

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

# الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثنى ١٥ جنيها

السنة  
١٩٧ هـ

الصادر فى يوم الثلاثاء ٢٨ المحرم سنة ١٤٤٥  
الموافق ( ١٥ أغسطس سنة ٢٠٢٣ )

العدد ١٧٨  
( تابع )



## محتويات العدد

رقم الصفحة

قرارات وزارية أرقام ١٢٣ إلى ١٢٨ و ١٣٤	} وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
..... لسنة ٢٠٢٣	

٩٦-٣



صورة الكترونية لإعلانها عند التناول  
المطابق لأبواب الأمانة

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-02)

بمساحة (٢٢,٧٤ فدان) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة لشركة / جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### 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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار اراضى العاصمة الإدارية

الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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 القرار الوزارى رقم (٣٧٦) بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن بمادته الأولى اعتماد المخطط الاستراتيجى العام للمركز الإدارى الجديد للمال والأعمال وتجمع الشيخ محمد بن زايد العمرانى (العاصمة الإدارية) ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛  
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٤ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية على قطعة الأرض رقم (R8-O2) بمساحة (٢٢,٧٤ فدان) بما يعادل (٢م٩٥٥٢٤,٢٧) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل طبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛  
وعلى خطاب السادة / شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٥٩٣١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٨ والذى تضمن طلب استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض ؛  
وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض الوارده برقم (٤٢٧٥٨٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣١ ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وجهاز مدينة العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض رقم (R8-O2) بمساحة (٢٢,٧٤ فدان) بما يعادل (٢م٩٥٥٢٤,٢٧) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة

الإدارية الجديدة والمخصصة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضى بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط سكنى متكامل) ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٢/١/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-O2) بمساحة (٢٢,٧٤ فدان) بما يعادل (٢٧,٢٤,٩٥٥ م<sup>٢</sup>) (خمسة وتسعون ألفاً وخمسمائة وأربعة وعشرون متراً مربعاً و٢٧/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة / شركة جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٤/١١/٢٠٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها أن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية .

**مادة ٤-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهاز المختص بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به ووفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع طبقاً لكارت الوصف المسلم من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

**مادة ٩-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١** - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢** - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٣** - 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**



صورة الكترونية لإخطار عند التناول  
باب الأميرالية



### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-02)

بمساحة (٢٢,٧٤٤ فدان) بما يعادل (٢٧,٢٤٤,٢٧ م<sup>٢</sup>)

ضمن المرحلة الأولى من العاصمة الإدارية الجديدة

والمخصصة للسادة شركة / جيناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٧,٢٤٤,٢٧ م<sup>٢</sup>)

بما يعادل ٢٢,٧٤٤ فدان .

#### مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ١٦,١٦١,١١١ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ١٠,٧٤١ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ١١٣٩٨,٩٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٧١٤ فدان وتمثل

نسبة (١١,٩٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١٠١٧٩,٦٦ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٢,٤٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٠,٧٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٦٨٠٨,٢٢ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٤,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ١٧,٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٢٠٢٦,٢٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٨٦٣

فدان وتمثل نسبة (١٢,٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات) ١٦,١٦١,١١١ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ١٠,٧٤١ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .



النماذج المعمارية للعمارات السكنية :

اسم النموذج	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى بالنموذج م <sup>٢</sup> (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	عدد تكرار النموذج	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى مسطح م <sup>٢</sup> للدور الأرضى (F.P)
A	بدروم + أرضى + ٧ أدوار متكررة	٢٠١٦,٨١	٦٤	٢	١٢٨	٤٠٣٣,٦٢
B		١٦٩١,٥٠	٩٣	٣	٢٧٩	٥٠٧٤,٥٠
C		٢٥٣٣,٠٣	١٤٤	٢	٢٨٨	٥٠٦٦,٠٦
D		١٥٣١,٤٦	٦٤	٤	٢٥٦	٦١٢٥,٨٤
إجمالى سكنى العمارات						٢٠٣٠٠,٠٢

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان "عمارات" :

لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان عن ٥٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

لا تزيد الكثافة العامة للمشروع عن ١٨٠ فرد / فدان كحد أقصى ، والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ١٨٠ شخص / فدان .

(أ) مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٤٥٪ من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به أرضى + ٧ أدوار متكررة ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل كجراجات لانتظار السيارات وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .  
يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبنى وذلك لكل مبنى بما لا يقل عن ١٢ متر وفى حالة الواجهات الصامته يتم ترك ٦م بحد أدنى بين العمارة والأخرى ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .

يسمح بإقامة دور بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

#### ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

المساحة المخصصة للخدمات ١٣٩٨,٩٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٧١٤ فدان وتمثل نسبة ١١,٩٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها كالأتى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			مساحة		المنطقة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية	فدان	م <sup>٢</sup>	
-	٦ م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دورين	%٣٠	١,٩٥٢	٨١٩٨,٠٧	منطقة (١) تجارى إدارى
عدد (٢) غرفة أمن بمساحة الغرفة (٩م <sup>٢</sup> ) وعدد (٢) بوابة الكترونية وعدد (٢) بوابة بإجمالى مساحة ١٦,٨م <sup>٢</sup>		بدروم + أرضى + دورين	%٣٠	٠,٧٥٠	٣١٤٩,٢٧	منطقة (٢) تجارى إدارى
		أرضى فقط	-	٠,٠١٢	٥١,٦٠	بوابات وغرف الأمن
				٢,٧١٤	١١٣٩٨,٩٤	الإجمالى

#### الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين ٨-١٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الالتزام بترك ممر بعرض ٦ م بين أرض الإسكان أو حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات "أرضى + أول" ويسمح بإقامة دور بدوم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة ١٠% من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٥٤٧ لسنة ٢٠١٨
- ٥- تتولى شركة جناكليس للمقاولات العامة والتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهما بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم إنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - يتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٤ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجرافات وتعديلاته .

١٥ - تلتزم الشركة بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

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

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

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

**سارة مجدى يوسف أبو العطا**

طرف أول

معاون وزير الإسكن

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**











## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ ب)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠

الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة / علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنم

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

### 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 الموافق 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 ٢٠٢٠/٨/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة / علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنام لقطعة الأرض رقم (٢٣ ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٢٦١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٨ لاستصدار قرار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٠١٤)

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٨ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٥٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣

المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية

واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة

برقم (٤٢٦٠٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١١ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل 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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من وكيل السيدة / علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنام باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، 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 المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٥ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قـــــــــــــــــرر :

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٣ ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة / علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنام لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٣ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢** - تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع من وكيلها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها 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 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 للرأى العام 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 بالتعهد المقدم من وكيلها بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أو وضعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** تلتزم المخصص لها بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية ( مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

**مادة ٦-** تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧-** تلتزم المخصص لها 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 ٨-** تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص بعد إزالة أية إشغالات فى الأرض طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩-** تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١-** تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢-** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣-** تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤-** 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 (٢٣ ب)

بمساحة ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة / عنياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنام

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة

بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٣

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>١٠٥٠٠</sup> أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢م<sup>٥٢٥٠</sup> أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ٢م<sup>٥٦٩,٧٥</sup> بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٢٦٩,٨٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥٤٠ فدان وتمثل نسبة (٢١,٦٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>٣٧,٤٣</sup> أى ما يعادل ٠,٤٨٦ فدان وتمثل نسبة (١٩,٤٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٩٣٧,٥</sup> أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٩,٧٥م بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية كالتالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> ) F.P	النموذج (فيلات / نموذج سكنى)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٢	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٣	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٤	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٥	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٦	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٧	٣٣١,٤٢	٣١,٥٨	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٨	٣٨٧,١٦	٢٧,٠٣	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
٩	٣٣١,٤٢	٣١,٥٨	١٠٤,٦٥	منفصل	١	أرضى + أول
١٠	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١١	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١٢	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١٣	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١٤	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
١٥	٣٥٠,٠٠	٢٩,٩٠	١٠٤,٦٥	نموذج سكنى	٢	أرضى + أول
الإجمالى	٥٢٥٠,٠٠	-	١٥٦٩,٧٥		٢١	-



ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية (F.P) بالمتر المربع	البيان
١٤,٩٥%	١٥٦٩,٧٥	الإسكان
٠,٠٥%	٥,٢٥	غرف أمن وبوابات
١٥,٠٠%	١٥٧٥,٠٠	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .

(ج) 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 .

(د) 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 .

- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز في الإجمالي عن (١٥٪) .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي - وفي حال كان طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيسمح بعمل الردود الجانبي ٢,٥م .
- (ح) يسمح بإقامة دور بديوم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة بالمشروع ٣٧ شخصاً / فدان .

المالك

م/وائل محمد صلاح الدين السيد

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (جراجات) .
- ٣ - تلتزم مالكة المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على ١٥٪ بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- 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 .
- ٧- تتولى السيدة /علياء عبد القادر إبراهيم إبراهيم غنام ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تتولى مالكة المشروع 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 المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تتولى مالكة المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥ - تلتزم مالكة المشروع باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦ - يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالك المشروع والمعتمد من جهاز المدينة .

١٧ - يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء في التنفيذ .

