

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

# الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثمن ١٥ جنيها

السنة  
١٩٧ هـ

الصادر في يوم السبت ١٨ جمادى الأولى سنة ١٤٤٥  
الموافق ( ٢ ديسمبر سنة ٢٠٢٣ )

العدد ٢٦٩  
( تابع )



## محتويات العدد

رقم الصفحة

وزارة الإسكان والمرافق } قرارات وزارية أرقام ٤٤١ و ٤٦٤ و ٤٦٦  
والمجمعات العمرانية } و ٤٦٧ و ٤٧٩ و ٤٨٠ و ٤٨٢ لسنة ٢٠٢٣ ٣ - ٩٢



المطبعة الأميرية  
صورة الكترونية لإصدارها عند الطلب

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٤١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٥/٥/٢٠٢٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ أ - ٢)

بمساحة (٢,٣١٤) فدان بما يعادل (٢م٩٧١٨,٧٥)

الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

للسيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

### 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 ٦/٧/٢٠٠٩ 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 إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع الساده 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 فدناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط و التقسيم بأراضى الحزام الأخضر؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١١/١١/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى لقطعة الأرض رقم (١٣ / ٢) بمساحة (٢,٣١٤ فدان) بما يعادل (٩٧١٨,٧٥م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤١٤٣٠٨) بتاريخ ٥/٧/٢٠٢٢ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد للقطاع المشار إليه برقم (٤١٥٨٤٩) بتاريخ ١/٨/٢٠٢٢ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع ،

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد للقطاع المشار إليه برقم (٤٢٦٩١٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٤ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ أ - ٢) بمساحة (٢,٣١٤ فدان) بما يعادل (٩٧١٨,٧٥ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، 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. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ أ - ٢) بمساحة (٢,٣١٤ فدان) بما يعادل (٩٧١٨,٧٥ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في 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 بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

**مادة ٦ -** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧ -** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة 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 وفقاً 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 او 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** - ينشر 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

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ / أ / ٢)  
بمساحة (٩٧١٨,٧٥ م<sup>٢</sup>) بما يعادل ٢,٣١٤ فدان الواقعة بالحوض  
رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،  
والمخصصة للسيد / لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى  
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة  
وسيادته بتاريخ ١١/١١/٢٠٢٠

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٩٧١٨,٧٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٣١٤ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٨٥٩,٣٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,١٥٧ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٤٥٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٧,٨١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٨٥١,١٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٤١ فدان وتمثل نسبة (١٩,٠٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٩,٦٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والممرات بمساحة ٢٠٦٢,٩٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٩١ فدان وتمثل نسبة (٢١,٢٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٨٥٩,٣٤م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,١٥٧ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٤٥٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

ملاحظات	الارتفاع المسموح به	عدد الوحدات بالمبنى	النموذج	النسبة البنائية تقطعة لأرض	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	رقم القطعة
-	بدروم + دور أرضى + دور أول + غرف سطح	١	فيلات منفصلة	%٣٠,٤٨	٩٠	٢٩٥,٢٤	١
-		١		%٣٠,٤٨	٩٠	٢٩٥,٢٤	٢
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	٣
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	٤
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	٥
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	٦
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	٧
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	٨
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	٩
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	١٠
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	١١
-		١		%٣٠,٤٤	٩٠	٢٩٥,٦٨	١٢
-		١		%٢٦,٢٤	٩٥	٣٦٢	١٣
-		١		%٢٦,٢٤	٩٥	٣٦٢	١٤
-		١		%٣٠,٦١	٩٠	٢٩٤,٠٣	١٥
-		١		%٣٠,٦١	٩٠	٢٩٤,٠٣	١٦
-	١٦	-	-	١٤٥٠	٤٨٥٩,٣٤	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 إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن) .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠%) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .
- (ج) الارتفاع المسموح لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥%) من المسطح المبنى للدور الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) 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 ٦ م كحد أدنى .
- (ز) الردود بقطع الأراضى السكنية الفيلات : ٤ م أمامى - ٣ م جانبي ٦ م خلفي؛ وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م من جانب واحد فقط أو من الجانبين حال إقامة بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية داخل أرض المشروع ، وردود النماذج السكنية ٤م من جميع الجهات .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م<sup>٢</sup> 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 ٣٠ شخصاً/ فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتري المربع	النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٤٥٠	%١٤,٩٢
خدمات وغرف الأمن F.P	٧,٨١	%٠,٠٨
الاجمالى	١٤٥٧,٨١	%١٥

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات .
- 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 بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / لوى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى 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 البديومات 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- 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 صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتقديم برنامج زمنى لجهاز المدينة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

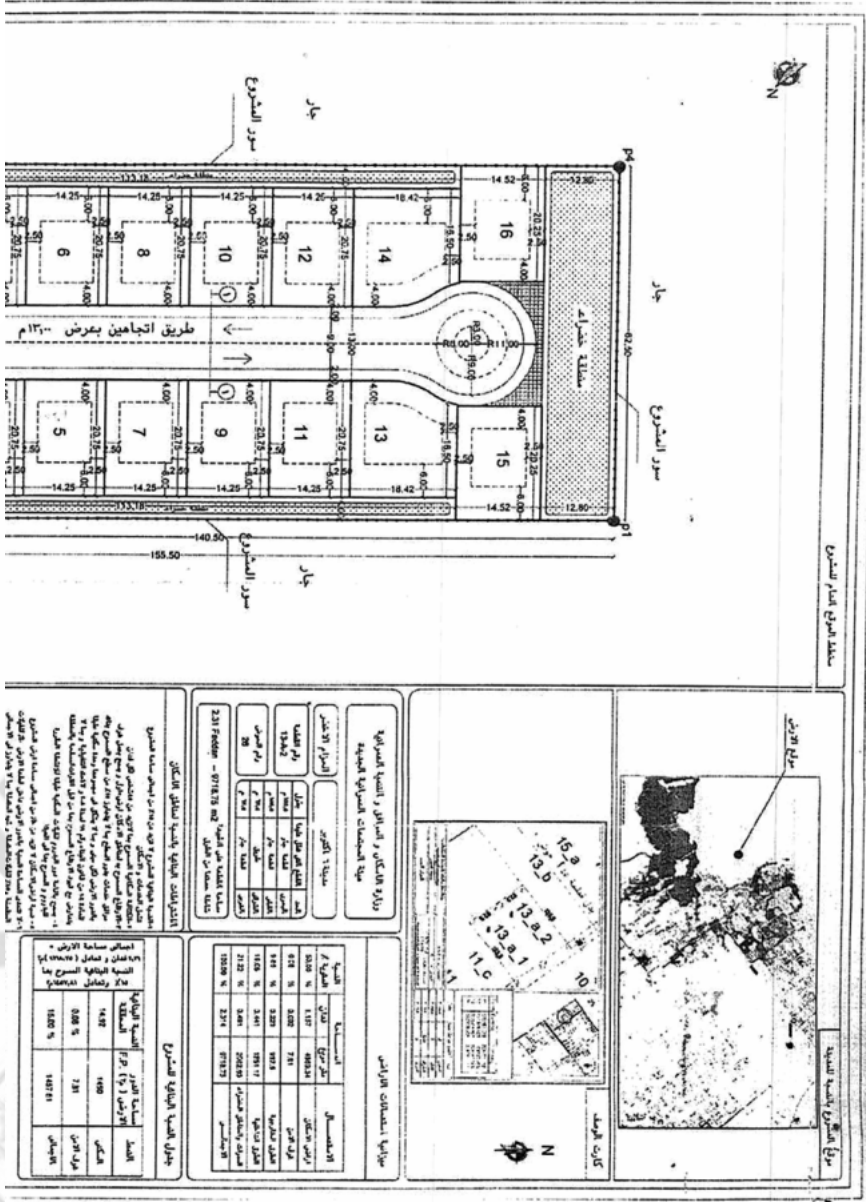
المالك

طرف أول

(إمضاء)

**لؤى فاروق سمير عبد الغنى محمد الجندى**

٧-٧  
٤٤١



مخطط الموقع أثناء الشدح



بلد الإبراهيم  
بلد الإبراهيم  
بلد الإبراهيم  
بلد الإبراهيم

بيانات الخصائص الفيزيائية

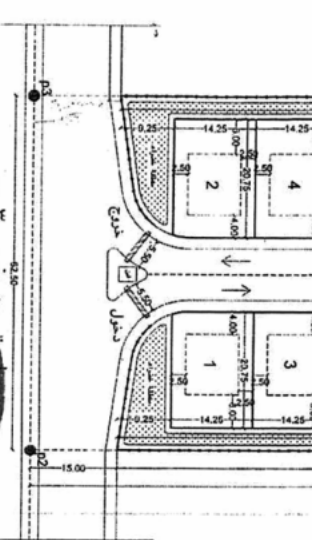
تاريخ التسجيل: ٢٠١٤/٠٤/٢٥  
رقم التسجيل: ٤٤١

رقم القيد	٤٤١
رقم القيد الفرعي	٤٤١
رقم القيد الفرعي الفرعي	٤٤١
رقم القيد الفرعي الفرعي الفرعي	٤٤١
رقم القيد الفرعي الفرعي الفرعي الفرعي	٤٤١
رقم القيد الفرعي الفرعي الفرعي الفرعي الفرعي	٤٤١

بيانات الخصائص القانونية

الرقم	الاسم	الصفة	التاريخ
١	٤٤١	الملك	٢٠١٤
٢	٤٤١	الملك	٢٠١٤
٣	٤٤١	الملك	٢٠١٤
٤	٤٤١	الملك	٢٠١٤
٥	٤٤١	الملك	٢٠١٤

**محرم**  
**معرض ٣ م**



**جمهورية مصر العربية**  
**وزارة الإسكان والتعمير والمرافق القبلية والمناطق العمرانية والرياحنة**  
**محافظة القاهرة**

**اسم المشروع ١**  
تطبيق التطوير الفاعل مع التكلفة اولى  
مساحة ٣٠٠٠٠ متر مربع  
الحياء العاشر - سبعة و الفين

**بيانات العميل المتقدم**  
الاسم: محمد حسين  
رقم التسجيل: ١١١١١١١١١١  
رقم الهاتف: ٠١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠  
البريد الإلكتروني: info@company.com

**الاسماء في كل طابق**  
٢ / مجمع مركز تجاري  
٢ / مجمع مركز تجاري  
٢ / مجمع مركز تجاري  
٢ / مجمع مركز تجاري

**المساحة لكل الطابق**  
٢ / ١٥٠٠٠ متر مربع  
٢ / ١٥٠٠٠ متر مربع  
٢ / ١٥٠٠٠ متر مربع

**البيانات الهندسية**  
٢ / ارتفاع منسوب الأرضية الطبيعية  
٢ / ارتفاع منسوب الأرضية الاصطناعية  
٢ / ارتفاع منسوب الأرضية الاصطناعية  
٢ / ارتفاع منسوب الأرضية الاصطناعية

رقم	اسم المنطقة	المساحة (م²)
1	المنطقة 1	15000
2	المنطقة 2	15000
3	المنطقة 3	15000
4	المنطقة 4	15000

**ملاحظات هامة**  
٢ / مساحات المساحة المخصصة للتطوير الفاعل  
٢ / مساحات المساحة المخصصة للتطوير الفاعل

٧-٢  
٢٤١

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٤٦٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً  
الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى

رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧

والمخصصة لشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية

لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

### 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 بجلسته رقم (١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٨ بالموافقة

على تخصيص قطعة الأرض رقم (١) بمساحة (١٣٢) فداناً الواقعة بمنطقة القرار

الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة نشاط عمرانى

متكامل لصالح السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية بالضوابط الواردة

