

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٣

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٨ ، ٢/ب٨) بمساحة ٩,٨٩ فدان  
بما يعادل ١٥٥٧,٣٠ م٢ الواقعة بالحوض رقم (١٥)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
والمخصصة للسيد/ عبد الناصر أبو شهبه مدنى السيد  
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وكذا إضافة نشاط تجارى لخدمة قاطنى المشروع فقط 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) 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 ٢٦/٢/٢٠١٧  
بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء  
تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في 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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح  
وتعمير الأراضي 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 والنقسيم  
بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٤/٦/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيد/ عبد الناصر أبو شهيه مدنى السيد على قطعة الأرض  
رقم (٢/ب٨) بمساحة ٢٢٠٠٦٢,٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٧٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٥)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل نقدى مع الاتفاق على تغيير  
نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى بمقابل نقدى (دفعة مقدمة ١٥٪) ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٤/٦/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيد/ عبد الناصر أبو شهيه مدنى السيد على قطعة الأرض  
رقم (١/ب٨) بمساحة ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (١٥)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل نقدى مع الاتفاق على تغيير  
نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى بمقابل نقدى (دفعة مقدمة ١٥٪)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ عبد الناصر أبو شهبه مدنى السيد لقطع الأراضى بنشاط سكنى بمقابل عيى (فى غير ذات المكان) لقطعنى الأرض رقم (٨/ب/١ حوض ١٥، ١١٠/١ حوض ١٥ بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ عبد الناصر أبو شهبه مدنى السيد لقطع الأراضى بنشاط سكنى بمقابل عيى (فى غير ذات المكان) لقطعنى الأرض رقم (٨/ب/٢ حوض ١٥، ١١٠/٢ حوض ١٥ بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ملحق عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢١/٦/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ عبد الناصر أبو شهبه مدنى السيد بضم قطعنى الأرض رقم (٨/ب/١، ٢/ب/٢ حوض ١٥ بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٩,٨٩ فدان بما يعادل ٢٤١٥٥٧,٣٠م<sup>٢</sup> ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١١٩٣٩) بتاريخ ١٥/٦/٢٠٢١ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى باعتماد المخطط العام للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٢٠٦) بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٢١ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط المقدم على قطعة الأرض وذلك لاستخراج القرار الوزارى وكذا التعهدات اللازمة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٢٧٨٨) بتاريخ ١٨/٨/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المضاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة بتاريخ ٢٧/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦١٢٢٩) بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٢١ للجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى وتخدمها من الخارج بالمشروع عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠٢١ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٣٢٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ بذات الخصوص والمرفق به (الطلب المقدم لضم قطعتى الأرض موضوع الطلب عاليه - الموافقة على الضم فى ضوء تفويضات رؤساء الأجهزة - صورة من ملحق عقد ضم قطعتى الأرض) ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٧٨٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ الموجه للجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى لخدمة قاطنى المشروع فقط ؛

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

وعلى التعهدات المقدمة 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 ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧٧ 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 و سداد العلاوات المستحقة نظير إضافة نشاط "تجارى" لخدمة قاطنى المشروع فقط ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ عبد الناصر أبو شهبه مدنى السيد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ب/١)، (٢ب/٢) حوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٩,٨٩ فدان

بما يعادل ٤١٥٥٧,٣٠ م٢ والمخصصة لإقامة نشاط سكنى وفقاً للتعاقدات المبرمة بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٤ بمقابل نقدى "نفعة مقدمة ١٥" وملاحق التعاقدات المبرمة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢ بمقابل عينى (فى غير ذات المكان) وكذا ملحق التعاقد المبرم بالضم بمقابل عينى بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢١ وكذا إقامة نشاط تجارى لخدمة قاطنى المشروع فقط 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 ٢٠٢٢/٣/٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٨ ، ٨/ب٢) بمساحة ٩,٨٩ فدان بما يعادل ٤١٥٥٧,٣٠م٢ (واحد وأربعون ألفاً وخمسمائة وسبعة وخمسون متراً مربعاً و ١٠٠/٣٠ من المتر المربع) بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ عبد الناصر أبو شهبه مدنى السيد لإقامة نشاط سكنى وفقاً للتعاقدات المبرمة بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٤ وملاحق التعاقدات المبرمة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢ وبتاريخ ٢٠٢١/٦/٢١ وكذا إقامة نشاط تجارى لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار 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 ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ق 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط تجارى لخدمة قاطنى المشروع فقط وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفي ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية كأن لم تكن .