١٨ - 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

المالك

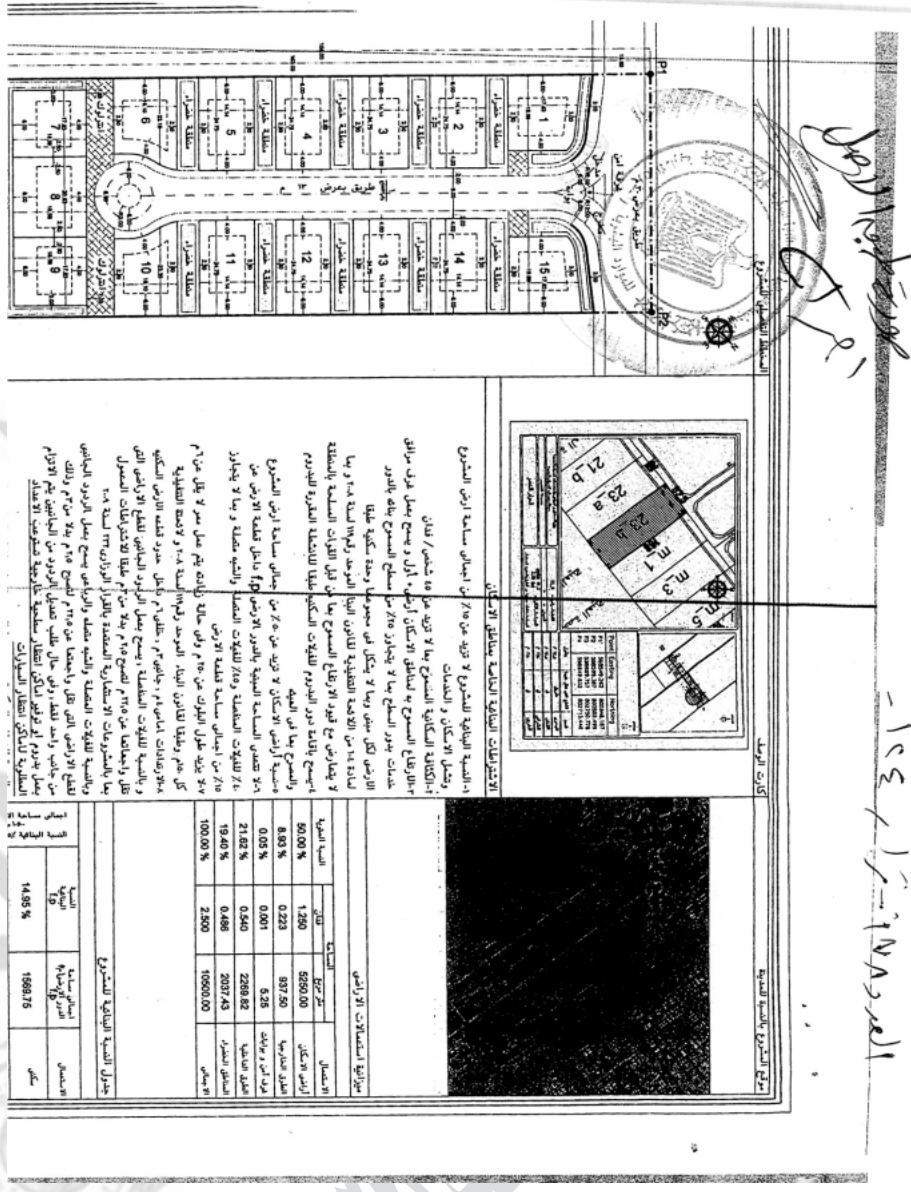
طرف أول

( إمضاء )

عنها م/ وائل محمد صلاح الدين السيد



المطابيع الأثيرية  
صورة الكرونية لإيطاليا عند التناول



Handwritten signature and stamp at the top right of the page.

Handwritten text: -١٤٤٤-١٧٨٨-١٤٤٤

البيانات الفنية الخاصة بملق الإقليم  
 وتحت إشراف اللجنة المختصة بالملق الإقليمي  
 وتحت إشراف اللجنة المختصة بالملق الإقليمي

البيانات الفنية الخاصة بملق الإقليم  
 وتحت إشراف اللجنة المختصة بالملق الإقليمي  
 وتحت إشراف اللجنة المختصة بالملق الإقليمي

مؤشرات الخصائص الإحصائية	
نسبة التغطية	50.00%
نسبة المساحة	8.93%
نسبة المساحة المبنية	0.05%
نسبة المساحة الخضراء	19.40%
نسبة المساحة المائية	100.00%
نسبة المساحة الصخرية	14.85%

جدول الخصائص الإحصائية للملح الإقليمي  
 تحت إشراف اللجنة المختصة بالملق الإقليمي







## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٢٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (٣ ، ٥)  
بمساحة (١٠ أفدنة) بما يعادل (٢م٤٢٠٠٠)  
الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة لشركة أم الخير لاستصلاح واستزراع الأراضى  
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

### 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 بالذاكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ الموافق 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 بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أم الخير لاستصلاح واستزراع الأراضى (ش.م.م) ويمثلها فى التوقيع السيد / معاوية حمد بن عبد الرحمن الحنطى لقطعتى الأرض رقمى (٥،٣) بمساحة (١٠ أفدنة) بما يعادل (٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد / مبارك بن عبد الله بن محمد الصيعرى الوارد برقم (٤١٢٦١٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٤ بصفته وكيلًا عن السيد / معاوية حمد بن عبد الرحمن الحنطى بموجب التوكيل رقم (١١٧٩) حرف (ب) لسنة ٢٠٢٢ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم لقطعتى الأرض رقمى (٥،٣) بمساحة (١٠ أفدنة) بما يعادل (٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup>) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق به التعهدات والتفويضات اللازمة للسير فى الإجراءات ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع عاليه المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٨ ؛  
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٩٠١١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٤  
لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر والمرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام لقطعة  
الأرض عالية للمراجعة والاعتماد ؛  
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٩٤٤٩)  
بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٧ الموجه إلى الشركة عاليه لموافاة جهاز المدينة برفع مساحي  
حديث وموقف تنفيذى للأرض محل الطلب حتى يتسنى استكمال الإجراءات ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه والواردة برقم (٤٢٢٣٥٨)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٢ ؛  
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٧٦٢٥)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣١ المرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط العام لقطعة الأرض عاليه  
بعد المراجعة والاعتماد ومرفق به موقف كامل ؛  
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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة  
من شركة أم الخير لاستصلاح واستزراع الأراضى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعى الأرض  
رقمى (٥٠٣) بمساحة (١٠ أفنية) بما يعادل (٢٠٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض الصحراوى  
بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، 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 المشرف على قطاع التخطيط  
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٥ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــــــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعى الأرض رقمى (٥،٣) بمساحة (١٠ أفدنة) بما يعادل ٢٤٢٠٠٠ م<sup>٢</sup> (اثنان وأربعون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة أم الخير لاستصلاح واستزراع الأراضى (ش.م.م) لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها 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 سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء، 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 الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية ( مصدر مياه إنشئى - طريق ممهد) .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة 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 الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢** - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٣** - 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**



صورة التوقيع الإلكترونية لإيصالها عند التناول  
المطابق باب الأمانة



### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

بشأن اعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعتي الأرض رقم (٥،٣)

بمساحة ٢٤٢٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠ أفدنة

الواقعة بحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة / شركة أم الخير لاستصلاح واستزراع الأراضي

شركة ش.م.م ويمثلها في التوقيع السيد / معاوية حمد بن عبد الرحمن الحنطى ،

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته

بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة (١٩٠١١,٤٠ م<sup>٢</sup>) أى ما يعادل

(٤,٥٢٦ فدان) وتمثل نسبة ٤٥,٢٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً

للجدول المرفق :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة البناء (م <sup>٢</sup> )	نسبة البناء (%)	رقم القطعة
١	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١
٢	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٢
٣	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٣
٤	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٤
٥	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٥
٦	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٦
٧	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٧
٨	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٨
٩	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٩
١٠	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١٠
١١	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١١
١٢	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١٢
١٣	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١٣
١٤	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١٤
١٥	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١٥
١٦	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١٦
١٧	٣٣١,٦١	٩٩,٨٥	٣٠,٠٠٪	١٧
١٨	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١٨
١٩	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	١٩
٢٠	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٢٠
٢١	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٢١
٢٢	٣٣٣,٨٣	٩٩,٨٥	٣٠,٠٠٪	٢٢
٢٣	٣٣١,٦١	٩٩,٨٥	٣٠,٠٠٪	٢٣
٢٤	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٢٤
٢٥	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٢٥
٢٦	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٢٦
٢٧	٣٣٣,٩٤	٩٩,٨٥	٢٩,٩٠٪	٢٧





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

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥٪ من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) ، وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٣- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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 .
- ٤- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقيسة 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 وتعديلاتهما .
- ٥- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- الردود الفيئات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى داخل قطعة الأرض السكنية و٦م من ناحية السور أو حد الجار .
- ٧- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

٨- النسبة البنائية لا تزيد على ٤٠٪ للفيلات المنفصلة و ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز النسب البنائية الإجمالية ١٥٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٩- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لأرض المشروع حتى حد المباني المطلة على الطرق الخارجية المحيطة أو حدود الجار .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يلتزم العميل بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ كامل مكونات المشروع يعتمد من جهاز المدينة قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

١٢- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

١٣- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فداناً - والكثافة السكنية المحققة ٢١ شخصاً / فداناً .

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

جدول النسب البنائية للمشروع	
النمط	مساحة الدور الأرضى (F.P)
سكنى (فيلات سكنية)	٥٦٩١,٤٥ م
غرف أمن (عدد ٢ غرفة أمن)	١٨ م
مبنى تجارى	٥٩٠,٥٥ م
الإجمالى	٦٣٠٠ م <sup>٢</sup>

يتعهد المالك بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة خدمات تجارية وكذا تخديمها من الخارج قبل استصدار تراخيص مباني لتلك المنطقة .

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .  
ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (جراجات) .
- ٢ - يلتزم السادة / شركة أم الخير لاستصلاح واستزراع الأراضى شركة م.م ، 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 السلاالم 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 رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصار برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك على نفقته بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً لبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة .

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

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

١٢- يتولى المالك على نفقته 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 بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



مجلس إدارة الهيئة  
مجلس إدارة الهيئة  
مجلس إدارة الهيئة







## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣/أ)

بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢م٢١٠٠٠

الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ محمود عبد العزيز جبر محمد أبو جلهوم

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل)

### 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 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 ٢٠٢٢/١١/١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيد/ محمود عبد العزيز جبر محمد أبو جهوم لقطعة الأرض رقم (٣ أ/١)  
بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني (بموقع بديل) ، مع الاتفاق على تغيير  
نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛  
وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٤٨٤٥)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٤ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى  
باعتتماد المخطط الخاص بالمشروع ؛  
وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٦٥٦٦)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٧ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع ، وذلك لاستخراج القرار  
الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع أعلاه ؛  
وعلى خطاب كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٥٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣  
المرفق به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وكامل موقف المشروع ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٦ ؛

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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/  
محمود عبد العزيز جبر محمد أبو جلهوم باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض  
رقم (٣ أ/١) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزم  
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 ٢٠١٩/٨/٥ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط  
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قــــــــــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ/١) بمساحة (٥ أفدنة)  
بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٢)  
بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/محمود عبد العزيز جبر محمد أبو جلهوم  
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على  
الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٤ ، والتي تعتبر  
جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة  
وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء  
الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ 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 للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء ، 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥-** 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 ٦-** يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨-** يلتزم المخصص له 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 الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .



**مادة ١٠-** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١١-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

**مادة ١٣-** يُنشر 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 (٣ أ/١) بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١٠٠٠ بما يعادل (٥ أفدنة) الواقعة بالحوض رقم (١٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ محمود عبد العزيز جبر محمد أبو جلهوم لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى بموقع بديل ، وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٤

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>٢</sup>١٠٠٠ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للأراضى السكنية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup>٣١٤١ بما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٧١٠٥,٥٧ أى ما يعادل ١,٦٩٢ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٢٤٤٧,٩٣ أى ما يعادل ٠,٥٨٣ فدان وتمثل نسبة (١١,٦٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٩٣٧,٥ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً: المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ٢م١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٣١٤١ بما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحة المبنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية %	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النموذج (البلد)	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٧٤,٩٣	٢٦,١٤	٩٨,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢	٤٨٩,٣٠	٣٩,٠٤	١٩١,٠٠	شبه متصل	٢	أرضي + أول
٣	٢٩٣,٣٠	٣٥,٦٣	١٠٤,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٤	٣٧٤,٩٣	٢٦,١٤	٩٨,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٥	٤٨٩,٣٠	٣٩,٠٤	١٩١,٠٠	شبه متصل	٢	أرضي + أول
٦	٢٩٣,٣٠	٣٥,٦٣	١٠٤,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٧	٣٠٨,٧٥	٢٦,٧٢	٨٢,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٨	٣١٩,٤٥	٣١,٩٣	١٠٢,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٩	٣٢٣,٠٣	٢٥,٥٤	٨٢,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١٠	٣٢٣,٠٣	٢٥,٥٤	٨٢,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١١	٣١٩,٤٥	٣١,٩٣	١٠٢,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١٢	٣٠٨,٧٥	٢٦,٧٢	٨٢,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١٣	٣٣٢,٠٦	٢٨,٤٦	٩٤,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١٤	٣٢٤,٨٤	٢٩,٨٦	٩٧,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١٥	٣٣٢,٠٦	٢٨,٤٦	٩٤,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١٦	٣٣٢,٠٦	٢٨,٤٦	٩٤,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١٧	٣٢٤,٨٤	٢٩,٨٦	٩٧,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١٨	٣٣٢,٠٦	٢٨,٤٦	٩٤,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
١٩	٣٠٨,٧٥	٢٦,٧٢	٨٢,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢٠	٣١٩,٤٥	٣١,٩٣	١٠٢,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢١	٣٢٣,٠٣	٢٥,٥٤	٨٢,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢٢	٣٢٣,٠٣	٢٥,٥٤	٨٢,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢٣	٣١٩,٤٥	٣١,٩٣	١٠٢,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢٤	٣٠٨,٧٥	٢٦,٧٢	٨٢,٥٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢٥	٢٧٧,٩٢	٣٢,٣٨	٩٠,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢٦	٢٨٧,٥٨	٣١,٣٠	٩٠,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢٧	٢٨٧,٥٨	٣١,٣٠	٩٠,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢٨	٣٤٧,٩٧	٢٥,٠٠	٨٧,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٢٩	٢٧٧,٩٢	٣٢,٣٨	٩٠,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٣٠	٢٨٧,٥٨	٣١,٣٠	٩٠,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٣١	٢٨٧,٥٨	٣١,٣٠	٩٠,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
٣٢	٣٤٧,٩٧	٢٥,٠٠	٨٧,٠٠	مُنفصل	١	أرضي + أول
الإجمالي	١٠٥٠٠	-	٣١٤١	-	-	-

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية (F.P) بالمتر المربع	البيان
١٤,٩٦%	٣١٤١,٠٠	الإسكان
٠,٠٤%	٩,٠٠	غرف أمن وبوابات
١٥,٠٠%	٣١٥٠,٠٠	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) النسبة البنائية المسموح بها لا تزيد عن ١٥% من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) ، بالإضافة إلى غرف السطح ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة .

(ج) 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 برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

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

- (هـ) النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية الصغيرة لا تزيد عن ٤٠٪  
للفيلات المنفصلة ، ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة من إجمالى مساحة قطعة الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى عن ١٥٪ .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود للفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى - وفى حال كان طول واجهة قطعة الأرض أقل من ٢٢,٥م فيسمح بعمل الردود الجانبى ٢,٥م .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (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 بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / الفدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣٠ شخصاً / الفدان .

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) ، ويسمح بإقامة دور البديروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديروم .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبديروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم مالك المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 .
- ٧- يتولى السيد/ محمود عبد العزيز جبر محمد أبو جلهوم ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .



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

١٦ - يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالك المشروع والمعتمد من جهاز المدينة .

١٧ - يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

١٨ - 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

( **إمضاء** )

طرف أول

( **إمضاء** )



المطابق للمطابق  
محور الكارونية لا يطبق عند التناول





## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٢٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦

باعتقاد تعديل المخطط العام المقدم من شركة الاهلي للتنمية العقارية  
لقطع الاراضى ارقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة  
وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى من مشروع ( مستقبل سیتی )  
ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة  
والسابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى (٨٨٧ لسنة ٢٠١٨) و (٣٣٩ لسنة ٢٠١٩)  
والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٣١١ لسنة ٢٠٢١) و (٦١٤ لسنة ٢٠٢٢)  
وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة  
و المناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة من مراحل تنمية المشروع  
**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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية .  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠٠٢ بشأن اعتبار الأراضى  
المملوكة للدولة من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واللازمة للامتداد  
الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والمتضمن بمادته الأولى  
استئزال مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان من الاراضى المخصصة للامتداد الشرقى لمدينة  
القاهرة الجديدة والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠٠٢  
تخصيصها لشركة المقاولون العرب "عثمان احمد عثمان وشركاه" ؛

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) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ لقطعة الأرض بالامتداد

الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة بمساحة فعلية مقاسه من الطبيعة ١٠٩١١,٤٧ فدان

لشركة المقاولون العرب ؛

وعلى عقد البيع النهائى المسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ لقطعة الأرض

عاليه بمساحة ١٠٨٩,٠٤ فدان لشركة المقاولون العرب "عثمان أحمد عثمان

وشركاه" مكتب توثيق شمال القاهرة ؛

وعلى عقد البيع النهائى والمسجل لقطعة الأرض بمساحة (٤٥٨٣٢٨١٨,٨٢ م<sup>٢</sup>)

بالشهر العقارى (توثيق مدينة نصر) برقم ٤١٠٨ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤

من السادة / شركة المقاولون العرب عثمان احمد عثمان وشركاه "طرف أول بائع "

إلى السادة / شركة المستقبل للتنمية العمرانية "طرف ثانى مشتري" ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٣ باعتماد المخطط العام

للمشروع المقدم من شركة المستقبل للتنمية العمرانية لإقامة مدينة سكنية متكاملة

الخدمات ( مدينة المستقبل ) بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة بإجمالى مساحة

١٠٩١١,٤٧ فدان وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط

المرفقتين والقرار الجمهورى رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٤ والقرار الوزارى رقم ٤

لسنة ٢٠٠٦ والعقد المسجل برقم ٨٩٤ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ والعقد المشهر

برقم ٤١٠٨ بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٤ والتي تعتبر مكملة لهذا القرار ؛



وعلى القرار الوزارى رقم (١١٧) بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٨ باعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سيتى) والذى نص فى مادته الأولى "مع مراعاة أحكام القرار الوزارى رقم (٦٥) لسنة ٢٠٠٨ الصادر بتاريخ ١٣/٢/٢٠٠٨ بشأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينة سكنية متكاملة الخدمات (مدينة المستقبل)، يعتمد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع المقدم من الشركة (لإقامة تجمع عمرانى متكامل) بمساحة ١٤٨٩,٥٨ فدان بمنطقة شرق مدينة القاهرة الجديدة؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٣٣٣٩١ بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٤ لجهاز المدينة مرفق به الموافقة العسكرية النهائية والمتضمنة قيود الارتفاع للمشروع والموضحة على الخريطة الملونة المرفقة بالخطاب للتهيئة نحو العمل بموجب تلك الارتفاعات والتنسيق مع الشركة لاستكمال سداد مستحقات الهيئة فيما يخص الارتفاعات؛

وعلى كتاب رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم ٢٥٦٠٩ بتاريخ ٣٠/٧/٢٠١٥ بشأن الاجتماع المنعقد لدراسة تنفيذ الطرق الخاصة بخدمة موقع العاصمة الإدارية الجديدة وقد تضمن "التزام شركة المستقبل للتنمية العمرانية تحمل تكلفة تنفيذ الطريق فى الجزء المار بأرض مشروعها؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٧٥ بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٥ بتعديل الاشتراطات البنائية للمخططات التفصيلية للمشروع لتصبح كالتالى:

نسب الخدمات بالمشروع لا تزيد عن ٢٨,٤١٪ كحد أقصى من إجمالي مساحة

المشروع موزعة كالتالى:

(أ) خدمات مركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات ٢٢,٧١٪ كحد أقصى

من إجمالي مساحة المشروع وتطبق عليها الاشتراطات البنائية الواردة بالقرل

الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ طبقا لنوعية كل نشاط؛

(ب) مناطق الاستخدام المختلط ٥,٧٪ كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع

باشترطات بنائية لـ F.P ٤٥٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض الواحدة

