

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٤٩٧ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١١

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١، ١٩، ٢٢، ٢٤، ١٨، ج، ٢٠، ٢/ب) بمساحة ١٠٤,٩٦ فدان الواقعة بالحوض رقم (١، ٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة/ ورثة كمال محمود العدل وهم : سعاد محمد إبراهيم أيوب ، أحمد كمال محمود العدل ، محمود كمال محمود العدل ، نوران كمال محمود العدل ، سيف الإسلام محمد رجب معوض ، تاج الدين محمد رجب معوض ، ملك محمد رجب معوض ، وشركة مجموعة ديونز للاستثمار لإقامة نشاط سكني وكذا إضافة أنشطة خدمية وتخدم جزء منها من الخارج والصادر لجزء منها القرارين الوزاريين رقمي ٦٧٢ لسنة ٢٠٢٢ و ٤١٥ لسنة ٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المرفقة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم الطاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضي في ضوء إمكانيات تقني وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسته مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلا بالمذكرة .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٠ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بإسلوب التعامل مع السادة / المتعاملين على الأراضي الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢١٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر ومساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بينها العشر على الاشتراطات البنائية لشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة مجموعة ديونز للاستثمار لقطعة الأرض رقم (٢٢) ، ٢١ بمساحة (٤٠ فدان) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي الي نشاط سكني .

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٧٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٦ باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢ ، ٢٤) بمساحة (٤٠ فدان) بما يعادل (٢١٦٨٠٠٠) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة مجموعة ديونز للاستثمار لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني بمساحة ٣٨ فدان وبمقابل نقدي لمساحة ٢ فدان وكذا أنشطة خدمية بعلاءة سكرية .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/١/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / ورثة المرحوم كمال محمود العدل محمود لقطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة (٢٠ فدان) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني بموقع بديل ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي الي سكني .

وعلى القرار الوزاري رقم (٤١٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة (٢٠ فدان) بما يعادل (٢٨١٠٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لورثة كمال محمود العدل لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني بموقع بديل .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة مجموعة ديونز للاستثمار لقطعة الأرض رقم (١٨، ج) بمساحة (٢١٤٠٠٠) بما يعادل (١٠ فدان) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي الي سكني .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة مجموعة ديونيز للاستثمار لقطعة الأرض رقم (١٩) بمساحة (٢م٨١٠٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل نقدي ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي الي سكني .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة مجموعة ديونيز للاستثمار لقطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة (٢م٤١٨٢١,٥٩) بما يعادل (٩,٩٦ فدان) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل نقدي ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي الي سكني .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / سيف الإسلام محمد رجب معروض ، السيد/ تاج الدين محمد رجب ، السيدة/ ملك محمد رجب معروض وشركة مجموعة ديونيز للاستثمار لقطعة الأرض رقم (٢/ب١٨) بمساحة (٢م٢١٠٠٠) بما يعادل (٥ فدان) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني بموقع بديل مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي الي سكني . وعلى ملحق عقد ضم لقطعة الأرض المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / ورثة المرحوم كمال محمود العدل محمود السادة/ شركة مجموعة ديونيز للاستثمار ، والسادة/ سيف الاسلام و تاج الدين وملك محمد رجب معروض لقطعة الأرض رقم (٢١، ٢٢، ٢٣، ٢٤، ٢٥، ٢٦، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣، ٣٤، ٣٥، ٣٦، ٣٧، ٣٨، ٣٩، ٤٠، ٤١، ٤٢، ٤٣، ٤٤، ٤٥، ٤٦، ٤٧، ٤٨، ٤٩، ٥٠، ٥١، ٥٢، ٥٣، ٥٤، ٥٥، ٥٦، ٥٧، ٥٨، ٥٩، ٦٠، ٦١، ٦٢، ٦٣، ٦٤، ٦٥، ٦٦، ٦٧، ٦٨، ٦٩، ٧٠، ٧١، ٧٢، ٧٣، ٧٤، ٧٥، ٧٦، ٧٧، ٧٨، ٧٩، ٨٠، ٨١، ٨٢، ٨٣، ٨٤، ٨٥، ٨٦، ٨٧، ٨٨، ٨٩، ٩٠، ٩١، ٩٢، ٩٣، ٩٤، ٩٥، ٩٦، ٩٧، ٩٨، ٩٩، ١٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١ ، ٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعي الي سكني وتوصيل المرافق الرئيسية لأي من حدود قطعة الأرض .

