

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

# الوقائع المصرية

مُلحق للجريدة الرسمية

الثمن ١٥ جنيها

السنة  
١٩٨ هـ

الصادر فى يوم الأربعاء ١٥ رجب سنة ١٤٤٦  
الموافق ( ١٥ يناير سنة ٢٠٢٥ )

العدد ١٢  
( تابع )



## محتويات العدد

رقم الصفحة

قرارات وزارية أرقام ٤٩١ و ٤٩٩ } وزارة الإسكان والمرافق  
و ٥٠٠ ومن ٥٠٢ إلى ٥٠٤ لسنة ٢٠٢٤ } والمجتمعات العمرانية  
٣ - ٧٨



المطابع الأميرية  
صورة الكترونية لإعلان عند الطلب

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار رقم ٤٩١ لسنة ٢٠٢٤

#### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

#### رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

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 القرار الجمهورى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة  
المجمعات العمرانية الجديدة ؛  
وعلى القرار الجمهورى رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل الحكومة وتعديلاته ؛  
وعلى القرار الجمهورى رقم ٥٤٦ لسنة ١٩٨٠ فى شأن مشروع ميناء دمياط الجديدة ؛  
وعلى القرار الجمهورى رقم ٢٦٢ لسنة ٢٠١٨ والمتضمن "يعدل كردون ميناء  
ومدينة دمياط الجديدة ليكون بمساحة ١٢٧٩٨,٣١ فدان وفقاً للخريطة والإحداثيات مع  
احتفاظ القوات المسلحة بمساحة ٣١٨,٥١ فدان كمناطق استيراتيجية ذات أهمية  
عسكرية داخل حدود المساحة المشار إليها ؛  
وبناء على ما تم عرضه ؛

#### قرر :

#### ( المادة الأولى )

يعتمد المخطط التفصيلى لمنطقة شرق القناة الملاحية بمساحة (٧٣٢ فدان)  
والواقعة بحدود مدينة دمياط الجديدة والصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٢٦٢  
لسنة ٢٠١٨ وفقاً للأنشطة والاشتراطات التخطيطية والبنائية الموضحة باللوحة  
المرفقة بالقرار والتي تعتبر مكملة ومتمة لهذا القرار .

#### ( المادة الثانية )

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ،  
وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

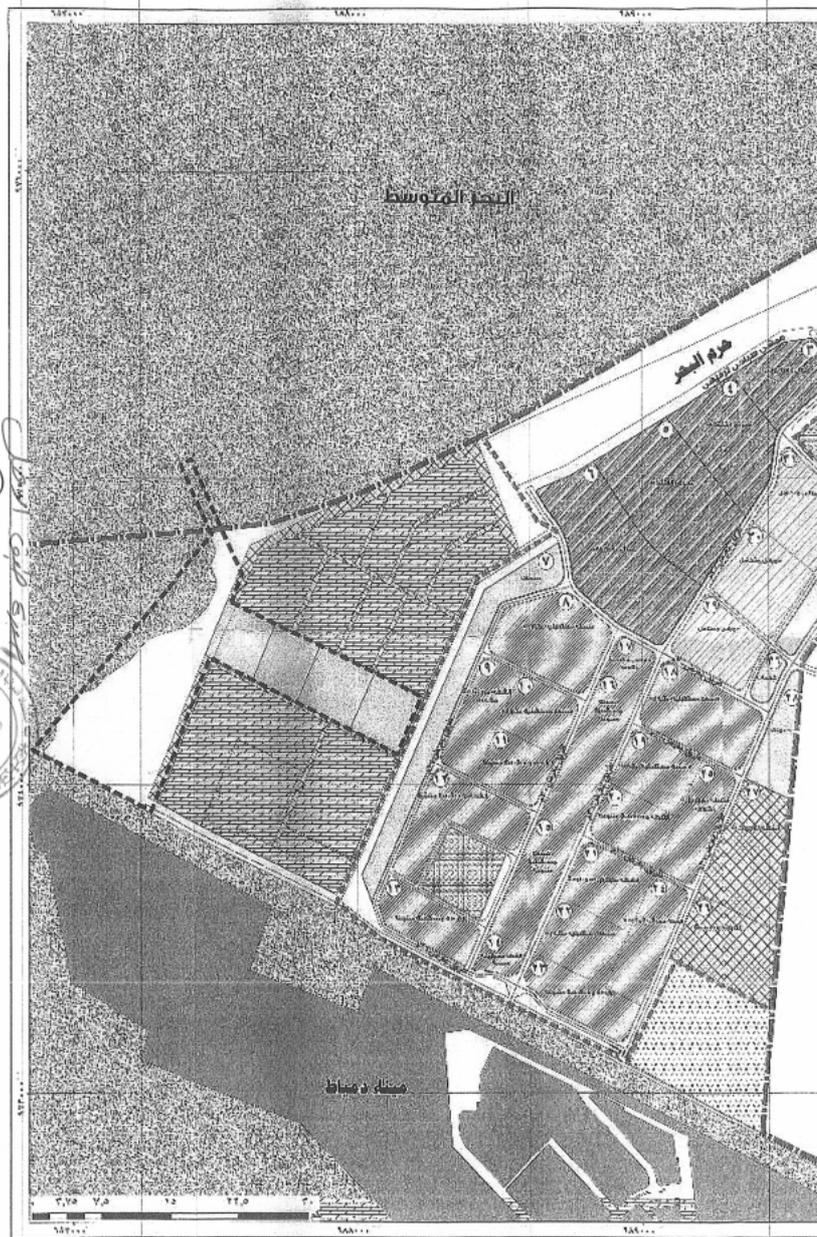
صدر فى ٢٠٢٤/٥/٢٨

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار





Handwritten signature and stamp of the Ministry of Land Reclamation and Urban Planning, Egypt.

مركز الأبحاث رقم ٤٩١

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٩٩ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٢٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ ب / ١)

بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢م١٠٥٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة / سلوى محمد نوار جمعه عبد النبى

بمقابل عينى لإقامة مشروع سكنى

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من استصلاح زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي 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 بأراضي الحزام الأخضر ؛  
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٩/٨/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة /سلوى محمد نوار جمعه عبد النبى لقطعة الأرض رقم (٩ ب / ١) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٠٦٦) بتاريخ ٢٩/١/٢٠٢٤ لاستصدار القرار المائل ؛  
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٢٢٦) بتاريخ ٣/٣/٢٠٢٤ المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٢٣٢٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٦ إلى جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٢٨٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٩ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٢٧٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٣ ؛

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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة/ سلوى محمد نوار جمعه عبد النبى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٩) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٣٢) 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 نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٥ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة / سلوى محمد نوار جمعه عبد النبى بمقابل عيى لإقامة مشروع سكنى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم المخصص لها قطعة الأرض 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 ٦٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق 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 قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإرجاع 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 قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٠/٨/١٩

**مادة ٦-** تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .  
**مادة ٧-** تلتزم المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ٩-** تلتزم المخصص لها قطعة الأرض 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 الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

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

**مادة ١٣-** تلتزم المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية

على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤-** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي

لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر في ٢٩/٥/٢٠٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / **عاصم عبد الحميد الجزار**



### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٩ ب/ ١)

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

الواقعة بالحوض رقم (٣٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيدة / سلوى محمد نوار جمعه عبد النبى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتها بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٩

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>٢</sup>١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١١٦,٥٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٢١٨ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٧٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٥٦٧,٤٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٧,٥٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٩٠,٩٨م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥٢٢ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٨٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٢٤٧,٤٦م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥٣٥ فدان وتمثل نسبة (٢١,٤٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥١١٦,٥٦م أى ما يعادل ١,٢١٨ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٧٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٦٧,٤٠ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى السكنية التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى (F.P) | النسبة البنائية (%) | عدد الوحدات | النموذج         | الارتفاع   | ملاحظات |
|------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|-----------------|------------|---------|
| ١          | ٣٤٨,٤٨                         | ١٠٢,٧٨                   | ٢٩,٤٩               | ١           | فيلات منفصلة    | أرضى + أول |         |
| ٢          | ٣٤٨,٤٨                         | ١٠٢,٧٨                   | ٢٩,٤٩               | ١           |                 |            |         |
| ٣          | ٣٤٨,٤٨                         | ١٠٢,٧٨                   | ٢٩,٤٩               | ١           |                 |            |         |
| ٤          | ٣٤٨,٤٨                         | ١٠٢,٧٨                   | ٢٩,٤٩               | ١           |                 |            |         |
| ٥          | ٣٤٨,٤٨                         | ١٠٢,٧٨                   | ٢٩,٤٩               | ١           |                 |            |         |
| ٦          | ٣٤٨,٤٨                         | ١٠٢,٧٨                   | ٢٩,٤٩               | ١           |                 |            |         |
| ٧          | ٥٠٣,٤٢                         | ١٦٥,٦٨                   | ٣٢,٩١               | ٢           | فيلات شبه متصلة |            |         |
| ٨          | ٥٠٣,٤٢                         | ١٦٥,٦٨                   | ٣٢,٩١               | ٢           |                 |            |         |
| ٩          | ٥٠٣,٤٢                         | ١٦٥,٦٨                   | ٣٢,٩١               | ٢           |                 |            |         |
| ١٠         | ٥٠٣,٤٢                         | ١٦٥,٦٨                   | ٣٢,٩١               | ٢           |                 |            |         |
| ١١         | ٥٠٦                            | ١٤٤                      | ٢٨,٤٦               | ١           | فيلات منفصلة    |            |         |
| ١٢         | ٥٠٦                            | ١٤٤                      | ٢٨,٤٦               | ١           |                 |            |         |
| الإجمالى   | ٥١١٦,٥٦                        | ١٥٦٧,٤                   | -                   | ١٦          | -               | -          |         |

### الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

#### أولاً - أراضى الإسكان :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .

النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠% للفيلات المنفصلة ، ٤٥% للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها (١٥% من إجمالى مساحة المشروع) .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع

المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى .

الردود بقطع الأراضي 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 للفيلات المنفصلة فقط و ٢,٥م من جانب واحد فقط للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والرباعية ، وفى حالة طلب عمل ردود ٢,٥م من الجانبين فيمكن ذلك فى حالة إقامة دور البندوم بقطعة الأرض ، وذلك طبقاً لكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٤٨) فى ٢٠٢٢/١/١١

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .

يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكمود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛

الكثافة السكانية لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان ، والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخص / فدان .

الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة .

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

| النسبة البنائية % | إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م <sup>٢</sup> | البيان        |
|-------------------|--|---------------|
| ١٤,٩٣             | ١٥٦٧,٤٠  | سكنى          |
| ٠,٠٧              | ٧,٥  | غرف الأمن F.P |
| ١٥,٠٠             | ١٥٧٤,٩٠  | الإجمالى      |

الموقع

سيد محمد سيد إسماعيل كراهه



### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) لكامل المشروع ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات .
- ٢- تلتزم المخصص له قطعة الأرض 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- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان .
- 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 المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح بالدور الأرضى طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى السيدة / سلوى محمد نوار جمعه عبد النبى ، 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 مالكة المشروع 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 البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورففها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم مالكة المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تتولى مالكة المشروع باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تلتزم المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٣- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٤- تلتزم مالكة المشروع بتقديم البرنامج الزمنى واعتماده من جهاز المدينة ويتم تنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة والبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .
- ١٧- 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  
المالكة

**سلوى محمد نوار جمعه عبد النبى**

طرف أول

معاون السيد الوزير

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

**د.م/ وليد عباس عبد القوى**





## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٠٠ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٢٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ٢)

بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢م١٠٥٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / سعد عبد المنصف أحمد إبراهيم

بمقابل عينى لإقامة مشروع سكنى

### 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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ 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 والنقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / سعد عبد المنصف أحمد إبراهيم لقطعة الأرض رقم (٣ / أ / ٢) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٩٥٤) بتاريخ ٥/١٢/٢٠٢٣ لاستصدار القرار المائل ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٩٥) بتاريخ ٩/١/٢٠٢٤ المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر إلى جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر برقم (٣٦٣٨) بتاريخ ٢٠/١/٢٠٢٤ المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٥٩٤) بتاريخ ١١/٢/٢٠٢٤ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٠٦٩) بتاريخ ٤/٤/٢٠٢٤ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / سعد عبد المنصف أحمد إبراهيم باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ/٢) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمقابل عيني لإقامة مشروع سكنى ، 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/٥/٢٠٢٤ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ أ / ٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / سعد عبد المنصف أحمد إبراهيم بمقابل عيني لإقامة مشروع سكنى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض 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 ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ 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 قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠١٩/١٢/٣٠

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

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض 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 ٨-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض 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 قطعة الأرض 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-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

**مادة ١٣-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض 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 .

صدر فى ٢٩/٥/٢٠٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**



### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ٢)

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

الواقعة بالحوض رقم (٢١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد / سعد عبد المنصف أحمد إبراهيم

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣٠

#### مساحة المشروع :

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

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٥٢٥٠ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup>١٥٦٧,٥ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١١٧٦,١٤ أى ما يعادل ٠,٥١٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٧٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٩٣٧,٥ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١٢٢٨,٨٦ أى ما يعادل ٠,٥٠٧ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٢٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- غرف أمن وبوابات بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٧,٥ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٧% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٧,٥م بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى التالى :

| رقم القطعة | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى (F.P) | النسبة البنائية لقطعة الأرض | النموذج      | عدد الوحدات بالمبنى | الارتفاع المسموح به                  | ملاحظات |   |
|------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------------|---------|---|
| ١          | ٤٨٧                            | ٨٦,٥                     | ١٧,٧٦٪                      | فيلات منفصلة | ١                   | بدروم + دور أرضى + دور أول + غرف سطح | **      |   |
| ٢          | ٣٢٢,٧٤                         | ١٠٨,١                    | ٣٣,٤٩٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ٣          | ٣٢٢,٧٤                         | ١٠٨,١                    | ٣٣,٤٩٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ٤          | ٣٢٢,٧٤                         | ١٠٨,١                    | ٣٣,٤٩٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ٥          | ٣٢٢,٧٤                         | ١٠٨,١                    | ٣٣,٤٩٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ٦          | ٣٢٢,٧٤                         | ١٠٨,١                    | ٣٣,٤٩٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ٧          | ٣٢٢,٥٧                         | ١٠٤,٥                    | ٣٢,٤٠٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ٨          | ٣٣٠,٤٧                         | ١٠٤,٥                    | ٣١,٦٢٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ٩          | ٣٩٧,١                          | ١٠٤,٥                    | ٢٦,٣٢٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ١٠         | ٢٩٨,٨                          | ٨٩,٥                     | ٢٩,٩٥٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ١١         | ٢٩٨,٨                          | ٨٩,٥                     | ٢٩,٩٥٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ١٢         | ٢٩٨,٨                          | ٨٩,٥                     | ٢٩,٩٥٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ١٣         | ٢٩٨,٨                          | ٨٩,٥                     | ٢٩,٩٥٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ١٤         | ٢٩٨,٨                          | ٨٩,٥                     | ٢٩,٩٥٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ١٥         | ٢٩٨,٨                          | ٨٩,٥                     | ٢٩,٩٥٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| ١٦         | ٣٠٦,٣٦                         | ٩٠                       | ٢٩,٣٨٪                      |              | -                   |                                      | ١       | - |
| الإجمالى   | ٥٢٥٠                           | ١٥٦٧,٥                   | -                           |              | ١٦                  |                                      | -       |   |

**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 إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وبما لا يتجاوز مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأراضى) وبما 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 وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٤م كحد أدنى .

(و) الردود داخل قطعة الأرض السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حالة طول واجهة قطعة الأرض يقل عن (٢٢,٥م) يتم عمل ردود جانبي ٢,٥م فقط وبما يحقق النسبة البنائية المسموح بها بالقطعة كحد أقصى .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ح) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ط) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛

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

(ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان ، والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخص / فدان .

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

| النمط     | مساحة الدور الأرضى<br>F.P (٢م) | النسبة البنائية |
|-----------|--------------------------------|-----------------|
|           |                                | المحققة         |
| السكنى    | ١٥٦٧,٥                         | %٤,٩٣           |
| غرف الأمن | ٧,٥                            | %٠,٠٧           |
| الإجمالى  | ١٥٧٥                           | %١٥,٠٠          |

بالتوكيل

**د.م وائل صلاح الدين بهلول**



### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) .
- ٢- يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣- يلتزم المالك 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- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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 المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك 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 المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يتولى 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 .

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

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

١٣- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٤- يتولى المالك اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

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

١٧- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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 أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

