	١٩٥, ٥٠	٧٩٨, ١١	C٤ -٠٤	

٣. الوقائع المصرية - العدد ٢٤٢ (تابع) فى أول نوفمبر سنة ٢٠٢٢

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٤ -- ٥
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٤ -- ٦
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٤	١٩٥,٥٠	٧٩٣,٢٨	C٤ -- ٧
	٢	شبه متصل	٪٢٣,٥٤	١٩٥,٥٠	٨٣٠,٤٦	C٤ -- ٨
	١	فيلا منفصلة	٪٢٦,٢٨	١٤٢,٨٣	٥٤٣,٥٩	C٤ -- ٩
	١	فيلا منفصلة	٪٢٧,٥٨	١٤٢,٨٣	٥١٧,٩٢	C٤ -- ١٠
	١	فيلا منفصلة	٪٢٧,٠٧	١٤٢,٨٣	٥٢٧,٥٤	C٤ -- ١١
	١	فيلا منفصلة	٪٢٥,٩٠	١٤٢,٨٣	٥٥١,٣٩	C٤ -- ١٢
	١	فيلا منفصلة	٪٢٥,٢٢	١٤٢,٨٣	٥٦٦,٢٧	C٤ -- ١٣
	١	فيلا منفصلة	٪٢٥,٣٣	١٤٢,٨٣	٥٦٣,٩١	C٤ -- ١٤
	١	فيلا منفصلة	٪٢٦,٠٦	١٤٢,٨٣	٥٤٨,١٤	C٤ -- ١٥
	١	فيلا منفصلة	٪٢٦,٠٨	١٤٢,٨٣	٥٤٧,٦٤	C٤ -- ١٦
	١	فيلا منفصلة	٪٢٧,١٩	١٤٢,٨٣	٥٢٥,٢٨	C٤ -- ١٧
	٢	شبه متصل	٪٢١,٧٤	١٩٥,٥٠	٨٩٩,٠٨	C٤ -- ١٨
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,١٣	C٤ -- ١٩
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٤ -- ٢٠
	١	فيلا منفصلة	٪٢٤,٣٧	١٤٢,٨٣	٥٨٦,٠٩	C٤ -- ٢١
	٢	شبه متصل	٪٢٠,٤٢	١٨٣,١٩	٨٩٧,١٩	C٥ -- ١
	٢	شبه متصل	٪٣٠,٨٧	١٨٣,١٩	٨٧٧,٧٠	C٥ -- ٢
	٢	شبه متصل	٪٢١,٤٩	١٨٣,١٩	٨٥٢,٥٦	C٥ -- ٣
٢	شبه متصل	٪٢٤,٢٣	١٨٣,١٩	٧٥٦,٠٠	C٥ -- ٤	

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة	
بدروم + أرضى + أول+ غرف سطح	٢	شبه متصل	٪٢٤,٢٣	١٨٣,١٩	٧٥٦,٠٠	C٥ -- ٥	
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٢٣	١٨٣,١٩	٧٥٦,٠٠	C٥ -- ٦	
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٥ -- ٧	
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٥ -- ٨	
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٨٧	١٩٥,٥٠	٧٨٥,٩٦	C٥ -- ٩	
	٢	شبه متصل	٪٢٣,١٩	١٩٥,٥٠	٨٤٣,٠٩	C٥ -- ١٠	
	٢	شبه متصل	٪٢٣,٩٧	١٩٥,٥٠	٨١٥,٧٢	C٥ -- ١١	
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٤٨	١٩٥,٥٠	٧٩٨,٥٤	C٥ -- ١٢	
	٢	شبه متصل	٪٢٣,٩٩	١٩٥,٥٠	٨١٥,٠٤	C٦ -- ١	
	٢	شبه متصل	٪٢٧,٧٠	١٩٥,٥٠	٧٠٥,٧٠	C٦ -- ٢	
	٢	شبه متصل	٪٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -- ٣	
	٢	شبه متصل	٪٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -- ٤	
	٢	شبه متصل	٪٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -- ٥	
	٢	شبه متصل	٪٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -- ٦	
	٢	شبه متصل	٪٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -- ٧	
	٢	شبه متصل	٪٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -- ٨	
	١٧٦				١٦٢٨٨,٥٢	٦٣٥٢٨,٩٣	إجمالى

أراضى العمارات بمساحة ١٠٠١٧,٧٣ بما يعادل ٢,٣٨ فدان وطبقاً

للتالى :

رقم النموذج	مساحة الدور الأرضى F.P	التكرار	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالنماذج	إجمالى مساحة الدور الأرضى للنماذج F.P
B ١	٢م٧٥١,٣٣	٦	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	١٢	٧٢	٢م٤٥٠٧,٩٨

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى 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 إجمالى مساحة المشروع .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان- والكثافة السكنية المحققة ٢٧ شخص / فدان.

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

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 .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .

أولاً - مشروعات تقسيم الأراضى :

لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات شبه المتصلة والمتصلة والنماذج السكنية وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقيسة 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 .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

الردود بقطع الأراضى السكنية للفيلات : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبى - (٦) أمتار خلفى - وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصل الردود الجانبى (٥,٢) م من جانب واحد فقط .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحتى حد المبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

ثانياً - مشروعات التقسيم الحضرى :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن (٦) أمتار بين حد العمارات السكنية

وأراضى الخدمات .

المسافة بين العمارات لا تقل عن (٦) أمتار .

ثالثاً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٦٦, ١٤٤٨٧م^٢ أى ما يعادل ٣, ٤٥ فدان وتمثل نسبة (٦٢, ٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣٥٦٣م^٢ بما يعادل ٠, ٨٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٢, ٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضى م ^٢ P.F	النسبة البنائية	عدد الأدوار	الردود	ملاحظات
١	تجارى إدارى	٦٠٠٠	١٨٠٠	٪٣٠	بدروم+أرضى + أول	٦ من جميع الجهات	-----
٢	نادى اجتماعى	٧٧٥٠	١٥٥٠	٢٠	بدروم+أرضى + أول	٦ من جميع الجهات	-----
٣	مسجد	٧١٩, ٦٦	١٩٥	٪٢٧	أرضى + ميزانين	مترين أمامى و(٤)م من باقى الجهات	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة
٤	غرفة أمن	١٨	١٨		أرضى فقط	-----	عدد (٢) غرفة بمساحة (٩)م ^٢ للغرفة الواحدة
	الإجمالى	١٤٤٨٧, ٦٦	٣٥٦١			-----	-----

تتعهد الشركة المالكة بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى "نادى اجتماعى" لخدمة قاطنى المشروع ، ونشاط تجارى إدارى ، وتخديه من الخارج طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار التراخيص من جهاز المدينة .

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن (٩)م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٠,٠٠٪) .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠٪) كالتالى (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) ، وذلك من مسطح الدور الأرضى وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته.

الالتزام بترك ردود (٦) أمتار من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .

الالتزام بترك مسافة (٦) أمتار بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع F.P		البيان
١٢,٣٧٪	١٦٢٨٨,٥٢	فيلات	الإسكان F.P
	٤٥٠٧,٩٨	عمارات	
٢,١٢٪	٣٥٦٣		الخدمات F.P
١٤,٤٩٪	٢٤٣٥٩,٥		الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى شركة مجموعة ديونز للاستثمار على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها ، والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأراضى طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