وعلى الطلب المقدم من شركة مجموعة ديونيز للاستثمار الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٢٠٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٠ بشأن استصدار القرار الوزاري الملئ والخاص بالقطعة رقم (٢١، ٢٢، ٢٣، ٢٤، ٢٥، ٢٦، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣، ٣٤، ٣٥، ٣٦، ٣٧، ٣٨، ٣٩، ٤٠، ٤١، ٤٢، ٤٣، ٤٤، ٤٥، ٤٦، ٤٧، ٤٨، ٤٩، ٥٠، ٥١، ٥٢، ٥٣، ٥٤، ٥٥، ٥٦، ٥٧، ٥٨، ٥٩، ٦٠، ٦١، ٦٢، ٦٣، ٦٤، ٦٥، ٦٦، ٦٧، ٦٨، ٦٩، ٧٠، ٧١، ٧٢، ٧٣، ٧٤، ٧٥، ٧٦، ٧٧، ٧٨، ٧٩، ٨٠، ٨١، ٨٢، ٨٣، ٨٤، ٨٥، ٨٦، ٨٧، ٨٨، ٨٩، ٩٠، ٩١، ٩٢، ٩٣، ٩٤، ٩٥، ٩٦، ٩٧، ٩٨، ٩٩، ١٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١ ، ٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، وعلى كتاب شركة مجموعة ديونيز للاستثمار الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٩٦٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٨ لاستصدار القرار الوزاري ومرفق به لوحات المشروع الخاصة بقطعة الأرض رقم (٢١، ٢٢، ٢٣، ٢٤، ٢٥، ٢٦، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣، ٣٤، ٣٥، ٣٦، ٣٧، ٣٨، ٣٩، ٤٠، ٤١، ٤٢، ٤٣، ٤٤، ٤٥، ٤٦، ٤٧، ٤٨، ٤٩، ٥٠، ٥١، ٥٢، ٥٣، ٥٤، ٥٥، ٥٦، ٥٧، ٥٨، ٥٩، ٦٠، ٦١، ٦٢، ٦٣، ٦٤، ٦٥، ٦٦، ٦٧، ٦٨، ٦٩، ٧٠، ٧١، ٧٢، ٧٣، ٧٤، ٧٥، ٧٦، ٧٧، ٧٨، ٧٩، ٨٠، ٨١، ٨٢، ٨٣، ٨٤، ٨٥، ٨٦، ٨٧، ٨٨، ٨٩، ٩٠، ٩١، ٩٢، ٩٣، ٩٤، ٩٥، ٩٦، ٩٧، ٩٨، ٩٩، ١٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١ ، ٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الملئ الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٤٨٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٦ .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٥١٠) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٨ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع .

وعلى التعهدات الموقعة من شركة مجموعة ديونيز للاستثمار بصفتها أحد 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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / المخصصة للسادة / ورثة كمال محمود العدل وهم : سعاد محمد إبراهيم أيوب ، أحمد كمال محمود العدل ، محمود كمال محمود العدل ، نوران كمال محمود العدل ، سيف الإسلام محمد رجب معوض ، تاج الدين محمد رجب معوض ، ملك محمد رجب معوض ، و شركة مجموعة ديونيز للاستثمار باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٨،٢٤،٢٢،١٩،٢١) ج ٢٠، ب ١٨، ٢/ بمساحة (١٠٤،٩٦) فدان الواقعة بالحوض رقم (٢، ١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني وكذا إضافة أنشطة خدمية وتزيم جزء منها من الخارج والصادر لجزء منها القرارات الوزارية رقمى (٦٧٢ لسنة ٢٠٢٢) و (٤١٥ لسنة ٢٠٢٣) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ .

- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢١ والمتبعية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

قـرـر

مادة (١) : يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٨،٢٤،٢٢،١٩،٢١) ج ٢٠، ب ١٨، ٢/ بمساحة (١٠٤،٩٦) فدان الواقعة بالحوض رقم (٢، ١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة / ورثة كمال محمود العدل وهم : سعاد محمد إبراهيم أيوب ، أحمد كمال محمود العدل ، محمود كمال محمود العدل ، نوران كمال محمود العدل ، سيف الإسلام محمد رجب معوض ، تاج الدين محمد رجب معوض ، ملك محمد رجب معوض ، و شركة مجموعة ديونيز للاستثمار لإقامة نشاط سكني وكذا إضافة أنشطة خدمية وتزيم جزء منها من الخارج والصادر لجزء منها القرارات الوزارية رقمى (٦٧٢ لسنة ٢٠٢٢) و (٤١٥ لسنة ٢٠٢٣) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعوى (أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن أعمال 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 الغير مقنن (أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (خدمات) بعلاوة سعرية وتزيم جزء منها من الخارج 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 لهم قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل الإعتماد مع العقود المبرمة بينهم وبين المالكين / القاطنين لوحدهات المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