وارتفاع "بدروم + دور أرضى + ٥ أدوار متكررة" الدور الأرضى والأول

والثانى تجارى، والدور الثالث والرابع إدارى، والدور الخامس سكنى

وبشرط الحصول على موافقة الجهات المعنية بشأن الارتفاعات المطلوبة؛



الكثافة السكانية العامة للمشروع ١٠٠ شخص / فدان كحد أقصى ؛  
ما لم يرد به نص فتطبق عليه الاشتراطات البنائية الواردة بالقرار الوزارى  
رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٢ بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٥ باعتماد تعديل المخطط  
العام الكامل للمشروع المخصص لشركة المستقبل للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي)  
على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛  
وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح / نائب رئيس هيئة عمليات القوات المسلحة بشأن  
الموافقة العسكرية رقم (٢٠١٥/٤١٧٨) بتاريخ ١٦/١٢/٢٠١٥ بتعديل قيد الارتفاع  
لقطعة الأرض بمساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان بجهة الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة  
المخصصة لشركة المستقبل للتنمية العمرانية بقيد ارتفاع (٢١ متر) من مستوى  
سطح الأرض وبالشروط الواردة تفصيلى بالخطاب ؛  
وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٧٢) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٥  
بالموافقة على جدول المبالغ المستحقة لتكلفة توصيل المرافق لقطعة الأرض بمساحة  
١٠٩١١,٤٧ فدان على النحو الوارد بالقرار ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢١ لسنة ٢٠١٧) بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٧ باعتماد  
تعديل المخطط العام للمشروع ؛  
وعلى خطاب قطاع الشؤون المالية والإدارية رقم ١٥٧٣٥ بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١٧  
متضمنا بان شركة المستقبل للتنمية العمرانية قامت بسداد كامل المديونية بالإضافة  
إلى عائد الاستثمار المحتسب على الشركة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم ١٠٩٤ بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٧ باعتماد تعديل المخطط  
العام للمشروع وتطبيق نظرية الحجم على كامل مشروع شركة المستقبل  
للتنمية العمرانية (مستقبل سيتي) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٨٨٧) بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٨ باعتماد المخطط العام  
لقطع الأراضى (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض  
رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٣٣٩) بتاريخ ٢٠/٣/٢٠١٩ باعتماد تعديل المخطط العام لقطع الأراضى (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى واعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الرابعة ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٢) بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع ( مستقبل سیتی) على مساحة ١٠٩١١,٤٧ فدان ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٣١١) بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٢١ باعتماد تعديل المخطط العام لقطع الأراضى (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى من مراحل تنمية مشروع (مستقبل سیتی) ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٦١٤) بتاريخ ١٨/٧/٢٠٢٢ باعتماد تعديل المخطط العام للمشروع وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى من المرحلة السابعة من مراحل تنمية قطع الأراضى عاليه ؛ وعلى خطاب شركة الأهلى للتنمية العقارية الوارد برقم (٤٢٤٥٦١) بتاريخ ٢١/١١/٢٠٢٢ متضمنا طلب تعديل القرار الوزارى رقم (٦١٤ لسنة ٢٠٢٢) ؛ وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل الواردة برقم (٤٢٦٩٣٨) بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٢ ؛ وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٦١٠) بتاريخ ١٢/١/٢٠٢٣ مرفقا به النسخ النهائية للمخطط العام لقطع الأراضى بعد المراجعة والتوقيع على اللوحات ومرفقا به موقف المشروع ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الأهلى للتنمية العقارية باعتماد تعديل المخطط العام لقطع الأراضى أرقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى من مشروع ( مستقبل سیتی ) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ، والسابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى (٨٨٧ لسنة ٢٠١٨) و (٣٣٩ لسنة ٢٠١٩) والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٣١١ لسنة ٢٠٢١) و (٦١٤ لسنة ٢٠٢٢) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى

للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة والمناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة من مراحل تنمية المشروع، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩، وكافة القرارات الوزارية الخاصة بمشروع مستقبل سيتى ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس/ معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/١/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف؛

### قـــــــــــــــــرر:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط العام المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية لقطع الاراضى أرقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الاولى من مشروع (مستقبل سيتى) ملك شركة المستقبل للتنمية العمرانية الكائن بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة، والسابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى (٨٨٧ لسنة ٢٠١٨) و (٣٣٩ لسنة ٢٠١٩) والمعدل بالقرارين الوزاريين رقمى (٣١١ لسنة ٢٠٢١) و (٦١٤ لسنة ٢٠٢٢) وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة والمناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة من مراحل تنمية المشروع، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** تلتزم الشركة بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود التعاقد المبرمة بين مالكي/ قاطنى المشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر إعتقاد التعديلات كأن لم يكن ؛

**مادة ٥-** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليها .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٩-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

**مادة ١١-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢-** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٣-** 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

باعتقاد تعديل المخطط العام المقدم من شركة الأهلى للتنمية العقارية  
لقطع الأراضى أرقام (CRG - CRL - CRK) ضمن المرحلة الثالثة  
وقطعة الأرض رقم (ARH) ضمن المرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سيتى) ملك  
شركة المستقبل للتنمية العمرانية الكائن بالامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ؛  
والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٨٨٧ لسنة ٢٠١٨ والقرار الوزارى رقم ٣٣٩  
لسنة ٢٠١٩ والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٣١١) لسنة ٢٠٢١  
والمعدل بالقرار الوزارى رقم (٦١٤) لسنة ٢٠٢٢ ؛ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى  
للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة وكذا المناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة  
السابعة من مراحل تنمية قطع الأراضى المذكورة

#### مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٥٢٨,٧٩) فدان أى ما يعادل  
٢٢٢٢٠٩١٨,١٦٢ م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٦٤,٤٠ فدان بما يعادل  
٢١١١٠٤٥٩,٠٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (رئيسية - فرعية)  
٦٣,٤٥ فدان أى ما يعادل ٢٢٦٦٥١٠,١٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالى مساحة  
أرض المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٦٣,٤٥ فدان  
بما يعادل ٢٢٦٦٥١٠,١٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .



- ٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٨٤,٦١ فدان بما يعادل ٣٥٥٣٤٦,٩١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٥٢,٨٨ فدان بما يعادل ٢٢٢٠٩١,٨٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٠,٠٠% من إجمالى أرض المشروع .

### مراحل تنمية المشروع :

يتم تنمية المشروع على عدد (٧) مراحل طبقا للتعاقد المبرم بين شركة الأهلى للتنمية العقارية وشركة المستقبل للتنمية العمرانية المؤرخ ٢٠١٧/٧/١٣ ؛ وطبقاً لجدول المساحات التالى والذي يوضح مساحة كل مرحلة من مراحل التنمية مقاسة من محاور الطرق الخارجية .

النسبة المئوية من المساحة الكلية	إجمالى المساحة		الاستعمال	قطعة الأرض	المنطقة	
	بالفدان	بالمتر المربع				
١٤,٣٩%	٧٦,٠٩	٣١٩٥٨٤,٧٧	مجتمع عمراني متكامل	CRG	مرحلة ١ (تم التعديل عن المساحة المعتمدة)	
٨,٣٦%	٤٤,٢٣	١٨٥٧٧٨,٩٧		CRK		مرحلة ٢ (تم التعديل عن المساحة المعتمدة)
١٣,٠٥%	٦٩,٠٢	٢٨٩٨٧٨,٥٥				مرحلة ٣ (تم التعديل عن المساحة المعتمدة)
١٣,٥١%	٧١,٤	٣٠٠٦٣,١٠				مرحلة ٤
	٥١,٥٨	٢١٦٦٤٢,١٢				منطقة أ (محل الاعتماد)
	١٩,٨٧	٨٣٤٣٥,٣٦		منطقة ب		
٩,٦١%	٥٠,٨٣	٢١٣٤٨٩,٥٢		CRL	مرحلة ٥	
٥,٤١%	٢٨,٥٩	١٢٠٠٧٣,٢١		CRG	مرحلة ٦	
٢١,٠١%	١١١,٠٨	٤٦٦٥٣٥,٠٤		ARH	مرحلة ٧	
	٣٢,٦١	١٣٦٩٨١,١٩		ARH	منطقة ١ (تم الاعتماد)	
	٢٧,٤٣	١١٥١٨٥,٢٦		ARH	منطقة ٢ (محل الاعتماد)	
	٢١,٧٣	٩٢٣٧١,١٢		ARH	منطقة ٣ (محل الاعتماد)	
	٢٩,٣١	١٢٣٠٩٧,٣٩		ARH	منطقة ٤ (محل الاعتماد)	
١٤,٦٥%	٧٧,٤٩	٣٢٥٤٦٧,٧٥		CRK- CRL	منطقة خدمات رئيسية CBD	
١٠٠,٠٠%	٥٢٨,٧٩٠	٢٢٢٠٩١٨,١٦٢				إجمالى مساحة الأرض

### أراضى الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢٦٤,٤٠ فدان بما يعادل ١١٠٤٥٩,٠٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .



### أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٦٣,٤٥ فدان أى ما يعادل ٢٢٦٦٥١٠,١٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ؛ ويحتوى المشروع على مناطق خدمات رئيسية ( طبقاً للجدول التالى ) ومناطق خدمات فرعية .

المساحة		منطقة الخدمات
بالفدان	بالمتر المربع	
٤,٢٤	١٧٨٠٢,٧١	منطقة خدمات رئيسية ١A
٣,٦٩	١٥٤٨٦,٣٥	منطقة خدمات رئيسية ٢A
٦,٢٨	٢٦٣٩١,٦٨	منطقة خدمات رئيسية B
١١,٦٤	٤٨٨٩٧,٠٣٦	منطقة خدمات رئيسية ١C
٤,٤٥	١٨٦٩٢,٣١	منطقة خدمات رئيسية ٢C ( أرض القنق )
٧,٩٠	٣٣١٧٥,٦٣	منطقة خدمات رئيسية D
٣,٣٦	١٤١١٧,٥٣	منطقة خدمات رئيسية E
٠,٨٧	٣٦٤٥,٤٩	منطقة خدمات رئيسية F
٠,٩٣	٣٩١٦,٤٥	منطقة خدمات رئيسية ١G
١,١٩	٤٩٨٣,١٠	منطقة خدمات رئيسية ٢G
٤٤,٥٥	١٨٧١٠٩,٢٧	إجمالى منطقة الخدمات الرئيسية

### مكونات المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى محل التعديل :

تبلغ مساحة المرحلة الأولى ٧٦,٠٩ فدان بما يعادل ٣١٩٥٨٤,٧٦٦ م<sup>٢</sup> .  
 تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٦,٤٨ فدان بما يعادل ٢م<sup>٢</sup> ١٥٣٢٣٠,٦٧ وتمثل نسبة ٤٧,٩٥٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى وتنقسم إلى :  
 ١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٦,٠٣ فدان بما يعادل ٦٧٣٣٨,٨٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢١,٠٧٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .  
 ٢- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نموذج السكنى) ٢٠,٤٥ فدان بما يعادل ٨٥٨٩١,٧٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٦,٨٨٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .  
 تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٩٥ فدان بما يعادل ٤٠١٠,٨٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١,٢٦٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .  
 تبلغ المساحة المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة ١١,٧٣ فدان بما يعادل ٤٩٢٤٥,٠٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٥,٤١٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٤,٠٢ فدان بما يعادل ٢٥٨٨٨٩,٥١م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٨,٤٣٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٢,٩١ فدان بما يعادل ٢٥٤٢٠٨,٦٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٦,٩٦٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى .

### المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٦,٤٨ فدان بما يعادل ٢١٥٣٢٣٠,٦٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤٧,٩٥٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى ؛ وتشتمل على الآتى :

أولاً - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٦,٠٣ فدان بما يعادل ٢٦٧٣٣٨,٨٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢١,٠٧٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وطبقا

للمجدول التالي :

رمز النموذج	نوع الإسكان	عدد مرات تكرار البلوك بالموقع	عدد الوحدات في البلوك	إجمالي عدد الوحدات	المساحة البنائية في الدور المتكرر <sup>٢</sup> بالمتر مربع	مساحة الدور المتكرر <sup>٢</sup>	عدد الانوار	إجمالي المساحة المبنية في كل الأنوار BUA	إجمالي مسطح مبقي الدور الأرضي في الموقع العام بالمتر مربع FOOT PRINT
I	عمارات	١	٥٦	٥٦	١٠٧٥	١١٨٣	٧	٨١٧٠	١٠٧٥
V	عمارات	٦	٥٦	٣٣٦	١٢١٧	١٣٣٩	٧	٥٥٤٩٥,٢	٧٣٠٢
V <sup>٣</sup>	عمارات	٣	٦٣	١٨٩	١٢١٧	١٣٣٩	٧	٢٧٧٤٧,٦	٣٦٥١
V <sup>٣</sup>	عمارات	١	٧٠	٧٠	١٢١٧	١٣٣٩	٧	٩٢٤٩,٢	١٢١٧
X	عمارات	٤	٦٣	٢٥٢	١٥٣٩	١٦٩٣	٧	٤٦٧٨٥,٦	٦١٥٦
XM	عمارات	١	٦٣	٦٣	١٥٣٩	١٦٩٣	٧	١١٦٩٦,٤	١٥٣٩
L	عمارات	١	٤٢	٤٢	١٠٨٣	١١٩١	٧	٨٢٢٧	١٠٨٢,٥
D	عمارات	٥	٥٦	٢٨٠	١٣٨٠	١٥١٨	٧	٥٢٤٤٠	٦٩٠٠
DS	عمارات	٢	٢٨	٥٦	٦٩٠	٧٥٩	٧	١٠٤٨٨	١٣٨٠
	الإجمالي	٢٤	١٣٤٤					٢٣٠٢٩٩	٢٠٣٠٢,٥

ثانياً - تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (نموذج السكني) ٢٠,٤٥ فدان

بما يعادل ٢١٥٨٩١,٧٨م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٦,٨٨٪ من إجمالي مساحة المرحلة الأولى وطبقا للمجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

**المساحة المخصصة للخدمات :**

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٩٥ فدان بما يعادل ٤٠١٠,٨٧م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١,٢٦٪ من إجمالى مساحة المرحلة الأولى ؛ وطبقاً للجدول التالى :

المساحة		منطقة الخدمات
بالفدان	بالمتر المربع	
٠,٩٥	٤٠١٠,٨٧٣١	منطقة خدمات أ
٠,٩٥	٤٠١٠,٨٧	اجمالي

**جدول أرصدة الإسكان المستخدمة بالمرحلة الأولى :**

اجمالي	نوع الاسكان		عدد الوحدات الكلي
	عمارات	نموذج سكني	
١٦٤٦,٠٠	١٣٤٤,٠٠	٣٠٢,٠٠	متوسط الكثافة السكنية لكل وحدة
	٤,٣٠	٤,٣٠	
٧٠٧٧,٨٠	٥٧٧٩,٢٠	١٢٩٨,٦٠	عدد السكان الكلي
	٣٠٣٠٢,٥٠	٣٨٦٥١,٣٠	اجمالي المسطح المبنى FOOT PRINT
٦٨٩٥٣,٨٠	٢٣٠٢٩٩,٠٠	١٠٥٨٧٨,٨٢	اجمالي المساحة المبنية في كل الأتوار BUA
	٢٣٠٢٩٩,٠٠	١٠٥٨٧٨,٨٢	

**مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثانية من المشروع**

تبلغ مساحة المرحلة الثانية ٤٤,٢٣ فدان بما يعادل ١٨٥٧٧٨,٩٧م<sup>٢</sup> .

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٦,١٨ فدان بما يعادل ٦٧٩٧٢,٨٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٦,٥٩٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,١٣ فدان بما يعادل ٨٩٦٦,٥٤م<sup>٢</sup> وتمثل

نسبة ٤,٨٣٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١١,٩٢ فدان

بما يعادل ٥٠٠٨٢,٦٦م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٦,٩٦٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٧,٩٩ فدان بما يعادل ٣٣٥٦٢,٢٥م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة ١٨,٠٧٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦,٠٠ فدان بما يعادل ٢٥١٩٤,٦٣م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة ١٣,٥٦٪ من إجمالى مساحة المرحلة الثانية .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٦,١٨ فدان بما يعادل ٦٧٩٧٢,٨٩م<sup>٢</sup> وتمثل

نسبة ٣٦,٥٩% من إجمالي مساحة المرحلة الثانية وطبقاً للجدول التالي :

اسم النموذج	نوع الإسكان	عدد مرات تكرار النموذج بالموقع	عدد الوحدات في النموذج	إجمالي عدد الوحدات	المساحة البنائية في الدور الأرضي بالمتر مربع	مساحة الدور الأول بالمتر مربع	مساحة الدور الثاني بالمتر مربع	الارتفاع	إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA	إجمالي مسطح مبني الدور الأرضي في الموقع العام بالمتر مربع FOOT PRINT
TM	نموذج سكني	١	٦	٦	٦٣٢,٥	٦٩٥,٧٥	٤٨٥,٢٠	١٨١٣,٤٥	١٨١٣,٤٥	٦٣٢,٥
TL		٧	٦	٤٢	٦٦٤,٨	٧٣١,٢٨	٤٨٥,٢٠	١٣١٨,٩٦	٤٦٥٣,٦	
TW		٢٠	٤	٨٠	٤٧٧,٩	٥٢٥,٦٩	٣٢٤,١٠	٢٦٥١,٨٠	٩٥٥٨	
TC		٢	٨	١٦	٥٠١,٦	٥٥١,٧٦	٢٧٥,٨٨	٢٦٥٨,٤٨	١٠٠٣,٢	
TF		١٧	٤	٦٨	٤٨٩,٩	٥٣٨,٨٩	٣٤٠,٠٠	٢٣٢٩,٤٣	٨٣٢٨,٣	
SL		٨	٢	١٦	٢٤٤,٥	٢٦٨,٩٥	١٤٧,٠٠	٥٢٨٣,٦٠	١٩٥٦	
SF		١٤	٢	٢٨	٢٤٦,٧	٢٧١,٣٧	١٣٥,٦٩	٩١٥٢,٥٧	٣٤٥٣,٨	
VS		٣	١	٣	١٣١,٢	١٤٤,٣٢	٩٥,٠٠	١١١١,٥٦	٣٩٣,٦	
VL		٤	١	٤	١٥٢,٢	١٦٧,٤٢	١٢٤,٥٠	١٧٧٦,٤٨	٦٠٨,٨	
الإجمالي			٧٦	٢٥٥				٨٤٧٨٦,٣٣	٣٠٥٨٧,٨	

**المساحة المخصصة للخدمات :**

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢,١٣ فدان بما يعادل ٨٩٦٦,٥٤م<sup>٢</sup> وتمثل

نسبة ٤,٨٣% من إجمالي مساحة المرحلة الثانية ؛ وطبقاً للجدول التالي :

المساحة		منطقة الخدمات
بالفدان	بالمتر المربع	
٢,١٣	٨٩٦٦,٥٣٨٩	منطقة خدمات ١
٢,١٣	٨٩٦٦,٥٤	إجمالي

**جدول أرصدة الإسكان المستخدمة بالمرحلة الثانية :**

إجمالي	٢٥٥	عدد الوحدات الكلى
٤,٣٠		متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
١٠٩٧		عدد السكان الكلى
٣٠٥٨٧,٨٠		إجمالي المسطح المبنى PRINT FOOT
٨٤٧٨٦,٣٣		إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA

### مكونات المخطط التفصيلي للمرحلة الثالثة من المشروع

تبلغ مساحة المرحلة الثالثة ٦٩,٠٢ فدان بما يعادل ٢٨٩٨٧٨,٥٥ م<sup>٢</sup>.  
تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٥,٧٨ فدان بما يعادل ١٥٠٢٧٢,٦٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٥١,٨٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .  
تبلغ المساحة المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة ١٢,٦٨ فدان بما يعادل ٥٣٢٦٧,٨٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٨,٤٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .  
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار سيارات ١١,٤٠ فدان بما يعادل ٤٧٨٦١,٦٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٦,٥٠٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .  
تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩,١٦ فدان بما يعادل ٣٨٤٧٦,٤٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٣,٣٠٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة .

### المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٥,٧٨ فدان بما يعادل ١٥٠٢٧٢,٦٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٥١,٨٪ من إجمالي مساحة المرحلة الثالثة وطبقا للجدول التفصيلي المدرج على لوحة المخطط العام .

### جدول أرصدة الإسكان المستخدمة بالمرحلة الثالثة :

إجمالي	
٧٣٨	عدد الوحدات الكلي
٤,٣٠	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
٣١٧٣	عدد السكان الكلي
٦٧٦٢٢,٦٦	إجمالي المسطح المبني PRINT FOOT
٢٠٢٨٦٧,٩٩	إجمالي المساحة المبنية في كل الأدوار BUA

### مكونات المخطط التفصيلى للمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة من المشروع

تبلغ مساحة المنطقة (أ) من المرحلة الرابعة ٥١,٥٨ فدان بما يعادل ٢١٦٦٤٢,١٢ م<sup>٢</sup>.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٣,٨٨ فدان بما يعادل ٢٧٨,٠٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤٦,٣٠٪ من إجمالى مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٨٨ فدان بما يعادل ٣٧٠,٩,٥٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١,٧٠٪ من إجمالى مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٢,٣١ فدان بما يعادل ١٧٠٧,٤٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٣,٩٠٪ من إجمالى مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ١١,٧٢ فدان بما يعادل ٩٢١٨,٧٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٢,٧٠٪ من إجمالى مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢,٧٩ فدان بما يعادل ١٧٢٨,٣٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٥,٤٠٪ من إجمالى مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة .

#### المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢٣,٨٨ فدان بما يعادل ٢٧٨,٠٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤٦,٣٠٪ من إجمالى مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة وطبقا للجدول التفصيلى المدرج على لوحة المخطط العام .

#### المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٠,٨٨ فدان بما يعادل ٣٧٠,٩,٥٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١,٧٠٪ من إجمالى مساحة المنطقة (أ) بالمرحلة الرابعة ؛ وطبقا للجدول التالى :

المساحة		منطقة الخدمات
بالفدان	بالمتر المربع	
٠,٨٨	٣٧٠,٩,٥٥	منطقة خدمات ٤ - ١
٠,٨٨	٣٧٠,٩,٥٥	إجمالى



**جدول أرصدة الإسكان المستخدمة بالمنطقة (أ) من المرحلة الرابعة :**

إجمالى	
٤٣٧	عدد الوحدات الكلى
٤,٣٠	متوسط الكثافة السكانية لكل وحدة
١٨٧٩,١٠	عدد السكان الكلى
٤٣٤١٣,٢٠	إجمالى المسطح المبنى PRINTFOOT
١٢٢٤١٢,٠٧	إجمالى المساحة المبنية فى كل الأدوار BUA

**مكونات المخطط التفصيلى للمنطقة الأولى من المرحلة السابعة من المشروع**

تبلغ مساحة المنطقة الأولى من المرحلة السابعة ٣٢,٦١ فدان بما يعادل ١٣٦٩٨١,١٩ م<sup>٢</sup>.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٧,٢٧ فدان بما يعادل ٧٢٥٣٩,٣١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٥٣,٠٠% من إجمالى مساحة المرحلة الثالثة ؛ وتشتمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ٧,٩٧ فدان بما يعادل ٣٣٤٧٩,٣١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٤,٤% من مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للنموذج السكنى ٩,٣٠ فدان بما يعادل ٣٩٠٦٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٨,٥% من مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٢٨ فدان بما يعادل ١٧٩٧٠,٧٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٣,١٠% من إجمالى مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمسطحات الخضراء ٤,٩٢ فدان بما يعادل ٢٠٦٧٩,٨٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٥,١٠% من إجمالى مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٦,١٤ فدان بما يعادل ٢٥٧٩١,٢٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٨,٨٠% من إجمالى مساحة منطقة الاعتماد.

### المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ١٧,٢٧ فدان بما يعادل ٧٢٥٣٩,٣١ م<sup>٢</sup> وتمثل

نسبة ٥٣,٠٠٪ من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد ؛ وتشتمل على الآتي :

أولاً - تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ٧,٩٧ فدان بما يعادل ٣٣٤٧٩,٣١ م<sup>٢</sup>

وتمثل نسبة ٢٤,٤٪ من مساحة منطقة الاعتماد وطبقاً للجدول التالي :

النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup>	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي (BUA) م <sup>٢</sup>
AP١	أرضي + ٦ أدوار	١٠٨	١٧٧٣,٢٠	٧	٧٥٦	١٢٤١٢,٠٤	٨٦٨٨٦,٨
AP٢		١٠٨	١٧٦٨,٧٤	١	١٠٨	١٧٦٨,٧٤	١٢٣٨١,١٨
AP٣		٥٤	٨٨٤,٥٥	١	٥٤	٨٨٤,٥٥	٦١٩١,٨٥
الإجمالي				٩	٩١٨		١٠٥٤٥٩,٨٣

ثانياً - تبلغ المساحة المخصصة للنموذج السكني ٩,٣٠ فدان بما يعادل

٣٩٠٦٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٨,٥٪ من مساحة منطقة الاعتماد ، وطبقاً للجدول التالي :

النموذج	عدد الاموار	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup>	التكرار	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي (F.P) م <sup>٢</sup>	إجمالي (BUA) م <sup>٢</sup>
TH٢	أرضي + دورين	٢	٩٤,٥	١	٢	٩٤,٥	٢٨٣,٥
TH٣		٣	١٤١,٧٥	١	٣	١٤١,٧٥	٤٢٥,٢٥
TH٤		٤	١٨٩	١	٤	١٨٩	٥٦٧
TH٧		٧	٣٣٠,٧٥	١	٧	٣٣٠,٧٥	٩٩٢,٢٥
TH٩		٩	٤٢٥,٢٥	٤	٣٦	١٧٠,١	٥١٠,٣
TH١٠		١٠	٤٧٢,٥	٢	٢٠	٩٤٥	٢٨٣٥
TH١١		١١	٥١٩,٧٥	١	١١	٥١٩,٧٥	١٥٥٩,٢٥
TH١٢		١٢	٥٦٧	٢٣	٢٧٦	١٣٠,٤١	٣٩١٢٣
TH١٣		١٣	٦١٤,٢٥	١	١٣	٦١٤,٢٥	١٨٤٢,٧٥
الإجمالي					٣٧٢	١٧٥٧٧	٥٢٧٣١

### المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٢٨ فدان بما يعادل ١٧٩٧٠,٧٨ م<sup>٢</sup> وتمثل

نسبة ١٣,١٠٪ من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد ؛ وطبقاً للجدول التالي :

عدد الأدوار	النوعية البنائية	المساحة		الاستعمال	الأراضي القديمة بمنطقة التعديل في المنطقة الأولى للمرحلة السابقة
		فدان	متر مربع		
	أرضي فقط ومساحة غرفة الأمن للتوريد عن ٢م <sup>٢</sup>	٠,٠١	٦٠,٠١	-	بوابات (F.P)
	أرضي + دورين	٣,٧٣	١٥٦٦٧,٣٦	خدمي-إداري-تجاري	أرض خدمية ٠.١ (المنطقة الأولى)
	أرضي + أول	٠,٥٣	٢٢٤٣,٤٢	لدى إجتماعي	أرض خدمية ٠.٢ (المنطقة الأولى)
		٤,٢٨	١٧٩٧٠,٧٨		إجمالي الأراضي القديمة

### الجدول التفصيلي لمناطق الخدمات بالمنطقة الأولى من المرحلة السابعة :

رقم المبنى	الاستعمال	مساحة بمساحة المبنى بالمتر المربع	عدد الأتوار	إجمالي مساحة منطقة الخدمات بالمتر المربع	النسبة المئوية للمباني %
مبنى خدمات ٠١ مبنى واحد مكون من سبع أجزاء متصلة و هي: ٠٧,٢,٠٦,٢,٠٥,٢,٠٤,٢,٠٣,٠٢,٠١	خدمي+إداري+تجاري	٤٧٠٠,٠٠	أرضي + دور أول + دور ثاني	١٥٦٦٧,٣٦	٣٠,٠٠٠
مبنى خدمات ٠٢	تدري اجتماعي	٣٣٣,٠٠	أرضي + دور أول	٢٢٤٣,٤٢	١٤,٨٤

### مكونات المخطط التفصيلي للمناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة من المشروع

تبلغ مساحة المناطق الثانية والثالثة والرابعة من المرحلة السابعة ٣٢,٦١ فدان بما يعادل ١٣٦٩٨١,١٩ م<sup>٢</sup>.

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٦,٧١ فدان بما يعادل ١٥٤١٨٥,٤٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤٦,٧٩% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد ؛ وتشتمل على الآتى :

تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ١٦,٩٩ فدان بما يعادل ٧١٣٧٣,٨٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢١,٦٦% من مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للنموذج السكنى ١٩,٧٢ فدان بما يعادل ٨٢٨١١,٦٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٥,١٣% من مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨,٩٩ فدان بما يعادل ٣٧٧٦٢,٢٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١١,٤٦% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمسطحات الخضراء ١٩,٨٢ فدان بما يعادل ٨٣٢٦٣,٥٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٥,٢٧% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٢,٩٤ فدان بما يعادل ٤٣٤٢,٥٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٦,٤٩% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد .

### المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٣٦,٧١ فدان بما يعادل ١٥٤١٨٥,٤٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٤٦,٧٩% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد ؛ وتشتمل على الآتى :

أولاً - تبلغ المساحة المخصصة للعمارات ١٦,٩٩ فدان بما يعادل ٧١٣٧٣,٨٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢١,٦٦% من مساحة منطقة الاعتماد ، وطبقا للجدول التالي :

اسم النموذج	عدد الأتوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة مسطح المبنى بالنور الأرضي F.P	مساحة مسطح المبنى بالأتوار B.U.A	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأرضي F.P	إجمالي مساحة المبنى بالنور الأرضي B.U.A
type A	أرضي + أتوار	٩٠	١٣٠٢	٩١١٤	٢١	١٨٩٠	١٩٣٩٤	١٩٣٩٤
type B		٤٥	٦٤٥,٤٣٥	٤٥١٨,٠٤٥	١	٤٥	٦٤٥,٤٣٥	٤٥١٨,٠٤٥
type C		٧٢	١٠,٣٢,١٩٦	٧٢٢٨,٨٧٢	٤	٢٨٨	٤١٣,٧٨٤	٢٨٩١٥,٤٨٨
الإجمالي						٢٢٢٣	٣٢١١٨,٢١٩	٢٢٤٨٢٧,٥٣٣

ثانياً - تبلغ المساحة المخصصة للنموذج السكنى ٩,٣٠ فدان بما يعادل ٢٣٩٠٦٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٨,٥% من مساحة منطقة الاعتماد ، وطبقاً للجدول التالى :

النموذج	عدد الأتوار	عدد الوحدات فى النموذج	مساحة مسطح المبنى بالأتوار B.U.A	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة المبنى بالأتوار F.P	إجمالي مساحة المسطح المبنى بالأتوار B.U.A
TH ١	١	١	١٤١,٧٥	١	١	٤٧,٢٥	١٤١,٧٥
TH ١٤	٤	٣	٥٦٧	٣	١٢	٥٦٧	١٧٠١
TH ٥	٥	٥	٧٠٨,٧٥	٥	٥	١١٨١,٢٥	٣٥٤٣,٧٥
TH ٦	٦	٥	٨٥٠,٥	٥	٣٠	١٤١٧,٥	٤٢٥٢,٥
TH ٨	٨	١	١١٣٤	١	٨	٣٧٨	١١٣٤
TH ٩	٩	٦	١٢٧٥,٧٥	٦	٥٤	٢٥٥١,٥	٧٦٥٤,٥
TH ١٠	١٠	٦	١٤١٧,٥	٦	٦٠	٢٨٣٥	٨٥٠٥
TH ١١	١١	٧	١٥٥٩,٢٥	٧	٧٧	٣١٣٨,٢٥	١٠٩١٤,٧٥
TH ١٢	١٢	٦	١٧٠١	٦	٧٢	٣٤٠٢	١٠٢٠٦
TH ١٣	١٣	٣٤	١٨٤٢,٧٥	٣٤	٤٤٢	٢٠٨٨٤,٥	٦٢٦٥٣,٥
٧١	١	٥	١٨٩	٥	٥	٣٦٣	٩٤٥
الإجمالي					٧٨٦	٣٧٢٦٥,٢٥	١١١٦٥١,٧٥

### المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٨,٩٩ فدان بما يعادل ٣٧٧٦٢٠,٢٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١١,٤٦% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد ؛ وطبقاً للجدول التالى :

عدد الأتوار	النسبة الباقية	المساحة		الاستعمال	الأراضي الخدمية بالمنطقة السكنية و الثالثة و الرابعة من المرحلة السابعية
		فدان	متر مربع		
		٠,٠٣	١٢٠,٠٠		بوابات
		٤,٥٥	١٩١٠٩,٣٧٥١		أرض خدمية ٠٣ (المنطقة الرابعة) خدمي+إداري+تجارى
	٣٠%	٤,٤١	١٨٥٣٢,٨٤٤		أرض خدمية ٠٤ (المنطقة الرابعة) خدمي+إداري+تجارى
	٢٠%	٨,٩٩	٣٧٧٦٢,٢٢		إجمالي الأراضي الخدمية فى المنطقة السكنية و الثالثة و الرابعة من المرحلة السابعية

### الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

#### الاشتراطات البنائية للإسكان :

لا تزيد مساحة أراضي الإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع. أقصى ارتفاع للعمارات بدروم + أرضى + ٦ أدوار متكررة بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة، وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد من قبل وزارة الدفاع .

الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٢٥ شخص / فدان طبقاً للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

الالتزام بتوفير مكان لتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد

فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ،  
ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر  
بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

#### **الاشتراطات البنائية للعمارات :**

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات عن ٤٥ ٪ من المساحة  
المخصصة للعمارات .

الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضى + ٦ أدوار متكررة وبما لا يتعارض  
مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م وفى حالة عدم وجود فتحات فى هذه  
الواجهات يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط  
والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

#### **الاشتراطات البنائية للنموذج السكنى :**

بالنسبة النموذج السكنى لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة  
الأرض الواحدة عن ٤٥ ٪ من مساحتها .

الارتدادات بالنموذج السكنى لا تقل عن الأمامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م  
وبارتفاع أرضى ودورين .

#### **الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :**

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً  
لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ؛  
والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً  
للتوقيينات الممنوحة للمشروع والموضحة بالعقد المبرم بين شركة الأهلى للتنمية  
العقارية وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٢٥٠م) من مسطح  
المبنى المخصصة للخدمات وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ؛



وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يتم ترك ممر مشاه بعرض لا يقل عن ٣م بين أراضي الخدمات والمباني السكنية .  
يتم الالتزام بإرتدادات من جميع الجوانب ( أمامى - جانبي - خلفى ) لكل قطعة  
ارض بما لا يقل عن ٦ متر .

### جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية للمشروع :

المحدد	الرصيد على مستوى المشروع	المستخدم في المرحلة الأولى	المستخدم في المرحلة الثانية	المستخدم بالمرحلة الثالثة	المستخدم بالمرحلة الرابعة - منطقة أ	المستخدم بالمنطقة أ والمرحلة السابعة	المستخدم بالمنطقة ٢ و ٣ والمرحلة السابعة	اجمالي المستخدم	الرصيد المتبقى
المساحة النهائية FOOT PRINT بالمتر مربع	٤٩٩٧٠,٥٩	٦٨٥٥٣,٨٠	٣٠,٥٨٧,٨٠	٦٧٦٢٢,٦٦	٤٣٤١٣,٢٠	٣٢٤٤٢,٦٩	٦٩٣٨٣,٤٧	٣١٢١٠,٣,٦٢	١٨٧١٠,٢,٧٧
اجمالي المساحة المبنيه في كل الأتوار BUA بالمتر مربع	٣٤٩٧٩٤٦,١١	٣٣٦١٧٧,٨٢	٨٤٧٨٦,٣٢	٢٠,٢٨٦٧,٩٩	١٢٢٤١٢,٠٧	١٥٨١٩٠,٨٣	٣٣٦٤٧٩,٢٨	١٢٤٠٩٤,٣٢	٢٢٥٧٠,٣١,٧٩
اجمالي عدد الوحدات السكنية	١٥٣٧١,٨٠	١٦٤٦,٠٠	٢٥٥,٠٠	٧٣٨,٠٠	٤٣٧,٠٠	١٢٩,٠٠	٣٠٩,٠٠	٧٣٧٥,٠٠	٧٩٩٦,٨٠
اجمالي مساحة الاراضى المخصصة للسكان	١١١٠,٤٥٩,٠٨	١٥٢٢٣٠,٦٧	٦٧١٧٢,٨٩	١٥٠,٢٧٢,٦٠	١٠٠,٢٧٨,٠٢	٧٢٥٣٩,٣١	١٥٤١٨٥,٤٩	٦٩٨٤٧٨,٩٨	٤١١٩٨٠,١٠

### جدول الأرصدة المسموح بها للكثافة السكانية للمشروع :

المحدد	الرصيد على مستوى المشروع	المستخدم في المرحلة الأولى	المستخدم في المرحلة الثانية	المستخدم بالمرحلة الثالثة	المستخدم بالمرحلة الرابعة - المنطقة أ	المستخدم بالمنطقة ١ والمرحلة السابعة	المستخدم بالمنطقة ٢ - ٣ والمرحلة السابعة (محل الاحتكاك)	الرصيد المتبقى
المساحة الاجمالية (بالمتر المربع)	٥٢٨,٧٩	٧٦,٠٩	٤٤,٢٣	٦٩,٠٢	٥١,٥٨	٣٢,٦١	٧٨,٤٧	١٧٦,٧٩
عدد السكان الاجمالي	٦٦٠,٩٨,٧٥	٧٠,٧٨	١٠,٩٧	٣١٧٣,٠٠	١٨٧٩,١	٥٥٦٠,٠٠	١٢٩٤٣,٠٠	٣٤٣٦٩,١٥

### جدول الأرصدة المسموح بها لأراضى الخدمات للمشروع :

المحدد	الرصيد على مستوى المشروع	المستخدم في المرحلة الأولى	المستخدم في المرحلة الثانية	المستخدم بالمرحلة الثالثة	المستخدم بالمرحلة الرابعة	المستخدم بالمنطقة أ والمرحلة السابعة (منطقة تعديل)	المستخدم بالمنطقة ٢ و ٣ والمرحلة السابعة (محل الاحتكاك)	الرصيد المتبقى
المساحة الاجمالية (بالمتر المربع)	٢٦٦٥١,٠١٨	٤٠١٠,٨٧٣	٨٩٦٦,٥٣٩	٠,٠٠	٣٧٠,٩٥٥	٥٦٥٩,٧٤	٣٧٧٦٢,٢٢	١٨٧١٠,٩,٢٧
المساحة الاجمالية (بالمتر المربع)	٦٣,٤٥	٠,٩٥	٢,١٣	٠,٠٠	٠,٨٨	١,٣٥	٤,٢٨	٤٤,٥٥



### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٦ ادوار متكررة) ، و ( أرضى ودورين ) للنموذج السكنى ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وطبقا للكثافة السكانية الإجمالية للمشروع .
- ٢- الكثافة المتوسطة على مستوى المشروع شركة المستقبل ١٠٠ شخص / فدان مع التزام الشركة بالتنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن احتياجات المشروع من المرافق طبقا للكثافة المتوسطة المعدلة للمشروع ( ١٠٠ فرد / فدان ) ، والكثافة السكانية لقطع الأراضى موضوع القرار ١٢٥ شخص / فدان ، طبقا للتعاقد المبرم بين الشركة وشركة المستقبل للتنمية العمرانية .
- ٣- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات ( نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ) لكل نشاط على حده طبقا للإشتراطات الموضحة بالجدول المرفق بالقرار الوزارى .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ( مشروع عمرانى متكامل ) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقا لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ و ١٠ ٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .

- ٧- تتولى شركة الأهلى للتنمية العقارية بالتنسيق مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى بقطعة الأرض عالياً، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من ( مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات ) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية.
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١١ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء.
- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة ( ٧ ، ٨ ، ٩ )
- ١٣- فى حال طلب تعديل المخطط التفصيلى بقطعة الأرض عالياً فانه يلزم اولاً اعتماد وموافقة شركة المستقبل للتنمية العمرانية على اللوحات المقدمة .

١٤- تلتزم شركة المستقبل للتنمية العمرانية بتحمل تكلفة الطريق المر بأرض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزعم تنفيذها لخدمة العاصمة الإدارية الجديدة طبقاً للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو جهاز المدينة في هذا الشأن في حالة مرور الطريق بهذه الأرض .

١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥ م ٢ مبانى مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفي جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٦- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

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

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

طرف ثان

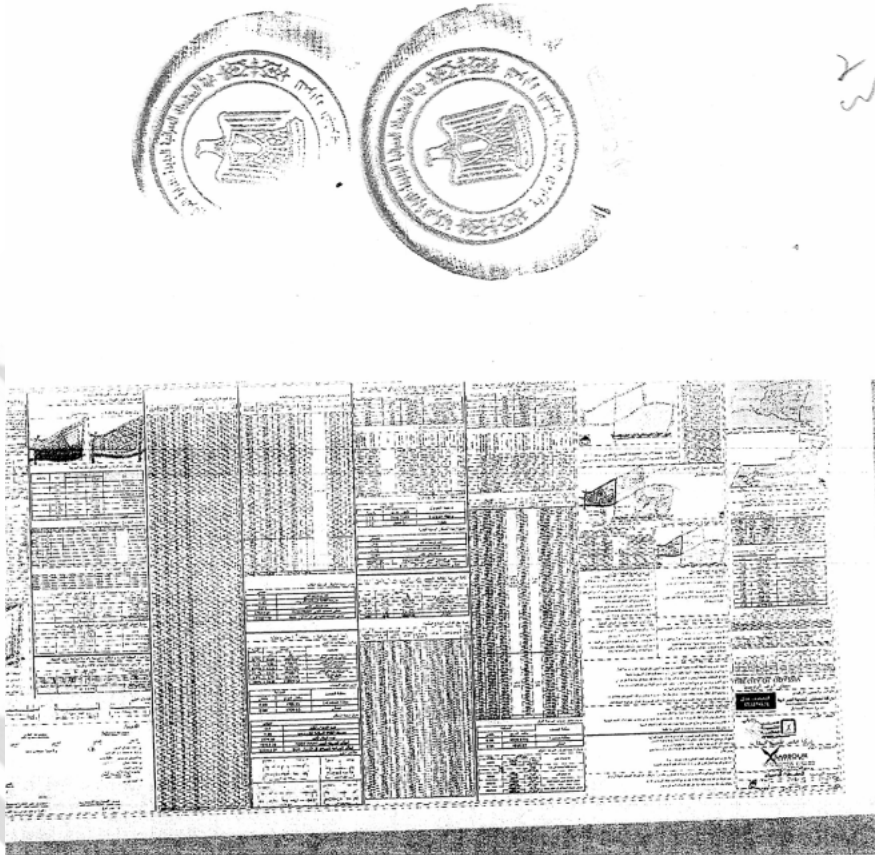
(إمضاء)

