

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٢٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٤٤,٠١ فدان

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨

واعتماد المخطط العام والتفصيلى

لقطعة الأرض رقم (٨ ، ١٦) البالغ مساحتها ١٧٣,٤ فدان

(بعد إضافة القطعة رقم ١٦ كامتداد للقطعة رقم ٨)

الكائنة على وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة الأهلى للتنمية العقارية بنظام الشراكة مع الهيئة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 الوزاري 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 (١٢٠) بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٥ بالموافقة على إصدار أوامر الإسناد والتعاقد لقطع الأراضي الموضحة بعد التعديل للشركات الآتية أسماؤها بالقرار ومن ضمنهم مساحة ١٤٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر لشركة الأهلي للتنمية العقارية مدة سداد (٦) سنوات ومدة تنفيذ (٦) سنوات من تاريخ صدور القرار الوزاري (وهي القطعة محل القرار) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٥ بين الهيئة وشركة الأهلي للتنمية العقارية لبيع قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٤٤,٠١ فدان الكائنة بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمراني متكامل ؛

وعلى كتاب شركة الأهلي للتنمية العقارية السوارد برقم (٤١٢٤٧٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٥ مرفقاً به لوحة تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٤٤,٠١ فدان ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٩/٨ لقطعة الأرض البالغ مساحتها الإجمالية ١٤٤,٠١ فدان ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) المشار إليها ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ بشأن الطلبات المقدمة من عدة شركات بينهم شركة الأهلي للتنمية العقارية بشأن طلب الموافقة على ضم قطع الأراضي الناتجة عن دفن الكابلات الهوائية والملاصقة لأرض الشركة على طريق وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر وطبقاً للضوابط والشروط الواردة تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ المتضمن الموافقة على تعديل بعض الضوابط والاشتراطات الخاصة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسة رقم (١٥١) المؤرخ ٢٠٢١/٣/٤ على النحو الوارد تفصيلا بالقرار ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣ لكامل قطعة الأرض بعد الضم بمساحة إجمالية ١٧٣,٤ فدان أى ما يعادل ٢٧٢٨٣٩٢,٥٧ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٨ بين الهيئة وشركة الأهلى للتنمية العقارية لضم مساحة ٢٩,٤٢٢ فدان بنظام التمليك كامتداد بنظام الشراكة لقطعة الأرض البالغ مساحتها ١٤٤ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل بإجمالى ١٧٣,٤٢٢ فدان لشركة الأهلى للتنمية العقارية ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤٣٥٠٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ مرفقا به ٧ نسخ نهائية من المخطط المعدل للمشروع محل القرار ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٤٥٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٨ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر مرفقا به عدد (٧) نسخ من مخطط المشروع محل القرار للمراجعة والتوقيع وصورته المبلغة إلى مقرر لجنة التسعير لتحديث العلاوة المقررة نظير قيام الشركة بتطبيق قاعدة الحجم على المشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منها ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٦٨٩٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٣ مرفقا به عدد (٧) نسخ من المخطط بعد المراجعة والتوقيع من قبل المختصين بجهاز المدينة والمرفق به كامل موقف قطعة الأرض المالى والعقارى ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعدل الواردة إلى القطاع المشار إليه بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١١ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ المتضمن موقف مالى حديث بشأن قطعة الأرض رقم (١٦) الشريحة المضافة والمتضمن الإفادة بأن الباقي المستحق على الشركة ١٣٣٥٤٨٣ جنيهًا استكمال قسط ٢٠٢٣/٢/٥ من جدول قسط ٢٠٢٢/٦/٢٨ بخلاف أعباء التأخير لكل قسط من تاريخ الاستحقاق من تاريخ السداد ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة الأهلى للتنمية العقارية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٤٤,٠١ فدان والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨ واعتماد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض رقم (٨ ، ١٦) البالغ مساحتها ١٧٣,٤ فدان ( بعد إضافة القطعة رقم ١٦ كامتداد للقطعة رقم ٨) الكائنة على وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة الأهلى للتنمية العقارية بنظام الشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

### قـــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٤٤,٠١ فدان والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨ واعتماد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض رقم (٨ ، ١٦) البالغ مساحتها ١٧٣,٤ فدان (بعد إضافة القطعة رقم ١٦ كامتداد للقطعة رقم ٨) الكائنة على وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة الأهلى للتنمية العقارية بنظام الشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٥ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات هى لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجوم على المناطق السكنية وفقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة وطبقاً للقواعد المتبعة فى الهيئة وبشرط عدم تجاوز قيد الارتفاع المحدد للأرض .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم تعارض التعديلات المقدمة مع العقود المبرمة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ؛

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بسداد المستحقات المالية في مواعيدها ، وفي حالة عدم الالتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالماد (٩) من القرار ووفقاً للاشترطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