مادة (٧) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ويحق للمهينة إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٨) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٩) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من المهينة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة (١٠) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة (١١) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات بالرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٢) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٤) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط بالرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٥) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٦) : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماد وتعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٨٠٢٤٠٢٢٠١٩٠٢١ ج. ٢٠٠ ج. ١٨٠ ب. ٢) بمساحة (١٠٤,٩٦) فدان الواقعة بالبحر الأحمر (٢,١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة للسادة / سعاد محمد إبراهيم أيوب، أحمد كمال محمود العدل، محمود كمال محمود العدل، نوزان كمال محمود العدل، سيف الإسلام محمد رجب معوض، تاج الدين محمد رجب معوض، ملك محمد رجب معوض، شركة مجموعة ديونز للاستثمار لإقامة نشاط ملك بنظم السداد العيني وفقا للمحق الضم المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧ والقرارات الوزارية الصادرة لجزء من قطعة الأرض رقم (٢٠٢٣/٤١٥)، رقم (٢٠٢٣/١٧٢)

١. مساحة المشروع:

إجمالي مساحة المشروع ٤٤٠,٨٢١,٥٩ م^٢ أي ما يعادل ١٠٤,٩٦ فدان.

٢. مكونات المشروع:

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٩٠,٠٥٩,١٦ م^٢ أي ما يعادل ٤٥,٢٥ فدان وتمثل نسبة ٤٣,١١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي ٦٢١٢١,٢٢ ف.م. بما يعادل ١٤,٧٩ فدان وتمثل نسبة ١٤,١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع - وتنقسم إلى الآتي:

○ أراضي الفيلات بمساحة ١٢٧٥٢٠,٦٩ م^٢ بما يعادل ٣٠,٣٦ فدان

○ أراضي العمارات (التنمذج السكنية) بمساحة ٦٢٥٢٨,٤٧ م^٢ بما يعادل ١٤,٨٩ فدان

— خدمات وغرف الأمن بمساحة ١٥٩٨٠,٥٠ م^٢ بما يعادل ٣,٨٠ فدان تمثل نسبة ٣,٦٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع

— الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٢٨٠٩٧ م^٢ أي ما يعادل ٣٠,٥٠ فدان وتمثل نسبة ٢٩,٠٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

— الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٢٦٧٩ م^٢ أي ما يعادل ١٠,١٦ فدان وتمثل نسبة ٩,٦٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

— الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦٤٠٠٠,٩٣ م^٢ أي ما يعادل ١٥,٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٤,٥٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع

١,٢. المساحة المخصصة للسكان:-

— الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٩٠,٠٥٩,١٦ م^٢ أي ما يعادل ٤٥,٢٥ فدان وتمثل نسبة ٤٣,١١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي ٦٢١٢١,٢٢ ف.م. بما يعادل ١٤,٧٩ فدان وتمثل نسبة ١٤,١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، وتنقسم إلى الآتي:

— جدول قطع الأراضي السكنية:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي F.P.	النسبة المئوية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
C0-01	900.11	195.50	21.72%	شبه متصل	2	
C0-02	820.06	195.50	23.84%	شبه متصل	2	
C0-03	820.11	195.50	23.84%	شبه متصل	2	
C0-04	820.37	195.50	23.83%	شبه متصل	2	
C0-05	820.19	195.50	23.84%	شبه متصل	2	
C0-06	761.86	195.50	25.66%	شبه متصل	2	
C0-07	711.66	195.50	27.47%	شبه متصل	2	
C0-08	711.66	195.50	27.47%	شبه متصل	2	
C0-09	777.84	195.50	25.13%	شبه متصل	2	
C0-10	764.60	195.50	25.57%	شبه متصل	2	
C0-11	700.04	195.50	27.93%	شبه متصل	2	
C0-12	700.04	195.50	27.93%	شبه متصل	2	
C0-13	900.08	195.50	21.72%	شبه متصل	2	
C0-14	673.29	195.50	29.04%	شبه متصل	2	
C0-15	704.07	195.50	27.77%	شبه متصل	2	
C0-16	704.07	195.50	27.77%	شبه متصل	2	
C0-17	711.26	195.50	27.49%	شبه متصل	2	
C0-18	906.82	195.50	21.56%	شبه متصل	2	
C0-19	908.71	195.50	21.51%	شبه متصل	2	
C0-20	865.88	195.50	22.58%	شبه متصل	2	
C0-21	830.22	195.50	23.55%	شبه متصل	2	
C0-22	573.48	195.50	34.09%	شبه متصل	2	
C1-01	2112.05	648.27	30.69%	متصل	8	
C1-02	2112.05	648.27	30.69%	متصل	8	
C1-03	2112.05	648.27	30.69%	متصل	8	
C1-04	2112.05	648.27	30.69%	متصل	8	
C1-05	2112.05	648.27	30.69%	متصل	8	
C1-06	1151.81	351.84	30.55%	متصل	4	
C1-07	2079.03	648.27	31.18%	متصل	8	
C1-08	2079.06	648.27	31.18%	متصل	8	

