

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٨

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ / أ / ٢)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>

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

المخصصة للسيدة / ريم محمد الفيصل آل سعود

بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪) لإقامة نشاط سكنى

وخدمات (تجارية) بعلاوة سعرية وتخدمها من الخارج

والسابق لها صدور القرار الوزارى رقم ٥٩٤ لسنة ٢٠٢١ باعتماد تخطيطها وتقسيمها

### 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 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  
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 ٢٠١٩/١٢/٣١ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيدة / ريم محمد الفيصل آل سعود لقطعة الأرض  
رقم (٦ أ / ٢) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٦)  
بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض  
من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بنظام السداد العيني (تنازل عن ٥٠%) ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٨ ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٩٤) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٤ باعتماد تخطيط وتقسيم  
قطعة الأرض رقم (٦ أ / ٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة  
بالحوض رقم (٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيدة / ريم محمد  
الفيصل آل سعود لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤٢٤٢١) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٥ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٨٠٢٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع وذلك لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب الموقع من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٧٠٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٣ بشأن العدول عن اللوحات السابق تقديمها ومرفقاً به لوحة المشروع المعدلة المطلوب مراجعتها واعتمدها ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٢٢٧٠) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٥ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع وذلك لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٥٠٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤١٨٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٣ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية) بالمشروع وتخصيمها من الخارج ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات الواردة برقم (٤٣٧٥٢) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٤ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لها 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 السيدة / ريم محمد الفيصل آل سعود باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ / أ / ٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٦) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪) لإقامة نشاط سكنى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتقديمها من الخارج والسابق لها صدور القرار الوزارى رقم ٥٩٤ لسنة ٢٠٢١ باعتماد تخطيطها وتقسيمها ، 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 ؛

#### تفسير :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ / أ / ٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٦) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيدة/ ريم محمد الفيصل آل سعود بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪) لإقامة نشاط سكنى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتقديمها من الخارج والسابق لها صدور القرار الوزارى رقم ٥٩٤ لسنة ٢٠٢١ باعتماد تخطيطها وتقسيمها ، وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم المخصص لها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسته 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 إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة .



**مادة ٣-** تلتزم المخصص لها 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-** تلتزم المخصص لها بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أو ضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** تلتزم المخصص لها بعدم تعارض التعديلات محل القرار الوزارى مع العقود المبرمة مع مالكي/ قاطنى وحدات المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٦-** تلتزم المخصص لها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات بمنطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٧-** تلتزم المخصص لها بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع بالكامل خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) طبقاً لما ورد بالبند الحادى عشر من العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١

**مادة ٨-** تلتزم المخصص لها بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى) وتخليصه من الخارج 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 ٩-** تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ١٠-** تلتزم المخصص لها 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 ١١-** تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٢-** تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٣-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٤-** تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٥-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٦-** تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٧-** 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 تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ / أ / ٢)  
الواقعة بالحوض رقم (٦) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠  
والمخصصة للسيدة / ريم محمد الفيصل آل سعود  
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى  
وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١  
والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٥٩٤) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٤  
وخدمات (تجاري) بعلاوة سعرية وتخديمتها من الخارج