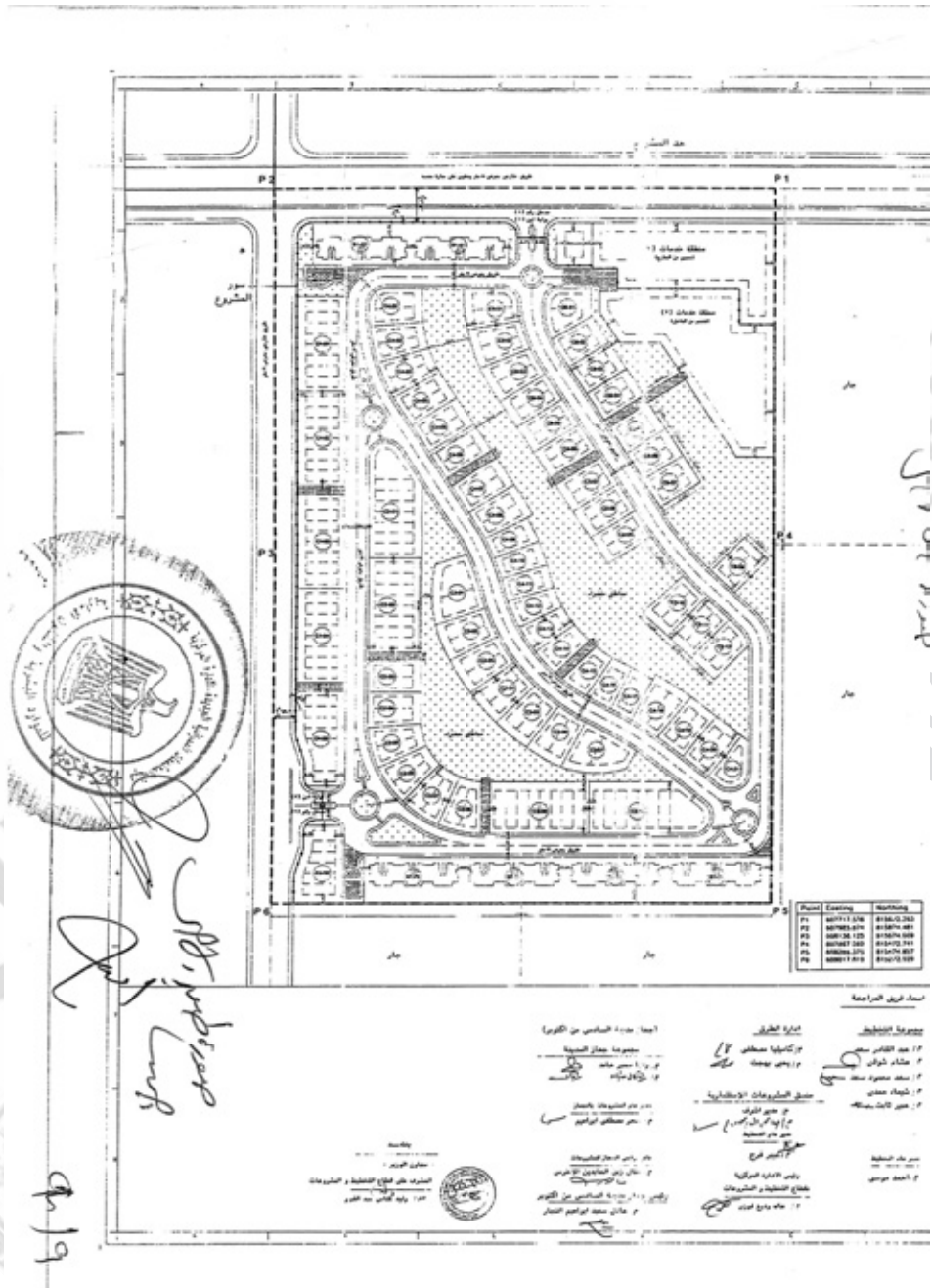
١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



مجلس إدارة المهندسين
الغرفة رقم ١١٩
الشارع رقم ١١٩
القاهرة



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١٧ ، ٢/١٧)

بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ محمد عبد المنعم حميدة محمد

والسيدة/ سلوى شكرى محمد حافظ

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية وإدارية لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم 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 ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببند العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٤/١٠/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / محمد عبد المنعم حميدة محمد لقطعة الأرض رقم (١١٧/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٤/١٠/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة/ سلوى شكرى محمد حافظ لقطعة الأرض رقم (١١٧/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى عقد ضم لقطعتى الأرض عاليه المبرم بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢١ للسيد / محمد عبد المنعم حميدة محمد وللسيدة/ سلوى شكرى محمد حافظ لتصبح قطعة الأرض

رقم (١١٧/١ ، ١١٧/٢) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهما قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٢٥٩٧) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٦ مرفق به لوحة المخطط العام للمشروع لقطعة الأرض وكافة المستندات والتعهدات لاستصدار قرار اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهما قطعة الأرض الوارد برقم (٤٤١١٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٧ مرفق به عدد (٧) لوحات لقطعة الأرض رقم (١١٧/١ ، ١١٧/٢) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٠٢٦٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٦ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والواردة برقم (٤١٢٥٨٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٤ ؛

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

وعلى التعهدات الموقعة من المخصص لهما قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر 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 وكذا سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وإدارية لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ محمد عبد المنعم حميدة محمد والسيدة/ سلوى شكرى محمد حافظ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ١٧ ، ٢/أ١٧) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وكذا خدمات تجارية وإدارية لخدمة قاطنى المشروع فقط 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 ٢٠٢٢/٧/١٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ١٧ ، ٢/أ١٧) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألفاً متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمد عبد المنعم حميدة محمد والسيدة/ سلوى شكرى محمد حافظ لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وكذا نشاط خدمات تجارية وإدارية لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة بتاريخى ٢٠٢٠/١٠/١٤ و ٢٠٢١/٦/٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص لهما بالتعهدات الموقعة منهما باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهما فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 نشاط خدمات تجارية وإدارية لخدمة قاطنى المشروع فقط وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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 المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، 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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧- يلتزم المخصص لهما بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة على أن يكون خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهما بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- يلتزم المخصص لهما بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص لهما بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- يلتزم المخصص لهما باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- يلتزم المخصص لهما بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- يلتزم المخصص لهما باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤- يُنشر 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



المطابقت بـ الأمانة العامة
صورة الكارونية لإيطاليا عند التناول

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض

رقم ١/١٧ ، ٢/١٧ بمساحة ٢١٠٠٠ م^٢ بما يعادل (٥) أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد/ محمد عبد المنعم ، والسيدة/ سلوى شكرى محمد

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته

بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٢ وكذلك خدمات تجارية وإدارية بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل (٥) أفدنة .

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٦ , ٣٠٨٨ م^٢ أى ما يعادل

٠ , ٩٦ فدان وتمثل نسبة (٩٢٠ , ٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى

مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٩٤ م^٢ بما يعادل ٥٧ , ٠ فدان وتمثل نسبة

(٤٠ , ١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

١ - الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة (٦) أمتر م^٢

أى ما يعادل ٠ , ٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠ , ٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (تجارى) بمساحة ٩٧ , ٢٥٢ م^٢

أى ما يعادل ٥٩٩ , ٠ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٧٥٠ م^٢ .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠ , ٥٨٢٣ م^٢ أى ما يعادل

٣٨٦ , ١ فدان وتمثل نسبة (٢٧ , ٧٢٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٣ , ٤٢٠ م^٢ أى ما يعادل

٤٨٦ , ٠ فدان وتمثل نسبة (٩ , ٧٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٠, ٤٠٠م^٢ أى ما يعادل ٤٣٢, ٠ فدان وتمثل نسبة (٨, ٥٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

٦ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٦, ٣٠٠م^٢ أى ما يعادل ٢, ٠٩٦ فدان وتمثل نسبة (٤١, ٩٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٩٤م^٢ بما يعادل ٥٧, ٠ فدان وتمثل نسبة (١١, ٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع. وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية %	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٩٩١, ٠٥٤	٢٧٠	٪٢٧, ٢٤	فيلات متصلة	٣	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٢	٦٧٧, ٤١٤	١٨٤	٪٢٧, ١٦	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٦٣٣, ٩٧٦	١٨٤	٪٢٩, ٠٣	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٦٠٨, ٥٠٤	١٩٣	٪٣١, ٧٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٣٩٦, ١٦٠	٩٣, ٥	٪٢٣, ٦٠	فيلات منفصلة	١	
٦	٩٥٥, ٩٥٧	٢٧٢	٪٢٨, ٤٥	فيلات متصلة	٣	
٧	٦٠٨, ٦٦٠	١٨٤	٪٣٠, ٢٣	فيلات شبه متصلة	٢	
٨	٧٠٥, ٤٣٠	١٨٤	٪٢٦, ٠٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٧٠٣, ٠٦	١٨٤	٪٢٦, ١٧	فيلات شبه متصلة	٢	
١٠	٧٥٨, ٥٠	١٨٤	٪٢٤, ٢٥	فيلات شبه متصلة	٢	
١١	٦٧٨, ٥٦٦	١٨٤	٪٢٧, ١١	فيلات شبه متصلة	٢	
١٢	٦٢٨, ٨٥١	١٨٤	٪٢٩, ٢٥	فيلات شبه متصلة	٢	
١٣	٤٥٧, ٠٣	٩٣, ٥	٪٢٠, ٥٤	فيلات منفصلة	١	
الإجمالى	٨٨٠٣, ١٦	٢٣٩٤			٢٦	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن

(١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P داخل قطعة الأرض عن

(٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيلات المتصلة والشبه متصله

و(٤٥٪) للنموذج السكنى وبما لا يتجاوز فى إجمالى (١٥٪) من إجمالى

المشروع .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول + غرف سطح

وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .

