

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٥ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ١٠,٧٣٤ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٥) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ أحمد فؤاد الوطن أمين على

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) وشراء مساحة ٠,٧٣٤ فدان

بمقابل نقدى مع إضافة نشاط خدمى (نادى اجتماعى) لخدمة قاطنى المشروع

فقط بعلاوة سعرية

### 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 ٢٦/٢/٢٠١٧  
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 ٥/٨/٢٠١٩  
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 فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً  
شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على  
الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٥/٤/٢٠٢٣ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيد / أحمد فؤاد الوطن أمين على لقطعة الأرض رقم (٧)  
بمساحة ٧٣٤, ١٠ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر،  
مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى  
بمقابل عينى (موقع بديل) وهو قطعة الأرض رقم (٧) حوض (٣٠) بمساحة ١٠ أفدنة  
بالإضافة إلى شراء مساحة ٧٣٤, ٠ فدان بمقابل نقدى ؛

وعلى الطلب الموقع من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤١١٣٨١) بتاريخ ٧/٦/٢٠٢٣ لاستصدار القرار الوزارى المائل؛  
وعلى الطلب الموقع من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤١٨٦٥٣) بتاريخ ٣/٩/٢٠٢٣ مرفقاً به لوحات المشروع  
لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٢ ؛  
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات  
برقم (٤٢٢٢٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٩ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة  
والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار  
هذا القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٤٠٢)  
بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٧ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل 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  
السيد / أحمد فؤاد الوطن أمين على اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧)  
بمساحة ٧٣٤, ١٠ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٥) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة  
٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني (موقع بديل) وشراء مساحة ٧٣٤, ٠  
فدان بمقابل نقدي مع إضافة نشاط خدمى (نادى اجتماعى) لخدمة قاطنى المشروع  
فقط بعلاوة سعرية ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨  
ولانحته 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 وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع  
التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٤ والمنتهاية بطلب استصدار القرار  
الوزارى المعروض ؛



### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٧٣٤, ١٠ فدان الواقعة بالحوض رقم (١٥) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد / أحمد فؤاد الوطن أمين على لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) وشراء مساحة ٧٣٤, ٠ فدان بمقابل نقدى مع إضافة نشاط خدمى (نادى اجتماعى) لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٥/٤/٢٠٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ 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 بينه وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** يلتزم المخصص له 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 و 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 له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص له بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى (نادى اجتماعى) بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع فقط وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفي 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 له بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع .

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

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له 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 ٩-** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

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

**مادة ١٤-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٥-** ينشر 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 الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٧)  
بمساحة ٢٤٥٠٨٣,٧٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٠,٧٣٤ فدان  
والواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
والمخصصة للسيد/ أحمد فؤاد الوطن أمين على  
لإقامة نشاط سكنى وكذا إقامة نادى اجتماعى وتخدمه من الداخل  
بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته  
بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٥

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٤٥٠٨٣,٧٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٠,٧٣٤ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٢٢٢٣٧,٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,٢٩٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٦٦٤٠ م<sup>٢</sup> تمثل نسبة (١٤,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (اجتماعى + مسجد) بمساحة ٧٣٠,١٣ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٧٤ فدان وتمثل نسبة (١,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١١٤,٥٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٠,٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٨,٠٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١٠٣٧٥,٩٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٧٠ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٥ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٢, ٧٥٦٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١, ٨٠٢ فدان وتمثل نسبة (١٦, ٧٨ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٠٧, ٤١٦٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠, ٩٩١ فدان وتمثل نسبة (٩, ٢٣ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣, ٢٢٢٣٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥, ٢٩٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩, ٣٣ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P . ٦٦٤٠ م<sup>٢</sup> تمثل نسبة (١٤, ٧٣ %) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup>	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	رقم القطعة
	١	٪٢٢, ٦٨	١٠٠	٤٤٠, ٨٦	١
	١	٪٢٥, ٩١	٩٠	٣٤٧, ٣٩	٢
	١	٪٢٥, ٩١	٩٠	٣٤٧, ٣٧	٣
	١	٪٢٥, ٩١	٩٠	٣٤٧, ٣٩	٤
بدروم+أرضى+	١	٪٢١, ٦٦	٩٠	٤١٥, ٥٤	٥
أول+غرف	٣	٪٢٧, ٩٢	٢١٠	٧٥٢, ٠٩	٦
سطح	١	٪٢٧, ٢٢	٩٠	٣٣٠, ٦٧	٧
	١	٪٢٧, ٢٠	٩٠	٣٣٠, ٩٤	٨
	١	٪٢٩, ٤٦	٩٠	٣٠٥, ٤٧	٩
	١	٪٢٥, ٩٦	٩٠	٣٤٦, ٧٠	١٠
	١	٪٢٥, ٩٨	٩٠	٣٤٦, ٤٦	١١

