

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

# الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثنى ١٥ جنيها

السنة  
١٩٧ هـ

الصادر فى يوم السبت ٢٤ ذى القعدة سنة ١٤٤٥  
الموافق ( أول يونيو سنة ٢٠٢٤ )

العدد ١٢١  
( تابع )



## محتويات العدد

رقم الصفحة

قرارات وزارية أرقام ١١٣٠ و ١١٣١	} وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
١١٣٢ و ١١٣٣ و ١١٣٥ و ١١٣٦ و ١١٣٧	
لسنة ٢٠٢٣ ..... ٣-٩٠	



المطابع الأميرية  
طبعة الكورنيش لإبطينها عند التناول

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب)

بمساحة (٤,٩٩ فدان) بما يعادل (٢م٢٠٩٦٢,٩٢)

الواقعة بالحوض رقم (٢٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / مدحت محمد مرسى محمد

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

### وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

والمجتمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

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 بيندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد /مدحت محمد مرسى محمد لقطعة الأرض رقم (٨ ب) بمساحة (٤,٩٩ فدان) بما يعادل (٢م٢٠٩٦٢,٩٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٩١١) بتاريخ ٦/٨/٢٠٢٣ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛ وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٩٤٦) بتاريخ ٢٧/٨/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط و التقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٧٧٩) بتاريخ ٢/١٠/٢٠٢٣ ؛  
وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٣٩٦٥) بتاريخ ٨/١٠/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / مدحت محمد مرسى محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب) بمساحة (٤,٩٩ فدان) بما يعادل (٢٠٩٦٢,٩٢ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (٢٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٢٣ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب) بمساحة ٤,٩٩ فدان بما يعادل ٢٠٩٦٢,٩٢ م<sup>٢</sup> (عشرون ألفاً وتسعمائة واثان وستون متراً مربعاً و ١٠٠/٩٢ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / مدحت محمد مرسى محمد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة 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 بينه وبين جهاز المدينة .

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

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

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفقاً للبند الحادى عشر من العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٢

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

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

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات 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 بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

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

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

صدر فى ٢٤/١٢/٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب)

بحوض رقم (٢٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

بمساحة (٤,٩٩) فدان بما يعادل (٢م<sup>٢</sup>٠٩٦٢,٩٢)

والمخصصة للسيد / مدحت محمد مرسى محمد

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٢

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م<sup>٢</sup>٠٩٦٢,٩٢ أى ما يعادل ٤,٩٩ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٠٤٨١,٤٦ أى ما يعادل ٢,٤٩٦ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup>٣١٣٦ بما يعادل ٠,٧٤٦ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن وبوابات بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٨,٤٣٨ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٣٦٨٧,٢٧٢ أى ما يعادل ٠,٨٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٧,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٢</sup>٥١٧٧ أى ما يعادل ١,٢٣٣ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م<sup>٢</sup>١٦٠٨,٧٥ أى ما يعادل ٠,٣٨١ فدان وتمثل نسبة (٧,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٤٨١,٤٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٩٦ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣١٣٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٧٤٦ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضى السكنية :

جدول قطع الأراضى السكنية والنماذج المعمارية						
رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٦١٤,٠٣	١٠٨,٥٠	١٧,٦٧%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
٢	٣٠٥,٢٥	٩٦,٥٠	٣١,٦١%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
٣	٤٣٦,٩٦	٩٦,٥٠	٢٢,٠٨%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
٤	٣٨٣,٥٠	٩٦,٥٠	٢٥,١٦%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
٥	٥٠٥,٣٤	١٠٨,٥٠	٢١,٤٧%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
٦	٨٩٢,١٣	٣٢٨,٠٠	٣٦,٧٧%	فيلات متصلة	٤	أرضى+أول+غرف سطح
٧	٨٩٢,١٣	٣٢٨,٠٠	٣٦,٧٧%	فيلات متصلة	٤	أرضى+أول+غرف سطح
٨	٧٥٠,١٠	٢٤٨,٠٠	٣٣,٠٦%	فيلات متصلة	٣	أرضى+أول+غرف سطح
٩	١٣٥٤,١١	٤٨٨,٠٠	٣٦,٠٤%	فيلات متصلة	٦	أرضى+أول+غرف سطح
١٠	٤٥٤,٢٧	١٠٨,٥٠	٢٣,٨٨%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
١١	٣٩١,٨٢	٩٦,٥٠	٢٤,٦٣%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
١٢	٣٣٩,٢٦	٩٦,٥٠	٢٨,٤٤%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
١٣	٤٨٦,٢٢	١٦٥,٠٠	٣٣,٩٤%	فيلات شبة متصلة	٢	أرضى+أول+غرف سطح
١٤	٣١٥,٢٤	٩٦,٥٠	٣٠,٦١%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
١٥	٥٤٠,٣٥	١٨٠,٠٠	٣٣,٣١%	فيلات شبة متصلة	٢	أرضى+أول+غرف سطح
١٦	٣١٦,٣١	٩٦,٥٠	٣٠,٥١%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
١٧	٣١١,٣٤	٩٦,٥٠	٣١,٠٠%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
١٨	٣٠٨,٠٥	٩٦,٥٠	٣١,٣٣%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
١٩	٣١٠,٩٥	٩٦,٥٠	٣١,٠٣%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
٢٠	٥٧٤,١٠	١٠٨,٥٠	١٨,٩٠%	فيلا منفصلة	١	أرضى+أول+غرف سطح
الإجمالى	١٠٤٨١,٤٦	٣١٣٦,٠٠			٣٥	

## الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- ( أ ) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم ( ١٠٤ ) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على 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 .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود: ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى ويسمح بعمل الردود الجانبي ٢م٢,٥٠م لقطع الأراضى التى تقل واجهتها عن ٢٢,٥٠م داخل قطع الأراضى السكنية .
- (ح) يسمح بإقامة بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (ط) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بما يعادل مكان سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%). .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فداناً - والكثافة السكانية المحققة ٣١ شخصاً / فداناً .

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

النسبة البنائية % FP	إجمالى مسطح الدور الأرضى FPم <sup>٢</sup>	الاستعمال
١٤,٩٦%	٣١٣٦	سكنى
٠,٠٤%	٨,٤٣٨	غرف أمن وبوابات
١٥%	٣١٤٤,٤٣٨	الإجمالى

الموكل عن المالك

م / وائل محمد صلاح الدين السيد لطفى عواد

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية ( أرضى + أول ) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القويات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لبدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم السيد / مدحت محمد مرسى محمد بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار 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 ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية 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 .
- ١٤- يلتزم المالك بتقديم واعتماد البرنامج الزمنى للمشروع من جهاز المدينة ، ويتم التنفيذ خلال المهل الممنوحة للمشروع وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات مكان انتظار سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