(د) 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 رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع

قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن

(٢٥٠م) مقياساً من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠م)

يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦) أمتار وتكون المسافة من محور الممر

ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠) م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

(ز) الردود : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبي - (٦) أمتار خلفى ، وفى

حالة واجهة القطعة أقل من ٢٠م فيمكن أن يصل الردود الجانبي (٢,٥) م .

- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات - مخازن لخدمة المبنى) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦) أمتار 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) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع (٤٥) شخصاً/ فدان - والكثافة السكانية المحققة (٢٣) شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

- ٧ - الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى تجارى إدارى بمساحة ٩٧ , ٢٥٢٠م^٢ أى ما يعادل ٥٩٩ , ٠ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٧٥٠م^٢ بما يعادل ١٧٨ , ٠ فدان وتمثل نسبة (٥٧٢ , ٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

النشاط	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	الارتفاع	الردود
خدمات إدارية وتجارية	١٩٧٦,٥٥	٦٠٠	٣٠,٣٥	بدروم + أرضى + أول	٦ أمتار من كل الجهات
خدمات (٢) مسجد	٥٤٤,٤٢	١٥٠	٢٧,٥٥	بدروم + أرضى + أول	٤ أمتار من كل الجهات

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٣٩٤	١١,٤٠٪
التجارى	٦٠٠	٢,٨٥٨٪
مسجد	١٥٠	٠,٧١٤٪
البوابات وغرف الأمن F.P	٦	٠,٠٢٨٪
الإجمالى	٣١٥٠	١٥٪

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول + غرف السطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البدروم ، ويستخدم بالأنشطة المصرح بها البدرومات (مواقف انتظار سيارات - مخازن لخدمة المبنى) .
- ٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / محمد عبد المنعم حميدة والسيدة / سلوى شكرى محمد على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهما بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورففها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتولى المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه ، والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/ وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وكذلك لمنطقة الخدمات طبقاً للكود المصرى .

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 ثانٍ

وكيلاً عن المالك

السيد/ محمد عبد المنعم حميدة محمد

طرف أول

(إمضاء)

اسم ٤٤٤٤٤٤٤٤ - ٢٧٢١/١٥ - حشيشة كرم و باقيا الحشيش

ملاحظات الترخيص

١- استعملت الكتلة المدنية و السكنية و المخزن
 ٢- كارت الترخيص استعملت و استعملت
 ٣- استعملت من غير كارت الترخيص
 ٤- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٥- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٦- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٧- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٨- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٩- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ١٠- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ١١- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية

ملاحظات الترخيص: ١- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٢- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٣- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٤- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٥- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٦- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٧- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٨- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٩- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ١٠- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ١١- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية

ملاحظات الترخيص

١- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٢- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٣- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٤- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٥- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٦- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٧- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٨- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٩- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ١٠- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ١١- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية

جدول الكميات المتبادلة للمخروع

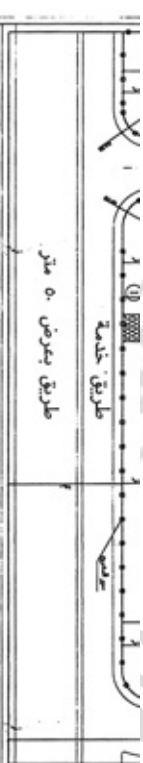
الكمية	الوحدة	الوصف	الترتيب
١٠٠٠	م ^٢	البناء	١
١٠٠	م ^٣	البناء	٢
١٠٠	م ^٣	البناء	٣
١٠٠	م ^٣	البناء	٤
١٠٠	م ^٣	البناء	٥
١٠٠	م ^٣	البناء	٦
١٠٠	م ^٣	البناء	٧
١٠٠	م ^٣	البناء	٨
١٠٠	م ^٣	البناء	٩
١٠٠	م ^٣	البناء	١٠
١٠٠	م ^٣	البناء	١١

جدول قطع الاراضي السكنية

الرقم	الوصف	المساحة	التاريخ
١	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
٢	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
٣	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
٤	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
٥	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
٦	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
٧	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
٨	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
٩	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
١٠	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢
١١	البناء	١٠٠	١٠/١٠/٢٠٢٢

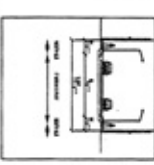
ملاحظات الترخيص

١- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٢- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٣- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٤- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٥- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٦- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٧- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٨- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ٩- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ١٠- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية
 ١١- مساحة الكتلة السكنية و السكنية و السكنية



٥٦ - من الأثار بيوتها باقى البصر - جدرانها بواقع جدرانها ملو ٥٠
 ٥٧ - جدرانها البصر البصر على بطنها على الأثار الأثار ٥٠ ٥٠
 ٥٨ - وما لا يتجاوز ٥٠ متر البصر البصر

بموجب الترخيص رقم ٤٤٣٨
 م/س/أ/ب/ج/د/هـ



٥٩ - من الأثار بيوتها باقى البصر - جدرانها ملو ٥٠
 ٦٠ - جدرانها البصر البصر على بطنها على الأثار الأثار ٥٠ ٥٠
 ٦١ - وما لا يتجاوز ٥٠ متر البصر البصر

٦٢ - من الأثار بيوتها باقى البصر - جدرانها ملو ٥٠
 ٦٣ - جدرانها البصر البصر على بطنها على الأثار الأثار ٥٠ ٥٠
 ٦٤ - وما لا يتجاوز ٥٠ متر البصر البصر

٦٥ - من الأثار بيوتها باقى البصر - جدرانها ملو ٥٠
 ٦٦ - جدرانها البصر البصر على بطنها على الأثار الأثار ٥٠ ٥٠
 ٦٧ - وما لا يتجاوز ٥٠ متر البصر البصر

٦٨ - من الأثار بيوتها باقى البصر - جدرانها ملو ٥٠
 ٦٩ - جدرانها البصر البصر على بطنها على الأثار الأثار ٥٠ ٥٠
 ٧٠ - وما لا يتجاوز ٥٠ متر البصر البصر

رقم	الصفحة	الملاحظات	التاريخ	رقم الترخيص
١	١		٢٨/٢٢/٢٠٢٢	٤٤٣٨

مكتب بلاتون للتصميمات
PLATON
 DESIGN & DRAWING

مبنى جدى للتصميم - طريق سفيان صبر

مبنى جدى للتصميمات
 م/س/أ/ب/ج/د/هـ

رقم	الصفحة	الملاحظات	التاريخ	رقم الترخيص
١	١		٢٨/٢٢/٢٠٢٢	٤٤٣٨

٢٨/٢٢/٢٠٢٢

٢٨/٢٢/٢٠٢٢

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ٧ ، ٢/أ٧ ، ١/ب٧ ، ٢/ب٧)

بمساحة ٢٠ فدان بما يعادل ٨٤٠٠٠م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ مدحت صلاح الدين شعراوى محمود

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية وتخليدها من الخارج 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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم 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 ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / مدحت صلاح الدين شعراوى محمود لقطع الأراضى (١/أ٧ ، ٢/أ٧ ، ١/ب٧ ، ٢/ب٧) بمساحة (٥) أفدنة للقطعة بما يعادل ٢م^٢١٠٠٠ للقطعة الواحدة الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى ملحق عقود التخصيص المبرم بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ بضم العقود المبرمة بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / مدحت صلاح الدين شعراوى محمود لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لقطع الأراضى (١/أ٧ ، ٢/أ٧ ، ١/ب٧ ، ٢/ب٧) بمساحة إجمالية ٢٠ فدان بما يعادل ٢م^٢٨٤٠٠٠ بمساحة مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٣٤٣) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٣ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٤ ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٣٤٣٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٠ مرفقاً به عدد (٧) لوحات من المخطط ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٠٧٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف القطعة ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والوارد بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٣ ؛

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

وعلى التعهدات المقدمة والموقع من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً

للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 بينه وبين جهاز المدينة ، وكذا سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخليدها من الخارج وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع .

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من

السيد / مدحت صلاح الدين شعراوى محمود باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ٧ ، ٢/أ٧ ، ١/ب٧ ، ٢/ب٧) بمساحة (٢٠) فدان بما يعادل ٢م٨٤٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج 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 ٢٧/٧/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ٧ ، ٢/أ٧ ، ١/ب٧ ، ٢/ب٧) بمساحة (٢٠) فدان بما يعادل ٢م٨٤٠٠٠ (أربعة وثمانون ألفاً متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / مدحت صلاح الدين شعراوى محمود لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقود التخصيص المبرمة بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ وملحق عقود التخصيص المبرم بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهدات الموقعة منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسته ٢١/١/٢٠٢٠ 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 بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخليصها من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤- يلتزم المخصص له 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 المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتقديم وإعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة على أن يكون خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق م مهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤- يُنشر 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 التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٢-١&٢-١&٢-١&٢-١&٢-١ a-٧)

بمساحة ٢٨٤٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٢٠ فدان الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام

الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ مدحت صلاح الدين شعراوى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة

وسيادته بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٢

مساحة المشروع :

١ - إجمالى مساحة المشروع ٢٨٤٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل (٢٠) فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٤٩ , ٤٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٧ , ٩٨ فدان وتمثل نسبة ٣٩ , ٨٧٨ ٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٠٨٢٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٢ , ٨٨٩ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٦٦٧٢ , ٨٧٠ م^٢ أى ما يعادل ١ , ٤ فدان وتمثل نسبة (٦ , ٩٨٩ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٩٩٩٣ , ٩٩٠ م^٢ أى ما يعادل ٤ , ٧٦ فدان وتمثل نسبة (٢٣ , ٨٠٢ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٩٨٩٩ , ٧٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٤ , ٧٤ فدان وتمثل نسبة (٢٣ , ٦٩٠ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٤٤ , ٧٣٨ م^٢

أى ما يعادل ١٣ , ١ فدان وتمثل نسبة (٥ , ٦٤١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٤٩, ٤٩٧م^٢ أى ما يعادل ٧, ٩٨ فدان وتمثل نسبة (٣٩, ٨٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٠٨٢٧م^٢ وتمثل نسبة (١٢, ٨٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع . وفقاً للجدول التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم+أرضى+ أول	٦	فيلات متصلة	٪٤٠	٥٢٠,٠٠٠	١٢٩٧,٧٥	١
	٤	فيلات متصلة	٪٣٩	٣٤٨,٠٠٠	٨٩٢,٥٠	٢
	١	فيلات منفصلة	٪٣٠	٩١,٠٠٠	٣٠٦,٢١	٣
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٣,٨١	٤
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٤,٥٠	٥
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٤,٥٠	٦
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٢,٥٧	٧
	٦	فيلات متصلة	٪٤٢	٥٢٠,٠٠٠	١٢٣٦,٦٤	٨
	١	فيلات منفصلة	٪٣٠	٩١,٠٠٠	٣٠٠,٦٩	٩
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٣,٨١	١٠
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٤,٥٠	١١
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٣,٨١	١٢
	٤	فيلات متصلة	٪٣٨	٣٤٨,٠٠٠	٩١٥,٥٩	١٣
	١	فيلات منفصلة	٪٢٨	١٠٥,٥٠٠	٣٧٧,١٤	١٤
	١	فيلات منفصلة	٪٢٨	١٠٥,٥٠٠	٣٧٨,٠٠	١٥

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم+أرضى+ أول	٤	فيلات متصلة	٪٣٨	٣٤٨,٠٠	٩١٩,٤٧	١٦
	٦	فيلات متصلة	٪٤١	٥٢٠,٠٠	١٢٨١,٦٤	١٧
	١	فيلات منفصلة	٪٢٨	١٠٥,٥٠	٣٧٧,١٤	١٨
	٦	فيلات متصلة	٪٤٠	٥٢٠,٠٠	١٢٩٧,٧٥	١٩
	١	فيلات منفصلة	٪٣٠	٩١,٠٠	٣٠٦,٠٠	٢٠
	١	فيلات منفصلة	٪٢٧	٩١,٠٠	٣٣٨,٨٩	٢١
	١	فيلات منفصلة	٪٢٨	٩١,٠٠	٣٢١,٥٧	٢٢
	١	فيلات منفصلة	٪٣٠	٩١,٠٠	٣٠٤,٩١	٢٣
	١	فيلات منفصلة	٪٢٤	١٠٠,٠٠	٤٠٩,٢٣	٢٤
	١	فيلات منفصلة	٪٢٨	١١٠,٠٠	٣٩٦,٦٨	٢٥
	١	فيلات منفصلة	٪٢٨	١١٠,٠٠	٣٩٩,١٨	٢٦
	١	فيلات منفصلة	٪٢٥	٩١,٠٠	٣٦٣,٠٨	٢٧
	١	فيلات منفصلة	٪٢٥	٩١,٠٠	٣٦٣,٠٨	٢٨
	١	فيلات منفصلة	٪٢٥	٩١,٠٠	٣٦٣,٠٨	٢٩
	١	فيلات منفصلة	٪٢٧	١١٠,٠٠	٤٠٤,٢٩	٣٠
	١	فيلات منفصلة	٪٢٧	١١٠,٠٠	٤١٢,٦٠	٣١
	١	فيلات منفصلة	٪٢٥	١١٠,٠٠	٤٣٧,٤٦	٣٢
	١	فيلات منفصلة	٪٢٦	١١٠,٠٠	٤٢٣,٦٤	٣٣
	١	فيلات منفصلة	٪٢٦	٩١,٠٠	٣٥٤,٩٣	٣٤
	١	فيلات منفصلة	٪٢٦	٩١,٠٠	٣٥٤,٩٣	٣٥
١	فيلات منفصلة	٪٢٦	٩١,٠٠	٣٥٤,٩٣	٣٦	

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم+أرضى+ أول	١	فيلات منفصلة	٪٢٦	٩١,٠٠	٣٥٥,٠٥	٣٧
	١	فيلات منفصلة	٪٢٨	١٠٥,٥٠	٣٧٧,٥٨	٣٨
	١	فيلات منفصلة	٪٣١	١٠٥,٥٠	٣٣٧,٥٠	٣٩
	١	فيلات منفصلة	٪٣١	١٠٥,٥٠	٣٣٧,٥٠	٤٠
	٦	فيلات متصلة	٪٤٢	٥٢٠,٠٠	١٢٣٧,٥٠	٤١
	١	فيلات منفصلة	٪٢١	١٠٠,٠٠	٤٦٦,٠٧	٤٢
	٦	فيلات متصلة	٪٣٨	٥٢٠,٠٠	١٣٧٨,٤٥	٤٣
	٦	فيلات متصلة	٪٤١	٥٢٠,٠٠	١٢٧٣,٠٧	٤٤
	١	فيلات منفصلة	٪٢٦	٩١,٠٠	٣٥٣,٥٧	٤٥
	٦	فيلات متصلة	٪٤٠	٥٢٠,٠٠	١٣١١,٣٢	٤٦
	٤	فيلات متصلة	٪٣٩	٣٤٨,٠٠	٨٨٩,٤٩	٤٧
	١	فيلات منفصلة	٪٢٤	١٠٥,٥٠	٤٤٨,٤٢	٤٨
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠	٣٦٤,٥٠	٤٩
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠	٣٦٤,٥٠	٥٠
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠	٣٦٤,٥٠	٥١
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠	٣٦٤,٥٠	٥٢
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠	٣٦٢,٥٧	٥٣
	١	فيلات منفصلة	٪٢٤	١٠٠,٠٠	٤١٤,٦٢	٥٤
	١	فيلات منفصلة	٪٢٦	١٠٠,٠٠	٣٩١,٣٠	٥٥

