

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٧١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠-١٢-١٤-١٦)

بمساحة (٢٢,٠٥٤ فدان) بما يعادل ٢٩٢٦٣١,١٢٦ م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لورثة المرحوم / حامد عبد الستار حامد وهم :

(سامية جميل سليمان إسماعيل - أحمد ومحمد حامد عبد الستار حامد)

لإقامة مشروع سكنى تعويض عن الأرض المستقطعة بالطريق الأوسطى

وكذا إقامة نشاط خدمى "تجارى" وتقدمه من الخارج بعلوة سعرية

### 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) 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 بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة 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 السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط

من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعوير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدانا بمدينة ٦ أكتوبر ومساحة ٣١٢٠ فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسي بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وورثة المرحوم / حامد عبد الستار حامد وهم : ( سامية جميل سليمان إسماعيل - أحمد ومحمد حامد عبد الستار حامد ) لقطعة الأرض رقم (١٠-١٢-١٤-١٦) بمساحة (٢٢,٠٥٤ فدان) بما يعادل (٢٩٢٦٣١,١٢ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكني تعويض عن الأرض المستقطعة بالطريق الأوسطى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المكتب الهندسى الاستشاري- الترات للتصميمات والاستشارات الهندسية - مفوضا عن المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٨١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٨ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والنقسي لقطعة الأرض رقم (١٠-١٢-١٤-١٦) بمساحة (٢٢,٠٥٤ فدان) بما يعادل (٢٩٢٦٣١,١٢٦ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر طبقا لمحضر الاستلام وكارت الوصف النهائى ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٧٣٦٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢ المرفق به البرنامج الزمنى للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٧٧٥٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٥ المرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٨ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٥٦٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣١ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه وصورة لمقرر لجنة التسعير لدراسة وتحديد قيمة العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط (تجارى) وتخليه من خارج قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر السوارى برقم (٤٢٣٦١١) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٨ مرفقا به صورة الرفع المساحى ونسخ لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكارت الوصف الخاص بقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الإقادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٩ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له 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 ورثة المرحوم / حامد عبد الستار حامد وهم : ( سامية جميل سليمان إسماعيل - أحمد ومحمد حامد عبد الستار حامد ) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠-١٢-١٤-١٦) بمساحة (٢٢,٠٥٤ فدان) بما يعادل ( ١٢٦,١٢٦,٩٢٦ م٢ ) الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى تعويض عن الأرض المستقطعة بالطريق الأوسطى ، وكذا إقامة نشاط خدمى "تجارى" وتخليه من الخارج بعلاوة سعريه، ووفقا 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 ٢٠٢٣/٢/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قسم ١ :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠-١٢-١٤-١٦) بمساحة (٢٢,٠٥٤ فدان) بما يعادل ( ٢٦٦,١٢٦ م٢ ) الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لورثة المرحوم / حامد عبد الستار حامد وهم : ( سامية جميل سليمان إسماعيل - احمد ومحمد حامد عبد الستار حامد ) لإقامة مشروع سكنى تعويض عن الأرض المستقطعة بالطريق الأوسطى ، وكذا إقامة نشاط خدمى تجارى" وتقدمه من الخارج بعلاوة سعرية ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٩/١٠/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منهم 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 سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزءا لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣-** يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا 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 المخصص لهم بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى) وتخليصه من الخارج بعلاوة سعريه 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 المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٦-** يلتزم المخصص لهم بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٧-** يلتزم المخصص لهم بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع .
- مادة ٨-** يلتزم المخصص لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص بعد إزالة أية إشغالات فى الأرض طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٩-** يلتزم المخصص لهم 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 ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ١٠-** يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١١-** يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

**مادة ١٣-** يلتزم المخصص لهم 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 الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠-١٢-١٤-١٦)

بمساحة ٢٩٢٦٣١,١٢٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل (٢٢,٠٥٤ فدان)

الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،  
والمخصصة للسادة ورثة المرحوم / حامد عبد الستار حامد وهم : (سامية جميل  
سليمان إسماعيل - أحمد ومحمد حامد عبد الستار) ،