أراضي + أول + طرف + منتج

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة البئر الأرضى F.P.	النسبة المئوية للقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الإتقاء
C1-09	604.32	195.50	32.35%	شبه متصل	2	أرضي + أول + طرف مسطح
C1-10	2027.66	648.27	31.97%	متصل	8	
C1-11	2046.02	648.27	31.68%	متصل	8	
C1-12	2046.02	648.27	31.68%	متصل	8	
C2-01	2576.11	648.27	25.16%	متصل	8	
C2-02	2376.00	648.27	27.28%	متصل	8	
C2-03	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C2-04	834.40	195.50	23.43%	شبه متصل	2	
C2-05	810.25	195.50	24.13%	شبه متصل	2	
C2-06	808.60	195.50	24.18%	شبه متصل	2	
C2-07	808.97	195.50	24.17%	شبه متصل	2	
C2-08	814.76	195.50	23.99%	شبه متصل	2	
C2-09	2376.06	648.27	27.28%	متصل	8	
C2-10	2733.05	648.27	23.72%	متصل	8	
C3-01	1233.69	195.50	15.85%	شبه متصل	2	
C3-02	864.43	195.50	22.62%	شبه متصل	2	
C3-03	869.28	195.50	22.49%	شبه متصل	2	
C3-04	869.28	195.50	22.49%	شبه متصل	2	
C3-05	869.28	195.50	22.49%	شبه متصل	2	
C3-06	866.52	195.50	22.56%	شبه متصل	2	
C3-07	1122.91	195.50	17.41%	شبه متصل	2	
C4-01	862.48	195.50	22.67%	شبه متصل	2	
C4-02	804.93	195.50	24.29%	شبه متصل	2	
C4-03	799.91	195.50	24.44%	شبه متصل	2	
C4-04	798.11	195.50	24.50%	شبه متصل	2	
C4-05	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C4-06	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C4-07	793.28	195.50	24.64%	شبه متصل	2	
C4-08	830.46	195.50	23.54%	شبه متصل	2	
C4-09	543.61	142.83	26.27%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + طرف مسطح
C4-10	517.93	142.83	27.58%	فيلا منفصلة	1	
C4-11	527.52	142.83	27.08%	فيلا منفصلة	1	
C4-12	551.40	142.83	25.90%	فيلا منفصلة	1	
C4-13	566.27	142.83	25.22%	فيلا منفصلة	1	
C4-14	563.92	142.83	25.33%	فيلا منفصلة	1	
C4-15	548.11	142.83	26.06%	فيلا منفصلة	1	
C4-16	547.66	142.83	26.08%	فيلا منفصلة	1	
C4-17	525.31	142.83	27.19%	فيلا منفصلة	1	
C4-18	899.08	195.50	21.74%	شبه متصل	2	
C4-19	792.14	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C4-20	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C4-21	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C4-22	879.78	195.50	22.22%	شبه متصل	2	
C4-23	821.82	195.50	23.79%	شبه متصل	2	
C5-01	880.46	183.19	20.81%	شبه متصل	2	أرضي + أول + طرف مسطح
C5-02	870.15	183.19	21.05%	شبه متصل	2	
C5-03	847.98	183.19	21.60%	شبه متصل	2	
C5-04	756.00	183.19	24.23%	شبه متصل	2	
C5-05	755.92	183.19	24.23%	شبه متصل	2	
C5-06	755.92	183.19	24.23%	شبه متصل	2	
C5-07	791.92	195.50	24.69%	شبه متصل	2	
C5-08	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C5-09	792.30	195.50	24.67%	شبه متصل	2	
C5-10	787.85	195.50	24.81%	شبه متصل	2	
C5-11	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C5-12	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C5-13	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C5-14	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C5-15	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة البور الأرضي F.P.	النسبة النهائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
C5-16	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C5-17	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C5-18	792.00	195.50	24.68%	شبه متصل	2	
C5-19	752.92	195.50	25.97%	شبه متصل	2	
C6-01	795.16	195.50	24.59%	شبه متصل	2	
C6-02	689.23	195.50	28.37%	شبه متصل	2	
C6-03	687.50	195.50	28.44%	شبه متصل	2	
C6-04	687.50	195.50	28.44%	شبه متصل	2	
C6-05	687.50	195.50	28.44%	شبه متصل	2	
C6-06	704.00	195.50	27.77%	شبه متصل	2	
C6-07	704.00	195.50	27.77%	شبه متصل	2	
C6-08	704.00	195.50	27.77%	شبه متصل	2	
C6-09	672.00	183.19	27.26%	شبه متصل	2	
C6-10	672.00	183.19	27.26%	شبه متصل	2	
C6-11	672.00	183.19	27.26%	شبه متصل	2	
C6-12	672.00	183.19	27.26%	شبه متصل	2	
C6-13	682.54	183.19	26.84%	شبه متصل	2	
C6-14	700.39	183.19	26.16%	شبه متصل	2	
C6-15	714.33	183.19	25.65%	شبه متصل	2	
C6-16	711.85	183.19	25.73%	شبه متصل	2	
C6-17	700.88	183.19	26.14%	شبه متصل	2	
C6-18	684.34	183.19	26.77%	شبه متصل	2	
C6-19	718.51	183.19	25.50%	شبه متصل	2	
C7-01	651.12	183.19	28.13%	شبه متصل	2	
C7-02	661.62	183.19	27.69%	شبه متصل	2	
C7-03	693.29	183.19	26.42%	شبه متصل	2	
C7-04	707.65	183.19	25.89%	شبه متصل	2	
C7-05	696.95	183.19	26.28%	شبه متصل	2	
C7-06	665.81	183.19	27.51%	شبه متصل	2	
C7-07	650.65	183.19	28.15%	شبه متصل	2	
C7-08	628.64	183.19	29.14%	شبه متصل	2	
C7-09	651.00	183.19	28.14%	شبه متصل	2	
C7-10	651.00	183.19	28.14%	شبه متصل	2	
C7-11	651.00	183.19	28.14%	شبه متصل	2	
C7-12	694.03	183.19	26.40%	شبه متصل	2	
C7-13	651.00	183.19	28.14%	شبه متصل	2	
C8-01	2064.03	648.27	31.41%	متصل	8	
C8-02	2100.19	648.27	30.87%	متصل	8	
C8-03	2109.07	648.27	30.74%	متصل	8	
C8-04	2111.52	648.27	30.70%	متصل	8	
C8-05	2229.00	648.27	29.08%	متصل	8	
C8-06	2226.09	648.27	29.12%	متصل	8	
الإجمالي	127520.69	33978.91			375	

