

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١١٠٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٧

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (١١٥ - ١١٥ - ١١٧ - ١٧ب) بمساحة ٩,٢ فدان بما يعادل ٢م٣٨٦٥٤

الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد

المخصصة للسادة/ محمود محمد على حسن بدر ، أحمد محمود محمد على ،

محمد محمود محمد على حسن بشخصهم وبصفتهم

ورثة / نشوى عبد القنى محمود حسن

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

السابق اعتمادها بالقرارات الوزارية أرقام (٤٥٥) الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥

و(٤٥٧) الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ و(٥٤٩) الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٣

و(٥٦٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٣

### 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 بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق 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 ٥/٨/٢٠٠٩ الموافق 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 والنقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢/٦/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمود محمد علي حسن بدر لقطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة ٢,٣ فدان الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكني بمقابل عيني ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢/٦/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ محمد محمود محمد علي حسن لقطعة الأرض رقم (١٥ب) بمساحة ٢,٣ فدان الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكني بمقابل عيني ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢/٦/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ أحمد محمود محمد علي لقطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٢,٣ فدان الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكني بمقابل عيني ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة/ نشوى عبد الغنى محمود حسن عمارة لقطعة الأرض رقم (١٧ب) بمساحة ٢,٣ فدان الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكني بمقابل عيني ؛

وعلى كتاب السيدين نائبى رئيس الهيئة لقطاعي (التخطيط والمشروعات - التنمية وتطوير المدن) الصادر برقم (٦٠٩٣٩) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٥ لجهازي مدينتي (٦ أكتوبر ، الشيخ زايد) بخصوص قيام جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر باستكمال الإجراءات التى بدئ فيها من أعمال تقنين الأوضاع بالمنطقة المتداخلة مع كردون مدينة الشيخ زايد حتى مرحلة استصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم ، وقيام جهاز مدينة الشيخ زايد بتصميم جميع شبكات المرافق الخاصة بالمنطقة المتداخلة مع القرار ٧٧ ، وذلك تيسيراً على العملاء ؛

وعلى ملحق عقد تخصيص قطعة الأرض رقم (١٧ب) المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة ٦ أكتوبر) والسادة / ورثة نشوى عبد الغنى محمود وهم (محمود محمد على حسن ، أحمد محمود محمد على حسن ، محمد محمود محمد على حسن) الذي بموجبه أصبح الورثة هم المخصص لهم قطعة الأرض ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٥٥) الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١٧) بمساحة ٢,٣ فدان بما يعادل ٢٩٦٦٦٣,٥٠ الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ أحمد محمود محمد على لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٤٥٧) الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٥ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٥ب) بمساحة ٢,٣ فدان بما يعادل ٢٩٦٦٦٣,٥٠ الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / محمد محمود محمد على حسن لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٤٩) الصادر بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١٥) ب بمساحة ٢,٣ فدان بما يعادل ٢م٩٦٦٦٣,٥٠ الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / محمود محمد علي حسن بدر لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٥٦٦) الصادر بتاريخ ٣/٧/٢٠٢٢ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٢,٣ فدان بما يعادل ٢م٩٦٦٦٣,٥٠ الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة ورثة المرحومة / نشوى عبد الغنى محمود حسن وهم (محمود محمد علي حسن ، أحمد محمود محمد علي حسن ، محمد محمود محمد علي حسن) لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٢٧٥) بتاريخ ٢١/٣/٢٠٢٣ لاستصدار قرار وزاري باعتماد تعديل قرارات تخطيط وتقسيم قطع الأراضي بعد موافقة السلطة المختصة على ضمهم لتصبح قطعة أرض واحدة ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٣ ؛  
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطع الأراضي الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٦٩١) بتاريخ ١١/٦/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى ملحق العقود المحررة بتاريخ ٢/٦/٢٠٢١ المبرم بتاريخ ١١/٩/٢٠٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة الشيخ زايد) والسادة / محمود محمد علي حسن بدر ، أحمد محمود محمد علي ، محمد محمود محمد علي حسن بشخصهم وبصفتهم ورثة / نشوى عبد الغنى محمود حسن لضم قطع الأراضي (١١٥ - ١١٧ - ١٧) لتصبح قطعة أرضي واحدة بمساحة ٩,٢ فدان الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكني بمقابل عيني ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٤٦٧) بتاريخ ٢٧/٩/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية المعدلة للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٦/١٠/٢٠٢٣ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم 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 الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / محمود محمد على حسن بدر ، أحمد محمود محمد على ، محمد محمود محمد على حسن بشخصهم وبصفتهم ورثة / نشوى عبد الغنى محمود حسن باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (أ١٥ - أ١٥ - أ١٧ - أ١٧) بمساحة ٩,٢ فدان بما يعادل (٢٣٨٦٥٤م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد المخصصة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية والقرار الوزاري 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 ٥/١٢/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