لإقامة نشاط سكني تعويضاً عن الأرض المستقطعة بالطريق الأوسطى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٩

وكذا إقامة نشاط خدمي "تجارى" وتخليده من الخارج

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٩٢٦٣١,١٢٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢٢,٠٥٤ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣٩٥٢١,٨٩ م<sup>٢</sup>  
أى ما يعادل ٩,٤١ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،  
بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٠٩٧٤,٤٦٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٦١٣ فدان  
وتمثل نسبة (١١,٨٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى "تجارى" بمساحة ٢٩٦٤٣,٩٨ م<sup>٢</sup>  
أى ما يعادل (٢,٢٩٦ فدان) وتمثل نسبة (١٠,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض  
المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٨٩٣,١٩٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل  
(٠,٦٨٩ فدان) وتمثل نسبة (٣,١٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة (٢٧ م<sup>٢</sup>) أى ما يعادل  
(٠,٠٠٦ فدان) وتمثل نسبة (٠,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ، ممرات المشاة وأماكن انتظار السيارات بمساحة (٢م<sup>٢</sup>١٧٧٣٤,٧١٦) أى ما يعادل ٤,٢٢٢ فدان وتمثل نسبة (١٩,١٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٢م<sup>٢</sup>٤٠٣٥,٢٩) أى ما يعادل ٣,٣٤٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,١٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة (٢م<sup>٢</sup>١٦٦٦٨,٢٥) أى ما يعادل ٢,٧٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٢,٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٣٩٥٢١,٨٩ أى ما يعادل ٩,٤١ فدان وتمثل نسبة (٤٢,٦٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup>٠٩٧٤,٤٦٦ بما يعادل (٢,٦١٣ فدان) وتمثل نسبة (١١,٨٤٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	النموذج	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضى	النسبة المئوية	عدد الوحدات
١	فيلات شبه متصلة	٧٠٦,٢٩	١٩٠	٢٦,٩٠	٢
٢	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٦٣	١٩٠	٣٠,٤٦	٢
٣	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٦٣	١٩٠	٣٠,٤٦	٢
٤	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٦٣	١٩٠	٣٠,٤٦	٢
٥	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٦٣	١٩٠	٣٠,٤٦	٢
٦	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٦٣	١٩٠	٣٠,٤٦	٢
٧	فيلات شبه متصلة	٧٠٩,٨٢	١٩٠	٢٦,٧٦٧	٢
٨	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
٩	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
١٠	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
١١	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢



رقم القطعة	النموذج	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضي	النسبة المئوية	عدد الوحدات
١٢	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
١٣	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
١٤	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
١٥	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
١٦	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
١٧	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
١٨	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
١٩	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
٢٠	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
٢١	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
٢٢	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
٢٣	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
٢٤	فيلات شبه متصلة	٦٢٣,٨٧	١٩٠	٣٠,٤٥٥	٢
٢٥	فيلات منفصلة	٩٦١,٩١	١٣٩,٢٥٥	١٤,٤٧٧	١
٢٦	فيلات متصلة	١٠٦٠,٨٧	٣٨٥	٣٦,٢٩١	٤
٢٧	فيلات منفصلة	٣٣٦,٤٤	٩٥	٢٨,٢٣٦	١
٢٨	فيلات منفصلة	٣٣٩,٧٢	٩٥	٢٧,٩٦	١
٢٩	فيلات منفصلة	٣٣٥,٣٤	٩٥	٢٨,٣٢	١
٣٠	فيلات منفصلة	٣٣٧,٨٩	٩٥	٢٨,١٢	١
٣١	فيلات منفصلة	٤٤٤,٣١	٩٥	٢١,٣٨	١
٣٢	فيلات منفصلة	٤٤٤,٣	٩٥	٢١,٣٨	١
٣٣	فيلات منفصلة	٣٣٧,٨٨	٩٥	٢٨,١٢	١
٣٤	فيلات منفصلة	٣٣٥,٢٣	٩٥	٢٨,٣٣	١
٣٥	فيلات منفصلة	٣٣٩,٧٢	٩٥	٢٧,٩٦	١
٣٦	فيلات منفصلة	٣٣٦,٤٣	٩٥	٢٨,٢٤	١
٣٧	فيلات متصلة	١٠٦٠,٨٧	٣٨٥	٣٦,٢٩	٤
٣٨	فيلات منفصلة	٥٤٤,٠٤	٩٥	١٧,٤٦	١

