

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢ ، ٢٤)

بمساحة (٤٠ فداناً) بما يعادل ١٦٨٠٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة مجموعة ديونز للاستثمار

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

وكذا أنشطة خدمية بعلاوة سعرية (تجارى إدارى وتخدمه

من الخارج ونادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧
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 ٥/٨/٢٠١٩
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على
الأراضى المملوكة لتخصيصها 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 بيندها العاشر على
الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قرار:

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢ ، ٢٤) بمساحة (٤٠ فداناً) بما يعادل ١٦٨٠٠٠ م^٢ (مائة وثمانية وستون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة مجموعة ديونز للاستثمار لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى لمساحة ٣٨ فداناً ، وبمقابل نقدى لمساحة (٢) فدان ، وكذا أنشطة خدمية بعلاوة سعرية (تجارى إدارى تخديمه من الخارج ونادى اجتماعى لخدمة قاطنى المشروع فقط) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة، ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

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

بمساحة ١٦٨٠٠٠ م^٢ بما يعادل (٤٠ فداناً)

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة شركة مجموعة ديونز للاستثمار

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

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

وكذا أنشطة خدمية بعلاوة سعرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٦٨٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل (٤٠) فداناً .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٦,٦٦ م^٢ ٧٣٥٤٦,٦٦ م^٢ أى ما يعادل ١٧,٥١ فدان وتمثل نسبة (٤٣,٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٠٧٩٦,٥ م^٢ بما يعادل ٤,٩٥ فدان وتمثل نسبة (١٢,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى الآتى:
أراضى الفيلات بمساحة ٦٣٥٢٨,٩٣ م^٢ بما يعادل ١٥,١٣ فدان .
أراضى العمارات بمساحة ١٧,٧٣ م^٢ بما يعادل ٢,٣٨ فدان .
- ٢- الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ١٤٤٨٧,٦٦ م^٢ أى ما يعادل ٣,٤٥ فدان وتمثل نسبة (٨,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣٥٦٣ م^٢ بما يعادل ٠,٨٤٨ فدان وتمثل نسبة (٢,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣١٦٣١,٨٩ م^٢ أى ما يعادل ٧,٥٣ فدان وتمثل نسبة (١٨,٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٥٥٤٩ م^٢ أى ما يعادل ٣,٧ فدان وتمثل نسبة (٩,٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣٢٧٨٤,٧٩ م^٢ أى ما يعادل ٧,٨١ فدان وتمثل نسبة (١٩,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- المساحة المخصصة للإسكان :

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

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

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

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

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

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٤ -٠٥
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٤ -٠٦
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٤	١٩٥,٥٠	٧٩٣,٢٨	C٤ -٠٧
	٢	شبه متصل	٪٢٣,٥٤	١٩٥,٥٠	٨٣٠,٤٦	C٤ -٠٨
	١	فيلا منفصلة	٪٢٦,٢٨	١٤٢,٨٣	٥٤٣,٥٩	C٤ -٠٩
	١	فيلا منفصلة	٪٢٧,٥٨	١٤٢,٨٣	٥١٧,٩٢	C٤ -١٠
	١	فيلا منفصلة	٪٢٧,٠٧	١٤٢,٨٣	٥٢٧,٥٤	C٤ -١١
	١	فيلا منفصلة	٪٢٥,٩٠	١٤٢,٨٣	٥٥١,٣٩	C٤ -١٢
	١	فيلا منفصلة	٪٢٥,٢٢	١٤٢,٨٣	٥٦٦,٢٧	C٤ -١٣
	١	فيلا منفصلة	٪٢٥,٣٣	١٤٢,٨٣	٥٦٣,٩١	C٤ -١٤
	١	فيلا منفصلة	٪٢٦,٠٦	١٤٢,٨٣	٥٤٨,١٤	C٤ -١٥
	١	فيلا منفصلة	٪٢٦,٠٨	١٤٢,٨٣	٥٤٧,٦٤	C٤ -١٦
	١	فيلا منفصلة	٪٢٧,١٩	١٤٢,٨٣	٥٢٥,٢٨	C٤ -١٧
	٢	شبه متصل	٪٢١,٧٤	١٩٥,٥٠	٨٩٩,٠٨	C٤ -١٨
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,١٣	C٤ -١٩
	٢	شبه متصل	٪٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٤ -٢٠
	١	فيلا منفصلة	٪٢٤,٣٧	١٤٢,٨٣	٥٨٦,٠٩	C٤ -٢١
	٢	شبه متصل	٪٢٠,٤٢	١٨٣,١٩	٨٩٧,١٩	C٥ -٠١
	٢	شبه متصل	٪٢٠,٨٧	١٨٣,١٩	٨٧٧,٧٠	C٥ -٠٢
	٢	شبه متصل	٪٢١,٤٩	١٨٣,١٩	٨٥٢,٥٦	C٥ -٠٣
٢	شبه متصل	٪٢٤,٢٣	١٨٣,١٩	٧٥٦,٠٠	C٥ -٠٤	

