

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٠٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٧

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٢ب)

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

الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لورثة السيد/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى وهم :

(شيرين إبراهيم محمد عزمى / كريم حسام الدين عبد اللطيف المناوى /

عمر حسام الدين عبد اللطيف المناوى / نادين حسام الدين عبد اللطيف المناوى)

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل)

### وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 الأراضى التى تم إلغاء  
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  
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة  
المتعاملين على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح  
وتعمير الأراضى 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 التخطيط والتقسيم  
بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة وورثة السيد/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى وهم :  
(شيرين إبراهيم محمد عزمى / كريم حسام الدين عبد اللطيف المناوى / عمر حسام الدين  
عبد اللطيف المناوى / نادين حسام الدين عبد اللطيف المناوى) لقطعة الأرض  
رقم (٥٢ب) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١)  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من  
استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى (بموقع بديل) ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع  
التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٨٠٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/٢٥ لإصدار القرار  
الوزارى المائل ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٨ ؛

وعلى كتاب وكيل المخصص لهم قطعة الأرض السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٩٧٢) بتاريخ ٢٧/٨/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣٤٧٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٤ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المرفق به اللوحات النهائية للمشروع للمراجعة والتوقيع عليها والإفادة بموقف قطعة الأرض عليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر برقم (٢٣٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١ لقطاع التخطيط والمشروعات المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض 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 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 ورنه السيد/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى وهم : (شيرين إبراهيم محمد عزمى / كريم حسام الدين عبد اللطيف المناوى / عمر حسام الدين عبد اللطيف المناوى / نادين حسام الدين عبد اللطيف المناوى) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٢ب) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل) ، 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 ٢٢/١١/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥٢ب) بمساحة ١٠ أفدنة بما يعادل ٢٤٢٠٠٠ م<sup>٢</sup> (إثنان وأربعون ألفاً مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لورثة السيد/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى وهم : (شيرين إبراهيم محمد عزمى / كريم حسام الدين عبد اللطيف المناوى / عمر حسام الدين عبد اللطيف المناوى / نادين حسام الدين عبد اللطيف المناوى) لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (بموقع بديل) ، وذلك طبقًا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** يلتزم المخصص لهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقًا للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ 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 سلفًا مع اعتبار هذا التعهد جزءًا 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 ووفقًا 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 في استصدار تراخيص البناء .
- 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 والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ٧-** يلتزم المخصص لهم بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ٨-** يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٩ -** يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٠ -** يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١١ -** يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢ -** يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٣ -** 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**

المطابقت الأثيرية  
طوره الكروية الأثيرية  
طوره الكروية الأثيرية

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢٥ب) حوض (١) بمساحة ١٠ أفدنة بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة ورثة/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى وهم :  
شيرين إبراهيم محمد عزمى / كريم حسام الدين عبد اللطيف المناوى /  
عمر حسام الدين عبد اللطيف المناوى / نادين حسام الدين عبد اللطيف المناوى)  
لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني موقع بديل  
وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ١٦/٥/٢٠٢٣

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٤٢٠٠٠م أى ما يعادل ١٠ أفدنة .

#### مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٢١٠٠٠م أى ما يعادل ٥ أفدنة وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ٢٦٢١١م بما يعادل ١,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لغرف الأمن وبوابات (F.P) بمساحة ٢٩م أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١١٢٦٧,١٢م أى ما يعادل ٢,٦٨٣ فدان وتمثل نسبة (٢٦,٨٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥م أى ما يعادل ٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٧٢٦٠,٣٨م أى ما يعادل ١,٧٢٩ فدان وتمثل نسبة (١٧,٢٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمسجد بمساحة ٥٨٨,٥٠م أى ما يعادل ٠,١٤٠ فدان وتمثل نسبة (١,٤٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥ أفدنة وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمباني السكنية (F.P) ٢٦٢١١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية %	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع
١	٢٨١,٠٠	٨٥,٧٠	٣٠,٥٠%	١	فيلا منفصلة	بدرج + أرض + أول + غرف سطح
٢	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
٣	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
٤	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
٥	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
٦	٣٠١,١٠	٨٥,٧٠	٢٨,٤٦%	١		
٧	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
٨	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
٩	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
١٠	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
١١	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
١٢	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
١٣	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
١٤	٤٤٢,٨٠	١٦٣,٠٠	٣٦,٨١%	٢	فيلا شبه متصلة	
١٥	٤٤٢,٨٠	١٦٣,٠٠	٣٦,٨١%	٢		
١٦	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١	فيلا منفصلة	
١٧	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
١٨	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		
١٩	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	٣٠,٧٢%	١		