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٣٦٧٥,٢١ أى ما يعادل  
٠,٨٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى  
مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٩٨م٢ بما يعادل ٠,٢٨٥ فدان وتمثل نسبة  
(١١,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م١٢٥٣ بما يعادل ٠,٣ فدان وتمثل  
نسبة (١١,٩٣٪) من مساحة المشروع .  
الأراضى المخصصة لغرف الأمان بمساحة ٢م٧ (F.P) أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان  
وتمثل نسبة (٠,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م٧١٣,٤١  
أى ما يعادل ٠,١٦٨ فدان وتمثل نسبة (٦,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م١١٦٦,٨٨ أى ما يعادل  
٠,٢٧٨ فدان وتمثل نسبة (١١,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٣٦٨٤,٥ أى ما يعادل  
٠,٨٧٧ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٣٦٧٥,٢١ أى ما يعادل ٠,٨٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١١٩٨ بما يعادل ٠,٢٨٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى السكنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية المستقلة	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٩٥٤,٦٥	٣٨٠	٣٩,٨١%	فيلات منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
٢	٣٦٧,٦٧	١١٩	٣٢,٣٧%		١	
٣	٣٤٠,٦٢	١١٩	٣٤,٩٤%		١	
٤	٣٣٨,٦٦	١١٩	٣٥,١٤%		١	
٥	٣٥٦,٦٦	١١٩	٣٣,٣٧%		١	
٦	٦٠٠,٠٧	١٤٢	٢٣,٦٦%		١	
٧	٣٢٣,٩١	١٠٠	٣٠,٨٧%		١	
٨	٣٩٢,٩٧	١٠٠	٢٥,٤٥%		١	
الإجمالى	٣٦٧٥,٢١	١١٩٨	-	-	٨	-

**الإستراتيجيات 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 إجمالى مساحة المشروع .



نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على ٥٠٪ من مساحة أرض المشروع .

لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P داخل قطعة الأرض عن ٤٠٪ للفيلات المنفصلة و ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ ١٥٪ من إجمالى مساحة المشروع .

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

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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 السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقاسة 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 وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

الردود: ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى داخل قطع الأراضى السكنية وفى حال واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبى ٢,٥ فقط .

يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى 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 لتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ١٤ شخصاً / فدان .

#### جدول الخدمات على مستوى المشروع :

الأرضى المخصصة للخدمات وغرف الأمن بمساحة ١٢٦٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من مساحة المشروع :

النشاط	المساحة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى (EP) (م <sup>٢</sup> )	الارتفاع	الردود
تجارى	١٢٥٣	% ٢٩,٥٣	٣٧٠	أرضى + أول	٦م من جميع الاتجاهات
غرف أمن وبوابات	٧	-	٧	أرضى فقط بمساحة لا تزيد عن ٩م <sup>٢</sup>	
الإجمالى	١٢٦٠	-	٣٧٧		

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أراضي الخدمات وحتى حدود الاراضى السكنية .

الردود داخل مناطق الخدمات: ٦م من جميع الجهات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجر اجات وتعديلاته .

يتعهد مالك قطعة الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط (خدمات تجارية) بالمشروع وتخدمها من الخارج طبقاً لما استسفر عنه اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار ترخيص بالبناء لمناطق الخدمات بالمشروع .

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

الاستعمال	إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى (٢م) F.P	النسبة المنوية
الإسكان	١١٩٨	١٥% النسبة البنائية = ١٥% = ١٥٧٥ م <sup>٢</sup> إجمالى مساحة الأرض ٢,٥ فدان = ١٠.٥٠٠ م <sup>٢</sup>
خدمات (تجارى)	٣٧٠	
غرف الأمن	٧	
الإجمالى	١٥٧٥	

#### تعهدات:

تتعهد مالكة قطعة الأرض بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة النشاط التجارى لقطعة الأرض موضوع القرار وتخصيمها من الخارج قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء لأرض الخدمات .

تتعهد مالكة قطعة الأرض بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

تتعهد مالكة قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع العقود المبرمة مع مالكي / قاطنى الوحدات بالمشروع وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

وكيلاً عن المالك

**د / وائل صلاح الدين بهلول**





### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلاات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القنوت المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم، ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- تلتزم السيدة / ريم محمد الفيصل آل سعود 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 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 المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٦- تتولى السيدة / ريم محمد الفيصل آل سعود على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٧- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصافة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .  
٩- تتولى المالكة السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- تتولى المالكة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- تتولى المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- تلتزم المالكة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٣- تلتزم المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٤- تلتزم المالكة بتوفير أماكن لتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعيلته .

١٥- يتم الائتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

وكيلاً عن المالك

د/ وائل صلاح الدين بهلول