بقرار مجلس الإدارة ؛



وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٠١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ متضمنا الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم وذلك على المنطقة السكنية بالمشروع بناء على الطلب المقدم من الشركة ؛ بما لا يتعدى معامل الاستغلال الخاص بقطعة الأرض ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية على بيع قطعة الأرض بمساحة (١٣٠,٧) فدان بتوسعات مدينة الشيخ زايد لإقامة نشاط عمراني متكامل ؛ وعلى خطاب مكتب سبيس للاستشارات الهندسية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤٢٥٥٠٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣ مفوضا عن الشركة المشار إليها متضمنا طلب استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ومرفق به التفويضات والتعهدات والبرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة إلى القطاع المشار إليه بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٧ ، وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٥٥٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ متضمنا الإشارة إلى خطاب جهاز مدينة الشيخ زايد رقم (٢٠٢٣/٤٢٢) بخصوص التعديلات الواردة من المكتب الاستشاري (ECG) المسند إليه أعمال المخطط الاستراتيجي والتفصيلي للمنطقة التى تمت على شبكة الطرق بمنطقة القرار الجمهوري رقم (٧٧ لسنة ٢٠١٧) والتي أثرت على قطعة الأرض عاليه وأصبحت بمساحة ١٤٤ فدانا طبقا لكارث الوصف المعتمد الصادر من المكتب الاستشائى المذكور ، والمنتهى باستكمال الإجراءات واستيلاء حق الهيئة نحو المساحة الناتجة عن تعديل الطرق ؛

بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣ وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد برقم (٤٦٨٦٦) متضمنا موقف قطعة الأرض ومرفقا به لوحات المخطط العام بعد المراجعة والتوقيع عليها من المختصين بجهاز المدينة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٧٩٣٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١ بالموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم على مناطق الخدمات بالمشروع بإضافة دور خصمًا من رصيد الخدمات وذلك بالضوابط الواردة تفصيلا بالخطاب ؛ وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي المعتمدة من القطاع المختص ؛

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

وعلى الإفادة المؤرخة ٢٠٢٣/٤/٣ الواردة إلى القطاع المشار إليه المتضمنة استكمال قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فدانا الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم (٧٧ لسنة ٢٠١٧) والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد الأستاذ المستشار القانونى للهيئة رقم (١٧١٢٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٧ إلى قطاع التخطيط والمشروعات والمتضمن طلب استيفاء بعض المستندات بالملف ومنها ما يفيد قيام الشركة بسداد القسط الأول المستحق فى ٢٠٢٢/١٢/١٦ ومقابل فرق المساحة والعلوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجم مع إبرام ملحق للتعاقد يتضمن زيادة مساحة قطعة الأرض ؛ وعلى ملحق التعاقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥ والمتضمن شراء مساحة (٢٥٥٥٥٣م<sup>٢</sup>) وضمها لمساحة قطعة الأرض المباعة للشركة بموجب العقد المبرم فى ٢٠٢٢/٩/٥ ليكون إجمالى مساحة قطعة الأرض محل هذا القرار (١٤٤) فدانا ؛

وعلى كتاب رئيس جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد رقم (١٢٧٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ إلى قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة والمتضمن ما يفيد تحرير ملحق للتعاقد وعدم وجود أية مستحقات مالية على الشركة حتى تاريخه ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٤٥٨) فى ٢٠٢٣/٥/٢١ إلى السيد الأستاذ المستشار القانونى للهيئة والمرفق به ملف اعتماد قرار التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض المشار إليها بعاليه وصورة من ملحق التعاقد وكتاب جهاز المدينة المؤرخ فى ٢٠٢٣/٥/١٨ ؛

### قرر :

**مادة ١-** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فدانا بما يعادل ٦٠٤٦٥٦,٩٥م<sup>٢</sup> (ستمائة وأربعة آلاف وستمائة وستة وخمسون متراً مربعاً و ٩٥ ÷ ١٠٠ من المتر المربع) الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة للسادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٥ وملحقه المبرم فى ٢٠٢٣/٥/١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**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 ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط وتحمل وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

**مادة ٥-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجوم على المشروع قبل استصدار تراخيص البناء وحال عدم السداد طبقاً للقواعد يتم الرجوع للاشتراطات الأصلية للمشروع .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ولا يوجد لها تخديم من الخارج وحال استغلالها من غير قاطنى المشروع أو تخديمها من الخارج يتم سداد العلاوة المقررة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة 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 ٩-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وفى خلال ست سنوات من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لما ورد بالبند الثامن من ملحق التعاقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٥

**مادة ١١-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٣-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤-** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليًا .

**مادة ١٥-** ينشر 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**



صورة التوقيع الإلكترونية لإيصالها عند التناول  
المطابق بآب الأثيرية

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ١٤٤ فداناً  
الكائنة بتوسعات مدينة الشيخ زايد والمضافة بالقرار الجمهورى  
رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمخصصة  
للسادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية  
لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

#### مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٠٤٦٥٦,٩٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل  
١٤٤,٠٠ فداناً .

#### مكونات المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٦١,٠١ فدان بما يعادل  
٢٥٦٢٤٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٢,٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع  
وتشمل الآتى :

مساحة الأراضى المخصصة للعمارات ٤٢,٦٠ فدان بما يعادل ١٧٨٩١٠,٠٠ م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (٢٩,٦٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مساحة الأراضى المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ١٨,٤١ فدان بما يعادل  
٧٧٣٣٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢,٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ١٥,٨٩ فدان أى ما يعادل  
٦٦٧٥٨,٩٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ١٦,٨٢ فدان بما يعادل ٧٠٦٥٠,٠٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٧٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاه والمسطحات المائية ٣٩,٣٩ فدان بما يعادل ١٦٥٤٤٧,٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٧,٤٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١٠,٨٥ فدان بما يعادل ٤٥٥٦٠,٦٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٧,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
**أولاً - أراضي لإسكان :**

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٦١,٠١ فدان بما يعادل ٢٥٦٢٤٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٢,٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتشمل الآتي :

١ - مساحة الأراضي المخصصة للعمارات ٤٢,٦٠ فدان بما يعادل ١٧٨٩١٠,٠٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٩,٦٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول النماذج التالي :

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي المسطحات البنائية (م <sup>٢</sup> ) B.U.A	إجمالي مسطح الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) F.P	مسطح الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> )	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات للنموذج	التكرار	النموذج
الواجهة الجانبية بها فتحت	بدروم + أراضي + أدوار + غرف سطح	١٥٢٩٦	٣٨٢٤	٤٧٨	١٢٨	١٦	٨	G
الواجهة الجانبية بها فتحت		١٥٢٩٦	٣٨٢٤	٤٧٨	١٢٨	١٦	٨	GM
الواجهة الجانبية مصمتة		٣٨٢٤	٩٥٦	٤٧٨	٣٢	١٦	٢	G'
الواجهة الجانبية مصمتة		٣٨٢٤	٩٥٦	٤٧٨	٣٢	١٦	٢	G'M
الواجهة الجانبية بها فتحت		٢٤٨٥٦	٦٢١٤	٤٧٨	١٨٢	١٤	١٣	Q



ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي المسطحات المبنية (م <sup>٢</sup> ) B.U.A	إجمالي مسطح الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> ) F.P	مسطح الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> )	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات للنموذج	التكرار	النموذج
الواجهة الجانبية بها فتحات		٣٠٥٩٢	٧٦٤٨	٤٧٨	٢٢٤	١٤	١٦	QM
الواجهة الجانبية مصمتة		١١٤٧٢	٢٨٦٨	٤٧٨	٨٤	١٤	٦	Q'
الواجهة الجانبية مصمتة		٥٧٣٦	١٤٣٤	٤٧٨	٤٢	١٤	٣	Q'M
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٦٤٠٠	٦٦٠٠	٦٠٠	١٧٦	١٦	١١	H
الواجهة الجانبية مصمتة		٢٤٠٠	٦٠٠	٦٠٠	١٦	١٦	١	H'
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٨٨٠٠	٧٢٠٠	٦٠٠	١٩٢	١٦	١٢	HM
الواجهة الجانبية بها فتحات		٣١٤١٦	٧٨٥٤	٥٦١	٢٢٤	١٦	١٤	J
الواجهة الجانبية مصمتة		٤٤٨٨	١١٢٢	٥٦١	٣٢	١٦	٢	J'
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٩١٧٢	٧٢٩٣	٥٦١	٢٠٨	١٦	١٣	JM
الواجهة الجانبية مصمتة		٦٧٣٢	١٦٨٣	٥٦١	٤٨	١٦	٣	J'M
الواجهة الجانبية بها فتحات		٣٣٦٠	٨٤٠	٤٢٠	٣٢	١٦	٢	F
الواجهة الجانبية بها فتحات		١٦٨٠	٤٢٠	٤٢٠	١٦	١٦	١	FM
الواجهة الجانبية مصمتة		١٦٨٠	٤٢٠	٤٢٠	١٦	١٦	١	FM
الواجهة الجانبية بها فتحات		١٠٠٨٠	٢٥٢٠	٤٢٠	٨٤	١٤	٦	R
الواجهة الجانبية بها فتحات		١٦٨٠٠	٤٢٠٠	٤٢٠	١٤٠	١٤	١٠	RM
الواجهة الجانبية مصمتة		٦٧٢٠	١٦٨٠	٤٢٠	٥٦	١٤	٤	R'
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٨١٦	٧٠٤	٣٥٢	٣٨	١٩	٢	I
الواجهة الجانبية بها فتحات		٢٨١٦	٧٠٤	٣٥٢	٣٨	١٩	٢	IM
		٢٨٦٢٥٦	٧١٥٦٤		٢١٦٨		١٤٢	إجمالي

٢ - مساحة الأراضي المخصصة للفيلات والنماذج السكنية ١٨,٤١ فدان بما يعادل ٧٧٣٣٠م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٢,٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول النماذج التالي :

النموذج	التكرار	مساحه الدور الارضى (م <sup>٢</sup> )	إجمالي مساحه الدور الارضى (م <sup>٢</sup> )	المسطحات المبنية (م <sup>٢</sup> ) B.U.A	إجمالي المسطحات المبنية (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات	عدد الأدوار
A (twin)	٤٤	٧٦,٣	٣٣٥٧,٢	١٧٥	٧٧٠٠	٤٤	بدروم؛أرضي؛أول+غرف سطح
O (twin)	٣٤	٧٦,٣	٢٥٩٤,٢	١٩٩	٦٧٦٦	٣٤	بدروم؛أرضي؛أول+ثاني+غرف سطح
A	٢٠	٧٦,٣	١٥٢٦	١٧٥	٣٥٠٠	٢٠	بدروم؛أرضي؛أول+غرف سطح
K	٤٢	٧٦,٣	٣٢٠٤,٦	٢٠٠	٨٤٠٠	٤٢	بدروم؛أرضي؛أول+ثاني+غرف سطح
B	١٣	٨٣,٧	١٠٨٨,١	١٩٦	٢٥٤٨	١٣	بدروم؛أرضي؛أول+غرف سطح
M	٦٦	٨٣,٧	٥٥٢٤,٢	٢٢٠	١٤٥٢٠	٦٦	بدروم؛أرضي؛أول+ثاني+غرف سطح
C	١٩	١٠٣,٣	١٩٦٢,٧	٢٣٤	٤٤٤٦	١٩	بدروم؛أرضي؛أول+غرف سطح
L	٢٦	١٠٣,٣	٢٦٨٥,٨	٢٥٩	٦٧٣٤	٢٦	بدروم؛أرضي؛أول+ثاني+غرف سطح
D	٨	١١٦	٩٢٨	٢٦٦	٢١٢٨	٨	بدروم؛أرضي؛أول+غرف سطح
N	٤٦	١١٦	٥٣٣٦	٢٩١	١٣٣٨٦	٤٦	بدروم؛أرضي؛أول+ثاني+غرف سطح
E	٨	١٥١,٤	١٢١١,٢	٣٤٢	٢٧٣٦	٨	بدروم؛أرضي؛أول+غرف سطح
P	١٠	١٥١,٤	١٥١٤	٣٦٧	٣٦٧٠	١٠	بدروم؛أرضي؛أول+ثاني+غرف سطح
إجمالي	٣٣٦		٣٠٩٣٢		٧٦٥٣٤	٣٣٦	

#### الاشتراطات البنائية العامة للمنطقة السكنية بالمشروع :

لا تزيد مساحة أراضي الإسكان على ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

لا تزيد النسبة البنائية على ٤٥% من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + دورين ، وبما لا يتعارض مع قيود

الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .

معامل الاستغلال (٠,٦) .

تمت الموافقة على تطبيق نظام الحجوم بالمشروع وذلك بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٠١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣ بناءً على الطلب المقدم من الشركة وذلك على المنطقة السكنية والخدمية ، بما لا يتعدى معامل الاستغلال الخاص بقطعة الأرض .

يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد على ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضى ، وطبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .  
البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها ( كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .  
الالتزام بردود لا تقل عن ٦م من حدود المشروع الداخلية وحدود المباني .  
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

#### اشتراطات مناطق الفيلات والنماذج السكنية :

أقصى نسبة بنائية (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض للفيلات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيلات الشبه متصله والمتصله والنماذج السكنية .  
عدد الأدوار بحد أقصى (أرضى + أول) للفيلات المنفصلة والشبه متصله والمتصله و (أرضى + دورين) للنماذج السكنية .  
الالتزام بترك ارتدادات بحد أدنى (٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى) وفى حالة أن واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢م يسمح بتنفيذ الردود الجانبي ٢,٥ م كحد أدنى .

يسمح باستخدام مناطق الردود داخل الأراضى السكنية فى انتظار السيارات .

يتم احتساب النسبة البنائية داخل قطع أراضي الفيلات على مساحة أرض تحقق نسبة الواجهة للعمق (٢:١) طبقاً للائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبقى مساحة الأرض تكون منطقة خضراء .

لا يزيد طول البلوك السكنى على ٢٥٠م وفى حالة الزيادة يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م كل ١٥٠م من محور الممر لنهاية البلوك السكنى .

#### اشتراطات مناطق العمارات :

أقصى نسبة بنائية (٤٥%) من مساحة الأرض المخصصة للإسكان .

عدد الأدوار بحد أقصى (أرضى + ٣ أدوار) تطبيقاً لنظام الحجم وبما لا يتعدى

معامل الاستغلال عن (٠,٦) .

الالتزام بترك ردود بين العمارات بما لا يقل عن ٨م ، وفى حال أن الواجهات

الجانبية مصممة يمكن أن تصل إلى ٦م .

#### ثانياً - أراضي الخدمات على مستوى المشروع :

١ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٥,٨٩ فدان أى ما يعادل

٦٦٧٥٨,٩٤م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١١,٠٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً

للجدول التالى :

رقم المنطقة	النشاط	مسطح الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) F.P	مسطح الأرض		الاشتراطات البنائية		ملاحظات	اجمالى المسطحات البنية B.U.A
			فدان	(م <sup>٢</sup> )	نسبة البناء	عدد الأدوار		
S1	تجارى/ادارى	٢٤٠٠,٠	١,٩٣	٨١٢,٠٣	٣٠%	٢ بيدرروم+أرضى+دورين		٧٢٠٠,٠٠
	نادى اجتماعى	٢٤٠,٠	٠,٢٩	١٢١١,٩	٢٠%	أرضى+دورين		٧٢٠,٠٠
S2	تجارى/ادارى	٧٨٥,٠٠	٦,٧٢	٣٨٠,٦,٧٢	٣٠%	٢ بيدرروم+أرضى+٣أدوار		٣١٤٠,٠٠
	نادى اجتماعى	٥٠٠,٠٠	٠,٦٠	٢٥٣٩,٠	٢٠%	أرضى+دورين		١٥٠٠,٠٠
	تعليمى	٦٠٠,٠٠	٤,٩١	٢٠٦٠٢,٦	٣٠%	٢ بيدرروم+أرضى+٣أدوار		٢٣٨٢٥,٠٠
S3	مسجد	٣٠٠,٠٠	٠,٧٩	٣٢٩٨,٥١	٣٠%	أرضى+ميراثين		٤٥٠,٠٠
S4	غرف أمن	٥٤,٠٠	٠,٠٤	١٨٠,٠٠	-	دور أرضى	٦ غرف أمن	٥٤,٠٠
	بوابات	١٥٠,٠٠	٠,٠٤	١٥٠,٠٠	-	-	٣ بوابات	١٥٠,٠٠
	خدمات (غرف الكهروميكانيكية)	٢٤٥٠	٠,٥٨	٢٤٥٠	-	-		
	الإجمالى	١٩٩٤٤,٠٠	١٥,٨٩	٦٦٧٥٨,٩٤				٦٥٢٩٩,٠٠

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضى الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين ٨٪ إلى ١٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .  
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .  
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .  
 يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
 يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على ٢٠٪ (١٠٪ مغلقة + ١٠٪ مظلات مفتوحة من الجانبين) وذلك من مسطح الدور الأرضى وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .  
 تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة استخدامها من خارج قاطنى المشروع ، يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير الترخيم الخارجى وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .  
 ثالثاً - بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع وعدد الوحدات :

نوع الإسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها بالمشروع (B.U.A) (م <sup>٢</sup> )	المقنن المائى (م <sup>٢</sup> /ل/يوم)	أقصى مقنن مسموح به للمشروع (ل/يوم)
فيلات متوسطة الكثافة	٣٦٢٧٩٤,١٧	٤,٧٦	١٧٢٦٩٠٠,٢٤٩٢

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما أى تبعات .

### الأرصدة المسموح بها والمستخدمة بالمشروع بالمنطقة السكنية :

المسموح به	المستخدم (م <sup>٢</sup> )	المتبقى (م <sup>٢</sup> )	
١٢٠٩٣١,١٤	١٠٢٤٩٦,٠	١٨٤٣٥,٤	F.P
٣٦٢٧٩٤,٢	٣٦٢٧٩٠,٠	٤,٢	B.U.A

### الأرصدة المسموح بها والمستخدمة بالمشروع بالمنطقة الخدمية :

المسموح به	المستخدم (م <sup>٢</sup> )	المتبقى (م <sup>٢</sup> )	
١٩٩٥٣,٧	١٩٩٤٤,٠	٩,٧	F.P
٦٥٣٠٣,٠	٦٥٢٩٩,٠٠	٤,٠٠	B.U.A

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية هو (أرضى + دورين) وتصل إلى (أرضى + ٣ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجوم وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبديوم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البديوم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣ - تلتزم الشركة بسداد العلاوة الخاصة بتطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية والخدمية بالمشروع قبل استصدار ترخيص البناء .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - يلتزم السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية بقبول الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٨ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح 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 للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٩ - يلتزم السادة / شركة الفؤاد وتاج مصر للتنمية العقارية بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهما بالمبانى على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع

بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة

بالبیان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها

من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين

مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .  
تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

١٠ - كما تلتزم الشركة 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بمناطق الإسكان والخدمات .

١٢ - تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠



١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

١٤ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

**الاسم / أيمن عبد الحميد أمين**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات


**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**



مؤرخة الكارونية لإعدادها عند التناول  
المطابق للأمر رقم ١٢٠٤ لسنة ٢٠١٠  
بموجب قرار وزير الإسكان رقم ١٢٠٤ لسنة ٢٠١٠

### \* احداثيات موقع المشروع \*

#### كروكي البدرومات



مخطط البدرومات للموقع، يظهر توزيع الوحدات السكنية والحدائق والمساحات المخصصة للمشاة. المخطط يوضح التفاصيل الهندسية للتقسيم الأرضي.

العدد	النسبة المئوية	المساحة (م <sup>2</sup> )	المساحة الكلية (م <sup>2</sup> )
1	27.6%	10.29	37260.96
2	28.4%	10.60	37260.96
3	11.2%	4.18	37260.96
4	7.8%	2.87	37260.96
5	13.7%	5.10	37260.96
6	27.4%	10.20	37260.96
7	200%	758.99	37260.96

الرمز	الارتفاع	المساحة الكلية (م <sup>2</sup> )	المساحة الصافية (م <sup>2</sup> )	العدد	الحجم
1	3	3030	2400	12	36000
2	3	3030	2400	12	36000
3	3	3030	2400	12	36000
4	3	3030	2400	12	36000
5	3	3030	2400	12	36000
6	3	3030	2400	12	36000

### شركة اللورد وتاج مصر للتشييد الهندسية

### مشروع عمارة السكنية

### DEJOYA RESIDENCE

### DEJOYA VILLAS

تقرير استنتاج المساحة: هذا التقرير يوضح نتائج عملية قياس المساحة للموقع والمبنى، حيث تم تقسيم المساحة إلى عدة أجزاء وتقييمها بدقة. المخطط يوضح التفاصيل الهندسية للتقسيم الأرضي.

معلومات المبنى: يوضح هذه الجداول مواصفات الوحدات السكنية، بما في ذلك ارتفاعها ومساحتها الكلية والصافية، مما يساعد في فهم حجم المشروع وإنتاجته.

#### البيانات

- 1- تم إجراء عملية القياس وفقاً للمواصفات القياسية المعمول بها.
- 2- تم استخدام أجهزة القياس الحديثة والمعتمدة.
- 3- تم إجراء القياس في ظل الظروف المناسبة.
- 4- تم التأكد من دقة القياسات ومطابقتها للمعايير المطلوبة.
- 5- تم إعداد هذا التقرير كدليل على دقة القياسات ونتائجها.

التصاريح: هذا المشروع قد تمت الموافقة عليه من قبل الجهات المختصة، مما يضمن التزامه بالأنظمة والقوانين المعمول بها.