- مادة ١١** - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٢** - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٣** - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة ١٤** - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .
- مادة ١٥** - ينشر 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 الوزاري الصادر

باعتقاد تعديل المخطط العام والتفصيلي لمشروع شركة الأهلئ للتنمية العقارية على مساحة ١٧٣,٤ فدان بقطعة الأرض رقم (٨) والشريحة المضافة كامتداد للقطعة رقم ٨ على وصلة دهشور الشمالية) الكائنة بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للشركة بنظام الشراكة مع الهيئة لإقامة مشروع عمراني متكامل

والسابق صدور قرار وزاري لها برقم (١٢٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧٣,٤ فدان أي ما يعادل ٢٧٢٨٣٩٢,٥٧ م<sup>٢</sup>.

#### ميرانية استخدامات الأراضي على كامل أرض المشروع :

( أ ) تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان على كامل المشروع ٣٣٢٥٣٩٢,٤١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧٧,٤٧٤٤ فدان وبما يمثل نسبة (٤٤,٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع - وتنقسم إلى الآتي :

أراضي النماذج السكنية بمساحة ٢٧٥٨٩,٣٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦,٥٦٨٩ فدان وتمثل نسبة (٣,٧٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أراضي الفيلات بمساحة ٢٢٥٥١١,٤١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦٠,٨٣٦١ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٠٨٪) من إجمالي مساحة المشروع .

منطقة إسكان امتداد مستقبلي بمساحة ٤٢٢٩١,٦٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠,٠٦٩٤ فدان وتمثل نسبة (٥,٨١٪) من إجمالي مساحة المشروع .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الخدمات والبوابات وغرف الأمن على

كامل المشروع ٨٧٤٠٩,٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٠,٨١١٨ فدان وبما يمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .



(ج) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى المرافق العامة على كامل المشروع مساحة أرض المشروع .  
٢٣٠٤,٤ بما يعادل ٠,٥٤٨٧ فدان وبما يمثل نسبة (٠,٣٢%) من إجمالي

(د) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية على كامل المشروع مساحة أرض المشروع .  
٢١٤٤٦٠,٦,٤٧٤ بما يعادل ٣٤,٤٣٠١ فدان وتمثل نسبة (١٩,٨٥%) من إجمالي

(هـ) تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية على كامل المشروع ٢م٤٩٦٨٠ بما يعادل ١١,٨٢٨٦ فدان وتمثل نسبة (٦,٨٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(و) تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة على كامل المشروع ٢م١١٨٩٩٩,٥٤ بما يعادل ٢٨,٣٣٣٢ فدان وتمثل نسبة (١٦,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول رصيد عدد الوحدات وعدد السكان والمساحات المبنية B.U.A

على مستوى المشروع بالكامل والمستخدم منها :

المتبقى (م٢)	المستخدم (م٢)		الرصيد على مستوى المشروع بالكامل(م٢)	البيــــــــان
	نماذج سكنية	فيلات		
٥٩٤	٢٤٦	٩٧٤	١٨١٤	عدد الوحدات
٢٥٥٣	١٠٥٨	٤١٨٩	٧٨٠٣	عدد السكان
٣٨٢٣٥,٧٣	١٢٤١٥,٢٢	٩٥٠٢٧,٥٦	١٤٥٦٧٨,٥١	إجمالي المساحات المبنية بالنور الأرضى (F.P) (م٢)
٥٩٥٣٦,٨	٣٧٢٤٥,٦٦	٢٣٠٩٩٤,٢	٣٢٧٧٧٦,٦٦	المساحات المبنية للمشروع (B.U.A) (م٢)

**أولاً - مناطق الإسكان :**

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الإسكان على كامل المشروع ٢٣٢٥٣٩٢,٤١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧٧,٤٧٤٤ فدان وبما يمثل نسبة (٤٤,٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع - وتتقسم إلى الآتي :

أراضي النماذج السكنية بمساحة ٢٢٧٥٨٩,٣٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦,٥٧٨٩ فدان وتمثل نسبة (٣,٧٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع . وطبقاً للجدول التالي :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي للنموذج	إجمالي مساحة الدور الأرضي	عدد الوحدات بالنموذج			إجمالي الوحدات	B.U.A	عدد الأتوار
				أرضي	الأول	الثاني			
BU-01	١	٢٩٨,٢٨	٢٩٨,٢٨	٢	٢	٢	٨٩٤,٨٤	٣	
BU-02	٤	٥٩٦,٥٦	٢٣٨٦,٢٤	٤	٤	٤	٧١٥٨,٧٢	٣	
BU-03	١	٨٩٤,٨٤	٨٩٤,٨٤	٦	٦	٦	٢٦٨٤,٥٢	٣	
BU-04	١	٦٧١,٧٨	٦٧١,٧٨	٤	٤	٤	٢٠١٥,٣٤	٣	
BU-05	٥	٩٠٧,١٢	٤٥٣٥,٦	٦	٦	٦	١٣٦٠٦,٨٠	٣	
BU-06	٤	٩٠٧,١٢	٣٦٢٨,٤٨	٦	٦	٦	١٠٨٨٥,٤٤	٣	
الإجمالي	١٦		١٢٤١٥,٢٢			٢٤٦	٣٧٢٤٥,٦٦		

أراضي الفيلات بمساحة ٢٢٥٥٥١١,٤١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦٠,٨٣٦١ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٠٨%) من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول الموضح على اللوحة المرفقة المعتمدة .

**الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :**

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .  
النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .  
الارتفاع المسموح به (أرضي + أول + ربع دور) (٢,٢٥) كاشتراطات أصلية للمشروع ويجوز أن يزيد الدور الأخير على الربع وفقاً لقاعدة الحجم وسداد العلاوة المقررة .

الكثافة السكانية المسموح بها كحد اقصى ٤٥ شخصًا / فدان الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣٠ شخصًا / فدان .

الالتزام بترك مسافة ٦م كحدود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .

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

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات .  
يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم على المناطق السكنية طبقًا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة بشرط عدم تجاوز قيد الارتفاع وسداد علاوة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٤ لسنة ٢٠١٤

ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقًا للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

تلتزم الشركة باعتماد المخططات التفصيلية لمناطق الإسكان المستقبلية وتنفيذها خلال المدة المحددة لتنفيذ كامل المشروع ودون المطالبة بأى مهل إضافية نظير ذلك .

**أولاً - أراضي الإسكان (الفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة) :**

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض الواحدة للفيلات المنفصلة ، و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : أمامي (٤م) - جانبي (٣ م) -

خلفي (٦ م) .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م .

**ثانياً - النماذج السكنية (تصميم حضري) :**

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

الانترام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضي الخدمات .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م .

**ثانياً - مناطق الخدمات :**

تبلغ المساحة المخصصة لأراضي الخدمات على كامل المشروع ٢٨٧٤٠٩,٧م

بما يعادل ٢٠,٨١١٨ فدان وبما يمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع

وطبقاً للجدول التالي :

منطقة الخدمات	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان
منطقة خدمات ١	١٥١٨٦,٢٠	٣,٦٢
منطقة خدمات ٢	٨٦٢٦,٣	٢,٠٥
منطقة خدمات ٣	٥٣٥٢٤,٨	١٢,٧٤
منطقة خدمات ٤	١٠٠٠٠	٢,٣٨
البوابات وغرف الأمن	٧٢,٤	٠,٠٢
الإجمالي	٨٧٤٠٩,٧	٢٠,٨

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .  
يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠٪) من المساحة  
المبنية بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد على (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل  
(خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية... إلخ) وتتضمن هذه  
المساحة مساحة بئر السلم .

تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون  
لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو استخدامها  
من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة  
بعد موافقة جهات الاختصاص .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً  
لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات .  
تلتزم الشركة بتحديد أنشطة مناطق الخدمات والتقدم لاعتمادها واستصدار  
التراخيص اللازمة لها وتنفيذها ضمن مدة التنفيذ المحددة للمشروع ولا يعطى للشركة  
حق في طلب أية مهل إضافية نظير عدم تحديد أنشطة الخدمات بالقرار الوزاري محل  
الاستصدار أو القرارات الوزارية اللاحقة .

### الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

#### أولاً - تنويهاً عامة :

وفقاً للفقرة الثانية من البند السابع بالعقد المؤرخ في ٢٠١٩/٤/١٥ والمبرم بين  
الهيئة والشركة فإن باقي مقابل قيمة الأرض يتم تسليمها في صورة حصة عينية  
بنسبة (٤,٥٪) وحدات سكنية و(٥٠٪) وحدات تجارية كمسطحات بنائية وما يخصها  
من حصة في الأرض المقام عليها المبنى فقط  $FP \times$  مقلوب نسبة البناء وهي عبارة

عن مسطحات بيعية ( عمارات سكنية ومباني تجارية وإدارية... إلخ) وطبقاً للجدول رقم (٢) الوارد بذات الفقرة والمتضمن الآتى :

المساحة بالمتر المربع	المكون	سنة التسليم
١١٠٠٠	عمارات سكنية	السنة الرابعة
٨٥٠٠	مباني تجارية	السنة الرابعة
١٩٥٠٠	الإجمالى	

تم التسوية الرقمية للمساحات (حصة الهيئة) طبقاً لرسومات التراخيص الصادرة من جهاز المدينة لقطع الأراضى الخاصة بحصة الهيئة والتي سوف يأتى بيانها لاحقاً ووفقاً للموقف التنفيذى ومحاضر الاستلام وطبقاً لتراخيص البناء الصادرة من جهاز المدينة (دون أن يعد هذا تعديلاً فى القرار الوزارى لهذه المرحلة وبشرط عدم عمل أى تعديلات أخرى بالمخطط) .

