

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٢/٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥١ب) بمساحة ٥,٧٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ سعيد سعد سعيد خميس

لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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) 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 (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 بالذاكرة :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / سعيد سعد سعيد خميس لقطعة الأرض رقم (٥١ ب) بمساحة ٢٢٤١٥٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل (٥٠,٧٥) فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل نقدى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى + خدمات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٠٣١٩) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١١ بشأن عدول السيد / سعيد سعد سعيد خميس عن الطلب المقدم منه لتغيير نشاط قطعة الأرض من سكنى إلى تعليمى والمرفق به المخطط العام الخاص بقطعة الأرض رقم (٥١ ب) بمساحة (٢٢٤١٥٠ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٥٠,٧٥) فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٩ وعلى الطلب المقدم من السيد / سعيد سعد سعيد خميس الوارد برقم (٤٢٣٧٨٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٢ والمرفق به اللوحات النهائية والتعهدات للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (٥١ ب) بمساحة (٢٢٤١٥٠ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٥٠,٧٥) فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛



وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٨/١٢/٢٠٢٠ نظير  
المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (١٣٤) بتاريخ ٤/١/٢٠٢١  
مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف قطعة الأرض ؛

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

وعلى التعهدين المقدمين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار  
التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب  
المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة  
٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ،  
٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل  
عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من  
العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد  
موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات  
المقدمة من السيد/ سعيد سعد سعيد خميس باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة  
الأرض رقم (٥١ب) بمساحة ٥,٧٥ فدان بما يعادل (٢٤١٥٠م<sup>٢</sup>) الواقعة  
بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى  
بمقابل نقدى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية ، ووفقاً لأحكام قانون البناء  
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢  
لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط  
والمشروعات بتاريخ ٢٤/١/٢٠٢١ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

**قرر:**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥١ ب) بمساحة (٥,٧٥) فدان بما يعادل ٢٤١٥٠ م<sup>٢</sup> (أربعة وعشرون ألفاً ومائة وخمسون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / سعيد سعد سعيد خميس لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦ -** يلتزم المخصص له بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .



**مادة ٧ -** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد)، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨ -** يلتزم المخصص له بسداد العلاوة السعرية الإضافية للخدمات وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفى ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ، طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٩ -** يلتزم المخصص له بالتعهد المقدم منه بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ويتم تخديمها من الداخل ، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع ، يتم سداد العلاوة المستحقة نظير ذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وبشرط الحصول على الموافقات اللازمة .

**مادة ١٠ -** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ١١ -** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٢ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع  
 بقطعة الأرض رقم (٥١ ب) بمساحة (٢٤١٥٠ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٥,٧٥) فدان  
 الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر،  
 والمخصصة للسيد/ سعيد سعد سعيد خميس حساسين لإقامة نشاط سكنى  
 بمقابل نقدى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٩  
 وكذا خدمات تجارية بعلاوة سعرية

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٤١٥٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,٧٥ فدان .

### مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٠٤٣,٢٩ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل  
 ٢,١٥٣ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،  
 بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣٠٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٧١٤ فدان  
 وتمثل نسبة (١٢,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
 الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٠٤٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٨٦  
 فدان وتمثل نسبة (٨,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة  
 مبنية بالدور الأرضى FP ٦١٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,١٤٦ فدان وتمثل نسبة (٢,٥٤٪)  
 من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات F.P بمساحة ١٠,٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل  
 ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
 الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٩٤٦٤,٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل  
 ٢,٢٥٤ فدان وتمثل نسبة (٣٩,١٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٦٨, ٣٥٩١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٨٥٥, ٠ فدان وتمثل نسبة (١٤, ٨٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
بالإضافة إلى الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥, ٣٨١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٩٠٠, ٠ فدان وهى خارج النسبة البنائية والناتجة عن استحداث حارة الخدمة الموازية لطريق وصلة دهشور الشمالية يلتزم العميل بسداد قيمة ما يخص قطعة الأرض طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .  
أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩, ٤٣٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٥٣, ٢ فدان وتمثل نسبة (٣٧, ٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣٠٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧١٤, ٠ فدان وتمثل نسبة (١٢, ٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى F.P (م <sup>٢</sup> ) | النسبة البنائية (%) | النموذج     | عدد الوحدات | الارتفاع                 |
|------------|--------------------------------|--|---------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| ١          | ٣٥٥, ٢٣                        | ١٢٠                                      | ٣٣, ٧٨              | فيلا منفصلة | ١           |                          |
| ٢          | ٣٥٥, ٢٣                        | ١٢٠                                      | ٣٣, ٧٨              | فيلا منفصلة | ١           |                          |
| ٣          | ٣٥٥, ٢٣                        | ١٢٠                                      | ٣٣, ٧٨              | فيلا منفصلة | ١           |                          |
| ٤          | ٣٥٥, ٢٣                        | ١٢٠                                      | ٣٣, ٧٨              | فيلا منفصلة | ١           |                          |
| ٥          | ٣٥٥, ٢٣                        | ١٢٠                                      | ٣٣, ٧٨              | فيلا منفصلة | ١           | دور<br>أرضى + دور<br>أول |
| ٦          | ٣٥٥, ٢٣                        | ١٢٠                                      | ٣٣, ٧٨              | فيلا منفصلة | ١           |                          |
| ٧          | ٣٥٥, ٢٣                        | ١٢٠                                      | ٣٣, ٧٨              | فيلا منفصلة | ١           |                          |
| ٨          | ٣٧٠, ٦٩                        | ١٢٠                                      | ٣٢, ٣٧              | فيلا منفصلة | ١           |                          |
| ٩          | ٣٧٠, ٦٩                        | ١٢٠                                      | ٣٢, ٣٧              | فيلا منفصلة | ١           |                          |

