

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٩٧ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٨

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ / ب)

بمساحة ٥,٧٤٤ فدان بما يعادل ٢م٢٤١٢٥

الواقعة بالحوض رقم (١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / جوزيف أنور ميخائيل نور

بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) لإقامة نشاط سكنى

وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتخدمها 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

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 ٢٦/٢/٢٠١٧  
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 ٥/٨/٢٠١٩  
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على  
الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى  
بالحزلم 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 والنقش بأراضى الحزلم الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
والسيد / جوزيف فوز ميخائيل نوار لقطعة الأرض رقم (٣١/ب) بمساحة ٥,٧٤٤ فدان  
الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزلم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط  
قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى مقابل التنازل عن القطعة رقم (٥)  
حوض رقم (٣١) بمساحة ٥ أفدنة (موقع بديل) ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤١٢٠٣٥) بتاريخ ٧/٦/٢٠٢٢ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع  
التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٧٩٦) بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢٣ المرفق به لوحات  
المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٨٦٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد جزء من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٩١٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٣ ؛  
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢١٧٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٣ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير للعرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط تجارى وتخدمه من الخارج ؛

وعلى الإفادة باستكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار المؤرخة ٢٠٢٤/٢/١٩ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من 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 / جوزيف أنور ميخائيل نوار اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ ب) بمساحة ٥,٧٤٤ فدان بما يعادل ٢٤١٢٥ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) لإقامة نشاط سكنى وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتخدمها 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 ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قصر :

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١/ب) بمساحة ٥,٧٤٤ فدان بما يعادل ٢٢٤١٢٥ (أربعة وعشرون ألفاً ومائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / جوزيف أنور ميخائيل نوار بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) لإقامة نشاط سكنى وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتخديمها من الخارج ، وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ ، 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 بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ق 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 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 (تجارى) وتخصيمه من الخارج 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 له بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للتنفيذ والبرنامج الزمنى المعتمد طبقاً لما ورد بالبند الحادى عشر من العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 لدراساتها 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 (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك بلغى 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١ ب)

بحوض (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

بمساحة ٥,٧٤٤ فدان بما يعادل ٢٢٤١٢٥ م<sup>٢</sup> ،

والمخصصة للسيد / جوزيف أنور ميخائيل نوار

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ،

(تنازل عن ٥٠٪) بموقع بديل وخدمات تجارية بعلاوة سرعية وتقدمها من الخارج،

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة المشروع ٢٢٤١٢٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,٧٤٤ فدان .

**مكونات المشروع :**

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٤١٣,٦٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

٢,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى

مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٧٥٠,٢٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٦٥٥ فدان وتمثل نسبة

(١١,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للخدمات (تجارى) بمساحة ٢٨٣٣,٥٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٠,٦٧٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٢١٨,٥٠ م<sup>٢</sup> (F.P) أى ما يعادل

٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٦٨٥٨,٩٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

١,٦٣٣ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٤٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٦٨,٧٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

٠,١١٢ فدان وتمثل نسبة (١,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٥٣١,٥٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

١,٠٠٨ فدان وتمثل نسبة (١٨,٧٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٤١٣,٦٠ م أى ما يعادل ٢,٢٤ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٠٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٧٥٠,٢٥ م بما يعادل ٠,٦٥٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٤٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، جدول قطع الأراضى السكنية :

