

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨)

بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠ م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لورثة المرحوم/ حسين هاشم حسين خطاب وهم :

(إصلاح محمد إبراهيم قنديل - أحمد حسين هاشم حسين خطاب -

عمر حسين هاشم حسين خطاب)

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى تنازل عن ٥٠٪ ،

وإقامة نشاط خدمى "تجارى إدارى" وتقدمه من الخارج

### 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

المجتمعات 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

والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

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 زراعي إلى عمراني 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 الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح  
وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدناً بمدينة ٦ أكتوبر  
وبمساحة ٣١٢٠ فدناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر، واشتملت تلك  
الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم  
بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة وورثة المرحوم/ حسين هاشم حسين خطاب وهم : (إصلاح محمد إبراهيم قنديل -  
أحمد حسين هاشم حسين خطاب - عمر حسين هاشم حسين خطاب) لقطعة الأرض رقم (٨)  
بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة  
الأرض من استصلاح زراعي إلى سكني ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤٧٥٣٦)  
بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٣ بشأن استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢١٦٧٥)  
بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٣٠ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية  
للمشروع عاليه والمرسل صورته للسيدة المهندسة رئيس الإدارة المركزية -  
مقرر لجنة التسعير ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات  
برقم (٤١٣١٠٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة  
والاعتماد والإفادة بكامل موقف أرض المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والنقش للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤١٩٠) بتاريخ ١٦/٧/٢٠٢٣ ؛  
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٧/٧/٢٠٢٣ ؛  
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 ورثة المرحوم/ حسين هاشم حسين خطاب وهم : (إصلاح محمد إبراهيم قنديل - أحمد حسين هاشم حسين خطاب - عمر حسين هاشم حسين خطاب) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى تتأزل عن ٥٠% وإقامة نشاط خدمى "تجارى إدارى" وتخدمه من الخارج 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢/٨/٢٠٢٣ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup> (لثان وأربعون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لورثة المرحوم/ حسين هاشم حسين خطاب وهم : (إصلاح محمد إبراهيم قنديل - أحمد حسين هاشم حسين خطاب - عمر حسين هاشم حسين خطاب) لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى تتأزل عن ٥٠% ، وإقامة نشاط خدمى "تجارى إدارى" وتخدمه من الخارج ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٩/١٢/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص لهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى 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 المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً 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 بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص لهم بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى إدارى) لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية 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 المخصص لهم بالبرنامج الزمنى المعتمد على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق مهد) .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص لهم 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 .

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

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

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

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

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

**مادة ١٤ -** يلتزم المخصص لهم 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

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٨) حوض (٢٦)

بمساحة ١٠ أفدنة بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لورثة المرحوم/ حسين هاشم حسين خطاب وهم :

(إصلاح محمد إبراهيم قنديل - أحمد حسين هاشم حسين خطاب -

عمر حسين هاشم حسين خطاب)

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى تنازل عن (٥٠٪)

وإقامة نشاط خدمى "تجارى إدارى" وتخليده من الخارج

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٤٢٠٠٠ أى ما يعادل ١٠ أفدنة .

#### مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م١٦٢٤٧,٦٨ أى ما يعادل ٣,٨٦٨ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٦٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٤٨٠٥ تمثل نسبة (١١,٤٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (تجارى إدارى) بمساحة ٢م٥٠٣٠,٤٧ أى ما يعادل ١,١٩٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢م٤٨٦ تمثل نسبة (٣,٥٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٢م٩ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢م٦٥٠٣,٢١ أى ما يعادل ١,٥٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٥,٤٨٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٧٦٥١,١٦ أى ما يعادل ١,٨٢٢ فدان وتمثل نسبة (١٨,٢١٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م٦٥٥٨,٤٨٠ أى ما يعادل ١,٥٦٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,٦١٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م١٦٢٤٧,٦٨ أى ما يعادل ٣,٨٦٨ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٦٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٤٨٠٥ تمثل نسبة (١١,٤٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج السكنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية لقطعة الأرض (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٣٥,٢٣٠	٩٥,٠٠٠	٢١,٨٣	فيلا منفصلة	١	
٢	٣٥١,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	٢٧,٠٧	فيلا منفصلة	١	
٣	٣٥١,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	٢٧,٠٧	فيلا منفصلة	١	
٤	٣٥١,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	٢٧,٠٧	فيلا منفصلة	١	
٥	٣٥١,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	٢٧,٠٧	فيلا منفصلة	١	
٦	٣٥١,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	٢٧,٠٧	فيلا منفصلة	١	
٧	٣٥١,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	٢٧,٠٧	فيلا منفصلة	١	
٨	٥٧٢,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠	٣٣,٢٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٧٠٦,٢٦٠	١٩٠,٠٠٠	٢٦,٩٠	فيلات شبه متصلة	٢	
١٠	٥٠٣,٢٥٠	١٩٠,٠٠٠	٣٧,٧٥	فيلات شبه متصلة	٢	
١١	٥٠٣,٢٥٠	١٩٠,٠٠٠	٣٧,٧٥	فيلات شبه متصلة	٢	
١٢	٥٠٣,٢٥٠	١٩٠,٠٠٠	٣٧,٧٥	فيلات شبه متصلة	٢	
١٣	٥٠٣,٢٥٠	١٩٠,٠٠٠	٣٧,٧٥	فيلات شبه متصلة	٢	
١٤	٥٠٣,٢٥٠	١٩٠,٠٠٠	٣٧,٧٥	فيلات شبه متصلة	٢	
١٥	٣٠٨,٨١٠	٩٥,٠٠٠	٣٠,٧٦	فيلا منفصلة	١	
١٦	٤٩٢,١٨٠	٩٥,٠٠٠	١٩,٣٠	فيلا منفصلة	١	
١٧	٢٩٥,٣١٠	٩٥,٠٠٠	٣٢,١٧	فيلا منفصلة	١	
١٨	٢٩٥,٣١٠	٩٥,٠٠٠	٣٢,١٧	فيلا منفصلة	١	