الارتفاع	عدد الوحدات	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup>	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	رقم القطعة
	١	%٢٥,٩٨	٩٠	٣٤٦,٤٦	١٢
	١	%٢٩,٤٦	٩٠	٣٠٥,٤٧	١٣
	١	%٢٩,٥٢	٩٠	٣٠٤,٩١	١٤
	٣	%٢٩,١٢	٢١٠	٧٢١,١٥	١٥
	١	%٢٢,٨٩	٩٠	٣٩٣,١٦	١٦
	١	%٢٩,٤٦	٩٠	٣٠٥,٤٧	١٧
	١	%٢٩,٤٦	٩٠	٣٠٥,٤٧	١٨
	١	%٢٩,٤٦	٩٠	٣٠٥,٤٧	١٩
	١	%٢٩,٤٦	٩٠	٣٠٥,٤٧	٢٠
	١	%٢٩,٤٦	٩٠	٣٠٥,٤٧	٢١
	١	%٢٩,٤٦	٩٠	٣٠٥,٤٧	٢٢
	١	%٢٩,٤٦	٩٠	٣٠٥,٤٧	٢٣
	٢	%٣٣,٦٠	١٦٠	٤٧٦,١٧	٢٤
	٢	%٣٣,٦٠	١٦٠	٤٧٦,١٧	٢٥
	٢	%٣٣,٦٠	١٦٠	٤٧٦,١٧	٢٦
	٢	%٣٣,٦٠	١٦٠	٤٧٦,١٧	٢٧
	٥	%٣٩,٠٢	٣٥٠	٨٩٦,٨٩	٢٨
	٦	%٣٩,٧٣	٤٢٠	١٠٥٧,١٦	٢٩
	٣	%٣٢,٩٠	٢١٠	٦٣٨,٢٩	٣٠
	٦	%٣٣,٢٣	٤٢٠	١٢٦٣,٨٣	٣١
	١	%٢٤,٩٥	١٠٠	٤٠٠,٨١	٣٢



الارتفاع	عدد الوحدات	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup>	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	رقم القطعة
	١	%٢١,٢٦	١٠٠	٤٧٠,٤٧	٣٣
	١	%٢١,٧٠	٩٠	٤١٤,٨٣	٣٤
	١	%٢٣,٧٥	٩٠	٣٧٨,٩٣	٣٥
	١	%٢٨,٣٣	٩٠	٣١٧,٦٤	٣٦
	٢	%٣٢,٦٣	١٥٥,٢	٤٧٥,٦٣	٣٧
	٢	%٣٢,٩٣	١٥٥,٢	٤٧١,٣٣	٣٨
	١	%٢٩,٠٠	٩٠	٣١٠,٣٣	٣٩
	١	%٢٧,٨٢	٩٠	٣٢٣,٤٩	٤٠
	١	%٢٣,٦٩	٩٠	٣٧٩,٨٦	٤١
	٢	%٢٨,٠٤	١٧٩,٦	٦٤٠,٦	٤٢
	٢	%٣٢,٧٥	١٦٠	٤٨٨,٥٩	٤٣
	٢	%٣٢,٧٥	١٦٠	٤٨٨,٥٩	٤٤
	٢	%٣٢,٧٥	١٦٠	٤٨٨,٥٩	٤٥
	٢	%٣٢,٧٥	١٦٠	٤٨٨,٥٩	٤٦
	٢	%٣٢,٧٥	١٦٠	٤٨٨,٥٩	٤٧
	٢	%٣٢,٧٦	١٦٠	٤٨٨,٣٥	٤٨
	١	%٢٠,٤١	٩٠	٤٤٠,٩١	٤٩
	٨٢	-----	٦٦٤٠	٢٢٢٣٧,٣	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى 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 إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة 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 .
- (هـ) 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 ٤م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود بقطع الأراضى السكنية الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى - وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م من جانب واحد فقط، أو من الجانبين حال إقامة بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية داخل أرض المشروع .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٣ شخصاً / فدان .

ثانياً- المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (اجتماعى + مسجد) بمساحة ١٣ ، ٧٣٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٧٤ ، ٠ فدان وتمثل نسبة (١ ، ٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١١٤ ، ٥٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٠ ، ٢٥٪) ، من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٨ ، ٠٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠ ، ٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠ ، ٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالى :

جدول خدمات المشروع

النشاط	رقم القطعة	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	مساحة الدور الأرضى F.P م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية	الارتفاع	الردود
اجتماعى	A	٤٦٢ ، ٩٥	٦٠ ، ٥٠	٪١٣ ، ٠٧	أرضى + دور أول	٦ م من حدود المشروع و٦ م من باقى الجهات
مسجد	B	٢٦٧ ، ١٨	٥٤ ، ٠٠	٪٢٠ ، ٢١		طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة
غرف أمن		٨ ، ٠٦	٨ ، ٠٦			
الإجمالى		٧٣٨ ، ١٩	١٢٢ ، ٥٦			



يتعهد المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى « نادى اجتماعى » وتخديمه من الداخل طبقاً لما يتم تحديده من اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار التراخيص من جهاز المدينة .  
الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات :

يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على (٩م<sup>٢</sup>) وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٠٠٠٪) .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (٢٠٪) من المسطح المبنى للدور الأرضى كالتالى (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .

الالتزام بترك ردود (٦م) من جميع الجهات داخل قطعة أرض الخدمات .

الالتزام بترك مسافة (٦م) بين حد أرض الإسكان وحد أرض الخدمات .

جدول النسبة البنائية للمشروع :

النسبة البنائية٪	إجمالى مساحة الدور الأرضى م <sup>٢</sup> F.P	الاستعمال
٪١٤.٧٣	٦٦٤٠	سكنى
٪٠.٠٢	٨.٠٦	غرف أمن وبوابات
٪٠.٢٥	١١٤.٥٠	خدمات
٪١٥	٦٧٦٢.٥٦	الإجمالى

طرف ثان

موكل عن المالك

إيهاب جمال الدين على

محمد الشعشاعى

طارق شفيق على سويد

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المالك 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 السلالم 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / أحمد فؤاد الوطن أمين على ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز ) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يلتزم المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف أول

معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

موكل من المالك

إيهاب جمال الدين على

محمد الشعشاعى

طارق شفيق على سويد