رقم القطعة	مساحة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى (F.P) (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية لقطعة الأرض (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥١٨,١٧	١٧٠,٠٠	٣٢,٨١%	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول غرف سطح
٢	٦٠٧,٠٨	١٧٠,٠٠	٢٨,٠٠%	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٦١٧,٩٩	١٩٢,٠٠	٣١,٠٧%	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٤٧٥,٩٧	١٧٠,٠٠	٣٥,٧٢%	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٤٨٠,٤٦	١٢٠,٢٨٥	٢٥,٠٤%	فيلا منفصلة	١	
٦	٦٣٨,٤١	١٩٢,٠٠	٣٠,٠٧%	فيلات شبه متصلة	٢	
٧	٤١٠,١٦	١٢٠,٢٨	٢٩,٣٣%	فيلا منفصلة	١	
٨	٤٣٨,٥٥	١٢٠,٢٨	٢٧,٤٣%	فيلا منفصلة	١	
٩	٤٤٨,٣٥	١٢٠,٢٨	٢٦,٨٣%	فيلا منفصلة	١	
١٠	٤٤٨,٣٥	١٢٠,٢٨	٢٦,٨٣%	فيلا منفصلة	١	
١١	٤٣٨,٥٥	١٢٠,٢٨	٢٧,٤٣%	فيلا منفصلة	١	
١٢	٤١٠,١٦	١٢٠,٢٨	٢٩,٣٣%	فيلا منفصلة	١	
١٣	٦٣٨,٤١	١٩٢,٠٠	٣٠,٠٧%	فيلات شبه متصلة	٢	
١٤	٤٨٠,٤٦	١٢٠,٢٨٥	٢٥,٠٤%	فيلا منفصلة	١	
١٥	٤٧٥,٩٧	١٧٠,٠٠	٣٥,٧٢%	فيلات شبه متصلة	٢	
١٦	٦٤٠,٥٢	١٩٢,٠٠	٢٩,٩٨%	فيلات شبه متصلة	٢	
١٧	٥٧٧,٦٩	١٧٠,٠٠	٢٩,٤٣%	فيلات شبه متصلة	٢	
١٨	٦٦٨,٣٥	١٧٠,٠٠	٢٥,٤٤%	فيلات شبه متصلة	٢	
الإجمالى	٩٤١٣,٦٠	٢٧٥٠,٢٥			٢٨	

### الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .



يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفي 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 .  
المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

الردود: ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي ، داخل قطع الأراضي السكنية وفي حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ فقط .

يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .  
يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بما يعادل مكان سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

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

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢١ شخصاً / فدان .

#### ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات (تجاري) بمساحة ٢٨٣٣,٥٩م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٦٧٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجول التالي :

الاستعمال	إجمالي مساحة الدور الأرضي	مساحة قطعة الأرض		الاشتراطات البنائية	
		متر مربع	فدان	نسبة بنائية	الارتفاع
خدمات (تجاري)	٨٥٠	٢٨٣٣,٥٩	٠,٦٧٥	٣٠٪	بدروم، أرضي، أول بما لا يتعارض مع قيود القوات المسلحة
غرف أمن ويوايات	١٨,٥	١٨,٥	٠,٠٠٤		أرضي فقط ولا تزيد مساحة الغرفة على ٢م <sup>٢</sup>
الإجمالي	٨٦٨,٥٠	٢٨٥٢,٠٩	٠,٦٧٩		

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وبما لا يتعدى نسبة بنائية (١٥%) على مستوى كامل المشروع (سكنى + خدمات) .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الخدمات وطبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بتترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أرض الخدمات وحتى حدود أراضي الفيلات السكنية .

يتعهد مالك الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط خدمات بالمشروع وتخدمها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات التجارية بالمشروع .

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

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	إجمالى مسطح الدور الأرضى FP م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية FP%
سكنى	٢٧٥٠,٢٥	١١,٤٠%
خدمات	٨٥٠	٣,٥٢%
غرف أمن وبوابات	١٨,٥٠	٠,٠٨%
الإجمالى	٣٦١٨,٧٥	١٥%

المفوض عن المالك

السيد / رامى طه أمين عيسى

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلاط السكنية ( أرضى + أول ) ، ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوت المسلحة ، ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لنور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف لتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم السيد / جوزيف أنور ميخائيل نوار 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 - غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاط والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح بينائه بالدور الأرضى ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

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

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

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعيلاته .  
١٤- 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  
المفوض عن المالك

**السيد / راسى طه أمين عيسى**

طرف أول  
معاون وزير الإسكان

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات


**د.م/ وليد عباس عبد القوى**





محمد صديق احمد

١٩٧٧ / ٤ / ١٥



الجمهورية العربية السورية - وزارة التخطيط والبحث الاقتصادي

مذكرة تخطيطية لتقديم مقترح إنشاء وتطوير منطقة سكنية في حي الخليل، محافظة حماه، سورية.

١- تم إعداد هذه المذكرة بناءً على طلب من السيد المهندس محمد صديق احمد، المقيم في حي الخليل، محافظة حماه، سورية، وذلك بهدف تقديم مقترح إنشاء وتطوير منطقة سكنية في حي الخليل، محافظة حماه، سورية.

٢- تم إجراء الدراسات والتحليلات اللازمة لتقييم الجدوى الاقتصادية والفنية للمقترح، وذلك من خلال دراسة الوضع الحالي للمنطقة، وتحديد الاحتياجات السكنية، وتحليل التكاليف والفوائد المتوقعة.

٣- أظهرت النتائج أن المقترح قابل للتطبيق اقتصادياً وفنياً، وذلك نظراً لارتفاع الطلب على السكن في المنطقة، وارتفاع الكثافة السكانية، بالإضافة إلى توفر البنية التحتية الأساسية.

