

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨٩ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ١، ١/أ٢)  
بمساحة ١٢,٩٤ فدان بما يعادل ٥٤٣٤٥,٥٩ م<sup>٢</sup>  
الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة للسادة/ (محمد بكر على السيد - باسم نزيه محمد توفيق -  
نادر نزيه محمد توفيق - محمود صلاح الدين محمد عبد الباقي)  
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني  
وخدمات تجارية بعلاوة سعريه وتخدمها من الخارج

### 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 الوزارى 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 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 الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ 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 فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ باسم نزيه محمد توفيق ، نادر نزيه محمد توفيق لقطعة الأرض رقم ( ١ / أ / ٢ ) بمساحة ٧,٩٣٩ فدان الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني بموقع بديل وهو قطعة الأرض رقم ( م / ٢ ) بمساحة ٧,٩٣٩ فدان بالحوض رقم (٢٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد بكر على السيد ، محمود صلاح الدين محمد عبد الباقي لقطعة الأرض رقم ( ١ / أ / ١ ) بمساحة ٥ أفدنة الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني بموقع بديل وهو قطعة الأرض رقم ( ٢ / أ / ٢ ) بمساحة ٥ أفدنة بالحوض رقم (٢٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ملحق ضم قطعتى الأرض محلا العقدين المبرمين بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٦ و ٢٠٢٢/٢/٩ المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ باسم نزيه محمد توفيق ، نادر نزيه محمد توفيق ، محمد بكر على السيد ، محمود صلاح الدين محمد عبد الباقي لقطعتى الأرض رقم ( ١ / أ / ١ ) ، ( ٢ / أ / ١ ) السواقعتين بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ليصبحا قطعة واحدة بمساحة ١٢,٩٤ فدان بما يعادل ٥٤٣٤٥,٥٩ م ٢ ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض من المخصص لهم قطعة الأرض الولد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٣٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٧ لاستصدار هذا القرار ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٢٧ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الولد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٩١٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٩٤٩٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٣٠ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية) بالمشروع وتخصيمه من الخارج ؛

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٤ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المفوض عن 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/ محمد بكر على السيد - باسم نزيه محمد توفيق - نادر نزيه محمد توفيق - محمود صلاح الدين محمد عبد الباقي بقطعة الأرض رقم (١/أ، ١/ب) بمساحة ٢٥٤٣٤٥,٥٩ بما يعادل ١٢,٩٤ فدان الواقعة بالحوض الصحراوى بمدينة ٦ أكتوبر 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 ٢٠٢٣/١٠/٢٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــســـرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/أ١، ١/أ٢) بمساحة ٢٥٤٣٤٥,٥٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢,٩٤ فدان الواقعة بالحوض الصحراوي بمدينة ٦ أكتوبر والسادة/ محمد بكر على السيد - باسم نزيه محمد توفيق - نادر نزيه محمد توفيق - محمود صلاح الدين محمد عبد الباقي ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقدى التخصيص المبرمين بتاريخى ٢٠٢٢/١/١٦ و ٢٠٢٢/٢/٩ وملحقهما المبرم بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢٢ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص لهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 ، ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري 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 أو ضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص لهم بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى) وتخديمه من الخارج بعلاوة سريعة 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

**مادة ٨-** يلتزم المخصص لهم بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص 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 وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠-** يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في 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 القومي لتنظيم الاتصالات .

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

**مادة ١٣-** يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤-** يُنشر 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 (1-a-2 ، 1-a-1)

بمساحة ٢٥٤٣٤٥,٥٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢,٩٤ فدان

الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
والمخصصة للسادة/ محمد بكر على السيد - باسم نزيه محمد شفيق -  
نادر نزيه محمد شفيق - محمود صلاح الدين محمد عبد الباقي  
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى  
ونشاط تجارى بعلاوة سريعة

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٦ ،

٢٠٢٢/٢/٩ تم التعاقد وملحق ضم لتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٦

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٥٤٣٤٥,٥٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢,٩٤ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٤٨٥,٨٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٦,٧ فدان وتمثل نسبة (٤٦,٨٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمشروع (F.P) ٢٧٥٩٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٨٠٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢١٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٤٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٠٩٥٩,١٩ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٦١ فدان وتمثل نسبة (٢٠,١٦٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٢٠١١,٥ م<sup>٢</sup> بنسبة (٣,٧٠١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٧٣٥٥,٧٥م أى ما يعادل ١,٧٥ فدان وتمثل نسبة (١٣,٥٣٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للممرات المناطق الخضراء بمساحة ٢٨٥٣٣,٢٧م أى ما يعادل ٢,٠٣ فدان وتمثل نسبة (١٥,٧٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٢٥٤٨٥,٨٧م أى ما يعادل ٦ أفدنة وتمثل نسبة (٤٦,٨٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمشروع (F.P) ٢٧٥٩٠م بما يعادل ١,٨٠٧ فدان وتمثل نسبة (١٣,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

