

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٣٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/٦/٢٠٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣ب)

بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لورثة المرحوم / حسن محمود محمد عبد الله وهم :

(عائشة أبو طرية على - جيهان إبراهيم أبو الفتوح محمد -

محمد حسن محمود محمد عبد الله - شادى حسن محمود عبد الله)

ورثة المرحومة / عائشة أبو طرية على وهم :

(أحمد محمود محمد عبد الله - سيد محمود محمد عبد الله -

رضا محمود محمد عبد الله - نشأت محمود محمد عبد الله -

هویدا محمود محمد عبد الله - محمد حسن محمود محمد عبد الله -

شادى حسن محمود محمد عبد الله)

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عینی بموقع بديل

(وكذا خدمات تجارية إدارية بعلاوة سريعة) لخدمة قاطنى المشروع فقط

### 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 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 (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغائها 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 ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي المملوكة تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات للتخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة والسادة ورثة المرحوم / حسن محمود محمد عبد الله وهم (عائشة أبو طرية على - جيهان إبراهيم أبو الفتوح محمد - محمد حسن محمود محمد عبد الله - شادى حسن محمود عبد الله - ورثة المرحومة /عائشة أبو طرية على وهم (أحمد محمود محمد عبد الله - سيد محمود محمد عبد الله - رضا محمود محمد عبد الله - نشأت محمود محمد عبد الله - هويدا محمود محمد عبد الله - محمد حسن محمود محمد عبد الله - شادى حسن محمود محمد عبد الله) لقطعة الأرض رقم (٣٣ ب) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل ورثة المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برقم (٤٢٧٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٧ لاستصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل ورثة المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٤١٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٥ ومرفق به اللوحات النهائية والتعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٤٢٠٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٥ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى القطاع المشار إليه برقم (٤٩٤٤١) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٧ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف أرض المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل ورثة المخصص له قطعة الأرض ؛  
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 / ورثة المرحوم / حسن محمود محمد عبد الله وهم (عائشة أبو طرية على - جيهان إبراهيم أبو الفتوح محمد - محمد حسن محمود محمد عبد الله - شادي حسن محمود عبد الله - ورثة المرحومة /عائشة أبو طرية على وهم (أحمد محمود محمد عبد الله - سيد محمود محمد عبد الله - رضا محمود محمد عبد الله - نشأت محمود محمد عبد الله - هويدا محمود محمد عبد الله - محمد حسن محمود محمد عبد الله - شادي حسن محمود محمد عبد الله) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣ ب) بمساحة ٥ أفدنة

بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني بموقع بديل (وكذا خدمات تجارية إدارية بعلاوة سعرية) 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 د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٣ ب) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لورثة المرحوم / حسن محمود محمد عبد الله وهم (عائشة أبو طرية على - جيهان إبراهيم أبو الفتوح محمد - محمد حسن محمود محمد - شادى حسن محمود - وورثة المرحومة/ عائشة أبو طرية على وهم (أحمد محمود محمد عبد الله - سيد محمود محمد عبد الله - رضا محمود محمد عبد الله - نشأت محمود محمد عبد الله - هويدا محمود محمد عبد الله - محمد حسن محمود محمد عبد الله - شادى حسن محمود محمد عبد الله) لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني بموقع بديل (وكذا خدمات تجارية إدارية بعلاوة سعرية) لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ولعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ ، 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 الصادر بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ فى السدادوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبسداد 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 يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** يلتزم ورثة المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاطات خدمات (تجارية) بعلوة 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 ٥-** يلتزم ورثة المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦-** يلتزم ورثة المخصص له بالتعهد الموقع من وكيلهم بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٧-** يلتزم ورثة المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمسلسلة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٨-** يلتزم ورثة المخصص له بتقديم برنامج زمنى للمشروع للاعتماد من الهيئة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق مهد) .