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض %	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة	
بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	٢	شبه متصل	%٢٤,٢٣	١٨٣,١٩	٧٥٦,٠٠	C٥ -٠٥	
	٢	شبه متصل	%٢٤,٢٣	١٨٣,١٩	٧٥٦,٠٠	C٥ -٠٦	
	٢	شبه متصل	%٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٥ -٠٧	
	٢	شبه متصل	%٢٤,٦٨	١٩٥,٥٠	٧٩٢,٠٠	C٥ -٠٨	
	٢	شبه متصل	%٢٤,٨٧	١٩٥,٥٠	٧٨٥,٩٦	C٥ -٠٩	
	٢	شبه متصل	%٢٣,١٩	١٩٥,٥٠	٨٤٣,٠٩	C٥ -١٠	
	٢	شبه متصل	%٢٣,٩٧	١٩٥,٥٠	٨١٥,٧٢	C٥ -١١	
	٢	شبه متصل	%٢٤,٤٨	١٩٥,٥٠	٧٩٨,٥٤	C٥ -١٢	
	٢	شبه متصل	%٢٣,٩٩	١٩٥,٥٠	٨١٥,٠٤	C٦ -٠١	
	٢	شبه متصل	%٢٧,٧٠	١٩٥,٥٠	٧٠٥,٧٠	C٦ -٠٢	
	٢	شبه متصل	%٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -٠٣	
	٢	شبه متصل	%٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -٠٤	
	٢	شبه متصل	%٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -٠٥	
	٢	شبه متصل	%٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -٠٦	
	٢	شبه متصل	%٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -٠٧	
	٢	شبه متصل	%٢٧,٧٧	١٩٥,٥٠	٧٠٤,٠٠	C٦ -٠٨	
	١٧٦				١٦٢٨٨,٥٢	٦٣٥٢٨,٩٣	إجمالى

أراضى العمارات بمساحة ١٧,٧٣ - ١٠٠ بما يعادل ٢,٣٨ فدان وطبقاً للجدول التالى :

رقم النموذج	مساحة الدور الأرضى F.P	التكرار	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالنماذج	إجمالى مساحة الدور الأرضى للنماذج F.P
B ١	٢٧٥١,٣٣ م ^٢	٦	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	١٢	٧٢	٢٤٥٠٧,٩٨ م ^٢

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

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

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

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

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

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

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

أولاً - مشروعات تقسيم الأراضى :

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

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

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .

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

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

ثانياً - مشروعات التقسيم الحضرى :

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

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

وأراضى الخدمات .

المسافة بين العمارات لا تقل عن (٦) أمتار .

ثالثاً - المساحة المخصصة للخدمات :

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

رقم القطعة	النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضى م ^٢ P.F	النسبة البنائية	عدد الأدوار	الردود	ملاحظات
١	تجارى إدارى	٦٠٠٠	١٨٠٠	٣٠٪	٦	م من جميع الجهات	-----
٢	نادى اجتماعى	٧٧٥٠	١٥٥٠	٢٠٪	٦	م من جميع الجهات	-----
٣	مسجد	٧١٩,٦٦	١٩٥	٢٧٪		مترين أمامى و(٤)م من باقى الجهات	طبقاً لاشتراطات المبانى الدينية المعمول بها بالهيئة
٤	غرفة أمن	١٨	١٨			أرضى فقط	عدد (٢) غرفة بمساحة (٩) م ^٢ للغرفة الواحدة
	الإجمالى	١٤٤٨٧,٦٦	٣٥٦٣			-----	-----

