

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧ - ب)  
بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٩)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لورثة المرحوم / حنفى محمود مرسى أحمد وهم :  
(فوقية أحمد إمام / أسامة حنفى محمود مرسى / طارق حنفى محمود مرسى /  
الزهراء حنفى محمود مرسى / غادة حنفى محمود مرسى /  
دعاء حنفى محمود مرسى) لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني  
وكذا خدمات تجارية بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع فقط

### 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 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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع الساده 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 الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بيندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقش بأراضى الحزام الأخضر؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٣٠/٥/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة ورثة المرحوم / حنفى محمود مرسى أحمد وهم (فوقية أحمد إمام / أسامة حنفى محمود مرسى / طارق حنفى محمود مرسى / الزهراء حنفى محمود مرسى / غادة حنفى محمود مرسى / دعاء حنفى محمود مرسى) لقطعة الأرض رقم (أ٧-ب) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل (٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل ورثة المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٠٠٧٥) بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٢٢ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (أ٧-ب) الواقعة بالحوض رقم (٩) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل ورثة المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٤٧٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٥ والمرفق به اللوحات النهائية والتعهدات للمشروع الخاص بقطعة الأرض عاليه ،

وعلى الإقادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٩٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٤ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٤٨٦٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإقادة بكامل موقف أرض المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى 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 / ورثة المرحوم / حنفى محمود مرسى أحمد وهم (فوقية أحمد امام / اسامة حنفى محمود مرسى / طارق حنفى محمود مرسى / الزهراء حنفى ومحمود مرسى / عادة حنفى محمود مرسى / دعاء حنفى محمود مرسى) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ أ - ب) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل (٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى وكذا إقامة نشاط تجارى بعلاوة سعريه لخدمة قاطنى المشروع فقط ، 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. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط

والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٥ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ أ - ب) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل (٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>) (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة ورثة المرحوم / حنفى محمود مرسى أحمد وهم (فوقية أحمد إمام / أسامة حنفى محمود مرسى / طارق حنفى محمود مرسى / الزهراء حنفى محمود مرسى / غادة حنفى محمود مرسى / دعاء حنفى محمود مرسى) لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العيني وكذا إقامة نشاط تجارى بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم ورثة المخصص له بالتعهد الموقع من وكيلهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم 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 بينهم وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** يلتزم ورثة 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 مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يستم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم ورثة المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** يلتزم ورثة المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات (تجارية) بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع فقط وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

**مادة ٦** - يلتزم ورثة المخصص له بالتعهد الموقع من وكيلهم بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أو ضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٧** - يلتزم ورثة المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٨** - يلتزم ورثة المخصص له بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) .

**مادة ٩** - يلتزم ورثة المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستدلت اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

**مادة ١١** - يلتزم ورثة المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

**مادة ١٢** - يلتزم ورثة المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

**مادة ١٣** - يلتزم ورثة المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤** - يلتزم ورثة المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٥** - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي 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 (٧ أ - ب)

بمساحة (٢م<sup>٢</sup>١٠٠٠) بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٩)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لورثة المرحوم / حنفى محمود مرسى وهم :

(فوقية أحمد إمام / أسامة حنفى محمود مرسى / طارق حنفى محمود مرسى /

الزهراء حنفى محمود مرسى / غادة حنفى محمود مرسى /

دعاء حنفى محمود مرسى) لإقامة نشاط سكنى

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٣٠/٥/٢٠٢١

بمقابل عينى ، (وكذا خدمات تجارية بعلاوة سعرية)

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة أرض المشروع ٢م<sup>٢</sup>١٠٠٠ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

#### مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٨٧٣١,٥٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٠٧٩ فدان وتمثل نسبة (٤١,٥٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣٠٤١م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٧٥٣,٣٩م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,١٧٩ فدان وتمثل نسبة (٣,٥٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات F.P بمساحة ٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤١٠,٤٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢٨٨ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٧٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٨٠٠,٤٢م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٠,٦٦٨ فدان وتمثل نسبة (١٣,٣٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٦ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٣٢٩٨,١٧م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٠,٧٨٥ أفدنة وتمثل نسبة (١٥,٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٨٧٣١,٥٦م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٢,٠٧٩ فدان وتمثل نسبة (٤١,٥٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣٠٤١م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى F.P (م <sup>٢</sup> )	النسبة المئوية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٣٥,٤٩	١٩٥	٣٦,٤١	فيلات متصلة	٣	
٢	٥٤٠	١٩٥	٣٦,١١	فيلات متصلة	٣	
٣	٦٨٠	٢٢٢	٣٨,٥٢	فيلات متصلة	٤	
٤	٦٩٣,٠٢	٢٨٢	٤٠,٦٩	فيلات شبيهة متصلة	٢	
٥	٦٥٧,٧٦	٢٨٢	٤٢,٨٧	فيلات شبيهة متصلة	٢	
٦	٨٩٠,٣٥	٣١٣	٣٥,١٥	نموذج سكنى	٨	
٧	٣٩٣,٧٨	١٢٦	٣١,٩٩	فيلات شبيهة متصلة	٢	
٨	٣٨٠	١٢٦	٣٣,١٥	فيلات شبيهة متصلة	٢	
٩	٤٢٢,٧٢	١٢٦	٢٩,٨	فيلات شبيهة متصلة	٢	دور أرضى +
١٠	٣٨٠	١٢٦	٣٣,١٥	فيلات شبيهة متصلة	٢	دور أول
١١	٣٨٠	١٢٦	٣٣,١٥	فيلات شبيهة متصلة	٢	
١٢	٣٨٠	١٢٦	٣٣,١٥	فيلات شبيهة متصلة	٢	
١٣	٤٢٨,٧٢	١٢٦	٢٩,٣٨	فيلات شبيهة متصلة	٢	
١٤	٣٨٠	١٢٦	٣٣,١٥	فيلات شبيهة متصلة	٢	
١٥	٤١٣,٩٢	١٢٦	٣٠,٤٤	فيلات شبيهة متصلة	٢	
١٦	٣٩٧,٢٤	١٢٦	٣١,٧١	فيلات شبيهة متصلة	٢	
١٧	٣٨١,٣٢	١٢٦	٣٣,٠٤	فيلات شبيهة متصلة	٢	
١٨	٣٩٧,٢٤	١٢٦	٣١,٧١	فيلات شبيهة متصلة	٢	
الإجمالي	٨٧٣١,٥٦	٣٠٤١			٤٦	