٤- تم إعداد الخطة التأسيسية للمنطقة، والتي تتضمن توزيع الأراضي، وتحديد مواقع المباني، والشوارع، والمساحات الخضراء، وذلك وفقاً للمواصفات والمعايير المعمول بها.

٥- تم إعداد الجدول التالي الذي يوضح الخصائص الرئيسية للمنطقة المقترحة:

الخاصية	القيمة
مساحة المنطقة (م <sup>٢</sup> )	١١٠٠٠
عدد الوحدات السكنية المقترحة	١٠٠
كثافة البناء (وحدات/هكتار)	٩.٠٩
نسبة المساحات الخضراء (%)	١٥
نسبة المساحات المخصصة للشوارع (%)	١٠
نسبة المساحات المخصصة للمرافق (%)	٥
نسبة المساحات المخصصة للمباني (%)	٥٥

٦- تم إعداد الخطة المالية للمشروع، والتي تتضمن تقدير التكاليف الاستثمارية، وتكاليف التشغيل، والإيرادات المتوقعة، وذلك بهدف تقييم الجدوى الاقتصادية للمقترح.

٧- أظهرت النتائج أن المقترح قابل للتطبيق اقتصادياً، وذلك نظراً لارتفاع الإيرادات المتوقعة، وانخفاض التكاليف الاستثمارية، مما يؤدي إلى تحقيق ربحية إيجابية للمشروع.

٨- تم إعداد الخطة التنفيذية للمشروع، والتي تتضمن تحديد الخطوات الرئيسية لتنفيذ المقترح، وذلك من خلال دراسة الوضع الحالي للمنطقة، وتحديد الاحتياجات السكنية، وتحليل التكاليف والفوائد المتوقعة.

٩- تم إعداد الخطة التسويقية للمشروع، والتي تتضمن تحديد استراتيجيات التسويق، وذلك بهدف جذب المستثمرين والمواطنين الراغبين في شراء الوحدات السكنية المقترحة.

١٠- تم إعداد الخطة البيئية للمشروع، والتي تتضمن تحديد تدابير التخفيف من الآثار البيئية السلبية، وذلك بهدف حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

١١- تم إعداد الخطة الاجتماعية للمشروع، والتي تتضمن تحديد تدابير التخفيف من الآثار الاجتماعية السلبية، وذلك بهدف تحسين جودة الحياة للمواطنين في المنطقة.

١٢- تم إعداد الخطة القانونية للمشروع، والتي تتضمن تحديد الإجراءات القانونية اللازمة لتنفيذ المقترح، وذلك بهدف حماية حقوق المستثمرين والمواطنين.

١٣- تم إعداد الخطة الإدارية للمشروع، والتي تتضمن تحديد الهياكل التنظيمية، وذلك بهدف ضمان كفاءة إدارة المشروع.

١٤- تم إعداد الخطة المالية للمشروع، والتي تتضمن تحديد التدفقات النقدية، وذلك بهدف تقييم الجدوى الاقتصادية للمقترح.

١٥- تم إعداد الخطة التنفيذية للمشروع، والتي تتضمن تحديد الخطوات الرئيسية لتنفيذ المقترح، وذلك من خلال دراسة الوضع الحالي للمنطقة، وتحديد الاحتياجات السكنية، وتحليل التكاليف والفوائد المتوقعة.

١٦- تم إعداد الخطة التسويقية للمشروع، والتي تتضمن تحديد استراتيجيات التسويق، وذلك بهدف جذب المستثمرين والمواطنين الراغبين في شراء الوحدات السكنية المقترحة.

١٧- تم إعداد الخطة البيئية للمشروع، والتي تتضمن تحديد تدابير التخفيف من الآثار البيئية السلبية، وذلك بهدف حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

١٨- تم إعداد الخطة الاجتماعية للمشروع، والتي تتضمن تحديد تدابير التخفيف من الآثار الاجتماعية السلبية، وذلك بهدف تحسين جودة الحياة للمواطنين في المنطقة.

١٩- تم إعداد الخطة القانونية للمشروع، والتي تتضمن تحديد الإجراءات القانونية اللازمة لتنفيذ المقترح، وذلك بهدف حماية حقوق المستثمرين والمواطنين.

٢٠- تم إعداد الخطة الإدارية للمشروع، والتي تتضمن تحديد الهياكل التنظيمية، وذلك بهدف ضمان كفاءة إدارة المشروع.