**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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧ -** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) 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) ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٠ -** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١١ -** 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 على قطعة الأرض برقم (٨/ب/١ ، ٨/ب/٢)  
 حوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر  
 بمساحة ٩,٨٩ فدان بما يعادل ٢م٤١٥٥٧,٣٠  
 والمخصصة للسيد/ عبد الناصر أبو شهبه مدنى السيد  
 لإقامة نشاط سكنى وفقاً للتعاقبات المبرمة بين الهيئة  
 وسيادته بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٤ ، بمقابل نقدى "دفعة مقدمة ١٥%"  
 وملاحق التعاقبات المبرمة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢  
 بمقابل عينى (فى غير ذات المكان) وكذا ملحق التعاقد المبرم  
 بالضم لقطع الأراضى بنشاط سكنى عينى بدل بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢١  
 وكذا إقامة نشاط تجارى بعلاوة سعرية

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة المشروع ٢م٤١٥٥٧,٣٠ أى ما يعادل ٩,٨٩ فدان .

**مكونات المشروع :**

- ١ - الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢م١٧٤٤٧ أى ما يعادل ٤,١٥ فدان وتمثل نسبة (٤١,٩٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ٢م٤٨٢٨ بما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٢م٤٢٤٦ أى ما يعادل ١,٠١ فدان وتمثل نسبة (١٠,٢٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - المساحة المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢م١٨ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٧٣٧١,٠٨ أى ما يعادل ١,٧٦ فدان وتمثل نسبة (١٧,٧٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



- ٥ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٥١١٠,٢٢ م أي ما يعادل ١,٢٢ فدان وتمثل نسبة (١٢,٣٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٧٣٦٥ م أي ما يعادل ١,٧٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٧٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢١٧٤٤٧ م أي ما يعادل ٤,١٥ فدان وتمثل نسبة (٤١,٩٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالنور الأرضي (F.P) ٢٤٨٢٨ م بما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبينة التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة المئوية (%)	مساحة الدور الأرضي م (F.P)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٦١٦	٢٥,٣	١٥٦	شبه متصل	٢	
٢	٥٢٢	٢٩,٩	١٥٦	شبه متصل	٢	
٣	٥٢٢	٢٩,٩	١٥٦	شبه متصل	٢	
٤	٥٢٢	٢٩,٩	١٥٦	شبه متصل	٢	
٥	٥٢٢	٢٩,٩	١٥٦	شبه متصل	٢	
٦	٥٢٢	٢٩,٩	١٥٦	شبه متصل	٢	
٧	٤٣٠	٢١,٢	٩١	منفصلة	١	أرضي - أول
٨	٤٢٨	٢٤,٥	١٠٥	منفصلة	١	
٩	٣٦٠	٢٩,٢	١٠٥	منفصلة	١	
١٠	٣٦٠	٢٩,٢	١٠٥	منفصلة	١	
١١	٣٦٠	٢٩,٢	١٠٥	منفصلة	١	
١٢	٣٦٠	٢٩,٢	١٠٥	منفصلة	١	
١٣	٣٦٠	٢٩,٢	١٠٥	منفصلة	١	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضي م <sup>٢</sup> (F.P)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٤	٤١١	٢٥,٥	١٠٥	منفصلة	١	
١٥	٤٣٣	٢١	٩١	منفصلة	١	
١٦	٤٤٩	٢٠,٣	٩١	منفصلة	١	
١٧	٣٨١	٢٣,٩	٩١	منفصلة	١	
١٨	٣٣٤	٢٧,٢	٩١	منفصلة	١	
١٩	٣٣٤	٢٧,٢	٩١	منفصلة	١	
٢٠	٣٣٤	٢٧,٢	٩١	منفصلة	١	
٢١	٣٣٤	٢٧,٢	٩١	منفصلة	١	
٢٢	٣٩٦	٢٣	٩١	منفصلة	١	
٢٣	٧٣٢	٢١,٣	٩١	شبه متصل	٢	أرضي + أول
٢٤	٧٨٦	٢١,٦	١٧٠	شبه متصل	٢	
٢٥	٥٩٥	٢٨,٦	١٧٠	شبه متصل	٢	
٢٦	٥٢٢	٣٢,٦	١٧٠	شبه متصل	٢	
٢٧	٥٢٢	٣٢,٦	١٧٠	شبه متصل	٢	
٢٨	٥٤٨	٣١	١٧٠	شبه متصل	٢	
٢٩	٦١٠	٢٧,٩	١٧٠	شبه متصل	٢	
٣٠	٥٨٢	٢٩,٢	١٧٠	شبه متصل	٢	
٣١	٥٠٦	٣٣,٦	١٧٠	شبه متصل	٢	
٣٢	٥٠٦	٣٣,٦	١٧٠	شبه متصل	٢	
٣٣	٤٩٦	٣٤,٣	١٧٠	شبه متصل	٢	
٣٤	٦٠٨	٢٨	١٧٠	شبه متصل	٢	
٣٥	٥٣٢	٢٩,٣	١٥٦	شبه متصل	٢	
٣٦	٦١٢	٢٥,٥	١٥٦	شبه متصل	٢	
الاجمالي	١٧٤٤٧	-	٤٨٢٨	-	٥٦	