**قـــرر :**

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١٥ - ١١٥ - ١١٧) - (ب) بمساحة ٩,٢ فدان بما يعادل ٢٣٨٦٥٤ الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة الشيخ زايد المخصصة للسادة/ محمود محمد على حسن بدر ، أحمد محمود محمد على ، محمد محمود محمد على حسن بشخصهم وبصفتهم ورثة / نشوى عبد الغنى محمود حسن لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢ والملحق المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٩ وملحق العقود المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم من وكيلهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠٢٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠٢٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠٢١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال 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 قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤-** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء.

**مادة ٥-** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بينهم وبين المالكين / القاطنين لوحدات المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

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

**مادة ٨-** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض 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 ويستم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠-** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١-** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم مواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

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

**مادة ١٣-** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض 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 الوزاري

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (١٥ - ١٥ - ١٧ - ١٧)

بمساحة ٢٣٨٦٥٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٩,٢ فدان الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر، والمخصصة باسم كل من (محمود محمد على حسن، أحمد محمود محمد على حسن، محمد محمود محمد على حسن عن أنفسهم وبصفتهم ورثة/ نشوى عبد الغنى محمود حسن) لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني وفقاً لعقد ضم قطع الأراضي المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١١ بمدينة الشيخ زايد