تم تحديد مواقع ومساحات حصة الهيئة طبقاً للقواعد المحددة بالعقد المؤرخ فى ٢٠١٩/٤/١٥ والمبرم بين الهيئة والشركة .

المساحات المحددة كحصة عينية للهيئة لا تشمل البروزات المسموح بها (إن وجدت) .

**ثانياً - جدول المسطحات المبنية بالأدوار B.U.A لحصة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :**

١- الحصة العينية لمناطق الإسكان :

المناطق السكنية	منطقة سكنية ١	منطقة سكنية ٤	إجمالى الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة B.U.A (بالمتر المربع)
الحصة العينية الأساسية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالى المساحات المبنية بالأدوار B.U.A	٨٣٠٢,٦٢	٢٧٢١,٣٦	١١٠٢٣,٩٨

## وطبقاً للجدول التالي :

BUA	النسبة البنائية		مساحة الأراضي	نوع النموذج	رقم القطعة
	مساحة	نسبة %			
١٩٥٥,١٣	٨٥٠,١٧	%٤٤,٢٦	١٩٢٠,٨٨٧	فيلات متصلة	٣٠
٦٠٤,٤٩	٢٢٤	%٣٥,٠٥	٦٣٩,١٥٥	فيلات شبه متصلة	٥٣
٦٠٤,٤٩	٢٢٤	%٣٥,٠٤	٦٣٩,٢٥٢	فيلات شبه متصلة	٥٤
٣٣٩,٠٠	١٢٨,٥	%٣٠,٠٧	٤٢٧,٣٥٣	فيلات منفصلة	٥٥
١٣٧٥,٠٠	٥٨٠	%٤٢,٧٠	١٣٥٨,٣٣٠	فيلات متصلة	٥٦
٥٤٤,٤٢	٢٢٤	%٢٩,١٨	٧٦٧,٧٠١	فيلات شبه متصلة	٦٨
٩٢٤,٩٦	٣٩٢,٦٤	%٣٥,٩٩	١٠٩١,١١٣	فيلات متصلة	٦٩
١٩٥٥,١٣	٨٥٠,١٧	%٤٤,٩٧	١٨٩٠,٣٧٩	فيلات متصلة	٧٠
٢٧٢١,٣٦	٩٠٧,١٢	%٤٥,٠٠	٢٠١٥,٨٢٢	نموذج سكني	BU-٠٦/١

حصة الهيئة من عدد الوحدات السكنية تمثل (٤,٥%) من إجمالي عدد الوحدات

بالمشروع وطبقاً للفقرة الثانية من البند السابع بالعقد المؤرخ في ٢٠١٩/٤/١٥ والمبرم بين الهيئة والشركة .

## ٢- الحصة العينية لمناطق الخدمات :

مناطق الخدمات	منطقة الخدمات (٣)
الحصة العينية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالي المساحات المبنية بالأدوار B.U.A (م) (٢)	٨٥٠٠

بالتفويض عن الشركة

**محمد إبراهيم كيلانى عبد الوهاب**

### الاشتراطات العامة

- ١- الارتفاع المسموح به (أرضى + أول + ربيع دور) (٢,٢٥) كاشتراطات أصلية للمشروع ويجوز أن يزيد الدور الأخير على الربع وفقاً لقاعدة الحجم وسداد العلاوة المقررة .
- ٢- يسمح بعمل غرف الأسطح الخدمية (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 المقررة للمنطقة .
- ٣- الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع كحد أقصى ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٤- يسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السالم 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 مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة ؛ والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٨- تتولى شركة الأهلى للتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات ) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٩- تتولى شركة الأهلى للتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .



- ١٠- تتولى شركة الأهلي للتنمية العقارية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١- تلتزم شركة الأهلي للتنمية العقارية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٢- تلتزم شركة الأهلي للتنمية العقارية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧-٨-٩) .
- ١٤- تلتزم شركة الأهلي للتنمية العقارية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٥- تلتزم شركة الأهلي للتنمية العقارية بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجم على المناطق السكنية طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة بشرط عدم تجاوز قيد الارتفاع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٧٤ لسنة ٢٠١٤ .
- ١٦- تلتزم شركة الأهلي للتنمية العقارية بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات لمناطق الإسكان والخدمات وداخل أرض المشروع .
- ١٨- تلتزم شركة الأهلي للتنمية العقارية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والشروط الفنية الواردة بالتعاقد المورخ فى ٢٠١٩/٤/١٥ والمبرم بين الهيئة والشركة .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

**محمد إبراهيم كيلانى عبد الوهاب**

طرف أول

(إمضاء)