**مادة ٩-** يلتزم ورثة المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات 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 للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى 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 أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

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

**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

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٣٣ ب) بمساحة ٢م٢١٠٠٠ بما يعادل ٥ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة لورثة المرحوم/ حسن محمود محمد عبد الله لإقامة نشاط سكني وفقاً للتعاهد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ بمقابل عيني بموقع بديل ، وكذا خدمات (تجاري إداري) بعلاوة سعرية لخدمة قاطني المشروع

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢م٢١٠٠٠ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م٢٧٩٤٥,٤ أى ما يعادل ١,٨٩٢ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٨٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م٢٤١٥ بما يعادل ٠,٥٧٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢م٢٣٧٧,٧٦ بما يعادل ٠,٥٦٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة لغرف الأمن والبوابات F.P بمساحة ٢م٩ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار بمساحة ٢م٦١٢٠ أى ما يعادل ١,٤٥٧ فدان وتمثل نسبة (٢٩,١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١٩٣٢,٩ أى ما يعادل ٠,٤٦ فدان وتمثل نسبة (٩,٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م٢٦١٤,٩٤ أى ما يعادل ٠,٦٢٣ فدان وتمثل نسبة (١٢,٤٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٧٩٤٥,٤ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١,٨٩٢ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٨٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢٢٤١٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥٧٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضي F.P م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٣٢,٢	١٦٤	٣٧,٩٥	فيلات شبه متصلة	٢	بازوم + نور أرضي + نور لول + غرف سطح
٢	٤٣٢,٢	١٦٤	٣٧,٩٥	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٤٣٢,٢	١٦٤	٣٧,٩٥	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٤٣٢,٢	١٦٤	٣٧,٩٥	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٣٤٨,١	٩٥	٢٧,٢٩	فيلات منفصلة	١	
٦	٣٨٨,٥	١٠٢	٢٦,٢٥	فيلات منفصلة	١	
٧	٣٩٥,٥	١٠٢	٢٥,٧٩	فيلات منفصلة	١	
٨	٣٥٤,٤	١٠٢	٢٨,٧٨	فيلات منفصلة	١	
٩	٣٣٦,٧	٩٥	٢٨,٢٢	فيلات منفصلة	١	
١٠	٣٤٦,٥	٩٥	٢٧,٤٢	فيلات منفصلة	١	
١١	٣٤٧,٥	٩٥	٢٧,٣٤	فيلات منفصلة	١	
١٢	٣٤٧,٦	٩٥	٢٧,٣٣	فيلات منفصلة	١	
١٣	٣٤٤,٤	٩٥	٢٧,٥٨	فيلات منفصلة	١	
١٤	٣٥٠,١	١٠٢	٢٩,١٣	فيلات منفصلة	١	
١٥	٣٣٩,٩	١٠٢	٣٠,٠١	فيلات منفصلة	١	
١٦	٣٢٢,١	٩٥	٢٩,٤٩	فيلات منفصلة	١	
١٧	٣٢٠,١	١٠٢	٣١,٨٧	فيلات منفصلة	١	
١٨	٣٣٢,٩	٩٥	٢٨,٥٤	فيلات منفصلة	١	
١٩	٣٣١,٣	٩٥	٢٨,٦٧	فيلات منفصلة	١	
٢٠	٣٣٤,٥	٩٥	٢٨,٤	فيلات منفصلة	١	
٢١	٣٣٥,٥	٩٥	٢٨,٣٢	فيلات منفصلة	١	
٢٢	٣٤١,٠	٩٥	٢٧,٨٦	فيلات منفصلة	١	
الإجمالي	٧٩٤٥,٤	٢٤١٥			٢٦	



**ثانياً - المناطق المخصصة للخدمات :**

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢٣٧٧,٧٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥٦٦ فدان وتمثل نسبة (١١,٣٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P تبلغ ٢٧١٣,٣٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

وطبقاً للجدول التالي :

الملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P	مساحة قطعة الأرض		الاستعمال
	الارتفاع	النسبة البنائية	بالمتر المربع	بالمتر	بالمتر		
بدروم + أرضي + لول + غرف سطح خدمات بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة	٦م من جميع الجهات	٣٠	٠,٥٦٦	٢٣٧٧,٧٦	٧١٣,٣٢	خدمات تجارية (إداري)	
مساحة لغرفة (لا تزيد على ٣م <sup>٢</sup> )	أرضي فقط		٠,٠٠٢	٩	٩	غرف أمن بوابات	
			٠,٥٧	٢٣٨٦,٧٦	٧٢٢,٣٢	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 وبعد أقصى كأرض لا تزيد على (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 - ردد - 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 المصرى للجراجات وتعديلاته .

يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمي (تجاري إداري) لخدمة قاطني المشروع بمساحة مبنية بالدور الأرضي تبلغ ٢٧١٣,٣٢م<sup>٢</sup> وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .

#### **الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 + خدمات) .

(ب) نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .

(ج) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٥%) للفيلات المتصلة

وشبه المتصلة ، (و ٤٠%) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .

(د) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع

قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(هـ) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد على (٢٥%) من مسطح

الدور الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة

التفيذية 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 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) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- (ز) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .
- (ح) الردود لأراضى الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ؛ وفى حال واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يصل الردود الجانبى 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 للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن للمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م<sup>٩</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٢٣ شخصاً / فدان .

## جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	الاستعمال
١١,٥%	٢٤١٥	الإسكان F.P
٣,٤%	٧١٣,٣٢	خدمات (تجارى إدارى)
٠,٠٤%	٩	البوابات وغرف الأمن F.P
١٤,٩٤%	٣١٣٧,٣٢	الإجمالى

بالتوكيل عن الملاك

**أحمد عبده عبد المنعم حسين**



### الاشتراطات العامة

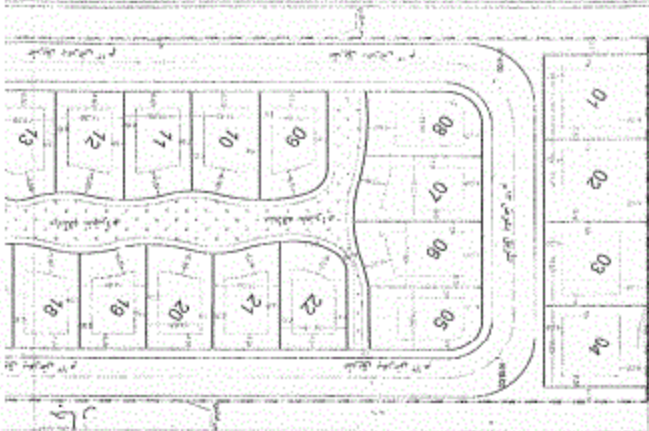
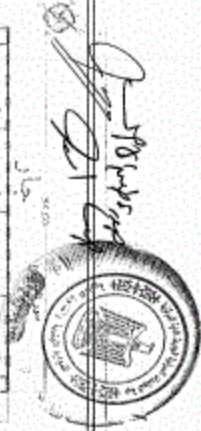
- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (مواقف انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية) .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (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 التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة (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/ حسن محمود محمد عبد الله على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك 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 المالك 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 الموافقة 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 ثانٍ  
بالتوكيل عن الملاك  
**أحمد عبده عبد المنعم حسين**

طرف أول  
معاون السيد الوزير  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**

١ أليس ٥٥٠ كرا ٥٧٨



تحت إشراف وزارة التخطيط والاقتصاد  
 وزارة التخطيط والاقتصاد  
 جمهورية مصر العربية  
 رقم الترخيص: ٥٥٠ كرا ٥٧٨  
 تاريخ الترخيص: ١٠/١٢/٢٠٢٣

رقم	نوع الترخيص	مساحة الترخيص (م.م)	مساحة الأرض (م.م)	نسبة الترخيص (%)
1	ترخيص	27,864	1,992	27.86%
2	ترخيص	2,077,276	0,096	11.23%
3	ترخيص	9,922,9	0,46	8.20%
4	ترخيص	9	0,002	0.04%
5	ترخيص	6,120	1,457	23.14%
6	ترخيص	28,14,94	0,823	23.48%
7	ترخيص	2,100	5,00	100.00%

ملاحظات: ١- مساحة الترخيص هي المساحة المخصصة للمشروع. ٢- مساحة الأرض هي المساحة الكلية للأرض. ٣- نسبة الترخيص هي النسبة المئوية لمساحة الترخيص من مساحة الأرض الكلية.