الموكل عن المالك

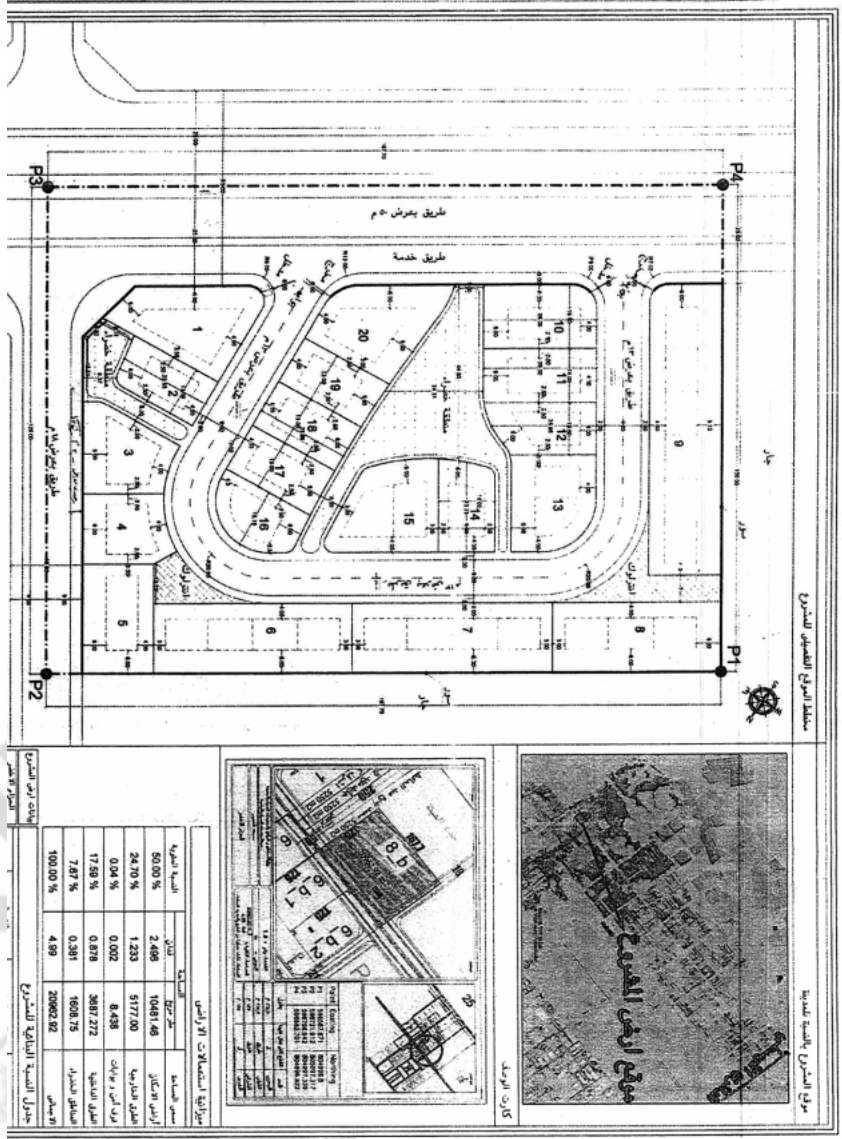
السيد / م/ وائل محمد صلاح الدين السيد لطفى عواد

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوي



الدور ١٤١٤١٤



## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣١ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب / ٢)

بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢م١٠٥٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / أحمد خيرى أحمد عوض

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

والمجمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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



وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ 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 بيندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٣/٤/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / أحمد خيرى أحمد عوض لقطعة الأرض رقم (٢ ب / ٢) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧١٠٠) بتاريخ ١٦/٨/٢٠٢٣ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛ وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٧٢٢) بتاريخ ١/١٠/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢١ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر برقم (٢٨٠٨٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٣ إلى قطاع التخطيط والمشروعات المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

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 / أحمد خيرى أحمد عوض باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب/٢) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٥ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / أحمد خيرى أحمد عوض لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى 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 لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

**مادة ٥ -** يلتزم المخصص له أن يتم تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفقاً لما ورد بالعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٣

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

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات 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 بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية .

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١)

من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات

المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ،

وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١٠-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة

طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١-** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال

شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط

المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

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

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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



صورة الكرونية لإيطاليا عند التناول  
المطابق للأمر رقم ١٢١ لسنة ٢٠٢٤

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ ب/ ٢)

بمساحة (٢م١٠٥٠٠) بما يعادل (٢,٥) فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد / أحمد خيرى أحمد عوض

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٣

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م١٠٥٠٠ أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٥٢٥٠ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م١٥٦٨ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢م٧ F.P أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٢٩٩٢,٥١ أى ما يعادل ٠,٥١٥ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٦٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٢٠٩٣٧,٥ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للممرات والمناطق الخضراء بمساحة ٢م٢١٤٢,٩٩ أى ما يعادل ٠,٥١٠ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٤٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠ م أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٦٨ م بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

الارتفاع	عدد الوحدات	النموذج	النسبة البنائية (%)	مساحة الدور الأرضى (م) F.P	مساحة القطعة (م)²	رقم القطعة
أرضى + أول	١	فيلا منفصلة	%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	١
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	٢
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	٣
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	٤
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	٥
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	٦
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	٧
	١		%٢٨,٥٥	٩٢	٣٢٩,٢٤	٨
	١		%٢٨,٥٥	٩٢	٣٢٩,٢٤	٩
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	١٠
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	١١
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	١٢
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	١٣
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	١٤
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	١٥
	١		%٣٠,٠٦	٩٢	٣٠٦,٠٦	١٦
	١		%٣٠,٠٠	٩٢	٣٠٦,٦٨	١٧
	١٧			١٥٦٨	٢٢٥٠	الإجمالى

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

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

**الاشتراطات البنائية لشروعات 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 أرضى + أول وبما لا يتعارض مع

قيود ارتفاع القوات المسلحة .

( ج ) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح ( ٢٥ ٪ من المسطح المسموح ببنائه

بالدور الأرضى ) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة

رقم ( ١٠٤ ) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل

القوات المسلحة بالمنطقة .

( د ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى)

على ( ٢٥٠ م ) مقياساً من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن

٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ( ٦ م ) وتكون المسافة من محور

الممر ونهاية البلوك لا تزيد على ( ١٥٠ م ) وطبقاً لقانون البناء الصادر

برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( هـ ) النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠ ٪ من مساحة قطعة

الأرض وبما لا يتجاوز فى الإجمالى نسبة الـ ١٥ ٪ المسموح بها للمشروع

.

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

( ز ) الارتدادات أمامى ٤م وجانبي ٣م وخلفى ٣م داخل حدود قطعة الأراضى السكنية

وبالنسبة للفيلات المنفصلة يسمح بعمل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى تقل

واجهتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م طبقاً للاشتراطات المعمول بها



بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزراى ٢٣٣ لسنة ٢٠٠٩ وبالنسبة للفيئات المتصلة والشبة متصلة والرباعى يسمح بعمل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى تقل واجهاتها عن ٢٢,٥م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٣م وذلك من جانب واحد فقط وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد المطلوبة لأماكن انتظار السيارات وبالنسبة للنماذج السكنية يسمح بعمل الردود الجانبى لقطع الأراضى التى تقل واجهاتها عن ٢٠م لتصبح ٢,٥م بدلاً من ٤م وذلك من جانب واحد فقط وفى حالة طلب تعديل الردود من الجانبين يتم الالتزام بعمل بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية خارجية تستوعب الأعداد .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

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

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٠ شخص / فدان .

المفوض عنه بالتوكيد

**د / وائل صلاح الدين بهلول**

### الاشتراطات العامة

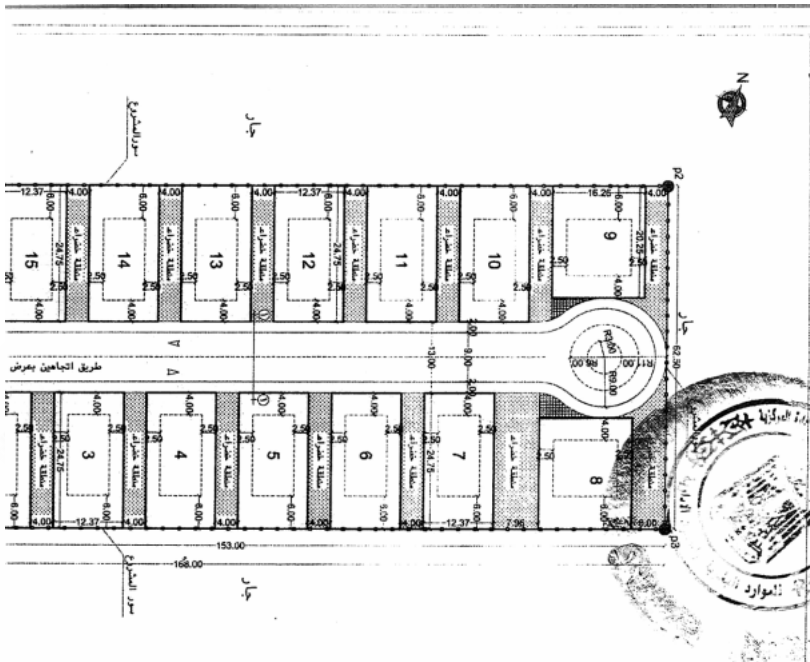
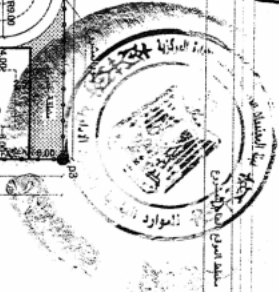
- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم مالك المشروع بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / أحمد خيرى أحمد عوض ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسى .

- ١٠- يتولى مالك المشروع بالسماح 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 .
- ١١- يتولى مالك المشروع باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الاسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم من مالك المشروع والمعتمد من الهيئة .
- ١٧- يتم الالتزام بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٨- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
المفوض عنه بالتوكيل  
د / وائل صلاح الدين بهلول

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د.م/ وليد عباس عبد القوى

محمد عبد الحليم  
 محمد عبد الحليم  
 محمد عبد الحليم



**موقع الأرض**

**موقع الأرض**

**موقع الأرض**

**موقع الأرض**

**مواصفات الأرض**

الرقم	الوصف	القيمة
1	مساحة الأرض	2000
2	مساحة البناء	1000
3	مساحة الحدائق	1000

**مواصفات المباني**

الرقم	الوصف	القيمة
1	عدد الطوابق	3
2	عدد الوحدات	15
3	مساحة الوحدة	133.33

**مواصفات المرافق**

الرقم	الوصف	القيمة
1	عدد الحمامات	15
2	عدد المطابخ	15
3	عدد غرف النوم	15

هذا المشروع يهدف إلى توفير مساكن لائقة للمواطنين في إطار خطة التنمية الحضرية. المشروع يغطي مساحة إجمالية تبلغ 2000 متر مربع، وتحتوي على 15 وحدة سكنية. كل وحدة مساحتها 133.33 متر مربع، وتتكون من 3 طوابق، بما في ذلك غرفة نوم، مطبخ، حمام، وغرفة معيشة. المشروع يمتد على شارعين بعرض 13 متر، ويحدهم شارعين آخرين. الموقع مناسب لجميع المرافق الأساسية، بما في ذلك المدارس، المستشفيات، والمتاجر.

تمت الموافقة على هذا المشروع من قبل الجهات المختصة، وسيتم البدء في التنفيذ قريباً. نأمل أن يساهم هذا المشروع في تحسين مستوى المعيشة للمواطنين.



## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦ب/١ ، ١٦ب/٢)

بمساحة (٩,٩٨٨ فدان) بما يعادل (٢م٤١٩٤٩,٨٩٨)

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / أحمد محمد حسن الشونى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

والمجمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء

إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط

من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥  
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على  
الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى  
بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً  
شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر  
على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة والسيد / أحمد محمد حسن الشونى لقطعة الأرض رقم (٦/ب/١ ، ٦/ب/٢)  
بمساحة (٩,٩٨٨ فدان) بما يعادل (٢م٤١٩٤٩,٨٩٨) الواقعة بالحوض رقم (٢)  
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 (٤١٦١٨٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٤ لاستصدار القرار  
الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع  
التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٢٨٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٧ المرفق به اللوحات  
النهائية لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية  
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع  
التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٨ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٧٧٠) بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع المعتمد بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٣ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات

والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة

من السيد / أحمد محمد حسن الشونى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

رقم (٦ اب/١ ، ٦ اب/٢) بمساحة (٩,٩٨٨ فدان) بما يعادل (٤١٩٤٩,٨٩٨ م<sup>٢</sup>)

الواقعة بالحوض رقم (٢) 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط

والمشروعات بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٢٣ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ اب/١ ، ٦ اب/٢)

بمساحة ٩,٩٨٨ فدان بما يعادل ٤١٩٤٩,٨٩٨ م<sup>٢</sup> (واحد وأربعون ألفاً وتسعمائة وتسعة

وأربعون متراً مربعاً و٨٩٨/١٠٠٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام

الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / أحمد محمد حسن الشونى لإقامة

مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا

القرار والعقد المبرم بتاريخ ٩/٢/٢٠٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .



**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له 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 الدعوى 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 -** 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) وفقاً للبند الحادى عشر من العقد المبرم مع المخصص له .

- مادة ٦-** يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٧-** يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات 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 ٢٠٢٣/١٢/٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦/ب/١ و ٦/ب/٢)

بمساحة (٩,٩٨٨) فدان بما يعادل (٩,٩٨٨) م<sup>٢</sup>

بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد / أحمد محمد حسن الشونى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٩,٩٨٨ فدان .

#### مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٢</sup> ١٧٣٩٤,٢٧ أى ما يعادل ٤,١٤ فدان وتمثل نسبة (٤١,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٢</sup> ٥٥٢٧,٦ وتمثل نسبة ١٣,١٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (مسجد + غرف أمن) بمساحة ٢م<sup>٢</sup> ٧٩٠ أى ما يعادل ٠,١٩ فدان وتمثل نسبة ١,٨٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢م<sup>٢</sup> ٤٣ وتمثل نسبة (٠,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ولتنظيم السيارات بمساحة ٢م<sup>٢</sup> ٢٨٣٩,٢٣ أى ما يعادل ٣,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٣٠,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٢</sup> ٤٨٤٦,٢٣ أى ما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والممرات بمساحة ٢م<sup>٢</sup> ٦٠٨٠,١٧ أى ما يعادل ١,٤٥ فدان وتمثل نسبة (١٤,٤٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٧٣٩٤,٢٧م ٢ أى ما يعادل ٤,١٤ فدان وتمثل نسبة (٤١,٤٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٥٥٢٧,٦م ٢ وتمثل نسبة (١٣,١٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضى (FP) م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات	عدد الأدوار	نوع النموذج
١	١٢١٠,٨٨	%٣٩,٢٣	٤٧٥	٥		متصل
٢	١٢١٠,٨٨	%٣٩,٢٣	٤٧٥	٥		متصل
٣	١٠١٣,٣٤	%٣٧,٥٠	٣٨٠	٤		متصل
٤	١٢١٨,٧٨	%٣٨,٩٧	٤٧٥	٥		متصل
٥	١٠٦٨,٩٤	%٣٥,٥٥	٣٨٠	٤		متصل
٦	١٠١٣,٣٤	%٣٧,٥٠	٣٨٠	٤		متصل
٧	٥٩٧,٠٥	%٢٨,٤٧	١٧٠	٢		شبه متصل
٨	٥٩٢,٩٧	%٢٨,٦٧	١٧٠	٢		شبه متصل
٩	٥٧٤,٦٢	%٢٩,٥٨	١٧٠	٢		شبه متصل
١٠	٥٩٤,٤٣	%٢٨,٦٠	١٧٠	٢		شبه متصل
١١	٥٢٥,٢	%٣٢,٣٧	١٧٠	٢		شبه متصل
١٢	٥٢٥,٢	%٣٢,٣٧	١٧٠	٢		شبه متصل
١٣	٥٩٤,٤٣	%٢٨,٦٠	١٧٠	٢	بدروم+ أرضى+ غرف سطح	شبه متصل
١٤	٥٧٤,٦٢	%٢٩,٥٨	١٧٠	٢		شبه متصل
١٥	٥٩٢,٩٧	%٢٨,٦٧	١٧٠	٢		شبه متصل
١٦	٦٠٩,٣٣	%٢٧,٩٠	١٧٠	٢		منفصل
١٧	٤٣٣,١٧	%٢٧,٧٠	١٢٠	١		منفصل
١٨	٤٤٣,٦٩	%٢٧,٠٥	١٢٠	١		منفصل
١٩	٤٤٣,٦٩	%٢٧,٠٥	١٢٠	١		منفصل
٢٠	٥٢٢,١٤	%٢٢,٩٨	١٢٠	١		منفصل
٢١	٥٠٧,٢٩	%٢٣,٦٦	١٢٠	١		منفصل
٢٢	٤٢٨,٦٤	%٢٨,٠٠	١٢٠	١		منفصل
٢٣	٦٥١,٤	%٢٨,٠٣	١٨٢,٦	١		منفصل
٢٤	٥١٤,٠١	%٢٣,٣٥	١٢٠	١		منفصل
٢٥	٤٧١,٧٨	%٢٥,٤٤	١٢٠	١		منفصل
٢٦	٤٦١,٤٨	%٢٦,٠٠	١٢٠	١		منفصل
الإجمالى	١٧٣٩٤,٢٧		٥٥٢٧,٦	٥٧		