الوقائع المصرية - العدد ١٩٣ تابع (أ) في ٢ سبتمبر سنة ٢٠٢٣ ٥١

رقم القطعة	النموذج	مساحة القطعة	مساحة الدور الأرضي	النسبة المئوية	عدد الوحدات
٣٩	فيلات منفصلة	٤٩٦,٠٣	٩٥	١٩,١٥	١
٤٠	فيلات منفصلة	٥٢٩,٦	٩٥	١٧,٩٤	١
٤١	فيلات منفصلة	٥٣٨,١٤	٩٥	١٧,٦٥	١
٤٢	فيلات منفصلة	٥٣٦,١٤	٩٥	١٧,٧٢	١
٤٣	فيلات منفصلة	٥١٦,٩٧	٩٥	١٨,٣٨	١
٤٤	فيلات منفصلة	٤٩٦,٢١	٩٥	١٩,١٥	١
٤٥	فيلات منفصلة	٤٣٧,١٩	٩٥	٢١,٧٣	١
٤٦	فيلات شبه متصلة	٦٨٨,٤٥	١٩٠	٣٧,٦٠	٢
٤٧	فيلات شبه متصلة	٧٠٩,٩٤	١٩٠	٣٦,٧٦	٢
٤٨	فيلات شبه متصلة	٦٨٨,٤٥	١٩٠	٣٧,٦٠	٢
٤٩	فيلات منفصلة	١٣٦٤,٧٦	٣١١,٧٤	٢٢,٨٤	١
٥٠	فيلات منفصلة	١٣٦٤,٧٩	٣١١,٧٤	٢٢,٨٤	١
٥١	فيلات منفصلة	١٣٦٤,٧٦	٣١١,٧٤	٢٢,٨٤	١
٥٢	فيلات شبه متصلة	٥٥٦,٦٣	١٩٠	٣٤,١٤	٢
٥٣	فيلات شبه متصلة	٥٣٨,٨٧	١٩٠	٣٥,٢٦	٢
٥٤	فيلات متصلة	١٠٢٨,١١	٣٨٥	٣٧,٤٥	٤
٥٥	فيلات متصلة	١٠٢٨,١١	٣٨٥	٣٧,٤٥	٤
٥٦	فيلات شبه متصلة	٥٣٨,٨٧	١٩٠	٣٥,٢٦	٢
٥٧	فيلات شبه متصلة	٥٥٦,٦٣	١٩٠	٣٤,١٤	٢
٥٨	فيلات منفصلة	٣٨٠,٨٩	٩٥	٢٤,٩٥	١
٥٩	فيلات منفصلة	٤٣٠,٤٣	٩٥	٢٢,٠٧	١
٦٠	فيلات منفصلة	٤٠٦,٤٩	٩٥	٢٣,٣٧	١
٦١	فيلات منفصلة	٣٧٦,٢٦	٩٥	٢٥,٢٥	١
٦٢	فيلات منفصلة	٣٧٦,٢٦	٩٥	٢٥,٢٥	١
٦٣	فيلات منفصلة	٤٠٦,٤٩	٩٥	٢٣,٣٧	١
٦٤	فيلات منفصلة	٤٣٠,٤٣	٩٥	٢٢,٠٧	١
٦٥	فيلات منفصلة	٣٨٠,٨٩	٩٥	٢٤,٩٥	١
الإجمالي		٣٩٥٢١,٨٩	١٠٩٧٤,٤٦٦	-	١٠٨

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :**

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع ( إسكان + خدمات ) .
- ٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح تمثل (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفي 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 وتعديلاتهما .
- ٥- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- الردود : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي داخل قطعة الأرض السكنية وبالنسبة للفيلات المنفصلة يتم عمل الردود الجانبي لقطع الاراضى التى نقل واجبتها عن ٢٢,٥م وتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبالنسبة للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعى يسمح بعمل الردود الجانبي لقطع الاراضى التى نقل واجبتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م من جانب واحد فقط وفي حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .