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم+أرضى+ أول	١	فيلات منفصلة	٪٢٤	١٠٠,٠٠	٤٢٥,١٤	٥٦
	١	فيلات منفصلة	٪٢٧	١٠٠,٠٠	٣٦٦,٤٩	٥٧
	١	فيلات منفصلة	٪٢٧	١٠٠,٠٠	٣٧٠,١٤	٥٨
	١	فيلات منفصلة	٪٢٤	١٠٠,٠٠	٤١٧,٢٠	٥٩
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠	٣٦٢,٥٧	٦٠
	١	فيلات منفصلة	٪٢٢	١١٠,٠٠	٤٩٥,٨٩	٦١
	١	فيلات منفصلة	٪٢٢	١١٠,٠٠	٥٠٥,٩٢	٦٢
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠	٣٦٤,٧٦	٦٣
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠	٣٦٠,٨٦	٦٤
	١١٦			١٠٨٢٧,٠٠	٣٣٤٩٧,٤٤٩	الإجمالى

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٦٦٧٢,٠٥٨٧٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٤ فدان وتمثل نسبة (٩٨٩,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية			النشاط	F.P م ^٢ المساحة المبنية	المساحة		الاستعمال
الارتفاع	نسبة بنائية	المساحة			م ^٢	فدان	
٦ متر من جميع الجهات	أرضى+دور بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة	٪٣٠	تجارى	١٧٦١,٢٠	١,٤٠	٥٨٧٠,٦٧	خدمات (S1) تجارى
	دور واحد فقط			٩			خدمات وغرف أمن

يتعهد ويلتزم المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى "تجارى" وتخليده من الخارج وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار التراخيص من جهاز المدينة .

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥٪) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأراضى) ، وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن (٢٥٠م) مقيسة 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 على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن (٦م) كحد أدنى .
- (ز) الردود بقطع الأراضى السكنية : (٤م) أمامى - (٣م) جانبي - (٦م) خلفى ، وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٠م فيمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥ م .
- (ح) يسمح بإقامة دور بדרوم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على (٩م) ٢م للغرفة وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع (٤٥) شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة (٢٥) شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول النسب البنائية			
ملاحظات	النسبة %	إجمالى مساحة الدور الأرضى	الاستعمال
لا تتعدى نسبة البناء	١٢,٨٨٩	١٠٨٢٧,٠٠	سكنى
(١٥%) من إجمالى	٠,١١	٩	غرف أمن وبوابات
مساحة أرض المشروع	٢,١٠٠	١٧٦١,٢	خدمات (S١)
	١٥,٠٠٠	١٢٥٩٧,٢	الإجمالى

أقر كل من المالك والمكتب الاستشارى د.م محمد شندى (ARAB ART) بصحة وسلامة كافة الأوراق والرسومات والتوقيعات المقدمة وفى حال ظهور ما يخالف ذلك فتتخذ كافة المسئوليات على عاتقهما دون أدنى مسئولية حالاً أو مستقبلاً على الهيئة أو أجهزتها .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات المصرح بها بالهيئة .
- ٢- يلتزم المالك 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 فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ مدحت صلاح الدين شعراوى محمود على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يلتزم المالك على نفقته الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه ، والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣- يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأراضى طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

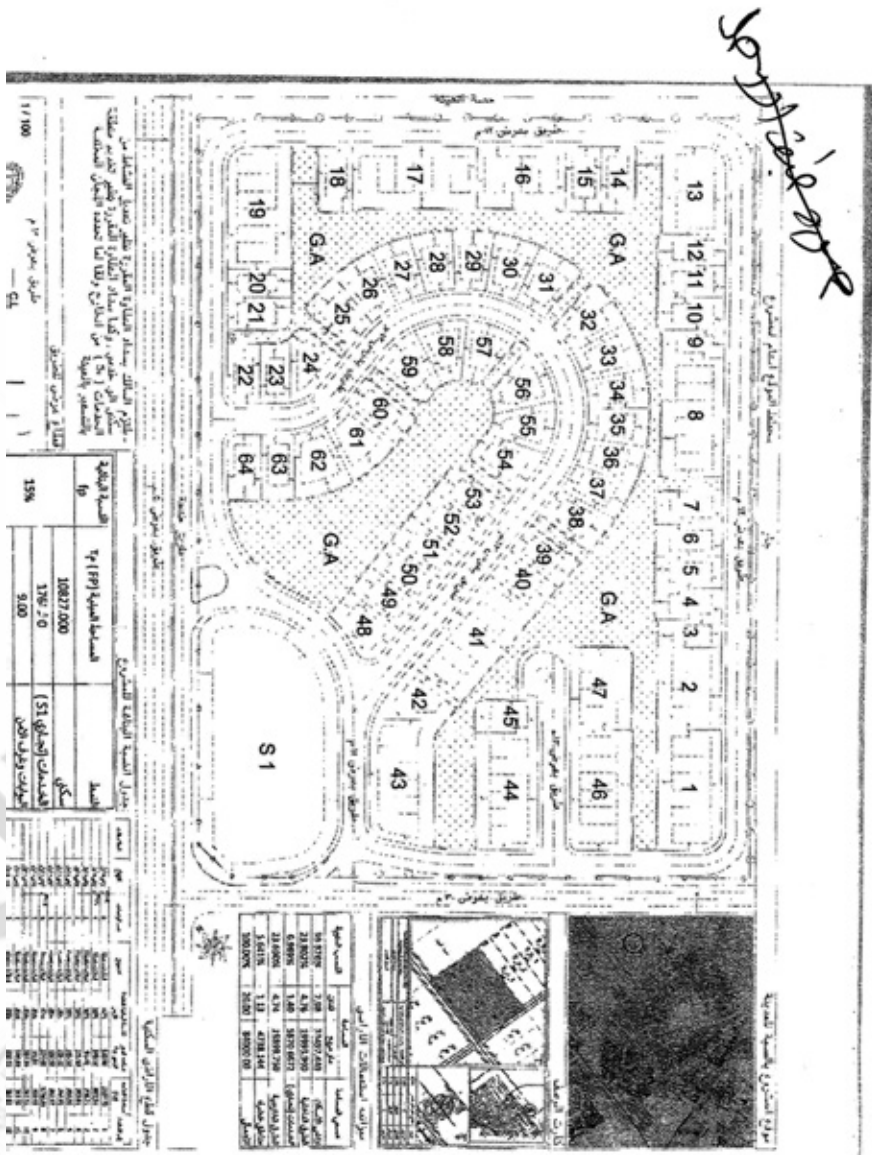
١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩


طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)




مجلس إدارة المهندسين
والمعماريين
بمصر





الجمهورية العربية السورية
وزارة الإسكان، التخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية

الخريطة



مساحة الأرض: ١٧٠٥٥ م^٢
مساحة البناء: ١١٠٠٠ م^٢
مساحة الطرق: ٦٠٥٥ م^٢

البيانات العامة للمشروع

رقم المشروع: ١١٠٠٠
رقم الخطة: ١١٠٠٠
رقم المخطط: ١١٠٠٠

البيانات الفنية للمشروع

عدد الوحدات السكنية: ١٠٠ وحدة
عدد الشقق السكنية: ١٠٠ شقة
عدد المساكن: ١٠٠ مسكن

ملاحظات:

١- يجب الالتزام بالخطط والبيانات الفنية للمشروع.

٢- يجب الالتزام بالخطط والبيانات الفنية للمشروع.


٣- يجب الالتزام بالخطط والبيانات الفنية للمشروع.


التصاريح:

١- تصريح البناء: ١١٠٠٠/١١٠٠٠/١١٠٠٠

٢- تصريح السكن: ١١٠٠٠/١١٠٠٠/١١٠٠٠

التوقيع:

مدير المشروع: 

مدير المخطط: 

الختم:

الختم الرسمي للمشروع.