## 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 + خدمات) .

(ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠% للفيلات

المنفصلة ، و ٤٥% للفيلات المتصلة والشبه متصلة وبما لا يتجاوز فى

الإجمالى النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥%) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وبما لا يتعارض مع

قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأراضى)

بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة

التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض

مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى)

على (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن

٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) وتكون المسافة من محور

الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر

برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

(ز) الردود بقطع الأراضى السكنية الفيلات : ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥م من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية داخل أرض المشروع .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .

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

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوند المصرى للجراجات وتعديلاته .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م<sup>٢</sup> وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٥ شخص / فدان .

#### ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى (مسجد + غرف أمن) بمساحة ٢٧٩٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,١٩ فدان وتمثل نسبة ١,٨٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P (٢٢٤٣) وتمثل نسبة (٠,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض (م <sup>٢</sup> )	النشاط	الاشتراطات البنائية	
			النسبة البنائية	الارتفاع
٢٧	٧٨١	مسجد	٣٠٪	الردود طبقاً لاشتراطات المباني الدينية
٢٨	٩	غرف أمن		
الإجمالى	٧٩٠			

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

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من اجمال أرض المشروع
الإسكان F.P	٥٥٢٧,٦	١٣,١٨%
الخدمات البوابات وغرف الأمن F.P	٢٤٣	٠,٥٩%
الإجمالى	٥٧٧٠,٦	١٣,٧٧%

الموكل عن المالك

**السيد / حسام كمال عبد الحسن**



المطابق بـ الأمانة  
صورة الكارطة لـ إيجازها عند التناول

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية ( أرضى + أول ) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣ - النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح 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 / أحمد محمد حسن الشونى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ 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- يلتزم المالك بالسماح 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 الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأحتته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
الموكل عن المالك  
**السيد / حسام كمال عبد الحسن**

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



The image displays a technical architectural drawing, likely a floor plan or site plan, enclosed in a rectangular border. On the left side, there is a large circular stamp with Arabic text and a central emblem. The main drawing area contains a detailed grid of lines and shapes representing a building's layout. To the right of the main drawing, there is a smaller, more detailed technical drawing showing a specific section or detail of the building, with dimensions and annotations. Below the main drawing, there are several lines of text and smaller stamps, including a circular stamp at the bottom center. The text appears to be official documentation related to the drawing, possibly including a title, scale, and signatures.

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ١١٣٣ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٢٣

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup>

الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح

الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة دلمار للتنمية السياحية

لإقامة مشروع ( منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠% )

السابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٨٣٥) بتاريخ ٢٤/٩/٢٠٢٣

### 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 (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع

الأراضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك

لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

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 (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساتها أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة دلمار للتنمية السياحية لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٩,١ فدان الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية ٥٠٪) ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٣٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة دلمار للتنمية السياحية لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية ٥٠٪) ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة دلمار للتنمية السياحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٧٠٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١١ بشأن اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة للشركة لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ - منشآت سياحية ٥٠٪) ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثالث للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥١٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣٠ المرفق به صورة من خطاب بنكى (ضمان تنفيذ الأعمال) بواقع ٥٪ من قيمة المبالغ الإجمالية الواردة بالتعاقد المقدم من الشركة للحصول على تراخيص البناء وتنفيذ المشروع على مرحلة واحدة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة دلمار للتنمية السياحية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٦١١) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١ مرفقاً به النسخ النهائية من اللوحات المعدلة للمشروع عالياً ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية القطاع الثالث للساحل الشمالى الغربى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٧٤٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٦ مرفقاً به لوحات للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ، وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٥٣١) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٣٠ ؛

وعلى التفويضات والتعهدات المقدمة والموقعة من الشركة 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 الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة دلمار للتنمية السياحية باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ١٦٤٥٢٨م<sup>٢</sup> الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع ( منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية ٥٠% ) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ، وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٦) لسنة ٢٠٢٣ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٣ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المائل ؛

### قرار:

**مادة ١** - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٣٩,١ فدان بما يعادل ٢م١٦٤٥٢٨ الكائنة بحرى الطريق الساحلى - بمنطقة الجراولة - مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / شركة دلمار للتنمية السياحية لإقامة مشروع (منشآت عقارية ٥٠٪ + منشآت سياحية ٥٠٪)، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٦، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار؛

**مادة ٢** - تلتزم الشركة المخصصة 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، وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة لذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

**مادة ٣** - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة.

**مادة ٤** - تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى هذا القرار ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن.

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى وحدات المشروع، وفى حالة مخالفة ذلك تعتبر التعديلات لاغية وكأن لم تكن .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بتحمل أية مبالغ أو تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد أو أى إشغالات بالأرض محل التعاقد ، وكذا الناتجة عن تسوية أى ملكيات أو عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلاً ودون أى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون أننى مسئولية على الهيئة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة المخصصة لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .



**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

**مادة ١٤ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٥ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

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

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/٢٠

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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



### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض  
بإجمالى مساحة ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٩,١ فدان  
المخصصة للسادة شركة دلمار للتنمية السياحية  
الكائنة بحرى طريق لساحلى - بمنطقة الجراولة -  
مركز مدينة مطروح - الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع  
(منشآت عقارية ٥٠% + منشآت سياحية فندقية ٥٠%)

مساحة المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ١٦٤٥٢٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣٩,١ فدان  
ميرانية استعمالات الأراضى بالمشروع :

- ١- تبلغ إجمالى المساحة المبنية ٢١١٥٨,٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,٠٤ فدان وتمثل نسبة ١,٢٨٦% من إجمالى مساحة المشروع، وتقسم تلك المساحة المبنية إلى التالى :  
(أ) المباني السكنية F.P وتبلغ مساحتها ١٣٢٢٤,٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣,١٥ فدان وتمثل نسبة ٨,٠٤% من إجمالى مساحة المشروع .  
(ب) المباني الفندقية F.P وتبلغ مساحتها ٦١٥٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٣,٧٤% من إجمالى مساحة المشروع .  
(ج) المباني الخدمية F.P وتبلغ مساحتها ١٧٨٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٤٢ فدان وتمثل نسبة ١,٠٨% من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة ١٠٩,٥٩٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٦,٠٩ فدان وتمثل نسبة ٦٦,٨٠% من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة الطرق ٣٢٩٣٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٨٤ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٠٢% من إجمالى مساحة المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة مرافق المشروع (E & F & H) ٥٣٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,١٣ فدان وتمثل نسبة ٠,٣٣% من إجمالى مساحة المشروع .