الارتفاع	النموذج	عدد الوحدات	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضي	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	رقم القطعة
بدروم + أرض + شرف سطح	فيلا منفصلة	١	%٢٣,٥٨	١١٠,٠٠	٤٦٦,٤٩	٢٠
		١	%٢٣,٥٨	١١٠,٠٠	٤٦٦,٤٩	٢١
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٢٢
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٢٣
		١	%٢٢,٨٨	٨٥,٧٠	٣٧٤,٦٢	٢٤
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٢٥
		١	%٢٣,٥٨	١١٠,٠٠	٤٦٦,٤٩	٢٦
		١	%٢٣,٥٨	١١٠,٠٠	٤٦٦,٤٩	٢٧
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٢٨
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٢٩
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٣٠
	١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٣١	
	فيلا شبه متصلة	٢	%٣٦,٩٥	١٦٣,٦٠	٤٤٢,٨٠	٣٢
		٢	%٣٦,٩٥	١٦٣,٦٠	٤٤٢,٨٠	٣٣
	فيلا منفصلة	١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٣٤
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٣٥
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٣٦
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٣٧
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٣٨
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٣٩
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٤٠
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٤١
		١	%٢١,٩٩	٨٥,٧٠	٣٨٩,٦٦	٤٢
		١	%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٤٣
١		%٣٠,٧٢	٨٥,٧٠	٢٧٨,٩٦	٤٤	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضي	النسبة البنائية %	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع
٤٥	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	%٣٠,٧٢	١	فيلا منفصلة	١٠م + أرضي + أول + شرف سطح
٤٦	٢٧٨,٩٦	٨٥,٧٠	%٣٠,٧٢	١		
٤٧	٣٧٦,٦٠	٨٥,٧٠	%٢٢,٧٦	١		
٤٨	٣٣٧,٨٠	٨٩,٠٠	%٢٦,٣٥	١		
٤٩	٣١٩,٤١	٨٩,٠٠	%٢٧,٨٦	١		
٥٠	٣١٩,٤١	٨٩,٠٠	%٢٧,٨٦	١		
٥١	٣٣٧,٨٠	٨٩,٠٠	%٢٦,٣٥	١		
٥٢	٣١٤,١٦	٨٩,٠٠	%٢٨,٣٣	١		
٥٣	٢٩٠,٩٣	٨٩,٠٠	%٣٠,٥٩	١		
٥٤	٢٩٠,٩٣	٨٩,٠٠	%٣٠,٥٩	١		
٥٥	٣١٤,١٦	٨٩,٠٠	%٢٨,٣٣	١		
٥٦	٣١٤,١٦	٨٩,٠٠	%٢٨,٣٣	١		
٥٧	٢٩٠,٩٣	٨٩,٠٠	%٣٠,٥٩	١		
٥٨	٢٩٠,٩٣	٨٩,٠٠	%٣٠,٥٩	١		
٥٩	٣١٤,١٦	٨٩,٠٠	%٢٨,٣٣	١		
٦٠	٣١٤,١٦	٨٩,٠٠	%٢٨,٣٣	١		
٦١	٢٩٠,٩٣	٨٩,٠٠	%٣٠,٥٩	١		
٦٢	٢٩٠,٩٣	٨٩,٠٠	%٣٠,٥٩	١		
٦٣	٣١٤,١٦	٨٩,٠٠	%٢٨,٣٣	١		
٦٤	٦٠٥,١٣	١٧٥,٧٥	%٢٩,٠٤	١		
٦٥	٦٠٥,١٣	١٧٥,٧٥	%٢٩,٠٤	١		
الإجمالي	٢١٠٠٠,٠٠	٦٢١١,٠٠		٦٩		

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

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول + غرف سطح ) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح تمثل (٢٥% من المسطح المبنى بالدور الأرضي) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على ٢٥٠م مقبسة 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 .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .

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 واجهتها 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 تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية ويستخدم بالأنشطة المقررة للبدروم والمصرح بها فى الهيئة .

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 إجمالى مساحة المشروع .  
 يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحتى حد المباني داخل المواقع المطلة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .  
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع .  
 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%) .  
 الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٠ شخصاً / فدان .

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

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيسان
١٤,٧٩	٦٢١١	الإسكان F.P
٠,٠٢	٩	غرف الأمن F.P
٠,١٩	٨٠	مسجد F.P
%١٥	٦٣٠٠	الإجمالى



### الاشتراطات العامة

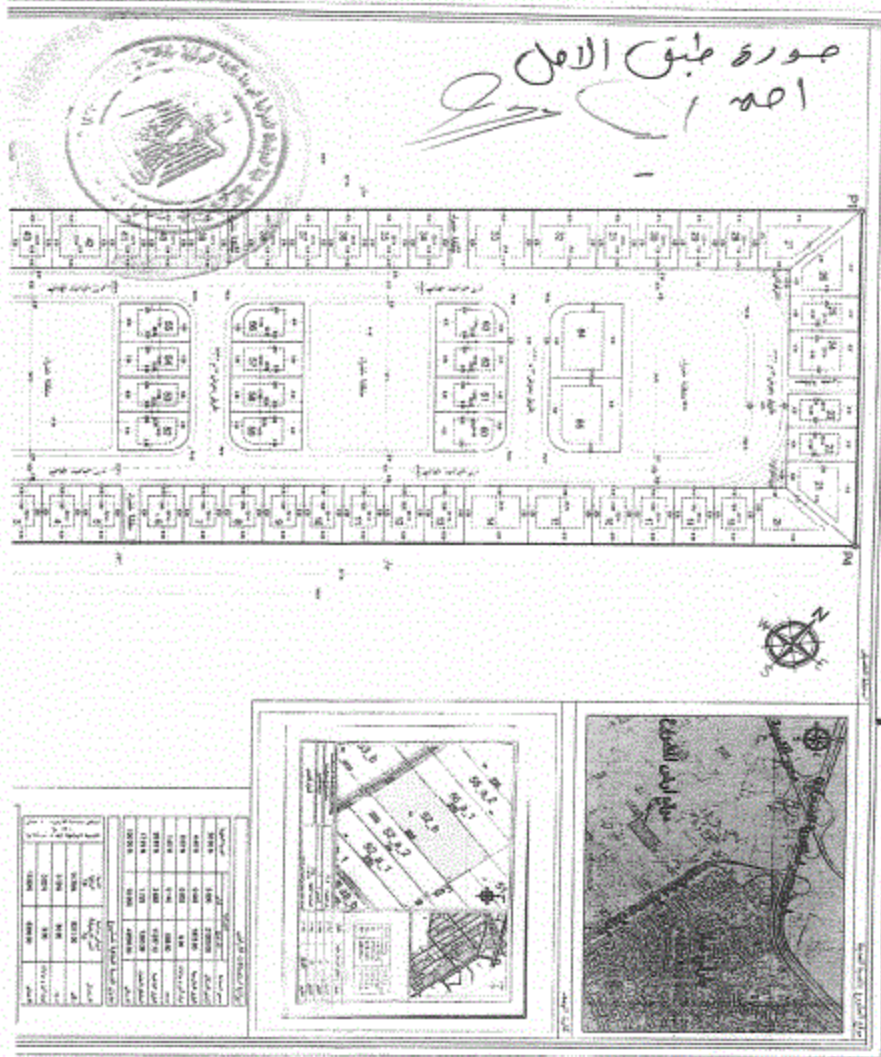
- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول + غرف سطح) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم ورثة السيد/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية 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 المقفلة 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 وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى ورثة السيد/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى 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 الملاك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى ورثة السيد/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى 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 ورثة السيد/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يتولى ورثة السيد/ حسام الدين عبد اللطيف المناوى على نفقتهم تنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .
- ١٠- يلتزم الملاك على نفقتهم بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش 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 بمناطق 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 بتقديم برنامج زمنى واعتماده من جهاز المدينة قبل الشروع فى استصدار تراخيص البناء .
- 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  
م/ وائل محمد صلاح الدين السيد لطفى عواد

طرف أول  
معاون السيد الوزير  
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى



**ملاحظات:**

١- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

٢- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

٣- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

٤- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

٥- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

٦- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

٧- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

٨- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

٩- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

١٠- تم تعديل مساحات المساحات المبنية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة وفقاً للمواصفات المعمورة.