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٣٨٦٥٤,٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٩,٢ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢١٩٣٢٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤,٦٠٢ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٥٧٨١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لغرف الأمن والبوابات (F.P) بمساحة ٢١٧,١٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٧٠٨١,٥٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٦٨٦ فدان وتمثل نسبة (١٨,٣٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٢٥٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٤٨٨ فدان وتمثل نسبة (١٦,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٥٩٧٨,٣٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٤٢ فدان وتمثل نسبة (١٥,٤٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م١٩٣٢٧ أى ما يعادل ٤,٦٠٢ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٥٧٨١ بما يعادل ١,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقا لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٣٥,٣٠	١٢٠,٠٠	%٢٧,٥٧	فيلات شبه متصلة	٢	أرض + أول + غرف سطح
٢	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٦	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٧	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٨	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٤٣٥,٣٠	١٢٠,٠٠	%٢٧,٥٧	فيلات شبه متصلة	٢	
١٠	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١١	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١٢	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١٣	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١٤	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١٥	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١٦	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١٧	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١٨	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	
١٩	٣٤٩,٠٤٥	١٢٠,٠٠	%٣٤,٣٨	فيلات شبه متصلة	٢	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضي F.P.	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
٢٠	٤٦٧,٢٦	١٠٢,٥٠	%٢١,٩٤	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول + نصف سطح
٢١	٤٩٩,١٦	١٠٢,٥٠	%٢٠,٥٣	فيلا منفصلة	١	
٢٢	٣٧٠,٤٤	٩٨,٠٠	%٢٦,٤٦	فيلا منفصلة	١	
٢٣	٦٦٣,٥٣	١٧٨,٠٠	%٢٦,٨٣	فيلات شبه متصلة	٢	
٢٤	٦٦٣,٨٥	١٧٨,٠٠	%٢٦,٨١	فيلات شبه متصلة	٢	
٢٥	٣٢٦,٥٦	٩٨,٠٠	%٣٠,٠١	فيلا منفصلة	١	
٢٦	٣٢٨,١٥	٩٨,٠٠	%٢٩,٨٦	فيلا منفصلة	١	
٢٧	٣٥٤,٢٩	٩٤,٠٠	%٢٨,٥٣	فيلا منفصلة	١	
٢٨	٣٩١,١٨	٩٤,٠٠	%٢٤,٠٣	فيلا منفصلة	١	
٢٩	٣٣٠,٤٠	٩٨,٠٠	%٢٩,٦٦	فيلا منفصلة	١	
٣٠	٣٤٢,٥٤	٩٨,٠٠	%٢٦,٦١	فيلا منفصلة	١	
٣١	٣٤٩,٥٩	٩٨,٠٠	%٢٨,٠٣	فيلا منفصلة	١	
٣٢	٦٢١,٧٩	١٧٨,٠٠	%٢٨,٦٣	فيلات شبه متصلة	٢	
٣٣	٣٤٦,٢٢	٩٨,٠٠	%٢٨,٣١	فيلا منفصلة	١	
٣٤	٣٤١,٤٧	٩٨,٠٠	%٢٨,٧٠	فيلا منفصلة	١	
٣٥	٣٤٤,٤٦	٩٨,٠٠	%٢٨,٤٥	فيلا منفصلة	١	
٣٦	٣٤٤,٨٠	٩٨,٠٠	%٢٨,٤٢	فيلا منفصلة	١	
٣٧	٥٦٠,٢٥	١٧٨,٠٠	%٢١,٧٧	فيلات شبه متصلة	٢	
٣٨	٥٧٠,١٢	١٧٨,٠٠	%٢١,٢٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٣٩	٣٤٧,٠١	٩٨,٠٠	%٢٨,٢٤	فيلا منفصلة	١	
٤٠	٣٣٧,٠٠	٩٨,٠٠	%٢٩,٨	فيلا منفصلة	١	
٤١	٥٤١,١٥	١٧٨,٠٠	%٣٢,٨٩	فيلات شبه متصلة	٢	
٤٢	٣٥١,١٦	٩٨,٠٠	%٢٧,٩١	فيلا منفصلة	١	
٤٣	٣٤٦,٤١	٩٨,٠٠	%٢٨,٢٩	فيلا منفصلة	١	
٤٤	٣٣٥,٣٧	٩٨,٠٠	%٢٩,٢٢	فيلا منفصلة	١	
٤٥	٣٤٢,٧٨	٩٨,٠٠	%٢٨,٥٩	فيلا منفصلة	١	
٤٦	٣٦٤,٥١	٩٨,٠٠	%٢٦,٨٩	فيلا منفصلة	١	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضي F.P.	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
٤٧	٣٧١,٦٦	٩٨,٠٠	%٢٦,٣٧	فيلا منفصلة	١	
٤٨	٣٥٣,٨٣	٩٨,٠٠	%٢٦,٧٠	فيلا منفصلة	١	
٤٩	٦١٥,٦٩	١٧٨,٠٠	%٢٨,٩١	فيلات شبه متصلة	٢	
الإجمالي	١٩٣٢٧,٠٠	٥٧٨١,٠٠			٧٥	

**الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأرضى الحزام الأخضر وفقا 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 .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية للفيلات المنفصلة عن (٤٠%) من قطعة أرض الفيلا ولا تزيد عن (٤٥%) من مساحة الفيلات الشبه متصلة، وبما لا يجاوز النسبة البنائية المسموح بها على كامل المشروع (١٥%) .
- (ج) الارتفاع المسموح له لمناطق الإسكان أرضى + أول بما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكونات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن ٢٥٠م مقيسة 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 وطبقا لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الارتدادات أمامى ٤م وجانبى ٣م وخلفى ٦م داخل حدود قطعة الأرض السكنية للفيلات بينما النماذج السكنية ٤م من جميع الجهات ويسمح بتعديل الردود على النحو التالى :

بالنسبة للفيلات المنفصلة : يسمح بتعديل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى نقل واجهاتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م طبقاً للائسراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

بالنسبة للفيلات المتصلة والشبه متصلة والرابعى : يسمح بتعديل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى نقل واجهاتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م وذلك من جانب واحد فقط، وفى حال طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .

بالنسبة للنماذج السكنية: يسمح بتعديل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى نقل واجهاتها عن ٢٠م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٤م وذلك من جانب واحد فقط، وفى حال طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (مواقف انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) يلتزم ملاك قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م<sup>٩</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص/فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣٦ شخص/فدان .