**أولاً - المساحة المبنية للإسكان والخدمات والفندقى بالمشروع :**

تبلغ إجمالي المساحة المبنية للمشروع ( إسكان + خدمات + فندقى ) F.P ( ٢١١٥٨,٨م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥,٠٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٨٦٪ من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالى :

جدول النماذج											
النموذج	النشاط	التكرار	Foot Print				إجمالي عدد الوحدات				
			سكنى	فندقى	تجارى	خدمات					
إجمالي	إجمالي	عدد	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	إجمالي	
BUA	الأدوار	Print	Print	Print	Print	سكنى	فندقى	تجارى	خدمات	سكنى	
٣٤١	١٠٨	٣١,٨٦٤,٤٤٤	أرضى؟ ٧ أدوار	٤,٥٢٢	-	-	٣٥٢٢	١,٠٠٠	١	سكنى فندقى	A
-	٣٤٥	٢٧,٤٦٠,٧٦٦	أرضى؟ ٧ أدوار	٤,٠١٦,٢٠	-	١٦٣٢	-	٣٣٨٤,٢٠	١	سكنى تجارى	B
٢٣٢	-	١٧,٣٢٥	أرضى؟ ٧ أدوار	٢,٦٣٠,٦٠	-	-	٢٦٣٠,٦	-	١	فندقى	C
-	-	١٠٠	أرضى فقط	١٠٠	١٠٠	-	-	-	١	خدمات (مسجد)	D
-	-	٥٠	أرضى فقط	٥٠	٥٠	-	-	-	٢	خدمات (بوابات الأمن)	G
٥٧٣	٤٥٣	٧٦,٨٠٠		١١,٢١٨,٤	١٥٠	١,٦٣٢	٦,١٥٣	٣,٣٨٤,٢		الإجمالى	

بالإضافة إلى المساحة المبنية لقطع الأراضى السكنية (فيلات) وفقاً للجدول التفصيلية

الواردة بلوحة المخطط المرفقة وبالإجمالى التالى :

إجمالي مساحة F.P لقطع الأراضى السكنية	إجمالي مسطحات الأدوار للمباني بالمتر المربع بقطع الأراضى السكنية bua	إجمالي عدد الوحدات بقطع الأراضى السكنية
٢٦٧١٤م <sup>٢</sup>	١٤,٦٠	٧٣

بالإضافة إلى المساحة المبنية لجداول قطع الأراضى العمارات وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض بالمترا المربع	الارتفاع	مساحة قطعة الأرض بالمترا المربع (F.P)	النسبة البنائية	مسطح الأدوار للمبانى بالمترا المربع (BUA)	عدد الوحدات فى الأرض
E1	١٠١٤	أرضى + نول	٣٣٢,٥٠	%٣٢,٧٩	٧٤٠	٥
E2	٨٩١	أرضى + نول	٢٦٦	%٢٩,٨٥	٥٩٢	٤
E3	١٣٤٥	أرضى + نول	٤٦٥,٥٠	%٣٤,٦١	١٠٣٦	٧
E4	١٤٦٣	أرضى + نول	٤٦٥,٥٠	%٣١,٨٢	١٠٣٦	٧
E5	١٤٤٩	أرضى + نول	٤٦٥,٥٠	%٣٢,١٣	١٠٣٦	٧
E6	١٠٦٥	أرضى + نول	٣٣٢,٥٠	%٣١,٢٢	٧٤٠	٥
E7	٨٣٤	أرضى + نول	٢٦٦	%٣١,٨٩	٥٩٢	٤
E8	٩٨٧	أرضى + نول	٣٣٢,٥٠	%٣٣,٦٩	٧٤٠	٥
E9	٦٨٢	أرضى + نول	١٩٩,٥٠	%٢٩,١٥	٤٤٤	٣
الإجمالى						٤٧

بيان الأرصدة المستخدمة للمشروع عالياه :

جدول الأرصدة المستغل	مساحة الدور الأرضى F.P (م <sup>٢</sup> )	المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> ) B.U.A	عدد الوحدات السكنية	عدد الوحدات الفندقية
الحد الأقصى المسموح به	٣٢,٩٠٥,٦٠	٩٨,٧١٦,٨٠	-	-
المستغل بالمنطقة التفصيلية	٢١,١٥٨,٨	٩٨,٧١٦,٢٠	٥٧٣	٥٧٣
الحد الأقصى المتبقى	١١,٧٤٦,٨	٠,٦٠	-	-

الإشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروع السياحى وفقاً للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ( ٣ ) لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع

رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠%) من إجمالى مساحة الموقع

نسبة مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمبانى إلى إجمالى مساحة موقع المشروع .

٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم ( معامل مسطحات الأدوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

٣ - خط البناء والارتداد :

يجب ترك ردود جانبية من جانبى قطع أراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء .

وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى إلى الشاطئ .

٤ - الاستغلال السياحى :

يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية وفندق --شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها .. الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

٥ - الطابع المعمارى :

تكون المباني ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية ( أبواب - شبابيك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات ) يمكن دهانها باللونين اللبنى أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦ - الأسوار :

لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ٨,٨م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠ سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها ) أو حسب ما يتراءى للمصمم بحيث يعطى لشفافية لمطوية وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إبراز لقيمة لبرية الموقع .

٧- أماكن انتظار السيارات :

يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجرافات وتعديلاته .

٨- تتويهاة عامة :

الردود فى حال تقسيم الأراضى ( ٣م أمامى ، ٢م جانبى ، ٤م خلفى ) ويجوز تعديل الردود الجانبى ليصبح ( ٣م أمامى ، ٤م من جانب صفر من الجانب الأخر ، ٤م خلفى ( حال طلب المستثمر ذلك ) فى حالة الفيئات .

ردود المشروع من ناحية البحر / الطريق الساحلى حد الملكية لا يقل عن ٤م .  
فى حال التصميم الحضرى يكون الردود الأمامى ٢م بعد الرصيف وبقاى الجهات لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبنى وبما لا يقل عن ٤م .  
يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبانى السكنية والخدمية واستخدامه كجرافات وبالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبانى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .

يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضى الخدمات .

يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبانى الخدمية بمساحة (١٠٪) من

المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩ - تلتزم الشركة بالآتى :

تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالى عدد الوحدات

الكلية بالمشروع فى جميع مراحلها .

بقيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

إن كافة البيانات الموضحة على اللوحة على مسؤولية الشركة واستشاريها ، وفى حالة ظهور ما يخالف ذلك فتتعد كافة المسؤوليات على عاتق الشركة دون أدنى مسؤولية على الهيئة .

تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع ضمن المدة الزمنية المحددة لتنفيذ المشروع طبقاً للعقد .

تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخدم من الطرق الخارجية ( بوابات المبانى على الطرق الداخلية ) وفى حاله التخدم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة وطبقاً للقواعد .

الاشتراطات البنائية الواردة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط و المشروعات وجلستها

رقم ٣ لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ١٥/٢/٢٠٢٣

بالتفويض عن الشركة

**السيد المهندس / أحمد عبد الهادى محمود شعبان**

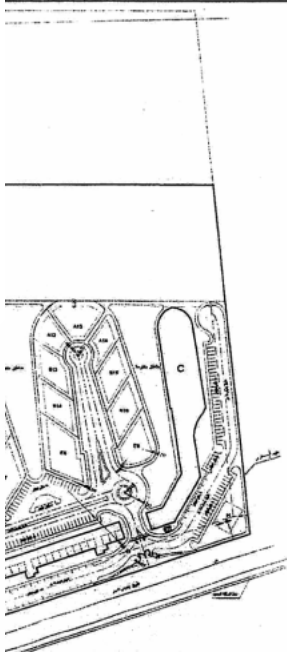
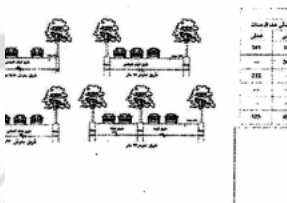


### الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على ٢٠٪ من إجمالي مساحة المشروع ، ولا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وتعديلاتها، و ١٠٪ للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- يلتزم المالك بتزويد ارض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات والقمامة فى مياه البحر .
- ٥- يتولى المالك على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٦- 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 .