١١٠٠٠

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ب/١)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ محمد عبد المنعم فهمى كساب

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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 الأراضى التى تم 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 الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى 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 بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / محمد عبد المنعم فهمى كساب لقطعة الأرض رقم (١٠ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٢٨٠١) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٨ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لذلك ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦ ؛
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٨٠٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٣ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٥٥٢٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٣٠٤٧٠) بتاريخ ٢٤/٣/٢٠٢٢ ؛

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

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى 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 ، وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبإزالة أية إنشآت على الأرض قبل استصدار تراخيص البناء وفقاً للقوانين والقواعد ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد عبد المنعم فهمى كساب ، باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٤/٧/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠ب/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / محمد عبد المنعم فهمى كساب لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٨/٤/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسته ٢١/١/٢٠٢٠ 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 بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص له 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 المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- يلتزم المخصص له بإزالة أية إنشآت على الأرض قبل استصدار تراخيص البناء وفقاً للقوانين والقواعد .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ويشترط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

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

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

مادة ١٣ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض

رقم (١٠ب/١) بمساحة ٢م^٢١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ محمد عبد المنعم فهمى كساب لإقامة نشاط سكنى

بمقابل عينى وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م^٢١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٧, ٥٢٣٨م^٢ أى ما يعادل ١, ٢٤٧ فدان وتمثل نسبة (٤٩, ٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦م^٢ وتمثل نسبة (١٤, ٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات (غرف الأمن والبوابات F.P) بمساحة ٢م^٢٩ أى ما يعادل ٠, ٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠, ٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٣, ١٩٢٣م^٢ أى ما يعادل (٠, ٤٥٨) فدان وتمثل نسبة (١٨, ٣٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦, ٩١٠م^٢ أى ما يعادل ٠, ٠٢١٧ فدان وتمثل نسبة (٨, ٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٩٤, ٢٤١٨م^٢ أى ما يعادل ٠, ٥٧٦ فدان وتمثل نسبة (٢٣, ٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٧, ٥٢٣٨ م^٢ أى ما يعادل ١, ٢٤٧ فدان وتمثل نسبة (٨٩, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦ م^٢ وتمثل نسبة (٩١, ١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى م ^٢	النسبة البنائية لقطعة الأرض (٪)	النموذج فيلات	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٩٦,٢٣	١١٩,٢٤	٣٠,٠٩	منفصل	١	أرضى + أول + غرف سطح
٢	٣٩٦,١٢	١١٩,٢٤	٣٠,١٠	منفصل	١	أرضى + أول + غرف سطح
٣	٣٩٦,٠٢	١١٩,٢٤	٣٠,١١	منفصل	١	أرضى + أول + غرف سطح
٤	٣٩٥,٦٧	١١٩,٢٤	٣٠,١٤	منفصل	١	أرضى + أول + غرف سطح
٥	٢٠٧٠,٣٩	٦١٢,٠٨	٢٩,٥٦	شبه متصل	٥	أرضى + أول + غرف سطح
٦	٣٩٥,٦٧	١١٩,٢٤	٣٠,١٤	منفصل	١	أرضى + أول + غرف سطح
٧	٣٩٦,٠٢	١١٩,٢٤	٣٠,١١	منفصل	١	أرضى + أول + غرف سطح
٨	٣٩٦,١٢	١١٩,٢٤	٣٠,١٠	منفصل	١	أرضى + أول + غرف سطح
٩	٣٩٦,٢٣	١١٩,٢٤	٣٠,٠٩	منفصل	١	أرضى + أول + غرف سطح
الإجمالى	٥٢٣٨,٤٧	١٥٦٦			١٣	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل

على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠٪) للفيئات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيئات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأراضى) 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 .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى 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 .

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

(ز) الردود بقطع الأراضى السكنية : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبى - (٦) أمتار خلفى ، وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٠م يمكن أن يصل الردود الجانبى إلى (٢,٥) م .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ١٢ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول النسب البنائية			
ملاحظات	النسبة %	إجمالى مساحة الدور الأرضى	الاستعمال
لا تتعدى نسبة البناء	١٤,٩١	١٥٦٦	سكنى
(١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع	٠,٠٩	٩	غرف أمن وبوابات
	١٥	٣١٤٩,٨٨	الإجمالى

أقر وكيل المالك (السيد/ عزيز بشرى عزيز حنا) الموقع على تلك الشروط أن التوكيل المؤرخ ١٤/١٢/٢٠٢٠ والمصدق عليه من وزارة الخارجية المصرية مكتب التصديقات والخدمات القنصلية للمواطنين الميرنلاندا ٧١١٩ بتاريخ ٣٠/٣/٢٠٢١ والمصدق عليه من سفارة جمهورية مصر العربية فى أوتاوا- كندا - القسم القنصلى برقم (١٨) بتاريخ ٦/١/٢٠٢٠ أنه سارى ولم يتم إلغاؤه أو تعديله وأنه يخص الأرض رقم (١٠ب/١) الواقعة بالحوض رقم (٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ١٠٥٠٠م^٢ المستقطعة من مسطح ٢١٠٠٠م^٢ وفقاً لنظام السداد العينى الذى حددته الهيئة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات المصرح بها بالهيئة .
- ٢- يلتزم المالك 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 فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥ ٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / محمد عبد المنعم فهمى كساب- على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

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

١٠- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يلتزم المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .

١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣- يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأراضى طبقاً للكوڊ المصرى 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 ثانٍ

الاسم/ عزيز بشرى عزيز حنا

طرف أول

(إمضاء)

No.	Easting	Northing
١	812,556.137	812,559.764
٢	812,556.272	812,560.273
٣	812,556.053	812,559.209
٤	812,556.274	812,559.957

الاتجاهات البنائية لمناطق الاسكان

مواقع المشروع بالنسبة للحدودية

موزانية استعمالات الاراضى

نوع التربة	المساحة (م ²)	النسبة (م ²)	النسبة %
ارضى الاسكان	6238.47	1.247	48.89
غرف الامن	9	0.002	0.09
الشرق الخارجية	1923.33	0.458	18.32
الشرق الخارجية	910.26	0.217	8.66
مناطق خضراء	2418.94	0.678	23.04
الاجملى	10500	2.90	100.00

ملاحظات: ١- شريط رفان

جدول النسبة البنائية للمشروع

الاستعمال	المساحة البنائية (F.P)	المساحة بقعان	النسبة %	ملاحظات
سكنى	1566	0.3728	14.91	١٠٠% للبناء
غرفة امن	9	0.00214	0.09	غرفة امن
الاجملى	1575	0.3750	15.00	١٠٠% للبناء

قطاع عرضي للطريق

قطاع عرضي لطريق عرض ١٧ متر

الاعتماد

تمت المراجعة الفنية للمنظومة الهندسية من معد عبد المنعم حسن كساب على نقشه رقم (١٠٠٠) حوض (١٠) العزام الناطق - الأساس من الكوبري بحدية الأساس من الكوبري بمساحة ١٥٠٠م² اقان ان ما يتدائن ١٥٠ متر مربع واحد وطريقه الحد متر حاشية عند تخصيص لقطعة الارض بطريق ١٠٠-١٠٠٠م² بقضاء المشاد المستنصر - تم تقسيم المراجعة اعداد الطرود حتى ان يتم مراجعة اعداد تنفيذ الرسومات التفصيلية - لا مانع من استكمال الرسومات التفصيلية بناء على هذه الرسومات - يتكاتف المالك باليود الارتفاع المرد ٥٠٠ من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز

مسودة التفصيل: ١
 مسودة التنفيذ: ٢
 مسودة المخطط: ٣

وزير الدفاع: /
 وزير التعليم العالي: /
 وزير الصحة: /
 وزير الاعلام: /
 وزير السياحة: /
 وزير العدل: /
 وزير الداخلية: /
 وزير المواصلات: /
 وزير الكهرباء: /
 وزير المياه والري: /
 وزير البيئة: /
 وزير التخطيط: /
 وزير الشؤون الاقتصادية والتنمية: /
 وزير الاستثمار: /
 وزير الشباب والرياضة: /
 وزير الثقافة: /
 وزير التعليم: /
 وزير الصحة: /
 وزير الاعلام: /
 وزير السياحة: /
 وزير العدل: /
 وزير الداخلية: /
 وزير المواصلات: /
 وزير الكهرباء: /
 وزير المياه والري: /
 وزير البيئة: /
 وزير التخطيط: /
 وزير الشؤون الاقتصادية والتنمية: /
 وزير الاستثمار: /
 وزير الشباب والرياضة: /
 وزير الثقافة: /
 وزير التعليم: /
 وزير الصحة: /