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

الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

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

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

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

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

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

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

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

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

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

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

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

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

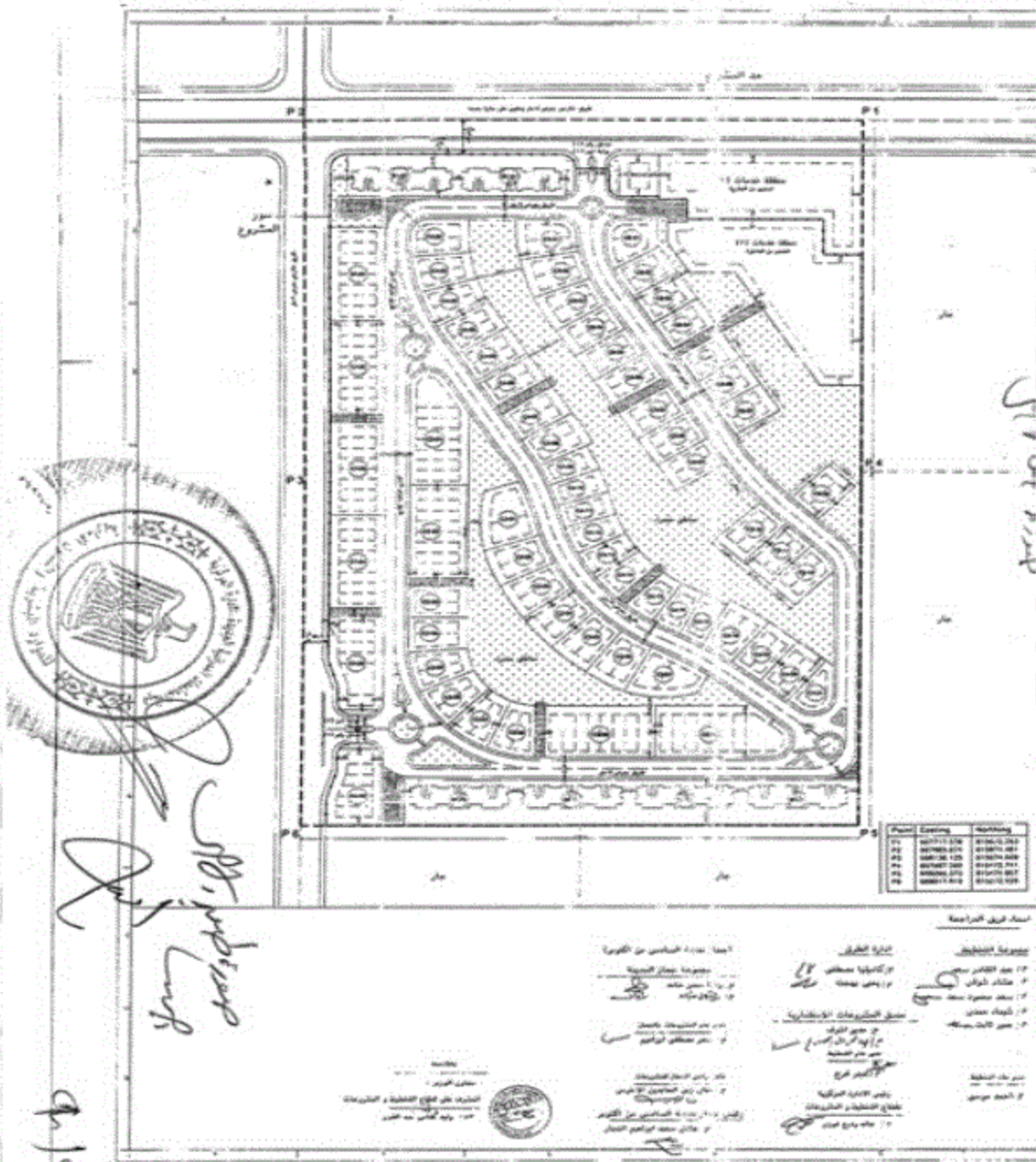
١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



مجلس إدارة المهندسين
الغرفة رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩



١٩/١١