- ٧- يتولى مالك قطعة الأرض على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفصها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- يلتزم مالك قطعة الأرض بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥-٦-٧) .
- ١١- يلتزم مالك قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية 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 .
- ١٤- يلتزم المالك بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة للمشروع .
- ١٥- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ واللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٣ لشهر فبراير لسنة ٢٠٢٣ محضر اجتماع رقم ٥٩ بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥
- طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
نائب رئيس لقطاع التخطيط والمشروعات  
د.م/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثانٍ  
بالتفويض عن الشركة  
السيد المهندس / أحمد عبد الهادى محمود شعبان

رقم	م	ن	ع	مساحة	رقم	مساحة
١	١	١	١	١٠٠٠	١	١٠٠٠
٢	١	١	١	١٠٠٠	٢	١٠٠٠
٣	١	١	١	١٠٠٠	٣	١٠٠٠
٤	١	١	١	١٠٠٠	٤	١٠٠٠
٥	١	١	١	١٠٠٠	٥	١٠٠٠
٦	١	١	١	١٠٠٠	٦	١٠٠٠
٧	١	١	١	١٠٠٠	٧	١٠٠٠
٨	١	١	١	١٠٠٠	٨	١٠٠٠
٩	١	١	١	١٠٠٠	٩	١٠٠٠
١٠	١	١	١	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠

رقم	م	ن	ع	مساحة	رقم	مساحة
١١	١	١	١	١٠٠٠	١١	١٠٠٠
١٢	١	١	١	١٠٠٠	١٢	١٠٠٠
١٣	١	١	١	١٠٠٠	١٣	١٠٠٠
١٤	١	١	١	١٠٠٠	١٤	١٠٠٠
١٥	١	١	١	١٠٠٠	١٥	١٠٠٠
١٦	١	١	١	١٠٠٠	١٦	١٠٠٠
١٧	١	١	١	١٠٠٠	١٧	١٠٠٠
١٨	١	١	١	١٠٠٠	١٨	١٠٠٠
١٩	١	١	١	١٠٠٠	١٩	١٠٠٠
٢٠	١	١	١	١٠٠٠	٢٠	١٠٠٠

رقم	م	ن	ع	مساحة	رقم	مساحة
٢١	١	١	١	١٠٠٠	٢١	١٠٠٠
٢٢	١	١	١	١٠٠٠	٢٢	١٠٠٠
٢٣	١	١	١	١٠٠٠	٢٣	١٠٠٠
٢٤	١	١	١	١٠٠٠	٢٤	١٠٠٠
٢٥	١	١	١	١٠٠٠	٢٥	١٠٠٠
٢٦	١	١	١	١٠٠٠	٢٦	١٠٠٠
٢٧	١	١	١	١٠٠٠	٢٧	١٠٠٠
٢٨	١	١	١	١٠٠٠	٢٨	١٠٠٠
٢٩	١	١	١	١٠٠٠	٢٩	١٠٠٠
٣٠	١	١	١	١٠٠٠	٣٠	١٠٠٠

رقم	م	ن	ع	مساحة	رقم	مساحة
٣١	١	١	١	١٠٠٠	٣١	١٠٠٠
٣٢	١	١	١	١٠٠٠	٣٢	١٠٠٠
٣٣	١	١	١	١٠٠٠	٣٣	١٠٠٠
٣٤	١	١	١	١٠٠٠	٣٤	١٠٠٠
٣٥	١	١	١	١٠٠٠	٣٥	١٠٠٠
٣٦	١	١	١	١٠٠٠	٣٦	١٠٠٠
٣٧	١	١	١	١٠٠٠	٣٧	١٠٠٠
٣٨	١	١	١	١٠٠٠	٣٨	١٠٠٠
٣٩	١	١	١	١٠٠٠	٣٩	١٠٠٠
٤٠	١	١	١	١٠٠٠	٤٠	١٠٠٠

اسم المشروع: المخطط العام لمشروع بورت جواربة بالساحل الشمالى

التكليف: ٧٧٧ مركز مدينة مطروح

المالك: شركة نيسام للتنمية العمرانية

اسم اللجنة: اللجنة التنفيذية للمخطط

رقم اللجنة: ١

تاريخ اللجنة: ١٠/١٠/٢٠٢٤

رقم اللجنة: ١

تاريخ اللجنة: ١٠/١٠/٢٠٢٤



## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١

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

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

الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / محمد عبد المعطى السيد البهواشى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

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

والمجمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

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

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

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ١٦/١٢/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد /محمد عبد المعطى السيد البهوشى لقطعة الأرض رقم (١/أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى بمقابل عينى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٦٩٨٩) بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٢ لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٣٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٧ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٩٩٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٥ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٨٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٨ ؛

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 / محمد عبد المعطى السيد البهوشى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١ / أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١ أ/١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / محمد عبد المعطى السيد البهوشى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

**مادة ٢ -** يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلاب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى 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 بينه وبين جهاز المدينة .

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

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

**مادة ٥-** يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يتم تنفيذ المشروع وفقاً للمدة المحددة بالعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٦

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

**مادة ٧-** يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

**مادة ٩-** يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات 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 بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .



**مادة ١١-** يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال

شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٢-** يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط

المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣-** يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو

المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٤-** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى

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

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/٢١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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



### الشروط المحرفة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع قطعة الأرض رقم (١/أ)

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

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

والمخصصة للسيد / محمد عبد المعطى السيد البهواشى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٦

#### مساحة المشروع :

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

#### مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م<sup>٥٣,٣</sup> أى ما يعادل ١,٢٠٣ فدان وتمثل نسبة (٤٨,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م<sup>٥٦٠,٠٠</sup> بما يعادل ٠,٣٧١ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢م<sup>١٥</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية + أماكن انتظار السيارات بمساحة ٢م<sup>١٨٢٨,١٤</sup> أى ما يعادل ٠,٤٣٥ فدان وتمثل نسبة (١٧,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م<sup>٣٣١٦,١٥</sup> أى ما يعادل ٠,٧٩٠ فدان وتمثل نسبة (٣١,٥٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة لمساحة ممرات المشاه بمساحة ٢م<sup>٢٨٧,٦٨</sup> أى ما يعادل ٠,٠٦٨ فدان وتمثل نسبة (٢,٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٠٤٩,٤ أى ما يعادل ١,٢٠٣ فدان وتمثل نسبة (٤٨,١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٦٠,٠٠ بما يعادل ٠,٣٧١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	١٤٢٦,٩	٤٤٤	٣١,١٢%	فيلات متصلة	٤	
٢	٧٨٥,٦٨	٢٢٤	٢٨,٥١%	فيلات شبه متصلة	٢	بدروم + أرضى +
٣	٧١٤,٠٦	٢٢٤	٣١,٣٧%	فيلات شبه متصلة	٢	أول + غرف سطح
٤	٧٨٥,٦٨	٢٢٤	٢٨,٥١%	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	١٣٤٠,٧١	٤٤٤	٣٣,١٢%	فيلات متصلة	٤	
الإجمالى	٥٠٥٣,٠٣	١٥٦٠			١٤	

### الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .
- ٢- نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٥% للفيلات المتصلة والشبه متصلة ، و ٤٠% للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥%) .
- ٤- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- ٥- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح لا تزيد عن (٢٥%) من سطح 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 .

- ٦- ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على (٢٥٠م) مفاصة 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 وتعديلاتهما .
- ٧- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٨- الردود لأراضى الفيلات: ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى ، وفى حال واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يصل الردود الجانبى إلى ٢,٥م طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم (١) لشهر يونيو لسنة ٢٠٢١
- ٩- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات ، ومخازن غير تجارية) .
- ١٠- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- ١٣- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع لا تزيد عن ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع تقدر بـ ٢٥ شخص / فدان .