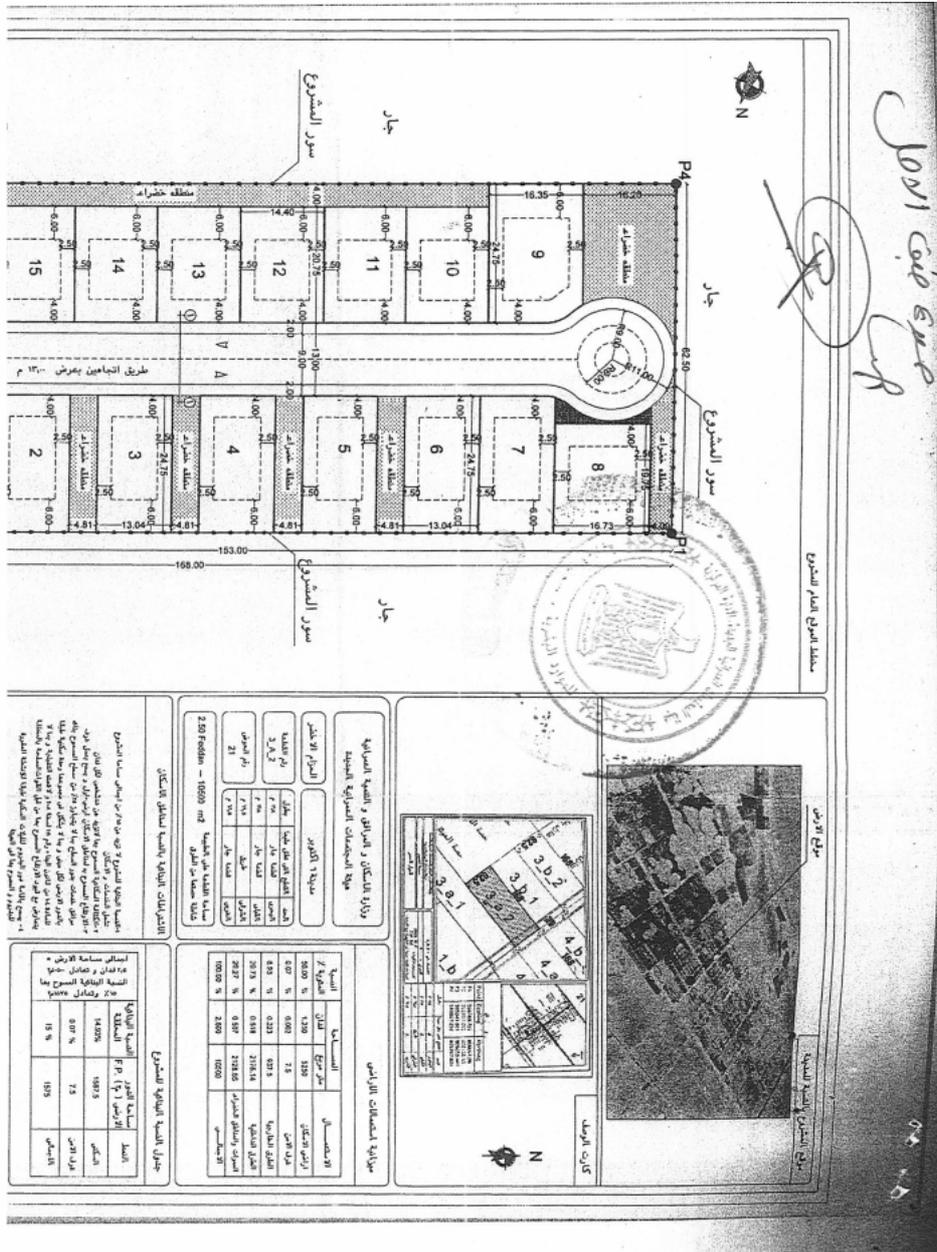
**د.م/ وليد عباس عبد القوى**

طرف ثانٍ

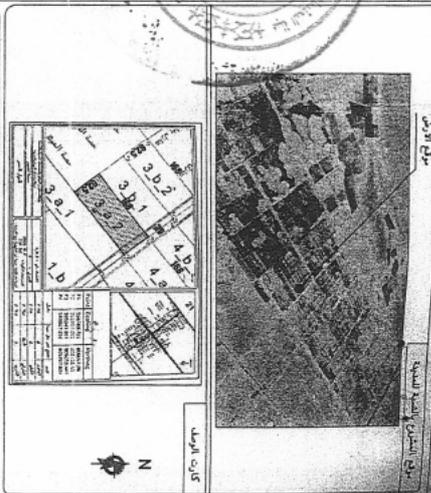
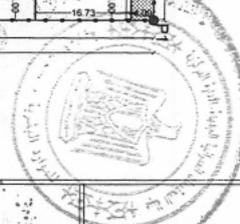
بالتوكيل عن المالك

**د.م / وائل صلاح الدين بهلول**





صممها: محمد ابراهيم  
مهندس



وزارة الإسكان والتخطيط العمراني واقتصاد الإسكان  
موقع المجمعات السكنية الجديدة

| البيانات            | القيمة |
|---------------------|--------|
| مساحة الأرض الكلية  | ٣٠٠٠   |
| مساحة الأرض المبنية | ١٠٠٠   |
| نسبة البناء         | ٣٣.٣٣% |
| عدد الوحدات السكنية | ٢١     |

| البيانات            | القيمة |
|---------------------|--------|
| مساحة الأرض الكلية  | ٣٠٠٠   |
| مساحة الأرض المبنية | ١٠٠٠   |
| نسبة البناء         | ٣٣.٣٣% |
| عدد الوحدات السكنية | ٢١     |

ملاحظات: ١- تم إعداد هذا المخطط على أساس البيانات المقدمة من المالكين. ٢- هذا المخطط لا يضمن دقة القياسات الواردة فيه. ٣- هذا المخطط لا يضمن دقة القياسات الواردة فيه. ٤- هذا المخطط لا يضمن دقة القياسات الواردة فيه.

| البيانات            | القيمة |
|---------------------|--------|
| مساحة الأرض الكلية  | ٣٠٠٠   |
| مساحة الأرض المبنية | ١٠٠٠   |
| نسبة البناء         | ٣٣.٣٣% |
| عدد الوحدات السكنية | ٢١     |



## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٠١ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٢٤

باعتماد تعديل تخطيط تقسيم قطعة الأرض رقم (MU20-B1)

بمساحة (٢٣,٤٨ فدان) ضمن المرحلة الأولى

والمخصصة لشركة العاصمة الدولية للتعليم

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع جامعة خاصة "جامعة العاصمة الدولية"

والسابق صدور قرار وزارى لها برقم (٩٨٨) بتاريخ ١٨/١٢/٢٠١٩

### 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 أراضى العاصمة

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 كتاب السيد اللواء دكتور مهندس / المدير العام لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٤ للسادة / شركة العاصمة الدولية للتعليم متضمنا إخطارهم بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لعرض الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (MU20 B1) بمساحة تقريبية (٢٣١٠٠٠ م<sup>٢</sup>) تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع جامعة بالعاصمة الإدارية ؛

وعلى محضر تعديل بيانات تسليم قطعة الأرض المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ لتكون بغرض إنشاء جامعة العاصمة الدولية بدلا من فرع جامعة سيناء مع اعتبار تاريخ ٢٠١٧/٤/٢٣ هو تاريخ تسليم قطعة الأرض، وبلغت مساحة قطعة الأرض الكلية ٥٦,٦ فدان بما يعادل (٢٣٧٧٦٩,١١ م<sup>٢</sup>) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٤ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة العاصمة الدولية للتعليم لقطعة الأرض رقم (MU20-B1) بمساحة إجمالية ٢٣٧٧٦٩,١١ م<sup>٢</sup> حوالى ٥٦,٦ فدان تحت العجز والزيادة بالعاصمة الإدارية الجديدة بغرض إنشاء جامعة العاصمة الدولية، وحدود قطعة الأرض المبيعة وإحداثياتها موضحة بكارث الوصف الوارد من استشارى المشروع (شركة دار الهندسة - مصر) وطبقا للبند الواردة بالتعاقد ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٨٨) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (MU20-B1) بمساحة ٥٦,٦ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة لشركة العاصمة الدولية للتعليم من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع جامعة خاصة "جامعة العاصمة الدولية"؛

وعلى ملحق محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٦ لقطعة الأرض بعد تخفيض مساحتها لتصبح المساحة الإجمالية ٢٣,٤٨ فدان ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة العاصمة الدولية للتعليم لقطعة الأرض رقم (MU20-B1) بعد تخفيض المساحة وإجمالى ثمن الأرض ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس / رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٩ بخصوص طلب استصدار هذا القرار مرفقا به :

مستندات تخصيص قطعة الأرض ؛

صورة من عقد البيع الخاص بقطعة الأرض ؛

التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة

بالقرار الوزارى ؛

البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الشركة ؛

عدد ٧ لوحات من المخطط العام ؛

كارت الوصف الخاص بالقطعة ومحضر التسليم ؛

وعلى كتاب شركة / العاصمة الدولية للتعليم الوارد إلى قطاع التخطيط

والمشروعات برقم (٤٩٠٠٢) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٧ مرفقا به عدد (٧) نسخ من لوحات

المشروع للمراجعة والاعتماد ؛



وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٧٥٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٣ ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة العاصمة الدولية للتعليم باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (MU20-B1) بمساحة ٢٣,٤٨ فدان بما يعادل (٩٨٦٣٣,٦٨ م<sup>٢</sup>) ضمن المرحلة الأولى والمخصصة للشركة من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع جامعة خاصة "جامعة العاصمة الدولية" السابق صدور قرار وزارى لها برقم (٩٨٨) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨ ، وفقا 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 ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (MU20-B1) بمساحة ٢٣,٨٤ فدان بما يعادل (٩٨٦٣٣,٦٨ م<sup>٢</sup>) ضمن المرحلة الأولى والمخصصة لشركة العاصمة الدولية للتعليم من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع جامعة خاصة . جامعة العاصمة الدولية " ، وذلك طبقا للاشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٤ وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٦ ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم شركة العاصمة الدولية للتعليم بالاشتراطات البنائية المعمول بها

كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٣ -** تلتزم شركة العاصمة الدولية للتعليم بالحصول على موافقة وزارة

التعليم العالى وكافة الجهات المختصة على النشاط المخصص له الأرض قبل مباشرة

النشاط وفى حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٤ -** تلتزم شركة العاصمة الدولية للتعليم 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 ٥ -** تلتزم شركة العاصمة الدولية للتعليم بموافاة جهاز المدينة المختص

بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون

رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٦ -** تلتزم شركة العاصمة الدولية للتعليم بتنفيذ المشروع على المساحة

الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من

القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج

الزمنى على أن يتم الانتهاء من تنفيذ كامل المشروع خلال ٧ سنوات تبدأ من

٢٠١٩/١٢/١٨ تاريخ صدور القرار الوزارى رقم (٩٨٨) وفقا لما ورد بالبند الحادى

عشر من العقد المؤرخ ٢٠١٨/١٢/٤ ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا

القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٧ -** تلتزم شركة العاصمة الدولية للتعليم بتوفير أماكن شحن للسيارات

الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ٨ -** تلتزم شركة العاصمة الدولية للتعليم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ٩ -** تلتزم شركة العاصمة الدولية للتعليم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٠ -** تلتزم شركة العاصمة الدولية للتعليم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

**مادة ١١ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٩/٥/٢٠٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار



## الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم (لتصميم العمراني)

للمشروع بقطعة الأرض رقم (MU20-B1)

بمساحة ٢٣,٤٨ فدان ضمن المرحلة الأولى والمخصصة

لشركة العاصمة الدولية للتعليم من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع جامعة خاصة "جامعة العاصمة الدولية"

بالعاصمة الإدارية الجديدة والسابق صدور

قرار وزاري لها رقم ٩٨٨ اريخ ٢٠١٩/١٢/١٨

### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٣,٤٨ فدان أي ما يعادل

٢٩٨٦٣٣,٦٨ م<sup>٢</sup>.

