

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٦

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

بمساحة ٢٠ فدان بما يعادل ٢٨٤٠٠٠م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ مدحت صلاح الدين شعراوى محمود

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

والمجتمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧
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 بينها العاشر على
الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد / مدحت صلاح الدين شعراوى محمود لقطع الأراضى (١/١٧ ، ٢/١٧ ،
١/٧ ، ٢/٧) بمساحة (٥) أفدنة للقطعة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ للقطعة الواحدة
الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ،
مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى ملحق عقود التخصيص المبرم بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ بضم العقود المبرمة
بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / مدحت صلاح
الدين شعراوى محمود لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى الواقعة بالحوض رقم (٨)
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لقطع الأراضى (١/١٧ ، ٢/١٧ ، ١/٧ ، ٢/٧)
بمساحة إجمالية ٢٠ فدان بما يعادل ٨٤٠٠٠ م^٢ بمساحة مع الاتفاق على تغيير نشاط
قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

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

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

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

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

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم والوارد بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٢٢ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقع من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة 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 ، وكذا سداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخليها من الخارج وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع .
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من

السيد / مدحت صلاح الدين شعراوى محمود باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ٧ ، ٢/أ٧ ، ٧/ب١ ، ٧/ب٢) بمساحة (٢٠) فدان بما يعادل ٢م٨٤٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

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

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ٧ ، ٢/أ٧ ، ٧/ب١ ، ٧/ب٢) بمساحة (٢٠) فدان بما يعادل ٢م٨٤٠٠٠ (أربعة وثمانون ألفاً متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / مدحت صلاح الدين شعراوى محمود لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وخدمات تجارية وتخدمها من الخارج بعلاوة سعرية، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقود التخصيص المبرمة بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١ وملحق عقود التخصيص المبرم بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهدات الموقعة منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر 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 بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية وتخليصها من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، وفى حالة التخليص من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د.مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

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

بمساحة ٢٨٤٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٢٠ فدان الواقعة بالحوض رقم (٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيد/ مدحت صلاح الدين شعراوى لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢٢

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٤٩ . ٣٣٤٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٧ . ٩٨ فدان وتمثل نسبة ٣٩ . ٨٧٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٠٨٢٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٢ . ٨٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٦٦٧٢ . ٥٨٧٠ م^٢ أى ما يعادل ١ , ٤ فدان وتمثل نسبة (٦ , ٩٨٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

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

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٤٤ . ٤٧٣٨ م^٢ أى ما يعادل ١ , ١٣ فدان وتمثل نسبة (٥ , ٦٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٤٩ , ٣٣٤٩٧ م^٢ أى ما يعادل ٧ , ٩٨ فدان وتمثل نسبة (٣٩ , ٨٧٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٠٨٢٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٢ , ٨٨٩ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع . وفقاً للجدول التالى :

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

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

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

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية لقطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى F.P	مساحة القطعة (م ^٢)	رقم القطعة
بدروم + أرضى + أول	١	فيلات منفصلة	٪٢٤	١٠٠,٠٠٠	٤٢٥,١٤	٥٦
	١	فيلات منفصلة	٪٢٧	١٠٠,٠٠٠	٣٦٦,٤٩	٥٧
	١	فيلات منفصلة	٪٢٧	١٠٠,٠٠٠	٣٧٠,١٤	٥٨
	١	فيلات منفصلة	٪٢٤	١٠٠,٠٠٠	٤١٧,٢٠	٥٩
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٢,٥٧	٦٠
	١	فيلات منفصلة	٪٢٢	١١٠,٠٠٠	٤٩٥,٨٩	٦١
	١	فيلات منفصلة	٪٢٢	١١٠,٠٠٠	٥٠٥,٩٢	٦٢
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٤,٧٦	٦٣
	١	فيلات منفصلة	٪٢٩	١٠٥,٥٠٠	٣٦٠,٨٦	٦٤
	١١٦			١٠٨٢٧,٠٠٠	٣٣٤٩٧,٤٤٩	الإجمالى

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٦٦٧٢ . ٥٨٧٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٤ فدان وتمثل نسبة (٦,٩٨٩ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

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

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

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً

لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

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

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

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

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

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

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

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

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

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

الاشتراطات العامة

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

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

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

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

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

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

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

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