رقم المساحة	المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> )	المساحة الخضراء (م <sup>٢</sup> )	المساحة المفتوحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة الكلية (م <sup>٢</sup> )
1	1000	500	200	1700
2	1200	600	250	2050
3	1500	750	300	2550
4	1800	900	350	3050
5	2000	1000	400	3400
6	2200	1100	450	3750
7	2500	1250	500	4250
8	2800	1400	550	4750
9	3000	1500	600	5100
10	3200	1600	650	5450
11	3500	1750	700	5950
12	3800	1900	750	6450
13	4000	2000	800	6800
14	4200	2100	850	7150
15	4500	2250	900	7650
16	4800	2400	950	8150
17	5000	2500	1000	8500
18	5200	2600	1050	8850
19	5500	2750	1100	9350
20	5800	2900	1150	9850
21	6000	3000	1200	10200
22	6200	3100	1250	10550
23	6500	3250	1300	11050
24	6800	3400	1350	11550
25	7000	3500	1400	11900
26	7200	3600	1450	12250
27	7500	3750	1500	12750
28	7800	3900	1550	13250
29	8000	4000	1600	13600
30	8200	4100	1650	13950
31	8500	4250	1700	14450
32	8800	4400	1750	14950
33	9000	4500	1800	15300
34	9200	4600	1850	15650
35	9500	4750	1900	16150
36	9800	4900	1950	16650
37	10000	5000	2000	17000
38	10200	5100	2050	17350
39	10500	5250	2100	17850
40	10800	5400	2150	18350
41	11000	5500	2200	18700
42	11200	5600	2250	19050
43	11500	5750	2300	19550
44	11800	5900	2350	20050
45	12000	6000	2400	20400
46	12200	6100	2450	20750
47	12500	6250	2500	21250
48	12800	6400	2550	21750
49	13000	6500	2600	22100
50	13200	6600	2650	22450
51	13500	6750	2700	22950
52	13800	6900	2750	23450
53	14000	7000	2800	23800
54	14200	7100	2850	24150
55	14500	7250	2900	24650
56	14800	7400	2950	25150
57	15000	7500	3000	25500
58	15200	7600	3050	25850
59	15500	7750	3100	26350
60	15800	7900	3150	26850
61	16000	8000	3200	27200
62	16200	8100	3250	27550
63	16500	8250	3300	28050
64	16800	8400	3350	28550
65	17000	8500	3400	28900
66	17200	8600	3450	29250
67	17500	8750	3500	29750
68	17800	8900	3550	30250
69	18000	9000	3600	30600
70	18200	9100	3650	30950
71	18500	9250	3700	31450
72	18800	9400	3750	31950
73	19000	9500	3800	32300
74	19200	9600	3850	32650
75	19500	9750	3900	33150
76	19800	9900	3950	33650
77	20000	10000	4000	34000
78	20200	10100	4050	34350
79	20500	10250	4100	34850
80	20800	10400	4150	35350
81	21000	10500	4200	35700
82	21200	10600	4250	36050
83	21500	10750	4300	36550
84	21800	10900	4350	37050
85	22000	11000	4400	37400
86	22200	11100	4450	37750
87	22500	11250	4500	38250
88	22800	11400	4550	38750
89	23000	11500	4600	39100
90	23200	11600	4650	39450
91	23500	11750	4700	39950
92	23800	11900	4750	40450
93	24000	12000	4800	40800
94	24200	12100	4850	41150
95	24500	12250	4900	41650
96	24800	12400	4950	42150
97	25000	12500	5000	42500
98	25200	12600	5050	42850
99	25500	12750	5100	43350
100	25800	12900	5150	43850
101	26000	13000	5200	44200
102	26200	13100	5250	44550
103	26500	13250	5300	45050
104	26800	13400	5350	45550
105	27000	13500	5400	45900
106	27200	13600	5450	46250
107	27500	13750	5500	46750
108	27800	13900	5550	47250
109	28000	14000	5600	47600
110	28200	14100	5650	47950
111	28500	14250	5700	48450
112	28800	14400	5750	48950
113	29000	14500	5800	49300
114	29200	14600	5850	49650
115	29500	14750	5900	50150
116	29800	14900	5950	50650