جدول العمارات (النماذج السكنية):

رقم النموذج	مساحة البور الأرضي F.P. م ^٢	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالنماذج	إجمالي مساحة البور الأرضي للنماذج
B0	751.33	20	12	240	15026.6
B1					
B1-09	1001.77	11	16	176	11019.47
B2					
B3					
B4	524.06	4	12	48	2096.24
الإجمالي				464	28142.31

٢.٢. جدول أراضي الخدمات:

تبلغ الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ١٥٩٨٠.٥٠ م^٢ بما يعادل ٣,٨٠ فدان تمثل نسبة ٣,٦٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي ٤٠٠٢ م^٢ بما يعادل ٠,٩٥ فدان وتمثل نسبة ٠,٩٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع - وتنقسم إلى الآتي:

- جدول أراضي الخدمات:

رقم	النشاط	المساحة		النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضي
		م ^٢	فدان		
1	خدمات (إداري تجاري)	7333.50	1.75	30%	2200
2	خدمات (نادي اجتماعي)	2950	0.70	20%	590
3	خدمات (نادي اجتماعي)	4950	1.18	20%	990
4	مسجد	720	0.17	27%	195
5	غرف الأمن عدد ٣ غرفة بمساحة ٢٩ م ^٢ للغرفة	27	0.0064	100%	27
الإجمالي		15980.50	3.80		4002