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> F.P) | النسبة البنائية (%) | النموذج     | عدد الوحدات | الارتفاع |
|------------|--------------------------------|---|---------------------|-------------|-------------|----------|
| ١٠         | ٣٥٥,٢٣                         | ١٢٠                                     | ٣٣,٧٨               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ١١         | ٣٥٥,٢٣                         | ١٢٠                                     | ٣٣,٧٨               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ١٢         | ٣٥٥,٢٣                         | ١٢٠                                     | ٣٣,٧٨               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ١٣         | ٣٥٥,٢٣                         | ١٢٠                                     | ٣٣,٧٨               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ١٤         | ٣٥٥,٢٣                         | ١٢٠                                     | ٣٣,٧٨               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ١٥         | ٣٥٥,٢٣                         | ١٢٠                                     | ٣٣,٧٨               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ١٦         | ٩٣٣,١٣                         | ٣٠٠                                     | ٣٢,١٤               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ١٧         | ٥٨٨,٥٥                         | ٢٠٠                                     | ٣٣,٩٨               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ١٨         | ٥٨٨,٥٥                         | ٢٠٠                                     | ٣٣,٩٨               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ١٩         | ٤٩٢,٥٧                         | ١٥٠                                     | ٣٠,٤٥               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ٢٠         | ٤٩٢,٥٧                         | ١٥٠                                     | ٣٠,٤٥               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| ٢١         | ٥٨٨,٥٥                         | ٢٠٠                                     | ٣٣,٩٨               | فيلا منفصلة | ١           |          |
| الإجمالى   | ٩٠٤٣,٢٩                        | ٣٠٠٠                                    |                     |             | ٢١          |          |

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- ( أ ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على ( ١٥ ٪ ) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .
- (ب) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على ( ٥٠ ٪ ) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ج) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على ( ٤٥ ٪ ) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة ، و ( ٤٠ ٪ ) للفيلات المنفصلة ، وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع ( ١٥ ٪ ) .



- (د) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (هـ) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد على (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (و) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦) أمتار وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠) متراً وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (ز) المسافة بين البلوكات لا تقل عن (٦) أمتار كحد أدنى .
- (ح) الردود لأراضى الفيلات : (٤) أمتار أمامى - (٣) أمتار جانبي - (٦) أمتار خلفى .
- (ط) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات ، ومخازن غير تجارية) .
- (ى) يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المظلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م<sup>٢</sup> وارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ١٦ شخصاً / فدان .

## ثانياً - المناطق المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات وبوابات وغرف الأمن بمساحة ٥٠٠, ٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤٨٨, ٠ فدان وتمثل نسبة (٨, ٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P تبلغ ٦٢٢, ٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢, ٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

| الملاحظات   | الاشتراطات البنائية  |                   |        | المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P | مساحة قطعة الأرض ٢م | النشاط | القطعة |
|---|--|-------------------|--------|-----------------------------------|---------------------|--------|--------|
|   | الارتفاع   | النسبة البنائية   | الردود | ٢م                                |                     |        |        |
| ٦ أمتار من جميع الجهات                              | بدروم + أرضى + أول + (١٠٪) روف مغلق + (١٠٪) روف مفتوح سهل الفك والتركيب بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع | لا تزيد على (٣٠٪) | ٦١٢    | ٢٠٤٠                              | تجارى               | ١      |        |
| غرفتان (مساحة الغرفة لا تزيد على ٢م <sup>٢</sup> ٩) | أرضى فقط   |                   | ١٠٠, ٥ | ١٠٠, ٥                            | غرف أمن والبوابات   |        |        |
|   |  |                   | ٦٢٢, ٥ | ٢٠٥٠, ٥                           | الإجمالى            |        |        |

## الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم السماح بإضافة أنشطة خدمية حال تقديم العميل طلب بشرط سداد العلاوة المقررة وأن تكون داخل نسبة الـ (١٥٪) المحددة للمشروع ويسمح بتخديمها من الخارج ويحد أقصى كأرض لا تزيد على (١٢٪) من مساحة أرض المشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

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



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

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل (٢٥م<sup>٢</sup>) للنشاط التجارى مبانٍ مغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمى (التجارى) بمساحة مبنية بالدور الأرضى تبلغ ٢٠٤٠م<sup>٢</sup> وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