**ثانياً - 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) .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) .
- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى (بحد أقصى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً 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 .
- (د) 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 يعرض 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 .
- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠%) من الفيلات المنفصلة ، (٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن (١٥%) .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة 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) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان ، والكثافة السكانية المحققة ٢٥ شخصاً / فدان .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م<sup>٩</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

#### ثالثاً - المناطق المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ٢٤٢٦٤م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٠١٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.O.P) تبلغ ١٢٩١,٨م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣,١٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة المبنية بالدور الأرضى F.O.P م <sup>٢</sup>	مساحة قطعة الأرض م <sup>٢</sup>	النشاط	القطعة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية				
	٣٦ من جميع الجهات	بدروم + أرضى + أول بما لا يتعارض مع قيود ارتفاعات القوات المسلحة	٣٠٪	١٢٧٣,٨	٤٢٤٦	تجارى	١
-	-	أرضى فقط	-	١٨	١٨	غرف أمن	
				١٢٩١,٨	٤٢٦٤	الإجمالى	

يتعهد مالك قطعة الأرض رقم (١/ب/١ ، ٢/ب/٢) حوض ١٥ بالحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر بسداد العلاوة المستحقة نظير إقامة نشاط خدمى (تجارى) بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار التراخيص من جهاز المدينة .

#### رابعاً - 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 وبحد أقصى كأرض لا تزيد عن (١٢%) من مساحة أرض المشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

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 بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بالجدول اعلاه .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .

الالتزام بترك ردود ٦م من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .

الالتزام بترك مسافة ٦م بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .

#### خامساً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى (F.P) على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترا المربع	البيان
١١,٦٢	٤٨٢٨	الإسكان F.P
٣,٠٦٥	١٢٧٣,٨	الخدمات "تجارى"
٠,٠٤٣	١٨	البوابات وغرف الأمن F.P
١٤,٧٣	٦١١٩,٨	الإجمالى

المالك

السيد/ عبد الناصر أبو شهبه مدنى السيد

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم العميل بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ عبد الناصر أبو شهبه مدنى السيد ، 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 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 المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يتولى مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة 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 بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٥- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- 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 ثانٍ  
المالك

السيد/ عبد الناصر أبو شهيه مدنى السيد

طرف أول

معاون وزير الإسكان

والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى