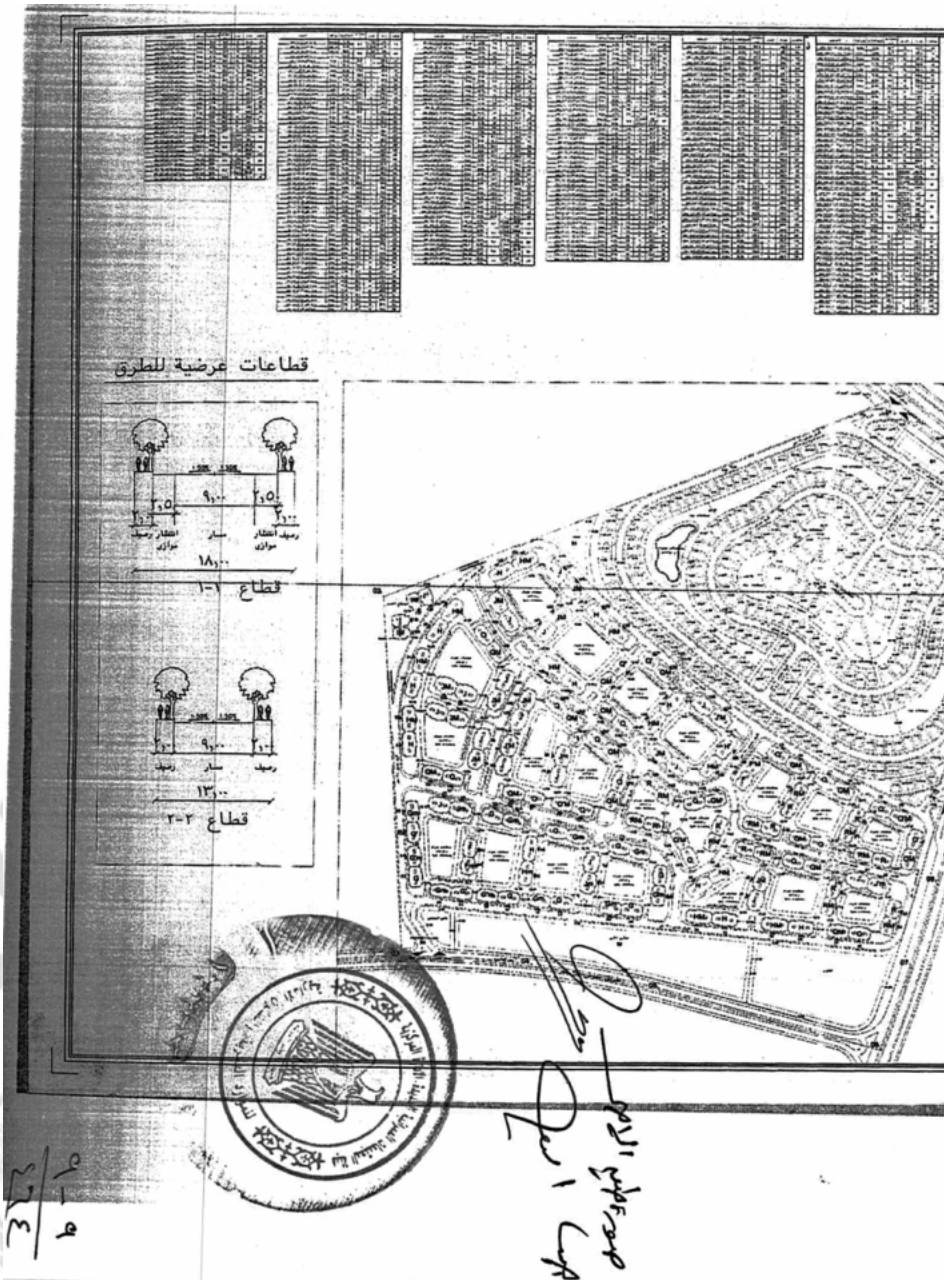
معلومات المشروع: يتم تنفيذ المشروع في إطار مشروع سكني متكامل، يهدف إلى توفير بيئة معيشية آمنة ومريحة للسكان.

#### البيانات

الاسم	الوظيفة	التوقيع	التاريخ
... ..	... ..	... ..	... ..
... ..	... ..	... ..	... ..
... ..	... ..	... ..	... ..

مهندس المساحة: ... ..  
مهندس المشروع: ... ..

٩٩-٩  
٤٦٤



## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٤٦٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ ب)

بمساحة (٤,٩٩ فدان) بما يعادل (٢٢٠٩٧٦,٥ م<sup>٢</sup>)

الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / علاء النادى عزت مصطفى (بولايه والده)

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪)

### 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 ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء

إمكانية تقنين وضع الساده 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 الملغى 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 والنقش بأراضى الحزام الأخضر؛  
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٤ بين هيئة المجتمعات  
العمرائية الجديدة والسيد / علاء النادى عزت مصطفى (بولايه والده) لقطعة الأرض  
رقم (٩ ب) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٦)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق  
على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛  
وعلى الطلب المقدم من وكيل الولى الطبيعى على المخصص له قطعة الأرض  
الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم  
(٤٨٨١) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٢ مرفقا به بعض المستندات للموافقة على استصدار  
القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (٩ ب) بمساحة (٤,٩٩ فدان) بما يعادل  
(٢٠٩٧٦,٥ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛  
وعلى الطلب المقدم من وكيل الولى الطبيعى على المخصص له قطعة الأرض  
الوارد للقطاع المشار إليه برقم (٤٤٢٨٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٧ بشأن مراجعة  
المخطط العام للمشروع ؛  
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى القطاع المشار إليه  
برقم (٤٦٤٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٦ المرفق به صورة الرفع المساحى ، كارت  
الوصف ، المعاينة ، نسخ لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وكامل موقف أرض  
المشروع متضمن الإفادة أن إجمالى مساحة قطعة الأرض عالىه (٤,٩٩) فدان ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عالىة الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١١ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الولى الطبيعى على المخصص له قطعة الأرض ؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / علاء النادى عزت مصطفى (بولاية والده) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ ب) بمساحة (٤,٩٩ فدان) بما يعادل (٢٠٩٧٦,٥ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تتازل عن ٥٠%) ، ووفقا 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. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ ب) بمساحة (٤,٩٩ فدان) بما يعادل (٢٠٩٧٦,٥ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / علاء النادى عزت مصطفى (بولاية والده) لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تتازل عن ٥٠%) ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٤ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم الولى الطبيعى على المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة 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 .

**مادة ٣ -** يلتزم الولى الطبيعى على المخصص له بالتعهد الموقع منه بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار وتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم الولى الطبيعى على المخصص له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥ -** يلتزم الولى الطبيعى على المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهّد) .

**مادة ٦ -** يلتزم الولى الطبيعى على المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧ -** يلتزم الولى الطبيعى على المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٨ -** يلتزم الولى الطبيعى على 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 الولى الطبيعى على 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 الولى الطبيعى على المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

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

**مادة ١٤ -** ينشر 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (ب) بمساحة (٢٠٩٧٦,٥ م<sup>٢</sup>) بما يعادل ٤,٩٩ فدان الواقعة بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد / علاء النادى عزت مصطفى (بولاية والده) لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠%) وفقاً لعقد تخصيص قطعة الأرض المبرم بين جهاز مدينة ٦ أكتوبر والمالك بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٤

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٠٩٧٦,٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤,٩٩ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٤٣٠,٤٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣١٣٧,٩٨٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٩,٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء بمساحة ٣٧٤٥,٤٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٨٩ فدان وتمثل نسبة (١٧,٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٩١٦,٦١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,١٧ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٤٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥,٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٥ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى (أراضي فيلات متصلة وفيلات شبيهة متصلة) بمساحة ١٠٤٣٠,٤٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٧٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣١٣٧,٩٨٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٧٢,٤٨٠	٩٠,٧٥	%٢٤	فيلات متصلة	١	أرضى + أول
٢	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضى + أول
٣	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضى + أول
٤	٤٩٥,٤٨٠	١٦٢,٠٠	%٣٣	فيلات شبيهة متصلة	٢	أرضى + أول
٥	٤٩٥,٨٤٠	١٦٢,٠٠	%٣٣		٢	أرضى + أول
٦	٤٩٥,٨٤٠	١٦٢,٠٠	%٣٣		٢	أرضى + أول
٧	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢	فيلات متصلة	١	أرضى + أول
٨	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضى + أول
٩	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضى + أول
١٠	٣٧٢,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٢٤		١	أرضى + أول
١١	٣٥٠,٤٦٩	٩٤,١٢٢	%٢٧		١	أرضى + أول
١٢	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضى + أول
١٣	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضى + أول
١٤	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضى + أول
١٥	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضى + أول
١٦	٣٥٠,٤٦٩	٩٤,١٢٢	%٢٧		١	أرضى + أول

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضي F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٧	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
١٨	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
١٩	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
٢٠	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
٢١	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
٢٢	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
٢٣	٣٥٥,٨٩١	٩٤,١٢٢	%٢٦		١	أرضي + أول
٢٤	٣٦٨,٨٥٥	٩٤,١٢٢	%٢٦		١	أرضي + أول
٢٥	٣٦٨,٨٥٥	٩٤,١٢٢	%٢٦		١	أرضي + أول
٢٦	٣٥٥,٨٩١	٩٤,١٢٢	%٢٦		١	أرضي + أول
٢٧	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
٢٨	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
٢٩	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
٣٠	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
٣١	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
٣٢	٢٨٨,٠٠٠	٩٠,٧٥	%٣٢		١	أرضي + أول
الإجمالي	١٠٤٣٠,٤٢٩	٣١٣٧,٩٨٢			٣٥	

### الإشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

#### أولاً - أراضي الإسكان :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن (١٥%)

من إجمالي مساحة المشروع .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان والكثافة السكنية

المحقة ٣١ شخص / فدان .

النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، ٤٥٪ والفيلات المتصلة وشبه المتصلة .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بمسطح ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى بحد أقصى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهاية البلوك عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .

الردود داخل قطع الأراضي السكنية: ٤ م أمامى - ٣ م جانبي ٦م خلفى؛ وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م من جانب واحد فقط .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط .

يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحد المبانى داخل أرض المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة .

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة من مساحة المشروع	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م <sup>٢</sup>	البيان
%١٤,٩٦	م <sup>٢</sup> ٣١٣٧,٩٨٢	سكنى
%٠,٠٤	م <sup>٢</sup> ٩	غرف الأمن يعدد ٢ غرفة F.P
%١٥,٠٠	م <sup>٢</sup> ٣١٤٦,٩٨٢	الإجمالى

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى ( أرضى + أول ) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل مباني المشروع لا تزيد عن (١٥,٠٠٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / علاء النادى عزت مصطفى (بولايه والده) على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لقطع الأراضى السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٤- يلتزم مالك المشروع بتقديم البرنامج الزمنى واعتماده من جهاز المدينة قبل استصدار التراخيص .

١٥- يلتزم مالك المشروع بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

ولى طبيعى على ابني القاصر

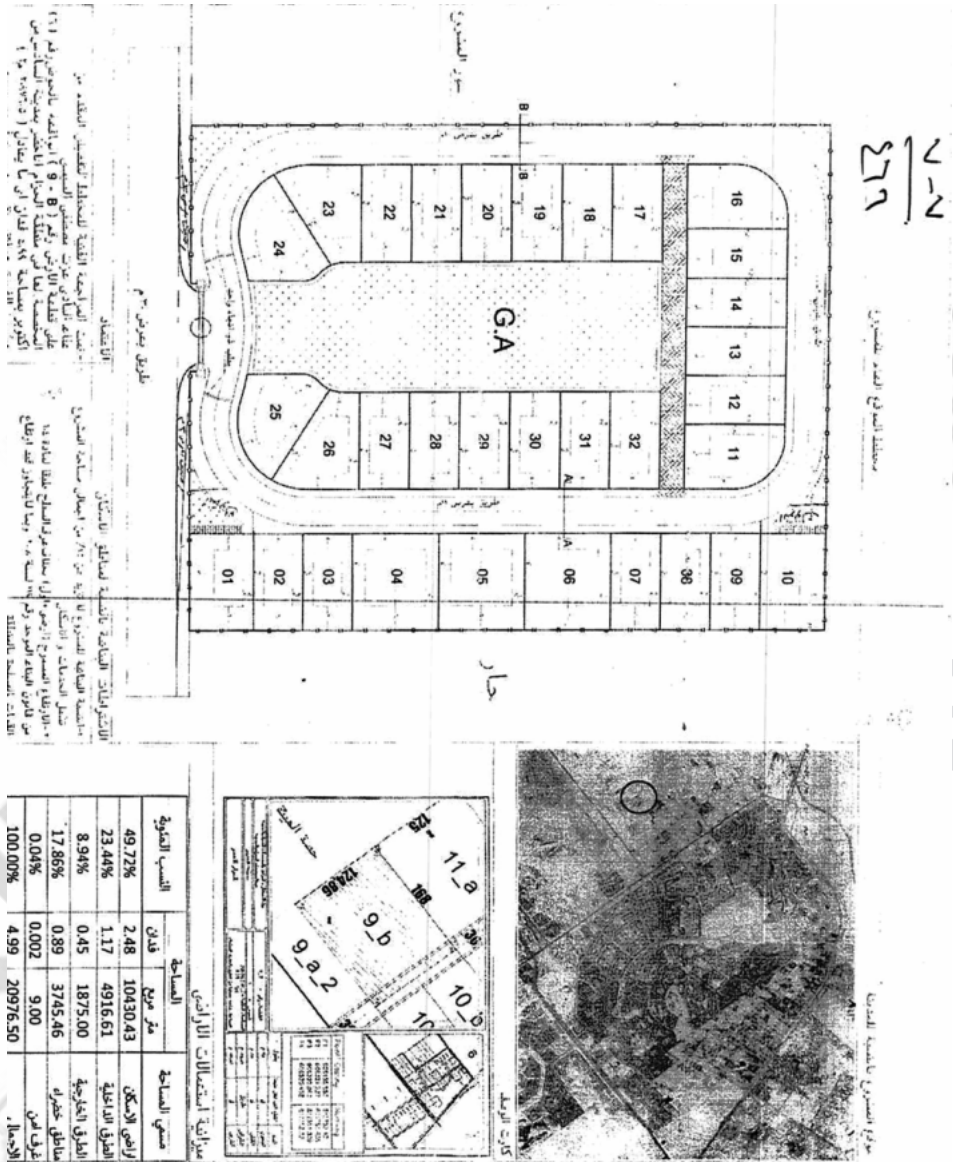
الإسم : **النادى عزت مصطفى السيسى**

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. **مهندس/ وليد عباس عبد القوى**