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

النسبة البنائية	الاشتراطات البنائية	اجمالى المساحة		التمط
		بالضدان	بالمتر المربع	
(FP)				
١٤,٨٦ %	أرضى + أول	٠,٣٧١٤	١٥٦٠	سكنى
٠,١٤ %	أرضى	٠,٠٠٣٦	١٥	غرف أمن ويوابات
١٥ %		٠,٣٧٥	١٥٧٥	الإجمالى

إجمالى مسطح الأرض  
تساوى ٢,٥٠ فدان تعادل  
١٠٥٠٠ م<sup>٢</sup>  
النسبة البنائية ١٥ %  
١٥٧٥ متر مربع



المطابيع الأميرالية  
صورة الكترونية لإعلانها عند التناول

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أول ) ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- 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 / محمد عبد المعطى السيد البهواشى ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفتها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني 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 جهاز المدينة تنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الاسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٥- يلتزم المالك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

بالتوكيل عن المالك

الاسم / هوانم محمود حسن عريبه







## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١

باعتماد المخطط التفصيلى للحى السكنى الثانى بمساحة ١٢٩,٨٧ فدان

ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة

المخصصة لوزارة الداخلية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

السابق صدور قرار وزارى باعتماد المخطط العام لها برقم ٨٧٦

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٨

### 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 ٦٤٥ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تخصيص مساحة ٢٩٤٣٥,٥ فدان

تقريباً تعادل ١٢٣٦٥٣٦٤٦,١٩ متر مربع من الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مجتمع عمرانى جديد (حدائق العاصمة) ؛

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 ما تم عرضه على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٧ بشأن توجيهات السيد رئيس الجمهورية بالتعامل على قطعى الأرض بمساحة ١١٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإقامة مشروع عمرانى متكامل وكذا تخصيص قطعه الأرض بمساحة ١٧٠ فدان بمدينة العلمين الجديدة والسابق تخصيصهما بالجلسة ١٥٧ بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٠ بنظام البيع وليس بنظام نقل الأصول لصالح وزارة الداخلية ؛

وعلى كتاب قطاع التنمية وتطوير المدن الصادر برقم (٥٢٥٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣٠ لرئيس جهاز تنمية مدينة حدائق العاصمة المتضمن الإشارة إلى توجيهات القيادة السياسية بالموافقة على تخصيص بعض مساحات الأراضى بالثمن من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لصالح وزارة الداخلية ومنها قطعه الأرض بمساحة ١١٠٠ فدان بمنطقة النرجس بمدينة حدائق العاصمة بسعر بيع سداد فورى ١٤٧٠ ج / م<sup>٢</sup> ويقيد ارتفاع ٤ أوار (أرضى + ٣ أوار متكرر) مع الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٧ لقطعه الأرض البالغ مساحتها ١٠٧٥,٨٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٠٧٥,٨٥ فدان لمتملى وزارة الداخلية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٩ بالموافقة على إعفاء وزارة الداخلية من سداد ٥٠٪ من قيمة قطعه الأرض بمساحة ١١٠٠ فدان بمدينة حدائق العاصمة لإنشاء وحدات سكنية للضباط مع ربط إعفاءها من نسبة الـ ٥٠٪ الباقية لهو تنفيذ التكاليف المطلوبة منها لمتطلبات تأمين إخلاء جزيرة الوراق على ان يتم العرض على مجلس الوزراء للاعتماد وذلك بناء على توجيهات رئاسة الجمهورية ؛

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم (٨٧٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٨ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بما يعادل ٤٥١٨٥٧٦,٨٥ م<sup>٢</sup> والمخطط التفصيلى للحى السكنى الأول والسابع بمساحة ٨١٧٧٩٩,٥ م<sup>٢</sup> المقدم من وزارة الداخلية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة حدائق العاصمة ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١ ؛

وعلى خطاب رئيس جهاز تنمية مدينة حدائق العاصمة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٠٥٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٨ المتضمن الإشارة إلى طلب جهاز مشروعات أراضي وزارة الداخلية لاستصدار القرار الوزارى المائل مرفقا به عدد ٧ لوحات نهائية للمشروع بعد المراجعة والإعتماد ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المائل الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٧ ؛

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 حدائق العاصمة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة وزارة الداخلية باعتماد المخطط التفصيلى للحى السكنى الثانى بمساحة ١٢٩,٨٧ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة والسابق صدور قرار وزارى باعتماد المخطط العام لها برقم ٨٧٦ بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٨ لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط

والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر برقم (٢٨٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢ إلى قطاع التخطيط والمشروعات لاستيفاء بعض المستندات اللازمة لإصدار هذا القرار ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥١٠٣٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٣ إلى السيد المستشار القانونى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المرفق به كتاب قطاع للتنمية وتطوير المدن الموجه إلى رئيس جهاز تنمية مدينة حدائق العاصمة بشأن اعتماد شبكتى المياه والصرف الصحى للمشروع ، وتعهد جهاز مشروعات اراضى وزارة الداخلية بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة نسبة مساحة منطقة الخدمات بالمشروع التى تقرها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حال استحقاقها ؛

### قرار :

**مادة ١ -** يعتمد المخطط التفصيلى للحى السكنى الثانى بمساحة ١٢٩,٨٧ فدان ضمن قطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة المخصصة لوزارة الداخلية لإقامة مشروع عمرانى السابق صدور قرار وزارى باعتماد المخطط العام لها برقم (٨٧٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٨ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم وزارة الداخلية باستكمال الإجراءات اللازمة لإبرام العقد الخاص بقطعة الأرض شاملاً كافة الالتزامات وفقاً للقواعد .

**مادة ٣ -** تلتزم وزارة الداخلية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم وزارة الداخلية بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٥ -** تلتزم وزارة الداخلية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالى التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة ٦ -** تلتزم وزارة الداخلية بسداد العلاوة المستحقة نظير زيادة مساحة منطقة الخدمات بالمشروع طبقا لما سنتهى إليه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وفقا للقواعد .

**مادة ٧ -** تلتزم وزارة الداخلية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٨ -** تلتزم وزارة الداخلية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم وزارة الداخلية بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**مادة ٩ -** تلتزم وزارة الداخلية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠ -** تلتزم وزارة الداخلية بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار ووفقا للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

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

**مادة ١٢** - تلتزم وزارة الداخلية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٣** - تلتزم وزارة الداخلية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤** - تلتزم وزارة الداخلية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٥** - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى للحى السكنى الثانى

بمساحة ١٢٩,٨٧ فدان ضمن المشروع

بقطعة الأرض بمساحة ١٠٧٥,٨٥ فدان والسابق

صدور قرار وزارى لها برقم (٨٧٦) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢٢

باعتماد المخطط العام للمشروع والمخطط لتفصيلى للحى السكنى الأول

والحى السكنى السابع بمدينة حدائق العاصمة

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٤٥١٨٥٧٦,٨٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل

١٠٧٥,٨٥ فدان مقاسة من محاور الطرق المحيطة.

**أولاً - مكونات المشروع :**

١ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢٢٥٠٣٢٧,٢٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٥٣٥,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٨٠٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات والنادى الاجتماعى ٢٧٤٧٦٨,٣ م<sup>٢</sup> بما

يعادل ١٨٤,٤٧ فدان وتمثل نسبة ١٧,١٥٪ من مساحة أرض المشروع .

(أ) تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات بالمشروع ٢٤٧٧١٠٤,١١ م<sup>٢</sup> بما يعادل

١١٣,٦ فدان وتمثل ١٠,٥٦٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأرضى النادى الاجتماعى ٢٩٧٦٦٤,١٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٧٠,٨٧ فدان وتمثل ٦,٥٩٪ من مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات العامة ٤٧٦٧٢,٥٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٣٥,١٦ فدان وتمثل ٣,٢٧٪ من مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة الرئيسية ومسارات مشاة

٥٣٠٩٣٩,٩١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢٦,٤١ فدان وتمثل نسبة ١١,٧٥٪ من مساحة أرض المشروع .



٥- تبلغ مساحة الطرق الخارجية ١٦٥١٥٧,٢٧م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣٩,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٣,٦٦% من مساحة أرض المشروع .