### ميزانية استعمالات الأراضي :

١- تبلغ المساحة المخصصة للمباني بالمشروع (F.P) ٢١٥٧٨,٢٩ م<sup>٢</sup>

أي ما يعادل ٥,١٤ فدان وتمثل نسبة (٢١,٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بالمشروع

٣٦٠٣٢,٥٢ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٨,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٥٣٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بالمشروع

٢٢٢٢٠٢,٢٩ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٥,٢٨ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٥١٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية بالمشروع ١٨٨٢٠,٥٨م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤,٤٨ فدان وتمثل نسبة (١٩,٠٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

#### المسطحات المبنية بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للمباني بالمشروع F.P ٢١٥٧٨,٢٩م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,١٤ فدان وتمثل نسبة ٢١,٨٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفقاً للجدول التفصيلية الآتية :

#### ١- جدول مسطحات المباني بالمشروع للمنطقة الأكاديمية :

| م | النشاط                          | مسطح (F.P) النموذج (م <sup>٢</sup> ) | عدد الأدوار          |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| ١ | مبنى تعليمي للكليات العملية (أ) | ٣,٩١٥,٢٠                             | بدروم+ أرضى+ ٥ أدوار |
| ٢ | مبنى تعليمي للكليات النظرية (ب) | ٢,٦٩٤,٤٦                             | بدروم+ أرضى+ ٥ أدوار |
| ٣ | مبنى تعليمي للكليات النظرية (ج) | ٢,٥٣٥,١٢                             | بدروم+ أرضى+ ٥ أدوار |
| ٤ | مبنى تعليمي المستشفى (د)        | ٢,٤١٩,٣٨                             | بدروم+ أرضى+ ٥ أدوار |
| ٥ | مبنى تعليمي الورش الهندسية (هـ) | ١,٥٠١,٢٠                             | أرضى+ ٢ أدوار        |
| ٦ | مبنى الأنشطة الطلابية (و)       | ٣,١٧١,٢٥                             | بدروم+ أرضى+ ٢ أدوار |
| ٧ | مبنى إدارة الجامعة (ز)          | ١,٨٩٥,٨١                             | بدروم+ أرضى+ ٢ أدوار |
| ٨ | البوابات وغرف فن                | ٣٢٩,٤٨                               | أرضى                 |
|   | الإجمالي                        | ١٨,٤٦١,١٩                            |                      |

#### ٢- جدول مسطحات المباني بمنطقة إسكان الطلبة وأعضاء هيئة التدريس :

| م | النشاط            | مسطح (F.P) النموذج (م <sup>٢</sup> ) | عدد الأدوار          |
|---|-------------------|--------------------------------------|----------------------|
| ١ | مبنى سكني (ح)     | ٣,٠٦٣,٦٠                             | بدروم+ أرضى+ ٥ أدوار |
| ٢ | البوابات وغرف أمن | ٥٣,٥٠                                | أرضى                 |
|   | الإجمالي          | ٣,١١٧,١٠                             |                      |

**الاشتراطات البنائية للمشروع :**

الردود الداخلى لقطعة الأرض بواقع : ١٠م من الحد الشرقى ، ٣٠م من الحد الشمالى ، ٦٠م من الحد الجنوبى ، ١٠م من الحد الغربى .

**أولاً - الاشتراطات البنائية للمنطقة الأكاديمية :**

النسبة البنائية : لا تزيد عن ٢٢% (F.P) من إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للجامعة مع الالتزام بالشروط الخاصة لوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .

لا تقل مساحة أراضي المنطقة الأكاديمية عن ٨٠% من مساحة أرض الجامعة .  
عدد الأوار المسموح بها كحد أقصى للمنطقة الأكاديمية (أرضى + ٥ أوار متكررة) بحد أقصى ٢٥ متر وذلك بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن) .

الردود بين المباني التعليمية لا يقل عن ١٠م من جميع الجهات .  
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .  
لا يسمح بعمل فصول دراسية أو معامل بدور البدروم .

تلتزم الشركة بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

**ثانياً - الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية :**

لا تزيد مساحة أراضي منطقة إسكان الطلبة وأعضاء هيئة التدريس عن ٢٠% من مساحة أرض الجامعة .

عدد الأدوار المسموح بها كحد أقصى للمنطقة السكنية (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بحد أقصى ٢٥ متر وذلك بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط (جراج سيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن) .  
الردود بين المباني السكنية و بعضها لا يقل عن ١٠م من جميع الجهات .



المطابـق الأـميرـيـة  
صورة الكـرونية لإعطـاها عند التـداول

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الأكاديمية وإسكان الطلبة (أرضى + ٥ أدوار) بحد أقصى ٢٥ متر؛ بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع ويسمح بإقامة دور للبروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط .
- ٢- النسبة البنائية لا تزيد عن ٢٢% (FP) من إجمالي مساحة قطعة الأرض مع الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت بمنطقة الردود .
- ٤- تتولى شركة العاصمة الدولية للتعليم على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات ) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة ، وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .

- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٤، ٥، ٦) .
- ١٠- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بالمشروع.
- ١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات .
- ١٣- يتم الالتزام بالقانون الصادر رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ١٤- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة لإقامة المشروع .
- ١٥- تلتزم الشركة بكافة الشروط التى تم على أساسها تخصيص قطعة الأرض .

طرف ثانٍ

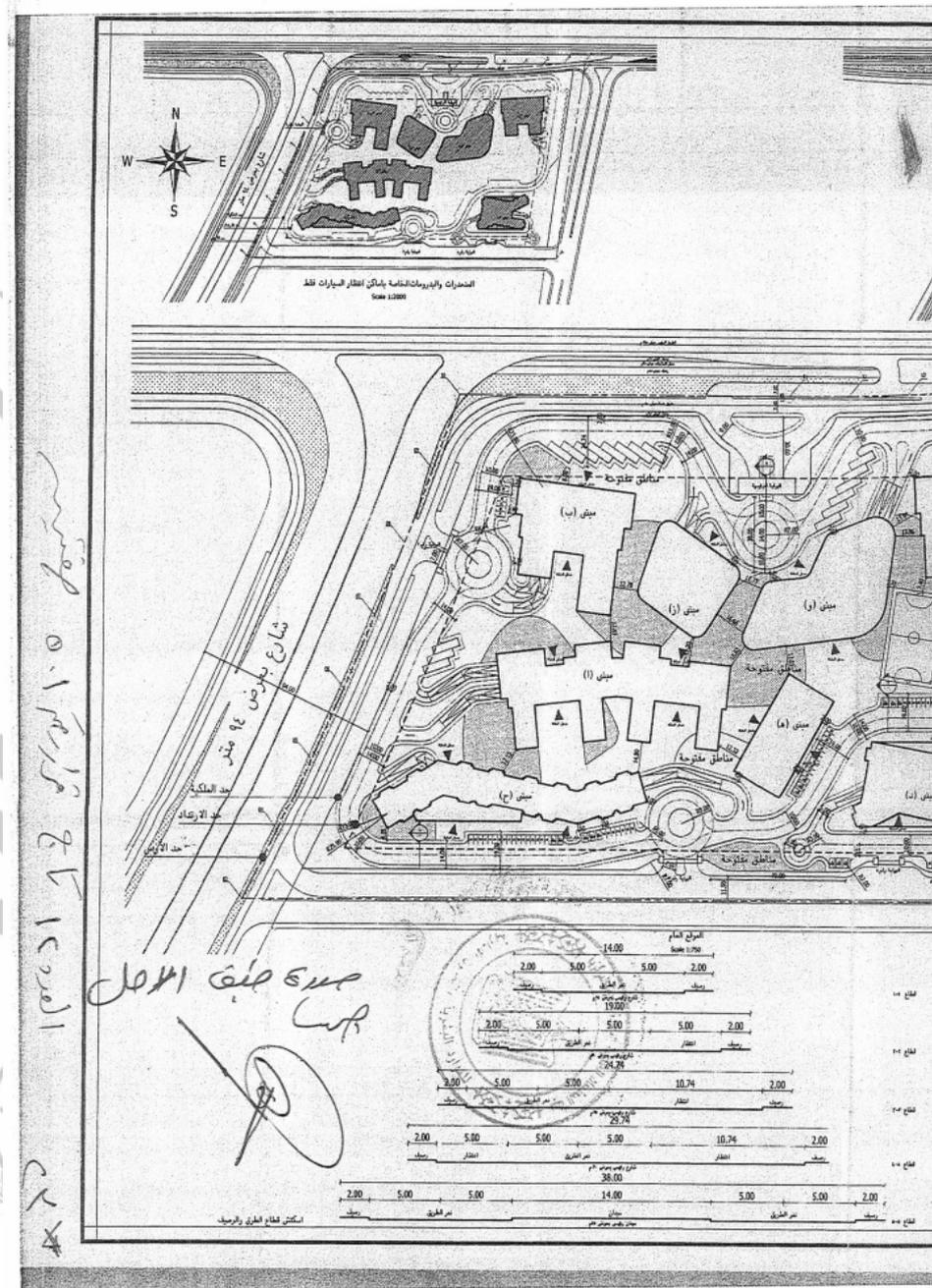
المفوض بالتوقيع عن الشركة  
السيد / أحمد على هاشم على

طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
د.م/ وليد عباس عبد القوى







## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٠٢ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٢٤

باعتماد تعديل المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض

رقم (٢) بمساحة ٤٣,٧٧ فدان

بمركز خدمات المدينة ٢ بمدينة الشروق

المخصصة للسادة / وزارة الشباب والرياضة بنظام نقل الأصول

لإقامة ناد رياضى

والسابق اعتماد لوحة تخطيط المشروع بتاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤

### 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 الرياضة الصادر بالقانون رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧ ؛