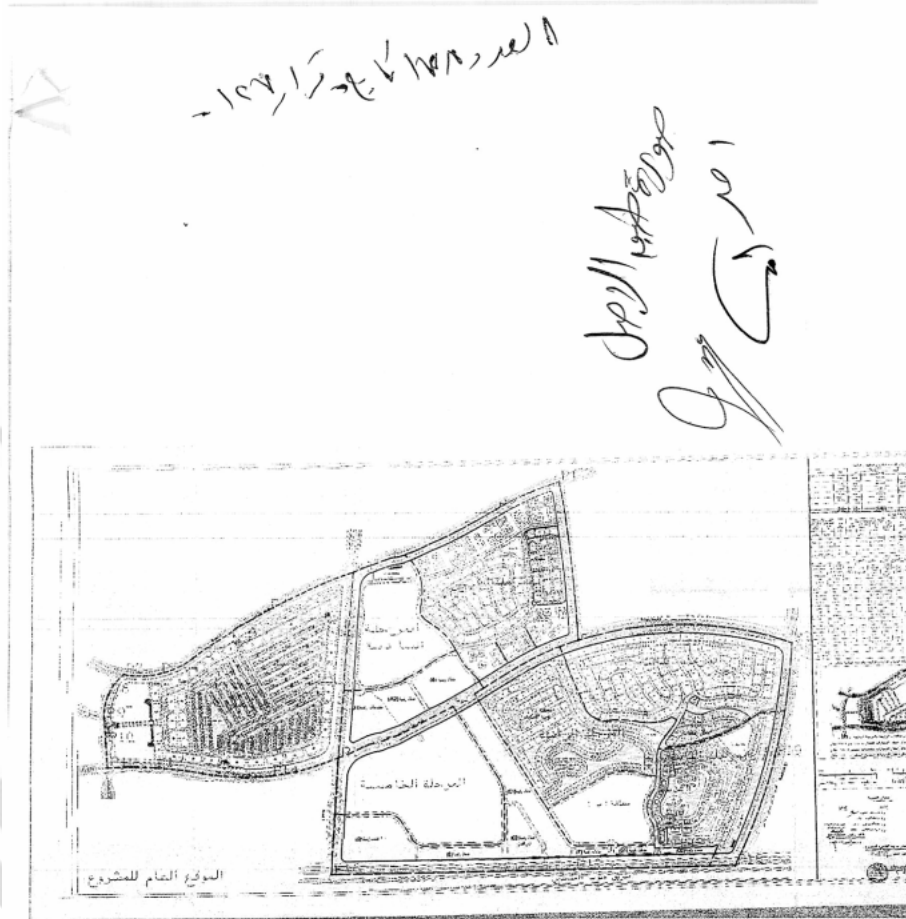
طرف أول

(إمضاء)



وزارة التخطيط  
والتنمية الاقتصادية  
والاجتماعية







## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٢٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦ ب)

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

الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ عبد الناصر علي قاسم سلومة

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

### 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 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 ٢٠١٩/١١/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيد / عبد الناصر علي قاسم سلومة لقطعة الأرض رقم (١٦ ب) بمساحة  
(٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة  
٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من  
استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٣٨٦٤)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٢ لاستصدار قرار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛  
وعلى كتاب وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٤٨٤٦)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٤ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى لقطعة الأرض عليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٦١١٤)  
بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١١ لاستصدار قرار باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛  
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة  
برقم (٤١١٤٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٦ ؛

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 وكيل السيد / عبد الناصر علي قاسم سلومة باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦ ب) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، 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 المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قـــــــــــــــــرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦ ب) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / عبد الناصر علي قاسم سلومة لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع من وكيله باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه 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 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 للرأى العام 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 بالتعهد المقدم من وكيله بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

**مادة ٦-** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧-** 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 ٨-** يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرफقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠ -** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١ -** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢ -** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣ -** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤ -** 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 للمشروع

بقطعة الأرض رقم (١٦ ب)

بمساحة ٢م١٠٥٠٠ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/الناصر علي قاسم سلومة خطاب

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة

وسيادته بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩

#### مساحة المشروع :

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

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٥١٦٥,٩٤ أى ما يعادل ١,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالبور الأراضى (F.P) ٢م٥٦٨ وتمثل نسبة (١٤,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م٧ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٣٠٤٨,٩٣ أى ما يعادل ٠,٧٢٦ فدان وتمثل نسبة (٢٩,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٩٣٧,٥ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م١٣٤٠,٦٣ أى ما يعادل ٠,٣١٩ فدان وتمثل نسبة (١٢,٧٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥١٦٥,٩٤ م أى ما يعادل ١,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٤,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	١٠٥٨,٦١	٣٠٧,٠٠	%٢٩,٠٠	فيلات متصلة	٤	أرضى + أول + غرف سطح
٢	١٠٥٨,٦١	٣٠٧,٠٠	%٢٩,٠٠	فيلات متصلة	٤	أرضى + أول + غرف سطح
٣	٩٣٠,٥٧	٣٠٧,٠٠	%٣٣,٠٠	فيلات متصلة	٤	أرضى + أول + غرف سطح
٤	٩٣٠,٥٧	٣٠٧,٠٠	%٣٣,٠٠	فيلات متصلة	٤	أرضى + أول + غرف سطح
٥	٢٩٥,٩٣	٨٥,٠٠	%٢٨,٧٢	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول + غرف سطح
٦	٢٩٧,٨٦	٨٥,٠٠	%٢٨,٥٤	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول + غرف سطح
٧	٢٩٧,٨٦	٨٥,٠٠	%٢٨,٥٤	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول + غرف سطح
٨	٢٩٥,٩٣	٨٥,٠٠	%٢٨,٧٢	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول + غرف سطح
الإجمالى	٥١٦٥,٩٤	١٥٦٨,٠٠			٢٠	

### 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 إجمالى مساحة المشروع (إسكان + غرف أمن) .
- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠%) للفيلات المنفصلة و(٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .
- 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 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 أراضي) على ٢٥٠م مقيسة 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 .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود لقطع 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 للكوود 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 السكنية المحققة ٣٥ شخصاً / فدان .

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

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
١٤,٩٣٪	١٥٦٨	الإسكان F.P
٠,٠٧٪	٧	غرف الأمن F.P
١٥٪	١٥٧٥	الإجمالى

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات.
- 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 المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد / عبد الناصر على قاسم سلومة خطاب على نفقته الخاصة 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 البديومات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 للمباني 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 الجهاز لتنفيذ مكونات المشروع.
- ١٣ - يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٤ - يتم الإلتزام 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 الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)









## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١٣٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب/٢) بمساحة ٥ أفدنة  
بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة / سيجال إيجيبت  
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل)

### 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 فدانا بمدينة ٦ أكتوبر



وبمساحة ٣١٢٠ فدانا 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 ٤/١٠/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر وشركة سيجال إيجيبت لقطعة الأرض رقم (٨ ب / ٢) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر نشاط سكنى بمقابل عينى (بموقع بديل) ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى طلب السيد / تامر محمد جميل عبد الله الممثل القانونى لشركة سيجال إيجيبت الوارد برقم (٤٨٤٦١) بتاريخ ١٣/٤/٢٠٢٢ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب وكيل الممثل القانونى لشركة سيجال إيجيبت الوارد برقم (٤٢٣٢٠) بتاريخ ٥/١١/٢٠٢٢ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع ؛  
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٧٥٤٧) بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠٢٢ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عالىه والواردة برقم (٤٥٣٦) بتاريخ ٩/١/٢٠٢٣ ؛  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة 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 شركة سيجال إيجيبت باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب / ٢) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تتازل عن ٥٠% بموقع بديل) ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته 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 ٢٢/١/٢٠٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قــــــــــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب / ٢) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة سيجال إيجيبت لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٤/١٠/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى 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 بينها وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء 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 الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق مههد) .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة 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 ٧-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

**مادة ٨-** تلتزم الشركة 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 الزمنى المعتمد وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١١-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢-** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٣-** يُنشر 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

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب/٢)

بمساحة ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة / شركة سيجال إيجيبت

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

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥ أفدنة .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٠٤٤,١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٣٩٢ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٨٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣١٤٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٤,٩٨% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٢٩٩,٢٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٥ فدان وتمثل نسبة ٣٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٠١,٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة (١٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٥٤٩,٤٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٦٠٧ فدان وتمثل نسبة ١٢,١٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

٦ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٠٤٤,١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٣٩٢ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٨٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣١٤٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٤,٩٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضى F.P	عدد الوحدات	عدد الأدوار	نوع النموذج
١	٧١٧,٩٣	٣٢,١٧٦٪	٢٣١	٣		فيلا متصلة
٢	٣١٣,٨٦	٣٠,٥٨٧٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٣	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٤	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٥	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٦	٣٢٤,٢	٢٩,٦٠٢٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٧	٣٢٤,٢	٢٩,٦٠٢٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٨	٥١٧	٣٢,٨٨٢٪	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
٩	٥١٧	٣٢,٨٨٢٪	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٠	٥٦٥,٢٣	٣٠,٠٧٦٪	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١١	٥٨٠	٢٩,٣١٠٪	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٢	٥٢٠	٣٢,٦٩٢٪	١٧٠	٢	بدروم+ دور ارضي+ دور اول	فيلا شبه متصلة
١٣	٥٨٠	٢٩,٣١٠٪	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٤	٥٦٥,٢٣	٣٠,٠٧٦٪	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٥	٥١٧	٣٢,٨٨٢٪	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٦	٥١٧	٣٢,٨٨٢٪	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٧	٣٢٤,٢٦	٢٩,٥٩٧٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
١٨	٣٢٤,٢	٢٩,٦٠٢٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
١٩	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٢٠	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٢١	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٢٢	٣١٣,٨٦	٣٠,٥٨٧٪	٩٦	١		فيلا منفصلة
٢٣	٧١٧,٩٣	٣٢,١٧٦٪	٢٣١	٣		فيلا متصلة
الإجمالى	١٠٠٤٤,١	٣١,٤٤٤٪	٣١٤٤	٣٦		

**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 .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠٪ للفيلات المنفصلة ، و ٤٥٪ للفيلات المتصلة والشبه متصلة 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 المسطح المبنى للدور 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 .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن ٢٥٠م مقيسة 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 .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود بقطع الأراضى السكنية الفيالات : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبى إلى 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 للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن ويولبات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فداناً - والكثافة السكانية المحققة ٣١ شخصاً / فداناً .



الوقائع المصرية – العدد ١٧٨ (تابع) في ١٥ أغسطس سنة ٢٠٢٣ ١٠٣

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

البيان	المساحة المبنية بالمتر المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٣١٤٤	%١٤,٩٨
غرف الأمن F.P	٦	%٠,٠٢
الإجمالى	٣١٥٠	%١٥

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة 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 بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السادة / شركة سيجال إيجيبت على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة المالكة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى الشركة المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- تلتزم الشركة المالكة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تلتزم الشركة المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة المالكة بتقديم برنامج زمنى لجهاز المدينة لتنفيذ مكونات المشروع .
- 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- تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- 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 ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)





طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٣

٧٧٩ - ٢٠٢٣/٨/١٥ - ٢٠٢٣ / ٢٥١٠٩



صورة الكترونية لأصل المطبوع عند التأويل