

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧٣ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦

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

بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ محمد عبد المنعم حميدة محمد

والسيدة/ سلوى شكرى محمد حافظ

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية وإدارية لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية

### وزير الإسكان والمرافق 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 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 ١٤/١٠/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيد / محمد عبد المنعم حميدة محمد لقطعة الأرض رقم (١١٧/أ)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة  
الأرض من زراعى إلى سكنى :

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٤/١٠/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيدة / سلوى شكرى محمد حافظ لقطعة الأرض رقم (١١٧/أ)  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة  
الأرض من زراعى إلى سكنى :

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

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

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

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

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٠٢٦٩) بتاريخ ١٦/٥/٢٠٢٢ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والسوادة برقم (٤١٢٥٨٨) بتاريخ ١٤/٦/٢٠٢٢ ؛

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

وعلى التعهدات الموقعة من المخصص لهما قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منهما فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة 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 بينهما وبين

جهاز المدينة وكذا سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وإدارية لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد عبد المنعم حميدة محمد والسيدة / سلوى شكرى محمد حافظ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ( ١ / ١٧ ، ٢ / ١٧ ) بمساحة ( ٥ ) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم ( ١٣ ) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وكذا خدمات تجارية وإدارية لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم ( ١٢٩ ) بتاريخ ٢٠١٩ / ٨ / ٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢ / ٧ / ١٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ( ١ / ١٧ ، ٢ / ١٧ ) بمساحة ( ٥ ) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> ( واحد وعشرون ألفاً متراً مربعاً ) الواقعة بالحوض رقم ( ١٣ ) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / محمد عبد المنعم حميدة محمد والسيدة / سلوى شكرى محمد حافظ لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وكذا نشاط خدمات تجارية وإدارية لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة بتاريخى ٢٠٢٠ / ١٠ / ١٤ و ٢٠٢١ / ٦ / ٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

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

**مادة ٤-** يلتزم المخصص لهما بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة، ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى المرافقة له وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**مادة ١٤-** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



الجمهورية العربية السورية  
المطابق لآلية الترخيص  
وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض

رقم ١/١٧ ، ٢/١٧ بمساحة ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل (٥) أفدنة

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

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

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

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

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل (٥) أفدنة .

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٦ . ٣٠٨٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

٢ . ٠٩٦ فدان وتمثل نسبة (٩٢٠ ، ٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى

مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٩٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠ . ٥٧ فدان وتمثل نسبة

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

١ - الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة (٦) أمتار م<sup>٢</sup>

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

٢ - الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (تجارى) بمساحة ٩٧ . ٢٥٢٠ م<sup>٢</sup>

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

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٧٥٠ م<sup>٢</sup> .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٠٥ . ٥٨٢٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

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

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٣ ، ٢٠٤٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

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



٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٠,٤٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤٣٢,٠٠٠ فدان وتمثل نسبة (٨,٥٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع.  
أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

٦ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٦,٠٣٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٠٩٦ فدان وتمثل نسبة (٤١,٩٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣٩٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥٧ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع . وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية %	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٩٩١,٠٥٤	٢٧٠	٪٢٧,٢٤	فيلات متصلة	٣	
٢	٦٧٧,٤١٤	١٨٤	٪٢٧,١٦	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٦٣٣,٩٧٦	١٨٤	٪٢٩,٠٣	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٦٠٨,٥٠٤	١٩٣	٪٣١,٧٢	فيلات شبه متصلة	٢	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح
٥	٣٩٦,١٦٠	٩٣,٥	٪٢٣,٦٠	فيلات منفصلة	١	
٦	٩٥٥,٩٥٧	٢٧٢	٪٢٨,٤٥	فيلات متصلة	٣	
٧	٦٠٨,٦٦٠	١٨٤	٪٣٠,٢٣	فيلات شبه متصلة	٢	
٨	٧٠٥,٤٣٠	١٨٤	٪٢٦,٠٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٧٠٣,٠٠٦	١٨٤	٪٢٦,١٧	فيلات شبه متصلة	٢	
١٠	٧٥٨,٥٠٠	١٨٤	٪٢٤,٢٥	فيلات شبه متصلة	٢	
١١	٦٧٨,٥٦٦	١٨٤	٪٢٧,١١	فيلات شبه متصلة	٢	
١٢	٦٢٨,٨٥١	١٨٤	٪٢٩,٢٥	فيلات شبه متصلة	٢	
١٣	٤٥٧,٠٠٣	٩٣,٥	٪٢٠,٥٤	فيلات منفصلة	١	
الإجمالى	٨٨٠٣,١٦	٢٣٩٤			٢٦	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

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

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

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

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

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

المشروع .

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

وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .

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

بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة

التنفيذية لقانون البناء الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع

قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

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

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

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

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

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

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

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

- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات - مخازن لخدمة المبنى) .
- (ط) يتم ترك ردود (٦) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المظلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة/ وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩م<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 (٢٣) شخصاً / فدان .
- ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

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

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

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

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

## الاشتراطات العامة

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

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

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

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

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

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

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

طرف ثانٍ

وكيلاً عن المالك

السيد/ محمد عبد المنعم حميدة محمد

طرف أول

(إمضاء)