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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى بروتوكول التعاون الموقع بتاريخ ٢٠٠٠/٨/١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجمعية المستثمرين بمدينة الشروق بشأن تخصيص قطعة أرض بمساحة (٤٣,٧٧ ف) تحت العجز والزيادة بمركز خدمات المدينة ٢ بمدينة الشروق بنظام مقابل الانتفاع ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٠ لقطعة الأرض عاليه إلى السادة / جمعية المستثمرين بمدينة الشروق بمساحة (٤٢,٤٢م<sup>٢</sup>) ؛  
وعلى كتاب قطاع الشؤون الفنية - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر برقم (٤٥٦١) بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ المرفق به لوحة التخطيط المعتمد للمشروع ؛  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١١٠) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣ بالموافقة على نقل تبعية كامل أصول نادى جرين هيلز بكامل المساحة (٤٣,٧٧ ف) بمدينة الشروق بنظام نقل الأصول لصالح وزارة الشباب والرياضة وذلك على النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى كتاب السيد الأستاذ المشرف على قطاع التنمية البشرية والاجتماعية - وزارة التخطيط والمتابعة والإصلاح الإدارى الصادر برقم (٤٤٦) بتاريخ ٢٠١٨/٦/٧ والمتضمن الموافقة من حيث المبدأ على نقل أصول قطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى كتاب السيد الدكتور وزير المالية رقم (١٢٩٨) بتاريخ ٢٠١٨/٩/٢٣ بشأن الموافقة على نقل أصول قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى موافقة رئاسة الجمهورية الصادرة بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٥ على نقل أصول قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٧ لقطعة الأرض عاليه إلى وزارة الشباب والرياضة بنظام نقل الأصول بمساحة (٤٢,٤٢م<sup>٢</sup>) بما يعادل ٤٣,٤٤ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الجهة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٩١٤) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٩ لاستصدار هذا القرار ؛

وعلى كتابى جهاز تنمية مدينة الشروق رقمى (٧٥) بتاريخ ٢٠٢١/١/١٠ و(١٧٠٢) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١ بشأن كامل موقف قطعة الأرض متضمنا الإفادة بأنه تم التقدم بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٩ بطلب التصالح رقم (٤٨٣٣) للتصالح على كافة المخالفات المنفذة بالمخالفة للمخطط المعتمد وبتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٤ تم تقديم شيك بنكى بقيمة (٥٠٧٠٠٠ جنية) تحت حساب جديده التصالح كقيمة ٢٥٪ تقريباً من إجمالى المخالفات البنائية المقامة على أرض النادى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٠٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٣ لجهاز تنمية مدينة الشروق مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع للمراجعة وتدقيق الإحداثيات والتوقيع على اللوحات والموجه صورته لقطاع الشؤون العقارية والتجارية للإفادة بالموقف العقارى والمهل الممنوحة لاستكمال تنفيذ كامل المشروع وموقف التعاقد ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشروق الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٨٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة - نائب رئيس مجلس الدولة

الوارد برقم (٢٤٩٥٤) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٩ بذات الخصوص والمتضمن الآتى :

أولاً - أن العرض على مجلس إدارة الهيئة لتصويب قراره رقم ١١٠ بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣ بعدم اشتراط تقديم تنازل من جمعية مستثمرى الشروق عن أية دعاوى بعد تمام إجراءات نقل تبعية كامل أصول نادى جرين هيلز بكامل المساحة (٤٣,٧٧ ف) بمدينة الشروق لصالح وزارة الشباب والرياضة ؛

ثانياً - السير فى إجراءات التعاقد والقرار الوزارى بتعديل المخطط العام مع وزارة الشباب والرياضة لكامل أصول نادى جرين هيلز بكامل مساحته (٤٣,٧٧ فدان) ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٥) بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٢٢ بالموافقة على تصويب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١١٠) بتاريخ ٣/٧/٢٠١٧ بعدم اشتراط تقديم تنازل من جمعية مستثمرى الشروق عن أية دعاوى قضائية متعلقة بقطعة الأرض محل نقل الأصول ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨١) بتاريخ ١٢/٧/٢٠٢٣ بالموافقة على منح الأندية الرياضية والاجتماعية مهلة عام للانتهاء من استخراج التراخيص وتنفيذ كافة المنشآت على قطع الأراضي المخصصة لهم بالمدن الجديدة شريطة سداد كافة المستحقات المالية قبل منح المهلة ؛

وعلى عقد التخصيص بنظام نقل الأصول المبرم بتاريخ ١٤/٣/٢٠٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووزارة الشباب والرياضة بشأن قطعة الأرض ؛ وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٩/٥/٢٠٢٤ ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٤٤٢) بتاريخ ٩/٥/٢٠٢٤ ؛

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 الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / وزارة الشباب والرياضة باعتماد تعديل المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٤٣,٧٧ فدان بمركز خدمات المدينة (٢) بمدينة الشروق المخصصة بنظام نقل الأصول لإقامة نادى رياضى والسابق اعتماد لوحة تخطيط المشروع بتاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٩ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٤٣,٧٧ فدان بمركز خدمات المدينة (٢) بمدينة الشروق المخصصة للسادة / وزارة الشباب والرياضة بنظام نقل الأصول لإقامة نادٍ رياضى والصادر لها موافقة قطاع الشؤون الفنية - وزارة الدولة للمجمعات العمرانية الجديدة رقم (٤٥٦١) بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ باعتماد المخطط التفصيلى والسابق اعتماد لوحه تخطيط المشروع بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ وذلك طبقاً للاشتراطات وللحدود الموضحة على الخريطة والمرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص بنظام نقل الأصول المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٤ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم وزارة الشباب والرياضة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٣ -** تلتزم وزارة الشباب والرياضة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أدنى مسئولية على الهيئة .

**مادة ٤ -** تلتزم وزارة الشباب والرياضة بأن مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى ، وفى حالة التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة من اللجنة المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

**مادة ٥ -** تلتزم وزارة الشباب والرياضة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ٧** - تلتزم وزارة الشباب والرياضة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) ، ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨** - تلتزم وزارة الشباب والرياضة بتنفيذ المشروع وفقاً للبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يتم الإنهاء من تنفيذ المشروع فى موعد أقصاه ٢٠٢٤/١١/١٧ طبقاً للفقرة الثانية من البند الرابع عشر من عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٤

**مادة ٩** - تلتزم وزارة الشباب والرياضة بأداء كافة المبالغ المستحقة عن التصالح على الأعمال المخالفة أو إزالة هذه الأعمال حال عدم أداء هذه المبالغ ، وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر هذا القرار كأن لم يكن .

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

**مادة ١١** - تلتزم وزارة الشباب والرياضة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٢** - تلتزم وزارة الشباب والرياضة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣-** تلتزم وزارة الشباب والرياضة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

**مادة ١٤-** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر في ٢٩/٥/٢٠٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / **عاصم عبد الحميد الجزار**



### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى المعدل لقطعة الأرض (٢)  
بمساحة ٤٣,٧٧ فدان بمركز خدمات المدينة ٢ بمدينة الشروق  
والمخصصة للسادة / وزارة الشباب والرياضة بنظام نقل الأصول  
طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١١٠) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣  
والمصوب بقرار مجلس إدارة الهيئة  
بجلسته رقم (١٧٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٦  
لإقامة ناد رياضى والصادر لها موافقة قطاع الشؤون الفنية -  
وزارة الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة  
رقم (٤٥٦١) بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ باعتماد المخطط التفصيلى

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٣,٧٧ فدان  
أى ما يعادل ١٨٣٨٣٩,٤٢ م<sup>٢</sup>.

#### مكونات المشروع :

- ١- تبلغ المساحة المخصصة للمباني بالمشروع (F.P) ٢م<sup>٢</sup> ٩١٩٠,٧٨  
أى ما يعادل ٢,١٩ فدان وتمثل نسبة (٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ المساحة المخصصة للملاعب المفتوحة بالمشروع ٢م<sup>٢</sup> ٢٣٨٨٩,٨٦  
أى ما يعادل ٥,٦٩ فدان وتمثل نسبة (١٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمشروع ٢م<sup>٢</sup> ١٠٥٨٨,٣٨  
أى ما يعادل ٢,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٥,٧٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ومناطق مفتوحة وممرات المشاة  
بالمشروع ٢م<sup>٢</sup> ١٢٢٤٨٤,٥٣ أى ما يعادل ٢٩,١٦ فدان وتمثل نسبة (٦٦,٦٢%)  
من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية بالمشروع ٢١٧٦٨٥,٨٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤,٢١ فدان وتمثل نسبة (٩,٦٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### جدول مسطحات المباني بالمشروع :

| رقم المبني | الاستعمال                   | عدد الأتوار                                      | مساحة الدور الأرضي (F1) | ملاحظات   |
|------------|-----------------------------|--|-------------------------|---|
| ١          | الصالة المغطاة              | أرضي فقط   | ٢٧٢٧,٢١                 |   |
| ٢          | القاعة الاجتماعى            | أرضي + أول                                       | ١٨٦٨                    |   |
| ٣          | بنك                         |  | ٣٧٩,٤٨                  |   |
| ٤          | كافتيريا خاصة بحمام السباحة | أرضي فقط   | ١١٣٠,٣٥                 |   |
| ٥          | كافتيريا خشبية              |  | ١٥                      |   |
| ٥ب         | كافتيريا خشبية              |  | ١٥                      |   |
| ٦          | مبنى الإدارة                | أرضي + أول                                       | ١٨١,٦٦                  | مباني تم تقديم طلب التصالح عليها (خارج الاعتماد) لحين الانتهاء من تكثيف الموقف التنفيذى |
| ٧          | مبنى الإدارة                | أرضي فقط   | ٨٣,٦                    |   |
|            | مسجد                        | طبقاً لاشتراطات المباني الدينية لمعمول بها بلهية | ٢٥٦                     |   |
|            | صالة الجيم                  | أرضي فقط   | ٤١١,٤٥                  |   |
|            | صالة ألعاب مغطاه            |  | ٢٠٩,٣                   |   |
|            | صالة ألعاب مغطاه            |  | ٢٣٤,٤٧                  |   |
| ١٠         | محلات تجارية                |  | ٣٠٩,١                   |   |
| ١٠ب        | محلات تجارية                |  | ٢٣٩,٩٨                  |   |
| ١١         | مبنى خدمات حمام السباحة     | أرضي + أول                                       | ٢١٧                     |   |
| ١١ب        | مبنى خدمات حمام السباحة     |  | ٢١٧                     |   |
| ١٢         | برابيات (عدد ٦ برابيات)     | أرضي فقط   | ٥٤                      |   |
| ١٢ب        | كافتيريا                    |  | ٣٢٨                     |   |
| ١٢ب        | كافتيريا                    |  | ٣١٤,١٨                  |   |
| الإجمالي   |                             |  | ١١١١٠,٧٨                |   |

### الإشتراطات البنائية العامة :

النسبة البنائية بكامل المشروع : لا تزيد عن ٥ % F.P من إجمالى مساحة قطعة أرض المشروع .