**جدول القيمة البنائية للمشروع**

العدد	القيمة البنائية (٢٠٢٣)	النسبة المئوية (%)
المبنى	3137,982	87.91%
المرافق والصيانة	9,000	0.25%
الأرض	3146,982	88.16%


**جدول قطع الأراضي السكنية**

رقم الأرض	مساحة الأرض (م٢)	مساحة البناء (م٢)	نسبة البناء (%)	قيمة الأرض (م.م)	قيمة البناء (م.م)	ملاحظات
1	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
2	726	2166	298.3%	12,222	111,000	مبنى سكنى
3	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
4	2595	7434	286.4%	13,420	120,960	مبنى سكنى
5	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى
6	300	870	290.0%	4,170	37,440	مبنى سكنى
7	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
8	456	1314	288.1%	2,346	21,120	مبنى سكنى
9	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
10	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى
11	300	870	290.0%	4,170	37,440	مبنى سكنى
12	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
13	456	1314	288.1%	2,346	21,120	مبنى سكنى
14	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
15	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى
16	300	870	290.0%	4,170	37,440	مبنى سكنى
17	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
18	456	1314	288.1%	2,346	21,120	مبنى سكنى
19	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
20	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى
21	300	870	290.0%	4,170	37,440	مبنى سكنى
22	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
23	456	1314	288.1%	2,346	21,120	مبنى سكنى
24	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
25	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى
26	300	870	290.0%	4,170	37,440	مبنى سكنى
27	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
28	456	1314	288.1%	2,346	21,120	مبنى سكنى
29	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
30	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى
31	300	870	290.0%	4,170	37,440	مبنى سكنى
32	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
33	456	1314	288.1%	2,346	21,120	مبنى سكنى
34	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
35	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى
36	300	870	290.0%	4,170	37,440	مبنى سكنى
37	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
38	456	1314	288.1%	2,346	21,120	مبنى سكنى
39	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
40	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى
41	300	870	290.0%	4,170	37,440	مبنى سكنى
42	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
43	456	1314	288.1%	2,346	21,120	مبنى سكنى
44	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
45	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى
46	300	870	290.0%	4,170	37,440	مبنى سكنى
47	9712	27244	279.6%	172,844	1,554,240	مبنى سكنى
48	456	1314	288.1%	2,346	21,120	مبنى سكنى
49	5011	14526	290.0%	28,588	258,240	مبنى سكنى
50	4620	13230	286.4%	23,588	212,160	مبنى سكنى

مخرج القدر المحسوب وللحصول للتقييم ارضي رقم (١٥-١٨) محض رقم (١٥١) بالجمهورية العربية السورية من الكوبر

إبراهيم حسن عبد الحليم  
مدير عام التخطيط العمراني

أ. م. هادي هادي  
مدير عام التخطيط العمراني



٧-٢٤  
٤٣٧

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٦٧ بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١/أ)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢م١٠٥٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة / أميرة محمود أحمد عبد العال

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

### 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) 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 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 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 بينها العاشر  
على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛  
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيدة / أميرة محمود أحمد عبد العال لقطعة الأرض رقم (١١ أ/١) بمساحة  
(٢,٥ فدان) بما يعادل (٢م١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة  
٦ أكتوبر، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى  
بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠%) ؛  
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد  
برقم (٤١٦٣٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٣ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط  
وتقسيم قطعة الأرض ؛  
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٣٥١٦)  
بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ المرفق به النسخ النهائية للمخطط التفصيلى للمشروع ؛  
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٦٤٩١)  
بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٦ المرفق به صورة الرفع المساحى وكارت الوصف والمخطط  
التفصيلى للمشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة  
برقم (٤٧٥٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٣ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لها قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات  
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقامة من وكيل  
السيدة/ أميرة محمود أحمد عبد العال باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١ / أ / ١)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١١) 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 ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط  
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قـــــــــــــــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١ / أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان  
بما يعادل (٢١٠٥٠٠) (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١١)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة / أميرة محمود أحمد عبد العال  
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة  
المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة  
لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع من وكيلها باستمرار التعامل مع  
الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة  
القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ،  
٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ 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 المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** تلتزم المخصص لها بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية ( مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد ) .

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

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

**مادة ٨-** تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص بعد إزالة أية إشغالات فى الأرض طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩-** تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرققة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١-** تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣-** تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤-** ينشر 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 المحرفة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التصميم الحضرى لقطعة الأرض رقم (١/ ١١١) بمساحة (٢م١٠٥٠٠) بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيدة / أميرة محمود أحمد عبد العال لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠%) وفقاً لعقد تخصيص قطعة الأرض المبرم بين جهاز مدينة ٦ أكتوبر والمالك بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٧

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٢٤٤٤,٥٥ أى ما يعادل ٠,٥٨٢ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٢٨١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١١٠٠,٠٥ وتمثل نسبة (١٠,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٨,٧٥ م أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء بمساحة ٢م٤١٨٩,٨ أى ما يعادل ٠,٩٩٨ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٩٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٢٩١٩,٤ أى ما يعادل ٠,٦٩٥ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٨٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٩٣٧,٥ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (النماذج السكنية) بمساحة ٢م٢٤٤٤,٥٥ أى ما يعادل ٠,٥٨٢ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٢٨١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١١٠٠,٠٥ وتمثل نسبة (١٠,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

جدول النماذج المعمارية للنماذج السكنية						
رقم النموذج	شكل النموذج	مساحة الدور الأرضى F.B	التكرار	عدد الدور	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى مساحة الدور الأرضى للنموذج
A		511.55	1	1	1	511.55
B		251.85	1	1	1	251.85
C		251.85	1	1	1	251.85
D		84.80	1	1	1	84.8
		الإجمالى		4		1100.05

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر**

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

**أولاً - أراضى الإسكان :**

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل

على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان والكثافة السكانية

المحققة ٧ أشخاص / فدان .

النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية (٤٠%) للفيلات المنفصلة،

(٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتجاوز الإرتفاع

المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .



يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بمسطح ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى بحد أقصى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهاية البلوك على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .  
المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .  
الردود داخل قطع الأراضي السكنية : ٤م أمامي، ٣م جانبي، ٦م خلفى وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م من جانب واحد فقط .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط .  
يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحد المباني داخل أرض المشروع .  
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة .  
المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .  
الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وحد السور .  
المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م .

#### ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة من مساحة المشروع	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P.) ٢م	البيسان
١٠,٤٨٪	٢م ١١٠٠,٠٥	سكنى
٠,٠٨٪	٢م ٨,٧٥	غرف الأمن بعدد ٢ غرفة F.P
١٠,٥٦٪	٢م ١٠٨,٨	الإجمالى

بالتوكيل عن المالكة  
أحمد سيد أحمد سعد

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى ( أرضى + أول ) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدرود على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرودات .
- ٢- يلتزم المخصص لها قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل مبانى المشروع لا تزيد على ( ١٥,٠٠٪ )  
بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد على ٤٥ شخص / فدان .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على ( ٢٥٪ ) من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى السيدة / أميرة محمود أحمد عبد العال على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم مالكة المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تتولى مالكة المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لقطع الأراضى السكنية بالمشروع طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته
- ١٤- تلتزم مالكة المشروع بتقديم البرنامج الزمنى واعتماده من جهاز المدينة قبل استصدار التراخيص .
- ١٥- تلتزم مالكة المشروع بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

بالتوكيد عن المالكة

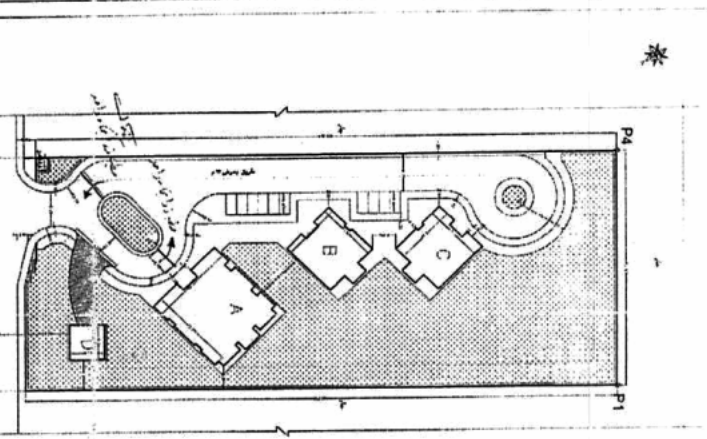
**أحمد سيد أحمد سعد**

طرف أول

معاون السيد الوزير

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**




مخطط الموقع العام للمشروع

كارت الوسيط

البيانات الفنية الخاصة بالمشروع السكني  
 - المساحة الكلية للمشروع: ١٠٠.٠٠٧ م<sup>٢</sup>  
 - المساحة المبنية: ٢١.٢٨١ م<sup>٢</sup>  
 - المساحة الخدمية: ٤.٩٨٢ م<sup>٢</sup>  
 - المساحة المزروعة: ٩٣٧.٥٠ م<sup>٢</sup>  
 - المساحة المغطاة: ٢٧.٨٠٤ م<sup>٢</sup>  
 - المساحة المغطاة بحدائق: ٤١.٨٨٠ م<sup>٢</sup>  
 - المساحة المغطاة بحدائق: ٨.٧٥ م<sup>٢</sup>  
 - المساحة المغطاة بحدائق: ٠.٨٨٥ م<sup>٢</sup>  
 - المساحة المغطاة بحدائق: ٢.٩٥ م<sup>٢</sup>

موقع المشروع بالمنطقة السكنية



البيانات الفنية الخاصة بالمشروع السكني

الاسم	المساحة	عدد وحدات	مساحة الوحدة
الوحدات السكنية	21.281 م <sup>٢</sup>	0.582	7444.55
الحدائق الخارجية	8.929 م <sup>٢</sup>	0.223	937.50
الحدائق المغطاة	27.804 م <sup>٢</sup>	0.695	7919.40
مساحات خدمية	30.803 م <sup>٢</sup>	0.998	4189.80
مباني ورفوف للسيارات	0.085 م <sup>٢</sup>	0.001	8.75
إجمالي	100.007 م <sup>٢</sup>	2.90	10,500.00

جدول المساحة البنائية للمشروع

الاسم	المساحة	عدد وحدات	مساحة الوحدة
الوحدات السكنية	21.281 م <sup>٢</sup>	0.582	7444.55
الحدائق الخارجية	8.929 م <sup>٢</sup>	0.223	937.50
الحدائق المغطاة	27.804 م <sup>٢</sup>	0.695	7919.40
مساحات خدمية	30.803 م <sup>٢</sup>	0.998	4189.80
مباني ورفوف للسيارات	0.085 م <sup>٢</sup>	0.001	8.75
إجمالي	100.007 م <sup>٢</sup>	2.90	10,500.00

جدول المساحة المغطاة للمشروع السكني

الاسم	المساحة	عدد وحدات	مساحة الوحدة
الوحدات السكنية	21.281 م <sup>٢</sup>	0.582	7444.55
الحدائق الخارجية	8.929 م <sup>٢</sup>	0.223	937.50
الحدائق المغطاة	27.804 م <sup>٢</sup>	0.695	7919.40
مساحات خدمية	30.803 م <sup>٢</sup>	0.998	4189.80
مباني ورفوف للسيارات	0.085 م <sup>٢</sup>	0.001	8.75
إجمالي	100.007 م <sup>٢</sup>	2.90	10,500.00

٧  
٤٦٧



## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٧٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٢

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب/١)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢م١٠٥٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة الونام لاستصلاح الأراضي

ويمثلها السيد / وئام عبد المنعم محمد لطفى أحمد عسكر

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتقدمها من الخارج

### 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 ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التى تم إلغاء

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي 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 الملغى 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 ٢٠١٩/١٢/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الوثام لاستصلاح الأراضى ويمثلها السيد / وئام عبد المنعم محمد لطفى أحمد عسكر قطعة الأرض رقم (٢ ب/١) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني (تأزل عن ٥٠٪) ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر بجلستها رقم (٢) بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٤ استرشاداً بقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ١٤٧ لسنة ٢٠٢٠ بشأن أسلوب التعامل مع أراضى الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر التى تم استقطاعها بسبب تعارضها مع مشروعات المنفعة العامة . الموافقة على احتساب مساحات قطع الأراضى المستقطع منها مساحات لشق طرق مستحدثة لأعمال التحسين لخدمة النشاط العمرانى بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بأن يتم تحميلها ربع مساحة الطرق المستحدثة فقط مع الالتزام بالمساحة الإجمالية طبقاً للتعاقد . وعلى النحو الموضح تفصيلاً بالقرار .

وعلى الملحق المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ لعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهز مدينة ٦ أكتوبر) والسادة / شركة الوثام لاستصلاح الأراضى ويمثلها السيد / وئام عبد المنعم محمد لطفى أحمد عسكر .

وعلى الطلب المقدم من ممثل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٠١٩) بتاريخ ٦/١٢/٢٠٢١ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة برقم (٤٢٨٥) بتاريخ ٤/١/٢٠٢٢ ؛

وعلى كتاب ممثل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٢٠) بتاريخ ٣١/١/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع لاعتمادها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٧٠٢٧) بتاريخ ١٣/٢/٢٠٢٣ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر لمراجعة واعتماد لوحات المشروع والإفادة بكامل موقف قطعة الأرض والمرسل صورته للسيدة المهندسة /مقرر لجنة التسعير للعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط تجارى وتخليه من الخارج ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٣٥٢) بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكارت الوصف وصورة الرفع المساحى لقطعة الأرض ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من ممثل الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقامة من السادة شركة الوئام لاستصلاح الأراضى ويمثلها السيد /وئام عبد المنعم محمد لطفى أحمد عسكر



باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢م ٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى وخدمات (تجارية) بعلاوة سعريه وتخديمها من الخارج ، 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 ٢٠٢٣/٥/٢٨ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

#### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة الوئام لاستصلاح الأراضى ويمثلها السيد / وئام عبد المنعم محمد لطفى أحمد عسكر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى وخدمات (تجارية) بعلاوة سعريه وتخديمها من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ وملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ ، والتى تعتبر جميعها مكملة 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 بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ 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 مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى بعلاوة سعرية وتخصيمه من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية ( مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد ) .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١١-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٢-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٣-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤-** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٥-** ينشر 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 تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٢ ب/ ١) بمساحة (١٠٥٠٠)م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة لشركة الونام لاستصلاح الأراضى

ويمثلها السيد / وئام عبد المنعم محمد لطفى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨

وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ وكذا إقامة خدمات تجارية

وتقديمها من الخارج بعلاوة سعرية

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>٢</sup>١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

### مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٥٢٥٠ أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup>٢٠٣ بما يعادل ٠,٢٨٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٢٤١,٥٦ أى ما يعادل ٠,٢٩٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup>٣٦٠ بما يعادل ٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٣,٤٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م١٧٩٣,٥٩ أى ما يعادل ٠,٤٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٧,٠٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١٦٣١,٠٢ أى ما يعادل ٠,٣٨٨ فدان وتمثل نسبة (١٥,٥٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والممرات بمساحة ٥٧١,٨٣ أى ما يعادل ٠,١٣٦ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٥٢٥٠ أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ٢م٢٠٣ أى ما يعادل ٠,٢٨٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأراضى F.P.	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٤٩,٥٤	٩٨	٢١,٨	فيلات منفصلة	١	بدروم + أرض + أول غرف + سطح
٢	٣٦٥,٢	٩٨	٢٦,٨٣		١	
٣	٣٦٥,٢	٩٨	٢٦,٨٣		١	
٤	٣٦٥,٢	٩٨	٢٦,٨٣		١	
٥	٣٦٥,٢	٩٨	٢٦,٨٣		١	
٦	٣٦٥,٢	٩٨	٢٦,٨٣		١	
٧	٣٦٥,٢	٩٨	٢٦,٨٣		١	
٨	٣٦٦,٠٦	٩٨	٢٦,٧٧		١	
٩	١١١٣,٢٩	١٢٥	١١,٢٣		١	
١٠	٤٢٥,٩١	٩٨	٢٣,٠١		١	
١١	٣٥٢,٠٠	٩٨	٢٧,٨٤		١	
١٢	٣٥٢,٠٠	٩٨	٢٧,٨٤		١	
الإجمالى	٥٢٥٠	١٢٠٣			١٢	

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر**

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

**أولاً - أراضى الإسكان :**

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

على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية للفيلات المنفصلة على (٤٠%) من قطعة أرض الفيلا

المنفصلة ولا تزيد على (٤٥%) بالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما

لا يجاوز النسبة البنائية المسموح بها على كامل المشروع (١٥%) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول بما لا يتجاوز

الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور

الأرضى) وبما 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) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م

يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) 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) الارتدادات أمامى ٤م ، وجانبى ٣م ، وخلفى ٦م داخل حدود قطعة الأرض

السكنية للفيلات بينما النماذج السكنية ٤م من جميع الجهات ويسمح بتعديل

الردود على النحو التالى :

بالنسبة للفيلات المنفصلة : يسمح بتعديل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى تقل

واجهاتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م طبقاً للاشتراطات المعمول بها

بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

بالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرابعى : يسمح بتعديل الردود الجانبى

لقطع الأراضى التى نقل واجهاتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م وذلك

من جانب واحد فقط ، وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل

بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن

انتظار السيارات .

بالنسبة للنماذج السكنية : يسمح بتعديل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى تقل

واجهاتها عن ٢٠م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٤م وذلك من جانب واحد فقط ، وفى حال

طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار

سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .

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

(مواقف انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المباني داخل

المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يلتزم مالك قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرافات وتعديلاته .

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

(ل) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / الفدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢١ شخصاً / فداناً .

#### ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ١٢٤١,٦٢م ٢ أى ما يعادل ٠,٢٩٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٨٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٦٠م ٢ بما يعادل ٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٣,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة		السطح المبنى (F.P.)	الاشتراطات البنائية		
		م ٢	ف		النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
A	تجارى	١٢٤١,٥٦	٠,٢٩٦	٣٦٠	٢٩٪	أرضى + دور أول	م ٦ من جميع الجهات

#### وتلتزم شركة الونام لاستصلاح الأراضى وممثلها بالآتى :

(أ) سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى (تجارى) وتخليصه من الخارج ، وذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

(ب) بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد أدوار - ردود) الموضحة بالبيان عالىه قرين الخدمة .



(ج) بترك مسافة ردود لا تقل عن ٦ م بين حد المبنى السكنى وحد قطعة أرض الخدمات .

(د) بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .

**جدول المساحات المبنية للدور الأرضى للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :**

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P.	١٢٠٣	١١,٤٦%
الخدمى	٣٦٠	٣,٤٣%
غرف الأمن	١٢	٠,١١%
الإجمالى	١٥٧٥	١٥,٠٠%

ممثّل الشركة  
(إمضاء)

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات فقط .
- ٢- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها.
- ٥- تتولى لشركة الوثام لاستصلاح الأراضى وممثلها السيد / واثم عبد المنعم محمد لطفى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٦- 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 .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منهما والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته
- ١٢- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٣- تلتزم الشركة بنموذج السور الخارجى المعتمد من قبل جهاز المدينة .
- ١٤- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- 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 ثان

ممثّل الشركة

**السيد / ونّام عبد المنعم محمد لطفى**

طرف أول

معاون وزير الإسكن

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**





## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٤٨٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٠٠,٥ فدان

بما يعادل ٢٤٢٢٨٩ م<sup>٢</sup> الكائنة قبلى الطريق الساحلى

بسىدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح

المخصصة لنقابة المعلمين الفرعية بشمال البحيرة بكفر الدوار

لإقامة مشروع (منشآت سياحية ١٠٠٪ من إجمالى عدد الوحدات)

### 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع

الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك

لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

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 القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠؛

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساتها أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٩ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة نقابة المعلمين الفرعية بشمال البحيرة بكفر الدوار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٠٠,٥ فدان بما يعادل ٤٢٢٢٨٩م<sup>٢</sup> الكائنة قبلى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (مشآت سياحية ١٠٠٪ من إجمالى عدد الوحدات)؛

وعلى الطلب المقدم من نقابة المعلمين الفرعية بشمال البحيرة بكفر الدوار الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٧٥١) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٤ للموافقة على استصدار قرار وزارى تخطيط وتقسيم أرض المشروع؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٠٦٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٥ لجهاز الساحل الشمالى الغربى ومرفق به اللوحات النهائية للمشروع للمراجعة والتدقيق والتوقيع؛

وعلى كتاب جهاز الساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٥٥٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٣ مرفقا به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع على لوحات المخطط العام ومرفقا به الموقف النهائى لقطعة الأرض؛

وعلى الإفادة بسداد النقابة لقيمة ٥٠٪ من المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض على أن تسدد باقى المطالبة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية خلال عام من تاريخه بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٥؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٣ المقدم من نقابة المعلمين الفرعية بشمال البحيرة بكفر الدوار ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة نقابة المعلمين الفرعية بشمال البحيرة بكفر الدوار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٠٠,٥ فدان بما يعادل ٢٤٢٢٢٨٩م<sup>٢</sup> الكائنة قبلى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع (منشآت سياحية ١٠٠٪ من إجمالى عدد الوحدات)، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٨/٥/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٠٠,٥ فدان بما يعادل ٢٤٢٢٢٨٩م<sup>٢</sup> الكائنة قبلى الطريق الساحلى - سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لنقابة المعلمين الفرعية بشمال البحيرة بكفر الدوار لإقامة مشروع (منشآت سياحية ١٠٠٪ من إجمالى عدد الوحدات)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع النقابة بتاريخ ٢٩/١/٢٠٢٣، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .



**مادة ٢-** تلتزم النقابة 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 الغير مقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

**مادة ٣-** تلتزم النقابة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤-** تلتزم النقابة بتحمل أية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أى إشغالات بالأرض محل التعاقد، وكذا الناتجة عن تسوية أى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

**مادة ٥-** تلتزم النقابة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

**مادة ٦-** تلتزم النقابة بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى، وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

**مادة ٧-** تلتزم النقابة بتنفيذ البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

**مادة ٨-** تلتزم النقابة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ١٠-** تلتزم النقابة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) وخلال المهلة الممنوحة للمشروع بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار، ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١١-** تلتزم النقابة بسداد باقى المستحقات الخاصة بالمصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزارى (٥٠٪ من المصاريف) خلال عام من تاريخ تسديد الجزء الأول وطبقاً للقواعد المتبعة .

**مادة ١٢-** تلتزم النقابة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٣-** تلتزم النقابة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٤-** تلتزم النقابة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٥-** تلتزم النقابة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٦-** 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 لقطعة الأرض

المخصصة لنقابة المعلمين الفرعية بشمال البحيرة بكفر الدوار

بمساحة ٢٤٢٢٢٨٩م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠٠,٥ فدان والكائنة قبلى

الطريق الساحلى بسيدى عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مطروح

ناحية الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع منشآت سياحية

بنسبة ١٠٠٪ من إجمالى عدد الوحدات

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٤٢٢٢٨٩م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٠٠,٥ فدان .

### مكونات المشروع :

١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية للدور الأرضى بمباني المشروع ٢م<sup>٢</sup> ١٩٣٣٠

أى ما يعادل ٢١,٢٧ فدان وتمثل نسبة (٢١,٢٪) من مساحة أرض المشروع

مقسمة كالتالى :

المساحة المبنية للدور الأرضى لمباني الوحدات الفندقية والفندق ٢م<sup>٢</sup> ١٧٨٠

بمساحة ١٧,٠٩ فدان وتمثل نسبة ١٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المبنية للدور الأرضى لمباني الخدمات ٢م<sup>٢</sup> ١٧٥٥٠ بما يعادل ٤,١٨ فدان

وتمثل نسبة (٤,٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٠٠٠٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

٢٦,١٩ فدان وتمثل نسبة (٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة والمائية وممرات

المشاة بمساحة ٢٢١٩٥٩م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥٢,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٥٢,٦٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للمرافق بمساحة ٢م١٠٠٠ أى ما يعادل ٠,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً- المساحة المخصصة للمباني الفندقية والفندق :

المساحة المبنية للدور الأرضى لمباني الوحدات الفندقية والفندق ٢م٧١٧٨٠ بمساحة ١٧,٠٩ فدان وتمثل نسبة ١٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالى :

المبنى	الاستعمال	مسطح (F.P) الدور الأرضى	مسطح BUA	التكرار	عدد الوحدات بالمبنى	إجمالى عدد الوحدات	عدد الأدوار بالنموذج	مسطح الأدوار الأرضية	إجمالى مسطح BUA
نموذج (A)	فندقى	١٩٠	٤٢٠	٣٣	٢	٦٦	أرضى + أول	٦,٢٧٠	١٣,٨٦٠
نموذج (B)		٤٢٠	٨٤٠	٧٧	٤	٦١٦	أرضى + أول	٣٢,٣٤٠	٦٤,٦٨٠
نموذج (C)		٢٩٠	٥٨٠	٧٥	٤	٦٠٠	أرضى + أول	٢١,٧٥٠	٤٣,٥٠٠
نموذج (D١)		٤٢٠	١٢٦٠	٦	٥	٩٠	أرضى + دور	٢,٥٢٠	٧,٥٦٠
نموذج (D٢)		٤٢٠	١٢٦٠	١٠	٥	١٥٠	أرضى + دور	٤,٢٠٠	١٢,٦٠٠
إجمالى الفندقى		١,٧٤٠	-	٢٠١	-	١,٥٢٢	-	-	٦٧,٠٨٠
الفندق	فندقى	٤٧٠٠	١٤١٠٠	١	٢٤٠	٢٤٠	أرضى + دور	٤,٧٠٠	١٤,١٠٠
إجمالى الفندق والفندقى	٦,٤٤٠	-	١	-	١٧٦٢	-	-	٧١,٧٨٠	١٥٦,٣٠٠
النسبة البنائية للفندقى	٪١٧,٠٠								

**ثانيا- المباني الخدمية :**

المساحة المبنية للدور الأرضى لمباني الخدمات ١٧٥٥٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,١٨ فدان وتمثل نسبة (٤,٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقا للجدول التالى :

رقم المبنى	الاستعمال	مسطح (F.P) الدور الأرضى	مسطح BUA	التكرار	عدد الوحدات بالمبنى	إجمالى عدد الوحدات	عدد الأدوار بالتمودج الأرضية	مسطح الأدوار	إجمالى مسطح BUA	مساحة الأرض
M١	تجارى	٧٠٠	٢١٠٠	١	١	١	١	٧٠٠	٢,١٠٠	١,٧٥٠
M٢		١٤٠٠	٤٢٠٠	١	١	١	١	١,٤٠٠	٤,٢٠٠	٣,٥٠٠
M٣		١٢٥٠	٣٧٥٠	١	١	١	١	١,٢٥٠	٣,٧٥٠	٣,١٢٥
M٤		٣٨٥٠	١١٥٥٠	١	١	١	١	٣,٨٥٠	١١,٥٥٠	٩,٦٢٥
M٥		١٤٠٠	٤٢٠٠	١	١	١	١	١,٤٠٠	٤,٢٠٠	٣,٥٠٠
M٦		١٣٠٠	٣٩٠٠	١	١	١	١	١,٣٠٠	٣,٩٠٠	٣,٢٥٠
M٧		٥٠٠	١٥٠٠	١	١	١	١	٥٠٠	١,٥٠٠	١,٢٥٠
M٨		١٩٠٠	١٩٠٠	١	١	١	١	١,٩٠٠	١,٩٠٠	٤,٧٥٠
M٩		٢٩٠٠	٢٩٠٠	١	١	١	١	٢,٩٠٠	٢,٩٠٠	٧,٢٥٠
١	مسجد	٤٠٠	٦٠٠	١	-	-	أرضى+ ميزان	٤٠٠	٦٠٠	١,٠٠٠
٢	مبنى إدارة	٦٠٠	١٨٠٠	١	-	-	أرضى+ دور	٦٠٠	١,٨٠٠	١,٥٠٠
٣	البوابة وغرف الأمن	١٥٠	١٥٠	١	-	-	أرضى	١٥٠	١٥٠	١٥٠
٤	نادى	١٢٠٠	٢٤٠٠	١	-	-	أرضى+ أول	١,٢٠٠	٢,٤٠٠	٦,٠٠٠
إجمالى الخدمات		١٧٥٥٠	٤٠,٩٥٠	١٣	-	-	-	١٧,٥٥٠	٤٠,٩٥٠	٤٦,٦٥٠

**ثالثا - مبانى المرافق :**

الأراضى المخصصة للمرافق بمساحة ١٠٠٠م ٢ أى ما يعادل ٠,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

رقم القطعة	(F.P) مسطح الدور الأرضى	التكرار	الارتفاع	مسطح BUA
مرافق ١	٥٠٠	١	أرضى + أول	١٠٠٠
مرافق ٢	٥٠٠	١	أرضى + أول	١٠٠٠

**الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمشروع طبقا للقرار الوزارى رقم ٥٢٦ لسنة ٢٠٢٠ وخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٠٩٤٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٥ :**

نسبة الأراضى لا تزيد عن ٥٠% من مساحة أرض المشروع .  
 نسبة أراضى الخدمات من ٨% إلى ١٢% من مساحة أرض المشروع وردود الخدمات ٦م من جميع الاتجاهات .  
 الردود فى حال تقسيم الأراضى (٣م أمامى ؛ ٢م جانبى ؛ ٤م خلفى) ويجوز تعديل الردود الجانبى ليصبح (٣م أمامى ؛ ٤م من جانب : صفر من الجانب الآخر؛ ٤م خلفى) (حال طلب المستثمر ذلك)  
 ردود المشروع ٦م من جميع الاتجاهات .  
 فى حال التصميم الحضرى يكون الردود الأمامى ٢م بعد الرصيف وبقاى الجهات لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع المبنى وبما لا يقل عن ٤م .  
 لا تزيد نسبة البناء للأراضى الغير خدمية على كامل أرض المشروع عن ٢٥% .  
 معامل الإشغال لا يزيد عن ٠,٦ لكامل مكونات المشروع الخدمية/ السياحية/ السكنية .  
 لا تشمل نسبة البناء ومعامل الإشغال (المرافق "مثل محطات المعالجة/ التحلية/ غرف الكهرباء ... إلخ") .  
 يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .  
 يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة.

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .  
الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع لا تزيد عن ٣٠ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٩ شخصاً / فدان .

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

(BUA) معامل الاستغلال / البناء		
المساحة المبنية المسموح بها بالمشروع متر مربع BUA	المساحة المبنية المحققة بالمشروع متر مربع BUA	الاستعمالات
٤٢٢٢٨٨.٦	١٥٦,٣٠٠	الأنشطة الفندقية
	٤٠,٩٥٠	الخدمات
٢٥٣,٣٧٣	١٩٧,٢٥٠	الإجمالي

#### تلتزم نقابة المعلمين الفرعية بشمال البحيرة بكفر الدوار بالتالى:

- ١- أن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حال الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .
  - ٢- الحصول على كافة الموافقات اللازمة والمطلوبة لإقامة المشروع .
  - ٣- تقسيم إصدار تراخيص البناء لنموذج (D) والفندق والنماذج الخدمية والتى تتعدى قيد الارتفاع إلى مرحلتين:
- المرحلة الأولى: بما لا يتجاوز قيد الموافقة العسكرية والقوات المسلحة الصادر للمشروع (٧) م .
- المرحلة الثانية: بما يتم مع القيد المعدل فى حال صدور الموافقة العسكرية عليه (٩) م وفى حال عدم صدور الموافقة العسكرية على القيد الجديد فتتعهد النقابة بعدم المطالبة بأى مسطحات إضافية أو مدد زمنية إضافية بالمشروع .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (٧ أمتار) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- تلتزم نقابة المعلمين الفرعية بشمال البحيرة بكفر الدوار بعدم إقامة منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تتولى النقابة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم النقابة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٥- تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- تتولى النقابة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ووصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- تلتزم النقابة 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 منها والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .



٨- تلتزم النقابة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

٩- تلتزم النقابة على نفقتها الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٤، ٥، ٦) .

١٠- تلتزم النقابة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١١- تلتزم النقابة بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



مجلس المهندسين والتكنولوجيا  
الجمهورية العربية السورية





## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٨٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٢

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة ١٥٠ فدان بالموقع رقم (٣) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٥١) لسنة ٢٠٠٩

### 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 أمر الإسناد الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣١ بإرساء قطعة الأرض رقم ١٩

بالموقع رقم ٣ بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر على الشركة المصرية

العربية للتعمير بمساحة ١٥٠ فدان لإقامة نشاط مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المؤقت لقطعة الأرض المؤرخ ٢٠٠٨/٦/٢٩ بمساحة ١٥٠ فدان ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٧ بالموافقة على تنازل الشركة المصرية العربية للتعمير عن قطعة الأرض إلى السادة الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير ؛ وعلى العقد الإبتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير لقطعة الأرض رقم (١٩) بالموقع رقم (٣) بمنطقة التوسعات الشمالية بمساحة ١٥٠ فدان بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٥١) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١١ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٥) لسنة ٢٠٢٢ بضوابط السداد العينى للمستحقات المالية للشركات وذلك بإضافة نسبة ١٥٪ من إجمالى المديونية وذلك لمواجهة الأعباء المالية وأعمال التسوية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٠ بالموافقة من حيث المبدأ على التفاوض مع السادة الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير على أن يتم العرض على مجلس الإدارة دون التزام لتسوية المستحقات المالية على قطعة الأرض وذلك بقيام الشركة بسداد وتسوية المستحقات المالية على قطعة الأرض فى صورة نقدية وعينية من وحدات المشروع وعلى النحو الوارد بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ بالموافقة على العرض المقدم من السادة الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير لسداد المستحقات المالية على قطعة الأرض فى صورة نقدية وعينية من وحدات المشروع على أن يتم الالتزام بالاشتراطات والضوابط الواردة بالمحضر المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٩ والذى تضمن تحديد تواريخ سداد المستحقات المالية وحساب الأعباء المالية المستحقة على قطعة الأرض ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض من الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤٧٣٧٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١١ لاستصدار القرار الوزارى بتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى عقد الاتفاق على تسوية بشأن قطعة الأرض المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢٧ بين الهيئة والشركة متضمن تواريخ سداد الدفعات النقدية ومواعيد تسليم الحصص العينية ومنح مهلة المشروع لاستكمال التنفيذ والانتهاؤ من تنفيذ كامل المشروع لتاريخ تسليم آخر دفعة من الحصص العينية بتاريخ ٢٠٢٥/١/٣١ طبقا لبنود العقد ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب للمشروع والمعتمدة من قبل السيدة المهندسة رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن وفقا للقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩١٣٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع، وكامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٠٠٦٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ بالموافقة الفنية على رأى الجهاز بتحقيق النسبة المقررة للحديقة المجمعة الواردة بكراسة الشروط عن طريق المناطق الخضراء بالمشروع والاعتبارات الواردة تفصيلا بالكتاب ؛ وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية

واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ ؛ وعلى التعهدات والتفويضات المقدمة من الشركة ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المقدم والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٢ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة (١٥٠ فدان) بما يعادل (٢٦٢٩٩٩٩م<sup>٢</sup>) بالموقع رقم (٣) بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالموقع رقم (٣) بالقرار الوزارى رقم (٤٥١) لسنة ٢٠٠٩، وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩، والقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛ وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢١٨٠٦) بتاريخ ٣١/٥/٢٠٢٣ المتضمن أنه تمت الموافقة الفنية على أن تكون مواقع الوحدات الخاصة بحصة الهيئة العينية داخل المرحلة السادسة والمرفق به كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المؤرخ ٢٩/٥/٢٠٢٣ ببيان الجدولة التى تمت على المبالغ المستحقة على الشركة ؛

### قــــــــــــرر:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة ١٥٠ فدان بما يعادل ٢٦٢٩٩٩٩م<sup>٢</sup> بالموقع رقم (٣) بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسلق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٥١) لسنة ٢٠٠٩، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٩ وعقد التسوية المبرم ٢٧/٤/٢٠٢٣، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

- مادة ٢-** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع محل التعديل للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.
- مادة ٣-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للتخطيط المقدم، وتحمل الشركة وحدها أى تبعيات عن ذلك .
- مادة ٤-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بالتنازل عن أية قضايا أو منازعات بشأن قطعة الأرض عاليه حاليا أو مستقبلا، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى إتفاق التسوية ويحق للهيئة اتخاذ كافة ما تراه مناسبا وتحمل الشركة وحدها أية تبعات عن ذلك .
- مادة ٥-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين مالكي/ قاطنى الوحدات بالمشروع، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .
- مادة ٦-** تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة ٧-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .



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

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة ٩ من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة والبرنامج الزمنى للمشروع المعتمد ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٥ -** 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

لاعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٩)

بمساحة ١٥٠ فدان بالموقع رقم (٣) بمنطقة التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر  
والمخصصة للشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٤٥١) لسنة ٢٠٠٩

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٦٢٩٩٩٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٥٠ فدان .

### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٦١٠٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٦٢,١٤٢ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٤٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٥٨٨٢,٧٠٥٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٣,٠٦٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٨٦٣٨٢,٨٩٩٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٠,٥٦٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٧١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٤٧,٣٤٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣٦,٣٠٨ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٢١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٦٣٥٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١١,٠٣٦ فدان وتمثل نسبة (٧,٣٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضى المخصصة للحديقة المجمع بمساحة ٢٨٨٨٤,٠٤٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٦,٨٧٧ فدان وتمثل نسبة (٤,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً- المساحة الإجمالية المخصصة للإسكان :**

(أ) الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٢٦١٠٠٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٦٢,١٤٢ فدان

وتمثل نسبة ٤١,٤٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفقا للجدول التالي :

النموذج	تكرار النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة النموذج بالأرضى (FP)	إجمالي المساحة بالأرضى (FP)	عدد الأدوار بالنموذج	إجمالي المساحة الكلية BUA	
نموذج ١	٧٦	٢٤	١٨٢٤	٤٨٠	٣٦٤٨٠		٢٢٨٠٠٠	
نموذج ٢	٨٢	١٨	١٤٧٦	٥٤٠	٤٤٢٨٠		٢٧٦٧٥٠	
نموذج ٣	٢	٤٨	٩٦	١٠١٨,٨٦٦	٢٠٣٧,٧٣٣		١٢٧٣٥,٨٢٥	
نموذج ٤	١	٩٦	٩٦	٢٠٢٢,١٣٦٥	٢٠٢٢,١٣٦٥		١٢٦٣٨,٢٩٠٦٣	
نموذج ٥	٣	١٤٤	٤٣٢	٣٠٢٥,٢٩٧	٩٠٧٥,٨٩١		٥٦٧٢٤,٣١٨٧٥	
نموذج ٦	٣	١٢٠	٣٦٠	٢٥٤٩,٧٣٥	٧٦٤٩,٢٠٥		٤٧٨٠٧,٥٣١٢٥	
نموذج ٧	١	١٢٠	١٢٠	٢٥٥٣,١٠١	٢٥٥٣,١٠١	أرضى + أدوار	١٥٩٥٦,٨١٢٥	
نموذج ٨	٢	٧٢	١٤٤	١٦١٩,٥٣٦	٣٢٣٩,٠٧٢		٢٠٢٤٤,٢	
نموذج ٩	١	٩٦	٩٦	٢١٩٤,٤٩٦	٢١٩٤,٤٩٦		١٣٧١٥,٦	
نموذج ١٠	١	١٦٨	١٦٨	٣٥٧٥,٦٥١	٣٥٧٥,٦٥١		٢٢٣٤٧,٣١٨٧٥	
نموذج ١١	١	١٤٤	١٤٤	٣٠٦١,٨٩	٣٠٦١,٨٩		١٩١٣٦,٨١٢٥	
نموذج ١٢	١	٩٦	٩٦	٢١٥٩,٦٠٢	٢١٥٩,٦٠٢		١٣٤٩٧,٥١٢٥	
الإجمالي			٥٠٥٢		١١٨٣٢٨,٧٦٦٥		٧٣٩٥٥٤,٧٩٠٦	
							النسبة المئوية للمساحة الكلية	١٨,٧٨

(ب) مساحات الإسكان المخصصة كحصة للهيئة وفقا لعقد التسوية المبرم

بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٣ والمتضمن المساحة الإجمالية للحصص العينية وهي

بمساحة ٩٨٦,٩٨٨,٦٦٤م<sup>٢</sup> سيتم تسليمها وفقا للبيان التالي:

النموذج	تكرار النموذج	مساحة النموذج بالأرضى (FP)	إجمالي المساحة بالأرضى (FP)	إجمالي المساحة الكلية (BUA)	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات
نموذج ٣	١	٨١,١٧	٨١,١٧	٨١,١٧	١	١
نموذج ٤	١	٢٠٢٢,١٣٦٥	٢٠٢٢,١٣٦٥	١٢٦٣٨,٢٩٠٦٣	٩٦	٩٦
نموذج ٥	٢	٣٠٢٥,٢٩٧	٦٠٥٠,٥٩٤	٣٧٨١٦,٢١٢٥	١٤٤	٢٨٨
نموذج ٦	١	٢٥٤٩,٧٣٥	٢٥٤٩,٧٣٥	١٥٩٣٥,٨٤٣٧٥	١٢٠	١٢٠
الإجمالي				٦٦٤٧١,٥١		

### الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

أولاً - الاشتراطات العامة للإسكان :

لا تزيد النسبة البنائية عن ٢٠٪ من إجمالي مساحة المشروع وبارتفاع (أرضى + ٥ أدوار) للعمارات .

يسمح بعمل غرف خدمة بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ١٠ متر .

يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها بالهيئة.

يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني.

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية / الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .

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

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٥٨٨٢,٧٠٥٨م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

١٣,٠٦٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٧١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للبيان التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة	مساحة بالدور الأرضى (FP)	النسبة المئوية	الردود	عدد الأدوار
١	مسجد	٨٣٤	٢٥٠	٢٩,٩٨٪	٦ متر من جميع الجهات فيما عدا المسجد ينطبق عليه الردود الخاص بالمساحات أقل من ٢م <sup>٢</sup>	أرضى + ميزابين
٢	تجارى إدارى طبي	٢٩٩٤٨,١٩٤	٨٩٨٤	٣٠٪		أرضى + ٢ دور
٣	نادى رياضى صحي جيم	٤٦٣٨,١٩١	٨٠٥,٨٦	١٧,٣٧٪		أرضى + ٢ دور
٤	حضانة	٢١١١,٩	٦٣٣	٣٠٪		أرضى + أول
٥	مدرسة	١٧٢٦٠,٤٢	٥١٧٨	٣٠,٠٠٪		أرضى + ٢ دور
	بوابات وغرف حراسة	٩٠	٩٠			١٠ غرف حراسة الغرفة لا تزيد عن ٩م <sup>٢</sup>
	الإجمالى	٥٤٨٨٢,٧٠٥٨				

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة أراضى الخدمات تتراوح بين ٨-١٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .  
 النسبة البنائية للخدمات لا تزيد عن ٣٠٪ من المساحة المخصصة لكل خدمة  
 وطبقا للمعايير التخطيطية عدا النوادى .  
 الارتفاع المسموح به أراضى + دورين عدا الحضانة أراضى فقط (الأول إدارى)  
 والنادى الاجتماعى والترفيهى (أراضى + أول) .  
 يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪  
 كالتالى (١٠٪ مغلق، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأراضى وذلك طبقا  
 لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨،  
 وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .  
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجرارات وتعديلاته .  
 الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .  
 تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم  
 من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها  
 من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول  
 على الموافقات اللازمة .

### جدول المقنن المائى :

المساحة (م <sup>٢</sup> )	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م)	المسطحات البنائية المحققة بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م/يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
٦٢٩٩٩٩ م <sup>٢</sup>	١,٢	٧٥٥٩٨٨,٨	٧٣٩٥٥٤,٧٩	٤,٧٦	٣٥٩٨٥٥٤

### جدول عدد الوحدات :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقا للنوتة الحسابية المعتمدة
٥١٧٨	١٧٩٩٢

**مع التزام الشركة بالآتى:**

- تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ل/يوم).
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٧٩٩٢ فرد)
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقا للكود المصرى .

**التعهد :**

يتعهد كل من شركة المصرية العربية للمباني الحديثة مالكة الأرض رقم (١٩) بمساحة (٢٦٢٩٩٩٩م<sup>٢</sup>) بما يعادل ١٥٠ فدان الواقعة بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر واستشاري المشروع سالف الذكر، بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقا لذلك .

## الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٥ أدوار) ويسمح بإقامة دور البدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل.
- ٤- تلتزم الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقا للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- لا يجاوز إقامة أيه منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- 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 .
- ٧- تلتزم الشركة المصرية العربية للمباني الحديثة والتعمير بالقيام بالآتى :  
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ  
البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات  
وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع  
ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع  
بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة  
بالبیان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من  
القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه  
للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود  
المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام  
بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف  
الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية  
للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة  
وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .



تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظم للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٨- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعلياته .

١٠- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩، القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠، وكذا الالتزام بالاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التى تم طرح قطعة الأرض وفقاً لها .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)





طبعت بالهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية  
رئيس مجلس الإدارة

**محاسب / أشرف إمام عبد السلام**

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٣

٧٧٩ - ٢٠٢٣/١٢/٢ - ٢٠٢٣ / ٢٥٤٨٣



صورة الكترونية لإيداع المطابع الأميرية  
المطابع الأميرية العامة لشؤون المطابع الأميرية