يتم الالتزام بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ويتم تخديمها من الداخل وفى حالة الترخيم الخارجى أو استخدامها من قبل غير قاطنى المشروع يتم سداد العلاوة المستحقة نظير ذلك طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

| الاستعمال               | المساحة المبنية بالمتر المربع | النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| الإسكان F.P             | ٣٠٠٠                          | ٪١٢,٤٢                               |
| الخدمات                 | ٦١٢                           | ٪٢,٥٤                                |
| البوابات وغرف الأمن F.P | ١٠,٥                          | ٪٠,٠٤                                |
| الإجمالى                | ٣٦٢٢,٥                        | ٪١٥                                  |

وكيلاً عن السيد / سعيد سعد سعيد

**محمد سعيد سعد**

## الاشتراطات العامة

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



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

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

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

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

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

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

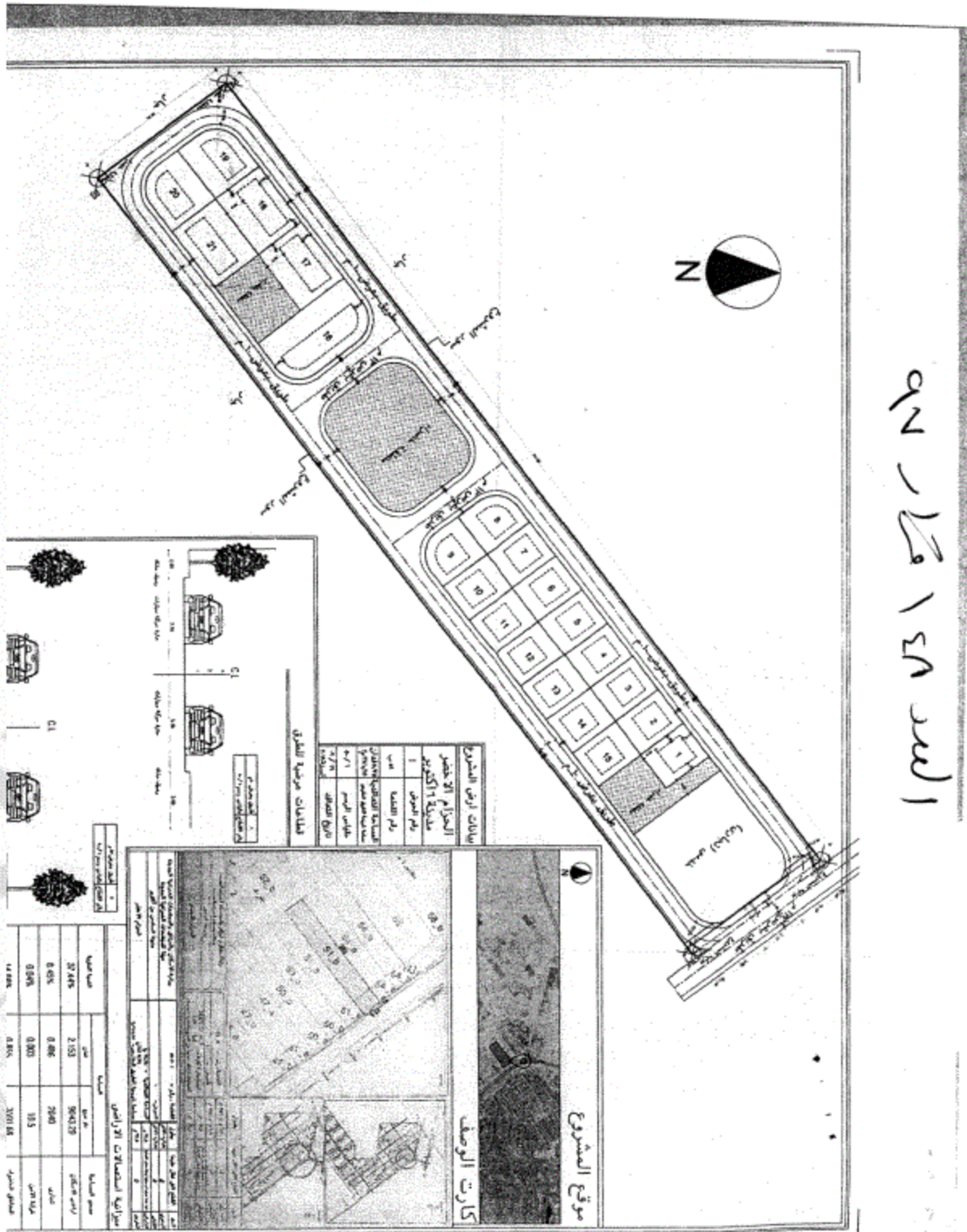
طرف ثانٍ

وكيلاً عن سعيد سعد سعيد

محمد سعيد سعد

طرف أول

(إمضاء)



العدد ١٤٨ وقار ٢٠٢١