* اشتراطات كل نوع من الخدمات طبقاً للمعمول به بالهيئة

٣.٢. المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع:-

النمط	إجمالي مساحة الدور الأرضي FP	النسبة البنائية F.P.	مسطح النسبة البنائية المتاحة	مسطح للمساحة البنائية المحققة م ^٢	مسطح للمساحة البنائية المتبقية م ^٢
فيلات	33978.91	15%	6612.22	66123.24	0.02
عمارات	28142.31				
خدمات	4002				
الإجمالي	66123.22				

٣. الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسي بأراضي الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩:-

١-٣ اشتراطات المناطق السكنية

- نسبة أرضي الاسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ ٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي (F.P.) داخل قطعة الأرض ٤٠٪ للفيلات المنفصلة، ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة، وبما لا يتجاوز في الإجمالي ١٥٪ نم إجمالي مساحة أرض المشروع.
- الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة.
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالمسطح (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة دور البديوم للفيلات السكنية بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات).
- لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولا تحته التنفيذية.

- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى.
- الردود: ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي داخل قطع الأراضي السكنية وفي حالة الواجهة الأمامية لقطعة الأرض أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي فقط ٢,٥ م.
- يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات داخل حدود قطعة الأرض.
- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ وارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %).
- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٣٥ شخص / فدان.
- بالنسبة للتقسيم الحضري: المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٤٥ % من المساحة المخصصة للإسكان وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥ %)، الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد العمارات السكنية و أراضي الخدمات، المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م.

٢-٣ اشتراطات مناطق الخدمات

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة.
- ارتفاعات المباني في منطقة الخدمات أرضي ودورين كحد أقصى وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة.
- النسبة البنائية (F.P) في منطقة الخدمات ٣٠ % كحد أقصى وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة.
- يتم ترك ردود ٦ م من جميع الجهات بأراضي الخدمات.
- يتم ترك ممر مشاة فاصل لا يقل عن ٦ م بين حدود الأراضي السكنية وحدود الأراضي الخدمية.
- يتم ترك مسافة بين المباني وبعضها في منطقة الخدمات ٦ م وبما لا يقل عن ٢٥ % من ارتفاع المباني.
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج للبيرومات طبقاً للكود والاشتراطات الخاصة بالجهات المعنية
- يتم الالتزام بالحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية إن وجدت.

التعهدات

- يتعهد مالكو قطعة الأرض بالالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير تخديم أنشطة خدمية من الخارج والالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير اضافة أنشطة خدمية طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة.
- يتعهد مالكو قطعة الأرض أن منطقة الخدمات رقم (٢) ورقم (٣) بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخديم من الخارج يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة.
- يتعهد مالكو قطعة الأرض بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين الشركة والمالكين في حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية كان لم تكن.
- يتعهد مالكو قطعة الأرض أنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات منطقة التعديل، وفي حالة ثبوت غير ذلك يُلغى القرار الوزاري ويعتبر كان لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

المفوض/الموكل عن المالكين
السيد / محمد محمد محمد
رقم قومي: ٥٠٥٠٩٨٨٠٠٥٧٧
التوقيع:

٢٠٢٥



٥. الاشتراطات العامة

- أ- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلا السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات).
- ب- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة.
- ج- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥ % بعد أقصى من مساحة أرض المشروع.
- د- لا يجوز إقامة اية منشآت في مناطق الردود.
- هـ- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي ووفقا لاشتراطات الهيئة.
- و- يتولى المالكون على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها.
- ز- يتولى المالكون على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات الارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ح- يتولى المالكون على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ط- يتولى المالكون السماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ي- يتولى المالكون اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ك- يتولى المالكون على نفقتهم الخاصة صيانة الاعمال الموضحة في الفقرة (و، ز، ح).
- ل- يلتزم المالكون بالبرنامج الزمني المقدم منهم والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع.
- م- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

ن- 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 أول

طرف ثاني

المفوض/الموكل عن المالكون

السيد/ أحمد ياسر حسن

رقم قومي: ٢٩٥٠٥٠٩٨٨٠٠٥٧٧

التوقيع: أحمد ياسر حسن

ونائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

"أحمد محمد موسى"



سيد/ طاهر العلي
 السيد/ أحمد



مجلس
 الخبراء
 الاقتصاديين
 والاجتماعيين
 بالجمهورية
 العربية
 السورية

[illegible]