جدول قطع الاراضي السكنية

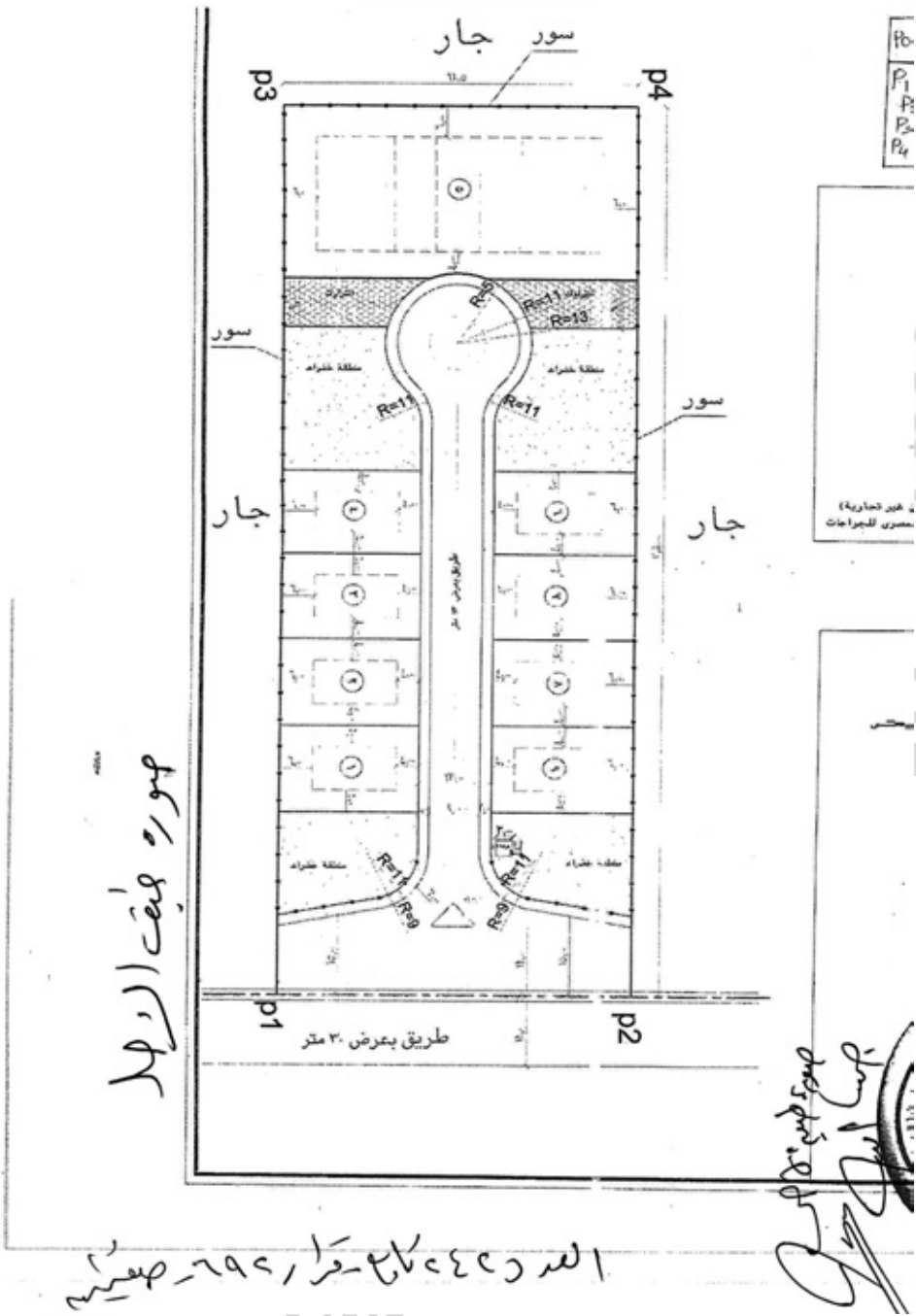
الرقم	الاسم	المساحة (م ²)	النسبة %
١	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢	المساحة السكنية	176.04	28.08
٣	المساحة السكنية	176.04	28.08
٤	المساحة السكنية	176.04	28.08
٥	المساحة السكنية	176.04	28.08
٦	المساحة السكنية	176.04	28.08
٧	المساحة السكنية	176.04	28.08
٨	المساحة السكنية	176.04	28.08
٩	المساحة السكنية	176.04	28.08
١٠	المساحة السكنية	176.04	28.08
١١	المساحة السكنية	176.04	28.08
١٢	المساحة السكنية	176.04	28.08
١٣	المساحة السكنية	176.04	28.08
١٤	المساحة السكنية	176.04	28.08
١٥	المساحة السكنية	176.04	28.08
١٦	المساحة السكنية	176.04	28.08
١٧	المساحة السكنية	176.04	28.08
١٨	المساحة السكنية	176.04	28.08
١٩	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢٠	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢١	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢٢	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢٣	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢٤	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢٥	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢٦	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢٧	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢٨	المساحة السكنية	176.04	28.08
٢٩	المساحة السكنية	176.04	28.08
٣٠	المساحة السكنية	176.04	28.08

مسودة عبد المنعم حسن كساب

م/ عادل بنارس فهد
 م/ بترا للتصميمات
 م/ محمد عبد المنعم حسن كساب

المختلط العام





العدد ٤٣٥٤٣١٥٦٦ - ٦٩٦ - ٥٦٦٦٦٦

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤) (أ)

بمساحة (٢,٥) فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ عادل شفيق نعمان نصر

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية وتخليدها من الخارج بعلاوة سعرية

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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

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 الوزارى 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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم 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 ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٢/٨/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / عادل شفيق نعمان نصر لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٤١) بتاريخ ١٦/١/٢٠٢٢ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٨١٦٧) بتاريخ ١٠/٤/٢٠٢٢ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام

الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٩٣١٤) بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٢ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف القطعة ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والوارد بتاريخ ١٦/٦/٢٠٢٢ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٥/١/٢٠٢٢ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعوى 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 ، وكذا سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخليصها من الخارج وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع وإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ عادل شفيق نعمان نصر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٤) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني، وكذا خدمات تجارية وتخليصها من الخارج 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٧/٧/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤ أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ عادل شفيق نعمان نصر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وكذا نشاط خدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/٨/٢٠٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكملتها لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهدات الموقعة منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخدمها 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 له 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 المقتن 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 المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٧- يلتزم المخصص له بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة على أن يكون خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

مادة ٨- يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤- يُنشر 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 الجزائر

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (أ٤)

بمساحة ١٠٥٠٠ بما يعادل (٢,٥) فدان الواقعة

بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ عادل شفيق نعمان نصر لإقامة نشاط سكنى

بنظام السداد العينى وخدمات تجارية بعلاوة سعريه وتخدمها من الخارج

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٢

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل (٢,٥) فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٥٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٢٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٨٦ فدان وتمثل نسبة (٤٣,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ١٢٥٩,٦٨ م^٢ أى ما يعادل ٣,٠ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة (٨) م^٢ F.P أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلىة بمساحة ١٩٥٣,٨٢ م^٢ أى ما يعادل ٤,٦٥ فدان وتمثل نسبة (١٨,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجىة بمساحة ٩٣٧,٥ م^٢ أى ما يعادل ٢,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ١٠٩١م^٢ أى ما يعادل ٢٦,٠ فدان وتمثل نسبة (٣٩,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٥٠م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٢٠٠م^٢ بما يعادل ٢٨٦,٠ فدان وتمثل نسبة (٤٣,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
جدول قطع الأراضى السكنية :

رقم القطعة	مساحة القطعة بـ (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض ٪	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
١	٤١١,٩٧	١٢٠	٢٩,١٣	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
٢	٥٨٩,٧٧	١٢٠	٢٠,٣٥	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
٣	٤٠٨,٣٨	٩٠	٢٢,٠٤	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
٤	٤٠٨,٣٨	٩٠	٢٢,٠٤	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
٥	٤٠٨,٣٨	٩٠	٢٢,٠٤	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
٦	٤٠٨,٣٨	٩٠	٢٢,٠٤	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
٧	٤٠٤,٥٧	٩٠	٢٢,٢٥	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
٨	٤٠٤,٥٧	٩٠	٢٢,٢٥	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
٩	٣٧٠,٠٧	٩٠	٢٤,٣٢	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
١٠	٣٧٠,٠٧	٩٠	٢٤,٣٢	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
١١	٥٣٢,٧٣	١٢٠	٢٢,٥٣	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
١٢	٥٣٢,٧٣	١٢٠	٢٢,٥٣	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرضى + أول	-
الإجمالى	٥٢٥٠	١٢٠٠			١٢	----	-

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن

(١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود

ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من المسطح المسموح

ببنائه بالدور الأرضى)، وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً

للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر رقم 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 أراضى) عن

(٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن (٢٥٠م)

يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦) أمتار وتكون المسافة من محور الممر

ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) المسافة بين البلوكات لا تقل عن (٦) أمتار كحد أدنى .