بيروم + أرض + غرف سطح

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضي	النسبة البنائية لقطعة الأرض (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١٩	٢٩٥,٣١٠	٩٥,٠٠٠	٣٢,١٧	فيلا منفصلة	١	
٢٠	٢٩٥,٣١٠	٩٥,٠٠٠	٣٢,١٧	فيلا منفصلة	١	
٢١	٢٩٥,٣١٠	٩٥,٠٠٠	٣٢,١٧	فيلا منفصلة	١	
٢٢	٢٩٥,٣١٠	٩٥,٠٠٠	٣٢,١٧	فيلا منفصلة	١	
٢٣	٢٩٥,٣١٠	٩٥,٠٠٠	٣٢,١٧	فيلا منفصلة	١	
٢٤	٢٩٥,٣١٠	٩٥,٠٠٠	٣٢,١٧	فيلا منفصلة	١	
٢٥	٤١٤,٢٣٠	٩٥,٠٠٠	٢٢,٩٣	فيلا منفصلة	١	
٢٦	٤٦٦,٤٧٠	٩٥,٠٠٠	٢٠,٣٧	فيلا منفصلة	١	
٢٧	٥٠٤,٢٧٠	١٩٠,٠٠٠	٣٧,٦٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٢٨	٥٠٦,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠	٣٧,٥٥	فيلات شبه متصلة	٢	
٢٩	٣٦٣,٠٢٠	٩٥,٠٠٠	٢٦,١٧	فيلا منفصلة	١	
٣٠	٤٩٧,١٨٠	٩٥,٠٠٠	١٩,١١	فيلا منفصلة	١	
٣١	٤٠٠,٩٥٠	١١٠,٠٠٠	٢٧,٤٣	فيلا منفصلة	١	
٣٢	٣٦٤,٥٠٠	١١٠,٠٠٠	٣٠,١٨	فيلا منفصلة	١	
٣٣	٣٦٤,٥٠٠	١١٠,٠٠٠	٣٠,١٨	فيلا منفصلة	١	
٣٤	٣٦٤,٥٠٠	١١٠,٠٠٠	٣٠,١٨	فيلا منفصلة	١	
٣٥	٥٠٤,٢٠٠	١١٠,٠٠٠	٢١,٨٢	فيلا منفصلة	١	
٣٦	٥٠٤,٢٠٠	١١٠,٠٠٠	٢١,٨٢	فيلا منفصلة	١	
٣٧	٣٦٤,٥٠٠	١١٠,٠٠٠	٣٠,١٨	فيلا منفصلة	١	
٣٨	٣٦٤,٥٠٠	١١٠,٠٠٠	٣٠,١٨	فيلا متصلة	١	
٣٩	٣٦٤,٥٠٠	١١٠,٠٠٠	٣٠,١٨	فيلا منفصلة	١	
٤٠	٤٠٠,٩٥٠	١١٠,٠٠٠	٢٧,٤٣	فيلا منفصلة	١	
الإجمالي	١٦٢٤٧,٦٨	٤٨٠٥,٠٠٠			٤٩	

### 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 .

٢- للكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد على ٤٥ شخصاً / فدان .



- ٣- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح تمثل (٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (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 .
- ٥- 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 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 .
- ٦- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٧- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطعة الأرض السكنية وبالنسبة للفيلات المنفصلة يتم عمل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى نقل واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح 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 الجانبى لقطع الأراضى التى نقل واجهاتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م من جانب واحد فقط وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تسع الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .
- ٨- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية طبقاً للأنشطة المقررة للبدروم والمصرح بها فى الهيئة .
- ٩- النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسب البنائية الإجمالية (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

- ١٠- يتم ترك رصود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني المطلّة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرافات وتعديلاته .
- ١٢- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- ١٣- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٢ شخصاً / فدان .

#### ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات "تجارى إدارى" :

- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (تجارى إدارى) بمساحة ٢م<sup>٢</sup> ٥٠٣٠,٤٧ بمساحة أرض ما يعادل ١,١٩٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٩٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢م<sup>٢</sup> ١٤٨٦ تمثل نسبة (٣,٥٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٢م<sup>٢</sup> ٩ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

المساحة المبنية ٢م <sup>٢</sup> (F.P)	مساحة قطعة الأرض		الاستعمال
	فدان	٢م <sup>٢</sup>	
١٤٨٦	٠,١٩٨	٥٠٣٠,٤٧٠	خدمات (تجارى إدارى)
٩	٠,٠٠٢	٩	بوابات وغرف أمن
١٤٩٥	٠,١٢	٥٠٣٩,٤٧	الإجمالى

الاشتراطات البنائية		
النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
٢٩,٥٤٪	بدروم + أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع	٦م من جميع الجهات
أرضى فقط مساحة الغرفة لا تزيد على ٢٩م <sup>٢</sup>		

**الاشتراطات البنائية للخدمات :**

لا تزيد نسبة اراضى الخدمات على (١٢%) من اجمالى مساحة المشروع وبما لا تتجاوز النسبة البنائية لها عن (٣٠%) وبما يعادل (٣,٦%) من اجمالى 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 :**

النسبة البنائية %	إجمالى مساحة الدور الأرضى م٢ (F.P)	الاستعمال
١١,٤٤%	٤٨٠٥	سكنى
٣,٥٣٨%	١٤٨٦	خدمات (تجارى إدارى)
٠,٠٢٢%	٩	غرف أمن وبوابات
١٥%	٦٣٠٠	الإجمالى

### 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 .
- ٢- يلتزم السادة ورثة المرحوم/ حسين هاشم حسين خطاب وهم : (إصلاح محمد إبراهيم قنديل - أحمد حسين هاشم حسين خطاب - عمر حسين هاشم حسين خطاب) ، 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 فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى طبقاً للمادة (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 الملاك على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصقة 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 الملاك على نفقتهم بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .
- ١٠- يلتزم الملاك على نفقتهم 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 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 انتظار سيارات لمناطق الإسكان طبقاً 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 وتعديلاتهما والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان  
وكيلاً عن الملاك  
**ميناء يوسف رزق حنا**

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
**أ.د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**

المالكة /

المشروع /

القطعة /

البرنامج الزمني للتنفيذي للمشروع:

بمبادرة من إدارة التنفيذ 5 سنوات من تاريخ توقيع معاصر مياه الشبان وهريق معهد

الرقم	الاسم	الرقم	الاسم	الرقم	الاسم
1	توصيل المرافق الرئيسية (مصدر المياه - حريق - مياه)	2	الأعمال الإنشائية والتوقيع	3	استصدار تراخيص البناء
4	الأعمال الإنشائية	5	الاستعداد	6	الهيكل العريضي
7	البناء	8	التشطيبات	9	إتمام البناء النهائي
10	شبكات الصرف الصحي والري	11	شبكات المياه	12	شبكات الكهرباء والاتصالات
13	شبكات الطرق	14	طبقة الرصف النهائية	15	إكمال تسليم الموقع
16	المسور والجدران				

بعد المطلاع على كل جزء

من اختيار قطع الأرض رقم (1) حوض رقم (٣٦) مساحة ١٠١ فدان، بالمرافق الخاصة بدرجة ٤ - أكتوبر لإقامة نشاط "مركز قطع" ولتطعيم والبداية  
الاجتهاد حفر منه أن سدة تنفيذ المشروع "خمسة سنوات" تبدأ من تاريخ توقيع المرافق الرئيسية (مياه الشبان - حريق - مياه).

وهذا  
١٠- ماكي من اعتماد البرنامج الزمني التنفيذي للمشروع طبقاً للمدة المحددة بالبدء الطاقوي المقرر من المخطط "٥" لا يتجاوز مع ما جاء بمقايير البناء  
المحدد رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٩ واتحاد التنفيذية ومديانها وما يتعلق من المواصفات الفنية والشروط الهندسية والتنفيذية المعترف منها.  
١١- حالة البناء في عملية البناء التي تبدأ من اليوم يتم التوقيع بالبرنامج الزمني تنفيذ معاصر للاحتواء وذلك في فترة المدة الزمنية المحددة بالمخطط  
وذلك على أن تكون كافة مقايير المخطط وصحة المستندات الملتصقة به.

إدارة التخطيط  
٧  
"إسراء عبد الحامق"