117	30000	15000	6000	51000
118	30200	15100	6050	51350
119	30500	15250	6100	51850
120	30800	15400	6150	52350
121	31000	15500	6200	52700
122	31200	15600	6250	53050
123	31500	15750	6300	53550
124	31800	15900	6350	54050
125	32000	16000	6400	54400
126	32200	16100	6450	54750
127	32500	16250	6500	55250
128	32800	16400	6550	55750
129	33000	16500	6600	56100
130	33200	16600	6650	56450
131	33500	16750	6700	56950
132	33800	16900	6750	57450
133	34000	17000	6800	57800
134	34200	17100	6850	58150
135	34500	17250	6900	58650
136	34800	17400	6950	59150
137	35000	17500	7000	59500
138	35200	17600	7050	59850
139	35500	17750	7100	60350
140	35800	17900	7150	60850
141	36000	18000	7200	61200
142	36200	18100	7250	61550
143	36500	18250	7300	62050
144	36800	18400	7350	62550
145	37000	18500	7400	62900
146	37200	18600	7450	63250
147	37500	18750	7500	63750
148	37800	18900	7550	64250
149	38000	19000	7600	64600
150	38200	19100	7650	64950
151	38500	19250	7700	65450
152	38800	19400	7750	65950
153	39000	19500	7800	66300
154	39200	19600	7850	66650
155	39500	19750	7900	67150
156	39800	19900	7950	67650
157	40000	20000	8000	68000
158	40200	20100	8050	68350
159	40500	20250	8100	68850
160	40800	20400	8150	69350
161	41000	20500	8200	69700
162	41200	20600	8250	70050
163	41500	20750	8300	70550
164	41800	20900	8350	71050
165	42000	21000	8400	71400
166	42200	21100	8450	71750
167	42500	21250	8500	72250
168	42800	21400	8550	72750
169	43000	21500	8600	73100
170	43200	21600	8650	73450
171	43500	21750	8700	73950
172	43800	21900	8750	74450
173	44000	22000	8800	74800
174	44200	22100	8850	75150
175	44500	22250	8900	75650
176	44800	22400	8950	76150
177	45000	22500	9000	76500
178	45200	22600	9050	76850
179	45500	22750	9100	77350
180	45800	22900	9150	77850
181	46000	23000	9200	78200
182	46200	23100	9250	78550
183	46500	23250	9300	79050
184	46800	23400	9350	79550
185	47000	23500	9400	79900
186	47200	23600	9450	80250
187	47500	23750	9500	80750
188	47800	23900	9550	81250
189	48000	24000	9600	81600
190	48200	24100	9650	81950
191	48500	24250	9700	82450
192	48800	24400	9750	82950
193	49000	24500	9800	83300
194	49200	24600	9850	83650
195	49500	24750	9900	84150
196	49800	24900	9950	84650
197	50000	25000	10000	85000
198	50200	25100	10050	85350
199	50500	25250	10100	85850
200	50800	25400	10150	86350
201	51000	25500	10200	86700
202	51200	25600	10250	87050
203	51500	25750	10300	87550
204	51800	25900	10350	88050
205	52000	26000	10400	88400
206	52200	26100	10450	88750
207	52500	26250	10500	89250
208	52800	26400	10550	89750
209	53000	26500	10600	90100
210	53200	26600	10650	90450
211	53500	26750	10700	90950
212	53800	26900	10750	91450
213	54000	27000	10800	91800
214	54200	27100	10850	92150
215	54500	27250	10900	92650
216	54800	27400	10950	93150
217	55000	27500	11000	93500
218	55200	27600	11050	93850
219	55500	27750	11100	94350
220	55800	27900	11150	94850
221	56000	28000	11200	95200
222	56200	28100	11250	95550
223	56500	28250	11300	96050
224	56800	28400	11350	96550
225	57000	28500	11400	96900
226	57200	28600	11450	97250
227	57500	28750	11500	97750
228	57800	28900	11550	98250
229	58000	29000	11600	98600
230				