(و) الردود : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبى - (٦) أمتار خلفى ، داخل

قطع الأراضى السكنية وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٥ , ٢٢ يمكن أن

يصبح الردود الجانبى ٢ , ٥ م فقط .

(ز) يسمح بإقامة بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح

بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ح) يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

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

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

(ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع (٤٥) شخصاً/ فدان - والكثافة السكانية المحققة (٢١) شخصاً / فدان .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

١ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٦٨, ١٢٥٩م^٢ F.P أى ما يعادل ٣,٠ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
جدول خدمات المشروع :

ملاحظات	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية لقطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة	النشاط
—	٦ أمتار من جميع الجهات	بدروم + أرضى + أول	٪٢٩,٣٣	٣٦٧	١٢٥٩, ٦٨	A	خدمات (تجارى)
—		أرضى		٨	٨		غرف الأمن
				٣٧٥	١٢٦٧, ٦٨		الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم السماح بإضافة أنشطة خدمية حال تقديم العميل طلب بشرط سداد العلاوة المقررة وأن تكون داخل نسبة الـ (١٥٪) المحددة للمشروع وتكون لخدمة قاطنى المشروع ويحد أقصى كأرض لا تزيد عن (١٢٪) من مساحة أرض المشروع وفقاً لقرار مجلس

إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

الالتزام بترك ممر بعرض (٦م) بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بالجدول عاليه .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمى (تجارى)

وتخديمه من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النمط	إجمالى المساحات المبنية م٢ F.P	النسبة البنائية
التجارى	٣٦٧	١٥٪
السكنى	١٢٠٠	
غرف الأمن	٨	
الإجمالى	١٥٧٥	

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة لتوصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) . .
- ٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ عادل شفيق نعمان على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يتولى المالك 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

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

١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه ، والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/ وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

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 ثانٍ
المفوض عن المالك

طرف أول
(إمضاء)

السيد / وائل صلاح الدين بهلول

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ ج)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة ورثة المرحوم/ محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت

وهم : (عواطف محمد توفيق / منى محمد صبحى أبو النصر / كريم محمود

رفعت حنفى محمود محمد رفعت / هاجر محمود رفعت حنفى محمود محمد

رفعت / محمد محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت)

(ومريم وسارة ورامى محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت)

بولاية والدتهم/ منى محمد صبحى أبو النصر

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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 تم 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 بإسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى 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 بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وللسادة ورثة المرحوم / محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت وهم (عواطف محمد توفيق/ منى محمد صبحى أبو النصر/ كريم محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت/ هاجر محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت/ محمد محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت) و(مريم وسارة ورامى محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت) بولاية والدتهم/ منى محمد صبحى أبو النصر لقطعة الأرض رقم (٧ ج) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٦٦٢٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢١ بشأن مراجعة المخطط الخاص لقطعة الأرض رقم (٧ ج) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٩٠٣٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢١ ومرفق به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٧ ج) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٠٧٣٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤١١٣٥٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣٠ ؛

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

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع

إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبإزالة أية إنشاءات على الأرض قبل استصدار تراخيص البناء وفقاً للقوانين والقواعد ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة ورثة المرحوم / محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت وهم (عواطف محمد توفيق / منى محمد صبحى أبو النصر / كريم محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت / هاجر محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت / محمد محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت) و(مريم وسارة ورامى محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت) بولاية والدتهم / منى محمد صبحى أبو النصر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ ج) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢١٠٥٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، 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 ٢٧/٧/٢٠٢٢ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ ج) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة ورثة المرحوم / محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت وهم (عواطف محمد توفيق / منى محمد صبحى أبو النصر /

كريم محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت/ هاجر محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت/ محمد محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت) و(مريم وسارة ورامى محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت) بولاية والدتهم/ منى محمد صبحى أبو النصر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسته ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم المخصص لهم بإزالة أية إنشآت على الأرض قبل استصدار تراخيص البناء وفقاً للقوانين والقواعد .

مادة ٥ - يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

مادة ٨ - يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهّد) ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

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

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

مادة ١٣ - يُنشر 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 الجزائر

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ ج)
بالحوض رقم (١٧) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢،

والمخصصة للسادة ورثة المرحوم/ محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت
وهم : السيدة/ عواطف محمد توفيق والسيدة/ منى محمد صبحى أبو النصر

والسيد/ كريم محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت

والسيدة/ هاجر محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت

والسيد/ محمد محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت

والسيدة/ مريم محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت

بولاية والدتها/ منى محمد صبحى أبو النصر

والسيدة/ سارة محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت

بولاية والدتها/ منى محمد صبحى أبو النصر

والسيد/ رامى محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت

بولاية والدته/ منى محمد صبحى أبو النصر

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٩,٦٩ م^٢ أى ما يعادل

١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى

مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١٥٦٣ م^٢ بما يعادل ٣٧٢,٠ فدان وتمثل نسبة

(١٤,٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ١٢م^٢ F.P أى ما يعادل ٠,٠٠٣ . فدان وتمثل نسبة (١١,٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١,٦٧٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٠٦ فدان وتمثل نسبة (٢٥,١٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٨٠٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٦٧ فدان وتمثل نسبة (٦٧,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢١,٧٣٢م^٢ أى ما يعادل ٠,١٧٤ فدان وتمثل نسبة (٩٧,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٩,٥٢٤٩م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١٥٦٣م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل نسبة (٨٩,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضى السكنية :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٣٣,٩٧	١٥٦,٥	٢٩,٣٠	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٣٩٥,٥٨	١١٧,١٢٥	٢٩,٦٠	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٣٨٠,١٧	١٠٤	٢٧,٣٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٥٢٣,٦٧	١٥٦,٥	٢٩,٨٩	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٥٢٥	١٥٦,٥	٢٩,٨١	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
٦	٥٢٦,٣٣	١٥٦,٥	٢٩,٧٣	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٣٣٤,٨٣	١٠٤	٣١,٠٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٣٣٤,٨٦	١٠٤	٣١,٠٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٣٩١,٨٦	١١٧,١٢٥	٢٩,٨٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٣٤٠,٦٦	١١٧,١٢٥	٣٤,٣٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٥٢٥	١٥٦,٥	٢٩,٨١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٤٣٧,٧٦	١١٧,١٢٥	٢٦,٧٦	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
الإجمالى	٥٢٤٩,٦٩	١٥٦٣			١٣	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) نسبة الأراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور 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 .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن (٢٥٠م) 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 .

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

(ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى داخل قطع الأراضى السكنية وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبى ٢,٥ فقط .

(ح) يسمح بإقامة بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المظلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بما يعادل مكان سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م^٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٣ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة البنائية FP٪	إجمالى مسطح الدور الأرضى FP م ^٢	الاستعمال
١٤,٨٩٪	١٥٦٣	سكنى
٠,١١٪	١٢	غرف أمن وبوابات
١٥٪	١٥٧٥	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم السادة ورثة المرحوم/ محمود رفعت حنفى محمود محمد رفعت بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى الملاك على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفصها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يتولى الملاك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى 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 فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

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

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى 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 ثانٍ
المفوض عن المالك

طرف أول
(إمضاء)

الاسم/ أحمد إبراهيم حسن حسن

طبعت بالهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٢

٩٧٩ - ٢٠٢٢/١١/٦ - ٢٠٢٢/٢٥٣٧٣



المطابع الأميرية
الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية
صورة الكارونية لإنتاجها عند التناول