**جدول قطع الأراضى السكنية ونسبتها البنائية :**

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
١	٦٥١,٤٣	١٩٣,٠٠	٪٣٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرض - اول	
٢	٨٩٩,٣٠	٣٦٦,٠٠	٪٤١	فيلات متصلة	٤		
٣	٦٥٨,٨٣	١٩٣,٠٠	٪٢٩	فيلات شبه متصلة	٢		
٤	٤٥٦,١٤	١٠٩,٥٠	٪٢٤	فيلات منفصلة	١		
٥	٤٥٩,٠٥	١٠٩,٥٠	٪٢٤	فيلات منفصلة	١		
٦	٥٢٩,٥٩	١٩٣,٠٠	٪٣٦	فيلات شبه متصلة	٢		
٧	١٠١١,٦٠	٣٦٦,٠٠	٪٣٦	فيلات متصلة	٤		
٨	٩٦٧,٠٠	٣٦٦,٠٠	٪٣٨	فيلات متصلة	٤		
٩	٥٨٢,١٤	١٩٣,٠٠	٪٣٣	فيلات شبه متصلة	٢		
١٠	٥٩٣,١١	١٩٣,٠٠	٪٣٣	فيلات شبه متصلة	٢		
١١	٥٢٧,١٣	١٩٣,٠٠	٪٣٧	فيلات شبه متصلة	٢		
١٢	٣٣٨,٥٢	١٠٩,٥٠	٪٣٢	فيلات منفصلة	١		
١٣	٣٦٦,٨٨	١٠٩,٥٠	٪٣٠	فيلات منفصلة	١		
١٤	٣٦٨,٢٣	١٠٩,٥٠	٪٣٠	فيلات منفصلة	١		
١٥	٩٢١,٦٨	٣٦٦,٠٠	٪٤٠	فيلات متصلة	٤		

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضي (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع	ملاحظات
١٦	٣٣٧,٥٠	١٠٩,٥٠	%٣٢	فيلات منفصلة	١		
١٧	٣٣٧,٥٠	١٠٩,٥٠	%٣٢	فيلات منفصلة	١		
١٨	٣٣٧,٥٠	١٠٩,٥٠	%٣٢	فيلات منفصلة	١		
١٩	٣٣٧,٥٠	١٠٩,٥٠	%٣٢	فيلات منفصلة	١		
٢٠	٩٠٠,٢٦	٣٦٦,٠٠	%٤١	فيلات متصلة	٤		
٢١	١٣٤١,٢٩	٥٤٣,٠٠	%٤٠	فيلات متصلة	٦		
٢٢	١٢٩٦,٦٥	٥٤٣,٠٠	%٤٢	فيلات متصلة	٦		
٢٣	٣٩٤,٨٦	١٠٩,٥٠	%٢٨	فيلات منفصلة	١		
٢٤	٤٠٠,٠٦	١٠٩,٥٠	%٢٧	فيلات منفصلة	١		
٢٥	٣٦٧,٧٤	١٠٩,٥٠	%٣٠	فيلات منفصلة	١		
٢٦	٤٢١,٣٤	١١٧,٠٠	%٢٨	فيلات منفصلة	١		
٢٧	٤٣٣,٣٢	١١٧,٠٠	%٢٧	فيلات منفصلة	١		
٢٨	٤٤٥,٥٤	١١٧,٠٠	%٢٦	فيلات منفصلة	١		
٢٩	٤٩٢,١٨	١١٧,٠٠	%٢٤	فيلات منفصلة	١		
٣٠	١٤٠٣,٧٢	٥٤٣,٠٠	%٣٩	فيلات متصلة	٦		
٣١	١١١١,١٦	٣٥١,٠٠	%٣٢	وحدات سكنية متصلة	٦		
٣٢	٥٧٩٧,١٢	٨٤٠,٠٠	%١٤	فيلات قائمة	٢		
الإجمالي	٢٥٤٨٥,٨٧	٧٥٩٠,٠٠			٧٤		

#### جدول الخدمات :

الاستكمال	المساحة	م <sup>٢</sup> fp	النشاط	نسبة مئوية	الارتفاع	ردود
خدمات (S1)	٢١٨٠٩,١٧	٥٤٣,٠٠	تجاري	%٣٠	أرضي + دور فقط	م <sup>٦</sup> من جميع الاتجاهات

#### 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) .



- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح (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 المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) 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 .
- (هـ) النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ (١٥٪) المسموح بها للمشروع .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل حدود قطع الأراضى السكنية .
- (ح) فى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٠ م ممكن أن يصل الردود الجانبي لـ ٢,٥ م .
- (ط) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (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 الكود المصرى للجراجات .  
 (ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع 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 السكانية المحققة ٢٥ شخصاً / فدان .