**ثانياً - المناطق المخصصة للخدمات :**

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٧٥٣,٣٩م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,١٧٩ فدان وتمثل نسبة (٣,٥٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P تبلغ ١٠٣م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٠,٤٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P	مساحة قطعة الأرض		الاستعمال
	الردود	الارتفاع	النسبة المناشئة	بالمتر المربع	بالفدان	بالمتر المربع	
	٦م من جميع الجهات	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح خدمات بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة	١٣,٦٧%	١٠٣	٠,١٧٩	٧٥٣,٣٩	خدمات A (تجاري)
	(مساحة الغرفة لا تزيد عن ٢م <sup>٢</sup> )	أرض فقط		٦	٠,٠٠١	٦	غرف أمن يوليات
				١٠٩	٠,١٨٠٨	٧٥٩,٣٩	الإجمالي

**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 ويحد أقصى كأرض لا تزيد عن (١٢%) من مساحة أرض المشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بالسطح للمباني الخدمية بنسبة (٢٠%)

من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي (١٠% مغلق + ١٠% مفتوح) .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة لكل نشاط على حدة

(نسبة بنائية - ردود - ارتفاع) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها

بالهيئة والخاصة بكل نشاط على حدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة

من قبل القوات المسلحة .

الردود لا تقل عن ٦م من جميع الجهات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمي

(تجاري) بمساحة مبنية بالدور الأرضي تبلغ ١٠٣م<sup>٢</sup> وطبقاً لما تسفر عنه اللجان

المختصة بالتسعير بالهيئة .



**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 إجمالي مساحة المشروع ( إسكان + خدمات ) .
- (ب) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- (ج) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة ، و(٤٠%) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥%) .
- (د) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (هـ) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد عن (٢٥%) من مسطح الدور الأراضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (و) 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 (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- (ز) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .
- (ح) الردود لأراضى الفيلات : ٤ م امامى - ٣ م جانبي ٦م خلفي؛ وفى حال واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم (١) لشهر يونيو لسنة ٢٠٢١
- (ط) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات ، ومخازن غير تجارية) .
- (ى) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ل) يسمح بإقامة غرف امن 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٪) .

(م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٤٠ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	المساحة المبنية بالتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الاسكان F.P	٣٠٤١	%١٤,٤٨
خدمات (تجارى)	١٠٣	%٠,٤٩
البوابات وغرف الأمن F.P	٦	%٠,٠٣
الإجمالى	٣١٥٠	%١٥

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات ( مواقف انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية ) .
- ٢- يلتزم المالك 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 في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لبقاى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى ورثة المرحوم/ حنفى محمود مرسى على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تسويق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم الملاك 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم الملاك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم الملاك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو موافقه على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- 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 ثان

بالتوكيل عن الملاك

طرف أول

(إمضاء)

الاسم/ محمد عبد العزيز محمد عبد العزيز

**الخريطة**

**الخريطة:** P1, P2

**ملاحظات:** شارع المشروق، شارع الميناء، سور المشروع، سور الميناء، شارع عرض ١٣، شارع عرض ١٢، شارع عرض ١١، شارع عرض ١٠، شارع عرض ٩، شارع عرض ٨، شارع عرض ٧، شارع عرض ٦، شارع عرض ٥، شارع عرض ٤، شارع عرض ٣، شارع عرض ٢، شارع عرض ١.

رقم المبنى	المساحة الكلية	المساحة المبنية	الارتفاع
1	١٠٠	٥٠	٥
2	١٠٠	٥٠	٥
3	١٠٠	٥٠	٥
4	١٠٠	٥٠	٥
5	١٠٠	٥٠	٥
6	١٠٠	٥٠	٥
7	١٠٠	٥٠	٥
8	١٠٠	٥٠	٥
9	١٠٠	٥٠	٥
10	١٠٠	٥٠	٥
11	١٠٠	٥٠	٥
12	١٠٠	٥٠	٥
13	١٠٠	٥٠	٥
14	١٠٠	٥٠	٥
15	١٠٠	٥٠	٥
16	١٠٠	٥٠	٥
17	١٠٠	٥٠	٥
18	١٠٠	٥٠	٥

**ملخص البيانات:**

الاسم	رقم المبنى	المساحة الكلية	المساحة المبنية	الارتفاع
مبنى 1	1	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 2	2	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 3	3	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 4	4	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 5	5	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 6	6	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 7	7	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 8	8	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 9	9	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 10	10	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 11	11	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 12	12	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 13	13	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 14	14	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 15	15	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 16	16	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 17	17	١٠٠	٥٠	٥
مبنى 18	18	١٠٠	٥٠	٥

**ملاحظات إضافية:** المساحة الكلية للمبنى: ١٠٠ م<sup>2</sup>، المساحة المبنية: ٥٠ م<sup>2</sup>، الارتفاع: ٥ طوابق.