**جدول المساحات المبنية للدور الأرضي للإسكان وغرف الأمن على مستوى المشروع :**

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع F.P	البيان
٪١٤,٩٦	٥٧٨١,٠٠	الإسكان F.P
٪٠,٠٤	١٧,٢٠	غرف الأمن F.P
٪١٥,٠٠	٥٧٩٨,١	الإجمالي

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ، ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم السادة/ محمود محمد علي حسن، أحمد محمود محمد علي حسن، محمد محمود محمد علي حسن عن أنفسهم وبصفتهم ورثة/ نشوى عبد الغنى محمود حسن؛ ملاك قطعة الأرض 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 السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .
- 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 يقوموا بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى ملاك قطعة الأرض على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى ملاك قطعة الأرض على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم ملاك قطعة الأرض بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى ملاك قطعة الأرض اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يلتزم ملاك قطعة الأرض على نفقتهم الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم ملاك قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- يلتزم ملاك قطعة الأرض بتنفيذ كامل مكونات المشروع خلال المهلة المسموح بها للتنفيذ وطبقاً للبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم الملاك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .



١٦- يلتزم ملاك قطعة الأرض بنموذج السور الخارجى المعتمد من قبل جهاز المدينة .

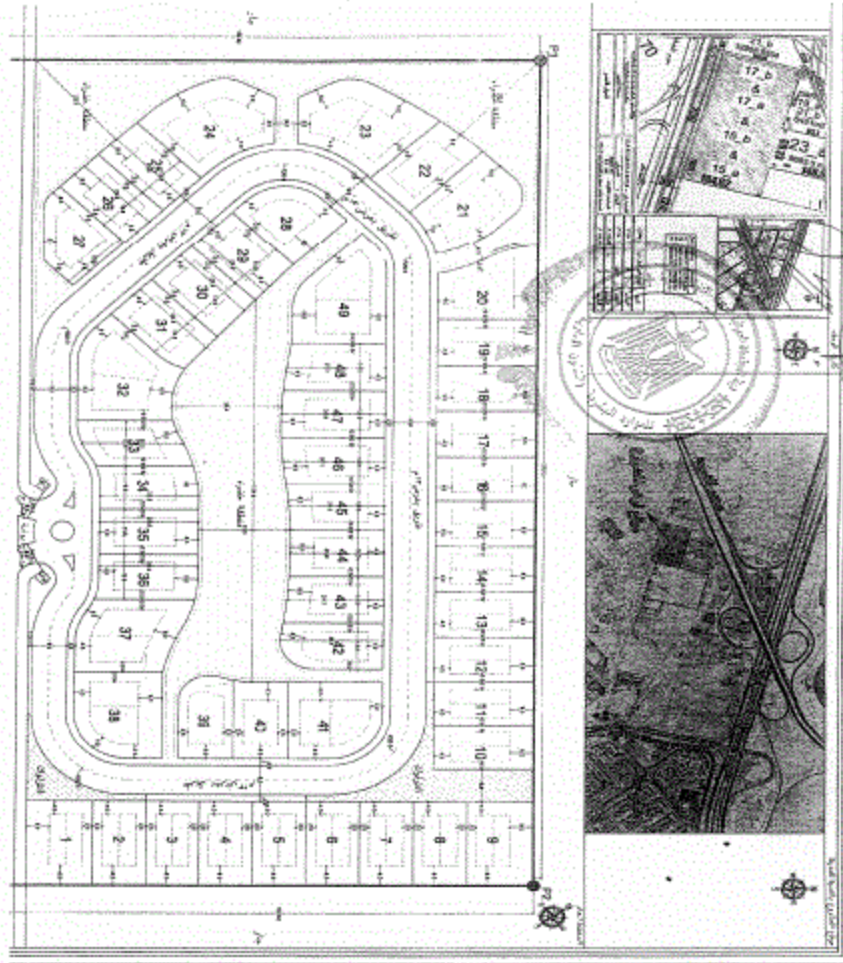
١٧- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان  
وكيلاً عن الملاك  
**السيد/ رامى طه أمين عيسى**

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



الجمهورية العربية السورية  
السلطة الوطنية للإحصاء والتخطيط  
مديرية التخطيط  
م.م/ وليد عباس عبد القوى



اسم  
اسم  
اسم

اسم  
اسم  
اسم