**جدول النسب البنائية للمشروع :**

التمط	مساحة الدور الأرضى	النسبة المئوية	إجمالى مساحة الأرض
سكنى	٧٥٩٠,٠٠	١٣,٩٦٦٪	١٢,٩٤ فدان فيما يعادل ٢م <sup>٤٣٤٥,٥٩</sup> النسبة البنائية المسموح ١٥٪ وتعادل ٢م <sup>٨١٥٠</sup>
الخدمات (تجارى S1)	٥٤٢,٠٠	١,٠٠١٪	
البوابات وغرف الأمن	١٨,٠٠	٠,٠٣٣٪	
الإجمالى	٨١٥٠,٠٠	١٥,٠٠٠٪	

### الاشتراطات العامة


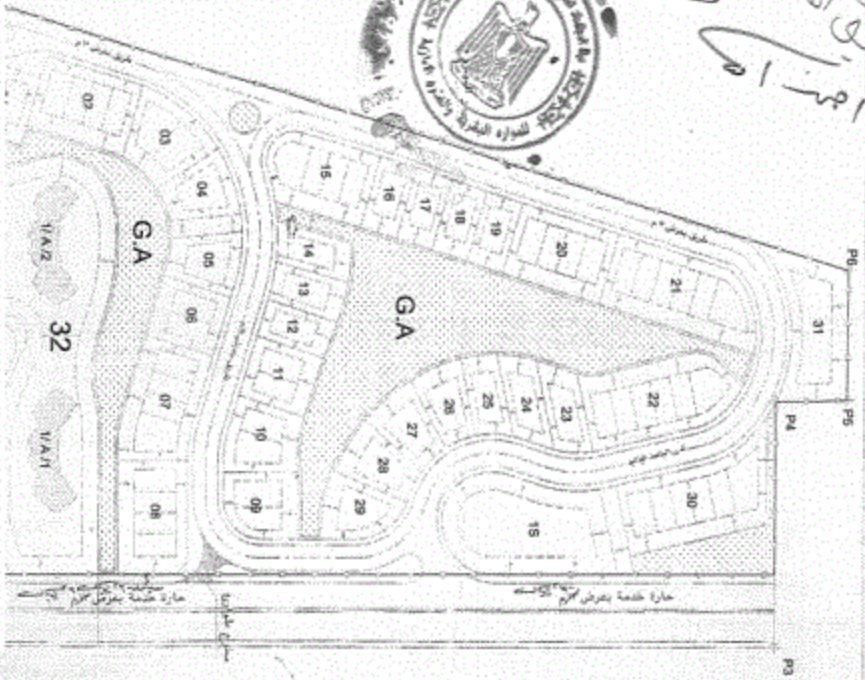
- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (انتظار سيارات ، مخازن غير تجارية) بدون مسئولية الجهاز .
- ٣- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السادة/ محمد بكر على السيد - باسم نزيه محمد شفيق - نادر نزيه محمد شفيق - محمود صلاح الدين محمد عبد الباقي ، على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة بتسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى الملاك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكوود المصرى للجراجات .
- ١٤- 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 ثان  
الموكل بالتوقيع  
( **امضاء** )

طرف أول  
( **امضاء** )

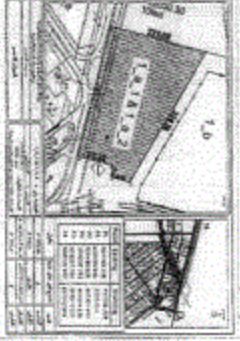
مودة مكي الداهي  
امانة

محافظة الجيزة - مدينة الجيزة - حي الجيزة



صور الأقمار الصناعية



مخطط المساحة

معلومات المساحة		معلومات البناء	
المساحة الكلية	٤٦.٨٩٦٦	مساحة البناء	٦.٠٧
المساحة المغطاة	٢٠.١٦٦٦	مساحة الأرضيات	٢.٦٦
مساحة الشوارع	٢٦.٧٣	مساحة الأسقف	٣.٤١
مساحة الحدائق	٢٠.٧٠١٦	مساحة الجدران	١٠.١٤
مساحة المواقف	٢٠.٧٠١٦	مساحة الأرضيات الخرسانية	١٠.١٤
مساحة المواقف المغطاة	٢٠.٧٠١٦	مساحة الأرضيات الخرسانية المغطاة	١٠.١٤
مساحة المواقف المفتوحة	٢٠.٧٠١٦	مساحة الأرضيات الخرسانية المفتوحة	١٠.١٤
مساحة المواقف المغطاة المخصصة للسيارات	٢٠.٧٠١٦	مساحة الأرضيات الخرسانية المغطاة المخصصة للسيارات	١٠.١٤
مساحة المواقف المفتوحة المخصصة للسيارات	٢٠.٧٠١٦	مساحة الأرضيات الخرسانية المفتوحة المخصصة للسيارات	١٠.١٤
مساحة المواقف المغطاة المخصصة للمشاة	٢٠.٧٠١٦	مساحة الأرضيات الخرسانية المغطاة المخصصة للمشاة	١٠.١٤
مساحة المواقف المفتوحة المخصصة للمشاة	٢٠.٧٠١٦	مساحة الأرضيات الخرسانية المفتوحة المخصصة للمشاة	١٠.١٤