- ٧- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية طبقاً للأنشطة المقررة للبدروم والمصرح بها في الهيئة .
- ٨- النسبة البنائية لا تزيد على ٤٠٪ للفيلات المنفصلة و ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسبة البنائية الإجمالية ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- ٩- يتم ترك ردود (م٦) كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني المطلة على الطرق الخارجية المحيطة بحدود الجار .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع .
- ١١- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- ١٢- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٢ شخصاً / فدان .

#### ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات "تجارية" :

الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمى "تجارى" بمساحة (٢م٩٦٤٣,٩٨) أى ما يعادل (٢,٢٩٦ فدان) وتمثل نسبة ١٠,٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢م٢٨٩٣,١٩٤) بما يعادل (٠,٦٨٩ فدان) وتمثل نسبة ٣,١٢٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة (٢م٢٧) أى ما يعادل (٠,٠٠٦ فدان) وتمثل نسبة ٠,٠٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			النشاط	المساحة المبنية (F.P) ٢م	المساحة		الاستعمال
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية			فدان	م <sup>٢</sup>	
٦ م من جميع الجهات	أرضى + أول	٣٠٪	تجارى	٢٨٩٣,١٩٤	٢,٢٩٦	٩٦٤٣,٩٨	تجارى
	أرضى فقط مساحة الغرفة لا تزيد على ٢م٩		عدد (٣) غرف أمن وبوابات	٢٧	٠,٠٠٦	٢٧	بوابات وغرف أمن
				٢٩٢٠,١٩٤	٢,٣٠٢	٩٦٧٠,٩٨	الإجمالى



### الاشتراطات البنائية للخدمات :

لا تزيد نسبة أراضي الخدمات على ١٢٪ من إجمالي مساحة المشروع وبما لا تتجاوز النسبة البنائية لها عن (٣٠٪) وبما يعادل ٣,٦٪ من إجمالي مساحة الأرض ويتم سداد علاوة لها .  
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل قطعة أرض الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

### جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	إجمالى مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup> (F.P)	النسبة البنائية %	إجمالى مساحة الأرض =
سكنى	١٠٩٧٤,٤٦٦	١١,٨٤٧ %	٢٢,٠٥٤ فدان
خدمات (تجارى)	٢٨٩٣,١٩٤	٣,١٢٣ %	٢٨٩٢٦٣١,١٢٦
غرف أمن ويوبات (عدد ٢ غرفة أمن)	٢٧	٠,٠٣ %	النسبة البنائية ١٥ % = ١٣٨٩٤,٦٦ م <sup>٢</sup>
الإجمالى	١٣٨٩٤,٦٦	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 (جراجات) .
- ٢- يلتزم السادة ورثة المرحوم / حامد عبد الستار حامد وهم ( سامية جميل سليمان إسماعيل - أحمد ومحمد حامد عبد الستار حامد ) ، 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 المسطح المبنى بالدور الأرضى طبقا للمادة رقم ( ١٠٤ ) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ( ١١٩ ) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى السادة الملاك على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهما بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم الملاك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم الملاك على نفقتهم بتنفيذ مكونات المشروع وفقا للبرنامج الزمني المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .
- ١٠- يلتزم الملاك على نفقتهم بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم الملاك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

- ١٦- يلتزم الملاك بالبرنامج الزمني المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .
- ١٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩
- |                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| طرف أول                           | طرف ثان                          |
| معاون وزير الإسكان                | وكيلاً عن الملاك                 |
| المشرف على قطاع لتخطيط والمشروعات | الموقع / طارق عبد العزيز إبراهيم |
| د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى     |                                  |