الارتفاع : أرضى + أول بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .

الردود : ١٠ أمتار بين المبنى وبعضها وبين المبنى والحدود الخارجية للأرض .

يسمح بإقامة دور بديوم أسفل المبنى يستخدم بالأنشطة المصرح بها دون مسؤولية الجهاز عن توصيل المرافق له .

مداخل ومخارج البديومات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام باشتراطات وزارة الشباب والرياضة واشتراطات الدفاع المدنى والجهات المعنية .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات (سيارات - أتوبيسات) طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تتعهد وزارة الشباب والرياضة بالالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير تغيير مسطحات بنائية إلى محلات تجارية وبنك واستغلالهما من الخارج طبقاً لما تسفر عنها اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة .



### الاشتراطات العامة

النسبة البنائية بكامل المشروع لا تزيد على (٥%) F.P من إجمالى مساحة قطعة أرض المشروع .

لا يجوز إقامة أية منشآت بمنطقة الردود .

تتولى وزارة الشباب والرياضة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من ( مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات ) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة ، وأن تقوم وزارة الشباب والرياضة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

تتولى وزارة الشباب والرياضة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

تتولى وزارة الشباب والرياضة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

تلتزم وزارة الشباب والرياضة 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 الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

تلتزم وزارة الشباب والرياضة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تلتزم وزارة الشباب والرياضة بالبرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع والمعتمد من الهيئة .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته والمعدلات التصميمية للنشاط .

تتولى وزارة الشباب والرياضة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٣ ، ٤ ، ٥) .

تلتزم وزارة الشباب والرياضة بالحصول على موافقة الجهات المعنية باستخراج التصاريح اللازمة للمشروع .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة بالمنطقة الواقع بها المشروع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

يتم الالتزام بالقانون الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ  
مفوضاً عن المالك  
السيد / مصطفى أحمد مصطفى أحمد القاضى

طرف أول  
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
د.م/ وليد عباس عبد القوى







## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٠٣ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٢٤

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠٢)

بمساحة (٩,٥٣ فدان) بما يعادل (٤٠٠٣٣,٣٨ م<sup>٢</sup>)

بالمنطقة الإقليمية – بمدينة الفيوم الجديدة

المخصصة للسادة شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات

لإقامة نشاط عمرانى متكامل

السابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى (٢٠٨) بتاريخ ١٨/٣/٢٠١٨

و (٩٦٥) بتاريخ ٤/١٢/٢٠١٩

### 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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٩) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٥  
بالموافقة على استكمال إجراءات التعاقد لقطعة الأرض رقم (١٠٢) بالمنطقة الإقليمية  
بمساحة (٤٠٠٣٣,٣٨ م<sup>٢</sup>) بما يعادل ٩,٥٣ فدان لصالح السادة شركة الصفوة جروب  
للتنمية وإدارة المشروعات لإقامة مشروع عمرانى متكامل بأمر الإسناد الصادر بلجنة  
البت بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة برقم (٢) فى ٢٠١٦/٥/١٢ ؛  
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٧/١١ لقطعة الأرض رقم ١٠٢  
بالمنطقة الإقليمية بمساحة (٩,٥ فدان) بما يعادل (٤٠٠٣٣,٣٨ م<sup>٢</sup>) لصالح شركة  
الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات ؛  
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/٣٠ بين هيئة المجتمعات  
العمرائية الجديدة والسادة / شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات  
لقطعة الأرض رقم (١٠٢) بالمنطقة الإقليمية بمساحة (٩,٥٣ فدان) بما يعادل  
(٤٠٠٣٣,٣٨ م<sup>٢</sup>) لإقامة مشروع عمرانى متكامل (فيلات) ، وعلى القرار الوزارى  
رقم (٢٠٨) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٨ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠٢)  
بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة بمساحة (٩,٥٣ فدان) المخصصة لشركة  
الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٩٦٥) بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٤ باعتماد تعديل تخطيط  
وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠٢) بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة بمساحة  
(٩,٥٣ فدان) المخصصة لشركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات لإقامة  
مشروع عمرانى متكامل ؛  
وعلى الطلب المقدم من السادة شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات  
الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٩١) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٩  
لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الفيوم الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٢٤٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٤ مرفقا به كامل موقف قطعة الأرض ، وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة الفيوم الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٣٧٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٢٨ مرفقا به لوحات المشروع بعد مراجعتها واعتمادها ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٨٢٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢ ؛  
وعلى البرنامج الزمنى المعدل والمعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٩ ؛

وعلى النوتة الحسابية المعدلة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى والمعتمدة من قبل القطاع المختص ؛  
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 الفيوم الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٠٢) بمساحة (٩,٥٣ فدان) بما يعادل (٤٠٠٣٣,٣٨ م<sup>٢</sup>) بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة المخصصة لإقامة نشاط عمرانى متكامل السابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى (٢٠٨) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٨ و (٩٦٥) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤ ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وشروط الطرح التى تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد مهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار:

**مادة ١-** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ١٠٢ بمساحة ٩,٥٣ فدان بما يعادل (٤٠٠,٣٣,٣٨ م<sup>٢</sup>) بالمنطقة الإقليمية بمدينة الفيوم الجديدة المخصصة لشركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات وإقامة نشاط عمرانى متكامل السابق اعتماده بالقرارين الوزاريين رقمى (٢٠٠٨) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٨ و (٩٦٥) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤ ، وذلك طبقاً للاشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٤/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢-** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاؤ المشروع . وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣-** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين الشركة وعملائها ، وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية .

**مادة ٥-** تتعهد الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن مع عدم الإخلال بحق الهيئة فى اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٦-** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وغير مسموح تخديمها من الخارج ، وفى حالة طلب التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعيرها من قبل الجهة المختصة بالتسعير .

**مادة ٧-** تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للمخطط المقدم منها وفى حالة مخالفة ذلك يعتبر القرار المائل كأن لم يكن .

**مادة ٨-** تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من القوات المسلحة وسداد العلاوات اللازمة للهيئة فى حالة تعديل قيود الارتفاع بالمشروع وطبقا للقواعد .

**مادة ٩-** تلتزم الشركة ببنود قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وطبقا للقواعد والضوابط الواردة بالقرار والمعمول بها فى هذا الشأن .

**مادة ١٠-** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ١١-** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ١٢-** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٣-** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٢) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٤-** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة

الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٥-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها

أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٦-** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة

بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٧-** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به

بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

**مادة ١٨-** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى

لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٩/٥/٢٠٢٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**



### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المعدل باعتماد التخطيط وتقسيم لقطعة الأرض رقم (١٠٢)

المنطقة الإقليمية - مدينة الفيوم الجديدة - لإقامة نشاط عمراني متكامل على

مساحة ٩,٥٣ فدان أي ما يعادل ٢م٤٠٠٣٣,٣٨ والمخصصة لشركة الصفوة

جروب للتنمية وإدارة المشروعات

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٤٠٠٣٣,٣٨

أي ما يعادل ٩,٥٣ فدان .

#### مكونات المشروع :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢م١٤٣٤٨,٣٤ أي ما يعادل ٣,٤١ فدان

وتمثل نسبة (٣٥,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٦٠٠٥ أي ما يعادل ١,٤٣ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه بمساحة ٢م٢٦٥٢,٤١

أي ما يعادل ٠,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٦,٦٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢م٦٨٣,٤٣

أي ما يعادل ٢,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٢١,٧٠%) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٨٣٤٤,٢٠ بما يعادل ١,٩٩ فدان

وتمثل نسبة (٢٠,٨٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٤٣٤٨,٣٤ أم<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٤١ فدان وتمثل نسبة (٣٥,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

| الارتفاع | عدد الوحدات | النموذج         | النسبة البنائية % | مساحة الدور الأرضي (F.P) | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | رقم القطعة |
|----------|-------------|-----------------|-------------------|--------------------------|--------------------------------|------------|
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٣٨,٢٣             | ١٧٨,٨٤                   | ٤٦٧,٨                          | ١          |
|          | ٥           | فيلات متصلة     | ٤٤                | ٤٤٨,١                    | ١٠١٨,٤٨                        | ٢          |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٣٢,٩              | ١٦٨,٥                    | ٥١٢,٢٧                         | ٣          |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٠,٩٥             | ١٩٤,٤                    | ٤٧٤,٦٩                         | ٤          |
|          | ١           | فيلات منفصلة    | ٣٥,٨١             | ١٣١                      | ٣٦٥,٨٥                         | ٥          |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٣٩,٢١             | ١٦٥                      | ٤٢٠,٧٧                         | ٦          |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٣٩,٢١             | ١٦٥                      | ٤٢٠,٧٧                         | ٧          |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٣٩,٢١             | ١٦٥                      | ٤٢٠,٧٧                         | ٨          |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٣٩,٢١             | ١٦٥                      | ٤٢٠,٧٧                         | ٩          |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٣٩,٥١             | ١٦٥                      | ٤١٧,٥٧                         | ١٠         |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٣٩,٥٧             | ١٦٥                      | ٤١٧                            | ١١         |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٣٩,٢٠             | ١٧٠                      | ٤٣٣,٧                          | ١٢         |
| بدروم +  | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٠,٤٨             | ١٨٧                      | ٤٦٢                            | ١٣         |
| أرضي +   | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٠,٤٨             | ١٨٧                      | ٤٦٢                            | ١٤         |
| أول +    | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٠,٤٨             | ١٨٧                      | ٤٦٢                            | ١٥         |
| غرف      | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٠,٤٨             | ١٨٧                      | ٤٦٢                            | ١٦         |
| سطح      | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٠,٤٨             | ١٨٧                      | ٤٦٢                            | ١٧         |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٠,٤٨             | ١٨٧                      | ٤٦٢                            | ١٨         |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٠,٣٥             | ١٨٦                      | ٤٦١                            | ١٩         |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٠,٦٢             | ١٩٨                      | ٤٨٧,٣٩                         | ٢٠         |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٢,٦٢             | ٢٣٤                      | ٥٤٩                            | ٢١         |
|          | ١           | فيلات منفصلة    | ٣٥,١٢             | ١٢٢,٥٧                   | ٣٤٨,٩٢                         | ٢٢         |
|          | ١           | فيلات منفصلة    | ٣٧,٢٧             | ١١٠,٨                    | ٢٩٧,٢٨                         | ٢٣         |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤١,٥٥             | ٢٢٨                      | ٥٤٨,٧                          | ٢٤         |
|          | ٣           | فيلات متصلة     | ٤٣,٠٥             | ٢٨٢                      | ٦٥٥                            | ٢٥         |
|          | ٤           | فيلات متصلة     | ٤٤                | ٣٦٧,٤٥                   | ٨٣٥,١١                         | ٢٦         |
|          | ٤           | فيلات متصلة     | ٤٤                | ٣٥٣,١                    | ٨٠٢,٥                          | ٢٧         |
|          | ٢           | فيلات شبه متصلة | ٤٤                | ٣٥٢,٤٨                   | ٨٠١                            | ٢٨         |
|          | ٦١          |                 |                   | ٥٨٣٧,٢٤                  | ١٤٣٤٨,٣٤                       | الإجمالي   |

### الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- نسبة الاراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضى عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان .
- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمبانى السكنية (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بشأن الحوافز الممنوحة للمشروعات الاستثمارية وتم زيادة أراضى الخدمات لتصل إلى ١٥٪ .
- يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضى ، وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- لبروم يستغل بالأشعة لمصرح بها (جراج لانتظار سيارات - أعمال كهروميكانيك) .
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفى حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن أن تصل إلى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر فى هذا الخصوص .
- بالنسبة للفيلات يتم ترك ردود ( ٤م أمامى - ٦م خلفى - ٣م جانبي) .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المبانى السكنية وأراضى الخدمات .
- الالتزام بردود لا يقل عن ٦م من حدود المشروع الداخلية وحدود المبانى .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

### ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٦٠٠٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٤٣ فدان وتمثل

نسبة ١٤,٩٩٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقا للجدول التالي :

| النسبة البنائية                                       | الردود                   | الارتفاع                     | المساحة<br>بالفدان | المساحة<br>الإجمالية م <sup>٢</sup> | النشاط        |
|---|--------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------|
| ٣٠٪   | ٦ م من جميع<br>الاتجاهات | بدروم + أرضي<br>+ أول + ثاني | ٠,٥٨               | ٢٤٥٥,٠٠                             | تجارى إدارى ١ |
|   |                          |                              | ٠,٤٧               | ١٩٦٣,٠٠                             | تجارى إدارى ٢ |
|   |                          |                              | ٠,٣٥               | ١٤٧٢,٠٠                             | تجارى إدارى ٣ |
| لا يزيد مسطح<br>الغرفة الواحدة<br>عن ٩ م <sup>٢</sup> |                          | أرضي فقط                     | ٠,٠٠٤              | ١٩,٠٠                               | ٣ غرفة أمن    |
|   |                          | أرضي فقط                     | ٠,٠٢٢              | ٩٦,٠٠                               | ٤ غرفة كهرباء |
|   |                          |                              | ١,٤٣               | ٦٠٠٥                                | الإجمالى      |

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد الأراضى السكنية وأراضى الخدمات .

يتم توفير اماكن انتظار سيارات طبقا للكوندومنيوم المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون

لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها

من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد

اخذ الموافقة اللازمة وطبقا للقواعد المتبعة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود)

طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .

يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠٪

(١٠٪ مغلقة + ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وبما لا يتجاوز

قيد الارتفاع .

تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمى بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الأسمى وكذا زيادة ارض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥٪ بدلا من ١٢٪ ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

**بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :**

| معامل الاستغلال المسموح به وفقا لتنوعية الإسكان | أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م <sup>٢</sup> | أقصى مقنن مائى (ل/م <sup>٢</sup> / يوم) | أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/يوم) |
|---|---|---|---|
| ٠,٤   | ١٦٠١٣,٣٥  | ٥,٣٥                                    | ٨٥٦٧,٤٣٣                                |

**بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع :**

| عدد الوحدات المحقق بالمشروع | أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقا للنوتة الحسائية |
|-----------------------------|--|
| ٦١                          | ٤٢٨  |

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان وحدهما أى تبعات .

**بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :**

| البيان      | المساحة المبنية بالمترا المربع | النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| الإسكان F.P | ١٤٣٥٠,١٧                       | ٣٥,٨٥٪                               |
| الخدمات     | ٧٦٠,٠٥                         | ١٤,٩٩٪                               |
| الإجمالى    | ٢٠٣٥٥,١٧                       | ٥٠,٨٤٪                               |

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
- ٢- تتعهد شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان وحدهما أى تبعات .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حده .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الارضى للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٧- تلتزم شركة الصفوة جروب للتنمية وإدارة المشروعات بالقيام بالآتى :  
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .  
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ووصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفية مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراتات البنائىة والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

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

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

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

الاسم / سعيد الديب أمين

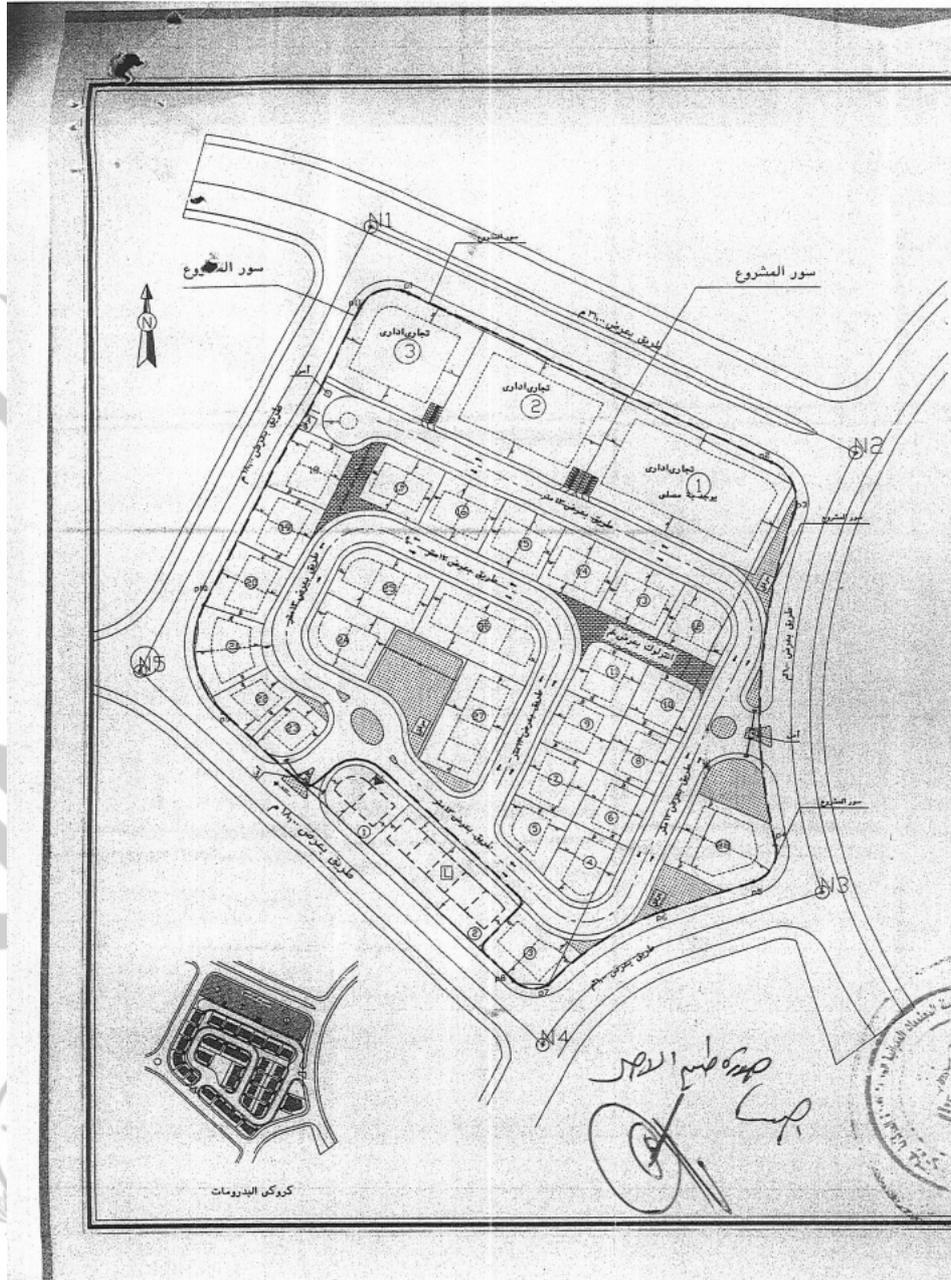
طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى







## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٠٤ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٢٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ / ١/٢)

بمساحة (١,٥ فدان) بما يعادل (٢٦٣٠٠) م<sup>٢</sup>

الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / أشرف يحيى عبد السلام عبد الحميد

بمقابل عينى لإقامة مشروع سكنى

### 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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي 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 والنقسيمة بأراضي الحزام الأخضر ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٩/٤/٢٠٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / أشرف يحيى عبد السلام عبد الحميد لقطعة الأرض رقم (٢ أ/٢) بمساحة (١,٥ فدان) بما يعادل (٢٦٣٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٤٦٤) بتاريخ ١٨/٧/٢٠٢٣ لاستصدار القرار المائل ؛ وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١١٢٣) بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٢٣ المرفق به عدد ٧ نسخ من لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٣١٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٧ المرفق به لوحات المشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٢٣٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٣ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / أشرف يحيى عبد السلام عبد الحميد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢/أ/٢) بمساحة (١,٥ فدان) بما يعادل (٦٣٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمقابل عيني لإقامة مشروع سكنى ، 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 نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ/٢) بمساحة ١,٥ فدان بما يعادل ٦٣٠٠ م<sup>٢</sup> (ستة آلاف وثلاثمائة متر مربع) الواقعة بالحوض

رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / أشرف يحيى عبد السلام عبد الحميد بمقابل عيى لإقامة مشروع سكنى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠٢٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠٢٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠٢١ 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 قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً 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 قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ التعاقد على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٣/٤/١٩

- مادة ٦-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٧-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ٨-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض 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 قطعة الأرض 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 الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ١٠-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١١-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٢-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

**مادة ١٤-** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**



### الشروط المحرفة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢ أ-٢-١)

بمساحة (٢٦٣٠٠ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (١,٥) فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد / أشرف يحيى عبد السلام عبد الحميد

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٩

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٦٣٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٥ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣١٥٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٩٤٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٢٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٠٤٨ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٦١٧,٧٢٠٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٤٧٠٧ فدان وتمثل نسبة (٩,٨٠٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٩٣٤,٢١٠٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٤٦٠٥٢ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٧٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٥٩٦,٠٦٨٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,١٤١٩٢ فدان وتمثل نسبة (٩,٤٦١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣١٥٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٩٤٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٢٢٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

| جدول قطع الأراضي السكنية |                                |                          |                       |             |                      |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|----------------------|
| رقم القطعة               | مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الدور الأرضى (F.P) | النسبة البنائية للأرض | عدد الوحدات | الارتفاع             |
| A/١                      | ٣٥٠                            | ١٠٥                      | ٣٠%                   | ١           | أرضى + أول + غرف سطح |
| A/٢                      | ٣٥٠                            | ١٠٥                      | ٣٠%                   | ١           | أرضى + أول + غرف سطح |
| A/٣                      | ٣٥٠                            | ١٠٥                      | ٣٠%                   | ١           | أرضى + أول + غرف سطح |
| A/٤                      | ٣٥٠                            | ١٠٤,٥                    | ٣٠%                   | ١           | أرضى + أول + غرف سطح |
| A/٥                      | ٣٥٠                            | ١٠٤,٥                    | ٣٠%                   | ١           | أرضى + أول + غرف سطح |
| A/٦                      | ٣٥٠                            | ١٠٤,٥                    | ٣٠%                   | ١           | أرضى + أول + غرف سطح |
| A/٧                      | ٣٥٠                            | ١٠٤,٥                    | ٣٠%                   | ١           | أرضى + أول + غرف سطح |
| A/٨                      | ٣٥٠                            | ١٠٥                      | ٣٠%                   | ١           | أرضى + أول + غرف سطح |
| A/٩                      | ٣٥٠                            | ١٠٥                      | ٣٠%                   | ١           | أرضى + أول + غرف سطح |
| الإجمالى                 | ٣١٥٠                           | ٩٤٣                      |                       | ٩           |                      |

### الإشتراطات 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 إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P داخل قطعة الأرض عن ٤٠% للفيلات المنفصلة ، و ٤٥% للفيلات المتصلة والشبة متصلة و ٤٥% للنموذج السكنى وبما لا يتجاوز فى الإجمالى ١٥% من إجمالي مساحة المشروع .

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

- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وبما 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 أراضي) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤ م أمامى - ٣ م جانبي - ٦ م خلفى وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م ممكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥ م .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأشعة المصرح بها بالهيئة .
- (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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته ؛
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخص / فدان .

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

| البيان                  | المساحة المبنية بالمترا المربع | النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| الإسكان F.P             | ٩٤٣                            | %١٤,٩٧                               |
| البوابات وغرف الأمن F.P | ٢                              | %٠,٠٣                                |
| الإجمالى                | ٩٤٥                            | %١٥,٠٠                               |



### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول + غرف السطح ) ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدرود على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .
- 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 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 .
- ٦- يتولى السيد / أشرف يحيى عبد السلام عبد الحميد ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يتولى المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

المالك

عنه م/ أحمد عاطف محمد على

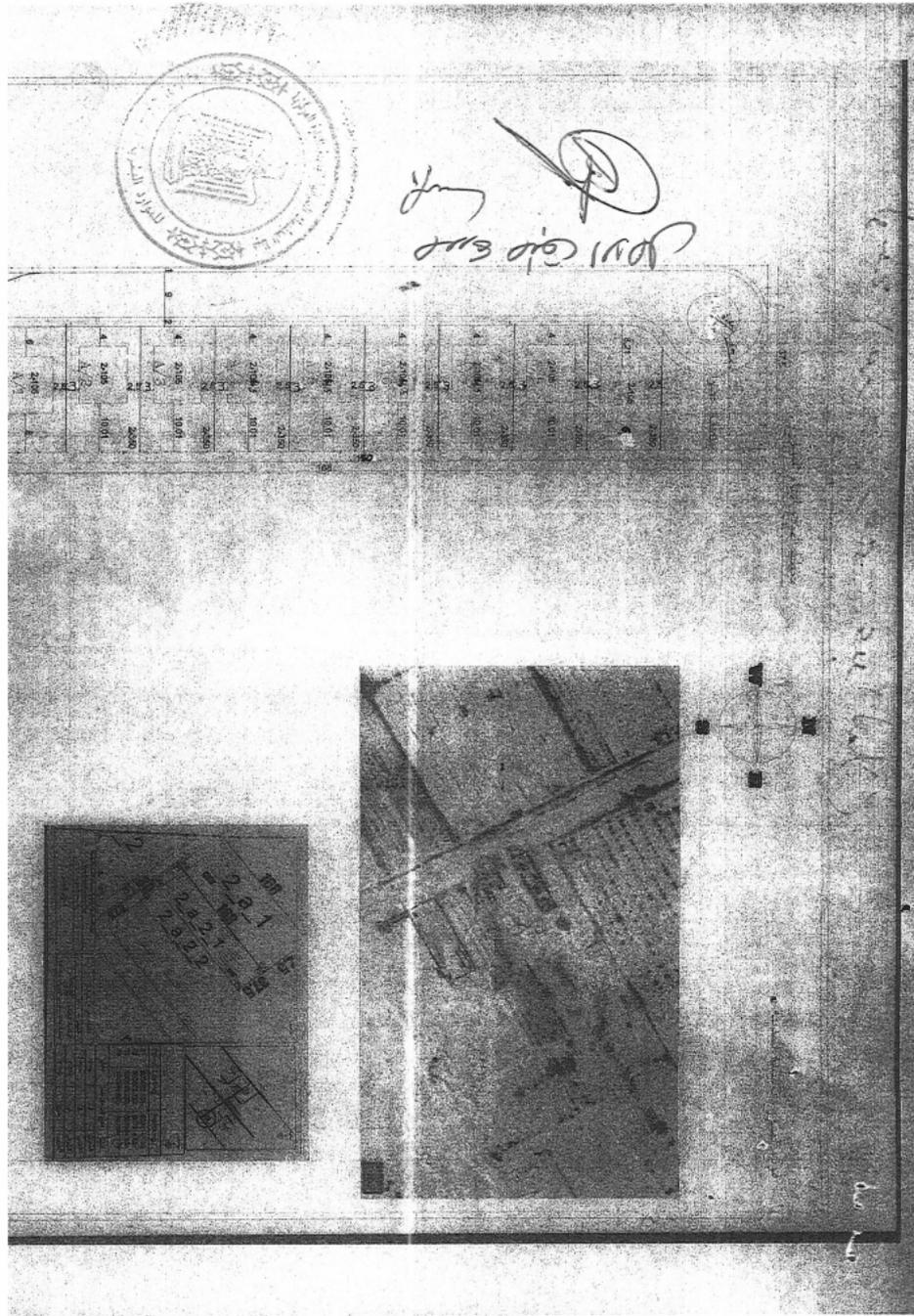
طرف أول

معاون السيد الوزير

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى







طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية  
رئيس مجلس الإدارة

**محاسب / أشرف إمام عبد السلام**

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٥

٥٧٩ - ٢٠٢٥/١/١٥ - ٢٠٢٤ / ٢٥٥٠٣