٦- تبلغ مساحة الطرق الداخلية الرئيسية ٦٤٩٧١١,٥٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٥٤,٦٩ فدان وتمثل نسبة ١٤,٣٨% من مساحة أرض المشروع.

### ثانيا - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان على مستوى المشروع :

١- نسبة أراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مسطح أرض المشروع والنسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع دور أرضى + ٣ أدوار متكررة وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة وتم زيادة عدد الأدوار ليصبح أرضى + ٥ أدوار باستخدام نظرية الحجم وذلك دون استحقاق علاوة فى ضوء التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وذلك للحى الثانى (منطقة الاعتماد) الجارى استصدار القرار الوزارى لها خلال فترة سريان قرار مجلس الإدارة المذكور .

٢- النسبة البنائية للفيلات (توين - تاون - كوارتر) لا تزيد عن ٤٥% من مساحة قطعه أرض الفيلا والفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠% من مساحة أرض الفيلا .

٣- يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمبنى السكنية طبقا للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .

٤- حارة الخدمة المحيطة بأرض المشروع ملك جهاز المدينة ولا يسمح بضمها للمشروع بأى حال من الأحوال .

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

٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٧- يسمح بالمبنى السكنية بإقامة غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

٨- يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .

٩ - الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضى الإسكان وأراضى الخدمات .

١٠- الارتدادات لقطع الأراضى للفيلات ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى على أن تكون الواجهات الجانبية مصممة .

١١- المسافة بين العمارات فى حالة العمارات أرضى + ٣ أدوار لا تقل عن ٨ م ولا تقل عن ١٠م فى حالة العمارات أرضى + ٥ أدوار .

١٢- يمكن أن تقل المسافة بين العمارات إلى ٦م فى حالة الواجهات الجانبية المصممة .

١٣- يتم ترك رتود العمارات بما لا يقل عن ٢م من حد الرصيف للطرق الداخلية .

١٤- يتم ترك رتود ٦م من حد الطرق الخارجية .

### ثالثا - الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات على مستوى المشروع :

لا تزيد مسطح أراضى الخدمات عن ١٢٪ من إجمالى مسطح أرض المشروع وبحد أدنى ٨٪ ولا يدخل فى احتساب هذه النسبة الخدمات العامة التى يتم تسليمها لجهات الاختصاص لتشغيلها .

تم السماح بزيادة نسبة أراضى الخدمات إلى ١٧,١٥٪ من المشروع وذلك شريطة قيام وزارة الداخلية بسداد العلووة المستحقة نظير زيادة مسطح الخدمات بواقع ٥,١٥٪ عن المسموح به وفقا لما يسفر عنه العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة .

يسمح بإقامة خدمات عامة بحد أقصى ٤٪ من مساحة المشروع ومنها على سبيل المثال لا الحصر ( أقسام الشرطة ، الشهر العقارى ، المدارس الحكومية ، المطافى ، البريد ، الإسعاف ، المساجد ، الكنائس ، مكاتب الصحة وكافة الخدمات الحكومية ) وفقا لقرار لجنة التخطيط رقم ٣ جلسة رقم ٤٦ شهر يوليو لسنة ٢٠٢٠ والتعاقد المبرم لقطعه الأرض .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - عدد الأتوار - الردود) لكل نشاط على حده وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .

يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمبنى الخدمية طبقاً للاستعمالات المصرح بها (جرارات سيارات، خدمات للمبنى ومخازن غير تجارية) .

يتم الالتزام بتوفير ممر بعرض ٦م بين أراضي الخدمات وأرضى الإسكان .

#### رابعا - منطقة الاعتماد التفصيلية (الحى الثانى) :

منطقة الاعتماد - (الحى الثانى) بمساحة ٥٤٤٤٥,٢٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢٩,٨٧ فدان

(شاملة نصيبها من الطرق الداخلية والرئيسية) :

١ - تبلغ المساحة المخصصة لأرضى الإسكان ٢٩٩٠٥٨,٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧١,٢ فدان وتمثل نسبة ٥٤,٨٣٪ من إجمالي مساحة الحى الثانى .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأرض الخدمات ٢٨٩٧٧,١٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٦,٩ فدان وتمثل نسبة ٥,٣١٪ من مساحة الحى الثانى .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة الرئيسية ومسارات مشاة ٨٢١٣٢,٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٩,٥٦ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٦٪ من مساحة الحى الثانى .

٤ - تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٥٠٩٤٧,٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٢,١٣ فدان وتمثل نسبة ٩,٣٤٪ من مساحة الحى الثانى .

٥ - تبلغ مساحة الطرق الداخلية وأماكن الانتظار ٨٤٣٢٩,٥م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٠,٠٨ فدان وتمثل نسبة ١٥,٤٦٪ من مساحة الحى الثانى .

**أولا - الأراضى المخصصة للإسكان بمنطقة الاعتماد (الحى الثانى) :**

تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الإسكان ٢٩٩٠٥٨,٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧١,٢ فدان وتمثل

نسبة ٥٤,٨٣% من إجمالى مساحة الحى الثانى ووفقا للجدول النماذج المعمارية التالى :

الحى الثانى	نوع النموذج	رمز النموذج	عدد مرات تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضى للنموذج م <sup>٢</sup> (F.P)	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	إجمالي عدد الوحدات بالعصاة	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي مساحة الدور الأرضى للنماذج F.p (م <sup>٢</sup> )	BUA
		L2	١٧١	٦٩٢,٣٠		٤	٢٤	٤١٠٤	١١٨٣٣,٣٠	٧١٧٠٩٧,٠٥
		M2	٢٦	٧٣٤,٠٠		٤	٢٤	٦٢٤	١٩٠٨٤,٠٠	١١٦١٩٤,٠٠
		I2	١٥	٧٠١,٣٢		٤	٢٤	٣٦٠	١٠٥١٩,٨٠	٦٤٤٤٤,٨٠
		H2	٢	٧٧١,٠٠		٤	٢٤	٤٨	١٥٤٢,٠٠	٩٢٣٢,٠٠
		الإجمالي	٢١٤						٥١٣٦	١٤٩٥٢٩,١٠

**التعهدات**

تتعهد وزارة الداخلية مالكة قطعة الأرض بمساحة ٤٥١٨٥٧٦,٨٥م<sup>٢</sup> أى بما يعادل ١٠٧٥,٨٥ فدان بمدينة حدائق العاصمة والمكتب الهندسى للعمارة والتخطيط "ارك بلان" استشارى المشروع سالف الذكر، بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك .

الالتزام بأن تكون مناطق 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 بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

تتعهد وزارة الداخلية بسداد العلاوة اللازمة وفقاً لما ستسفر عنه اللجنة المختصة بالتسعير نظير زيادة نسبة الأراضى المخصصة للخدمات بنسبة ٥,١٥% حيث وصل إجمالى نسبة الأراضى المخصصة ١٧,١٥% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### الاشتراطات العامة

- ١ - نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالى مسطح أرض المشروع والنسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان بارتفاع دور أرضى + ٣ أدوار متكررة وبما لا يتخطى قيود الارتفاع المسموح بها بتلك المنطقة وتم زيادة عدد الأدوار ليصبح ارضى + ٥ أدوار باستخدام نظرية الحجم وذلك دون استحقاق علاوة فى ضوء التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وذلك للحى الثانى (منطقة الاعتماد) الجارى استصدار القرار الوزارى لها خلال فترة سريان قرار مجلس الإدارة المذكور .
- ٢ - يسمح بعمل بدروم بكامل مسطح قطعة الأرض للمباني السكنية طبقا للاستعمالات المصرح بها (جراجات سيارات وخدمات للمبنى ومخازن غير تجارية لخدمة قاطنى العقار) .
- ٣ - يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور سطح المباني السكنية (عمارات وفيلات بنسبة ٢٥٪ من مسطح المسموح بينائه بالدور الارضى) وفقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - تلتزم وزارة الداخلية بالقيام بالآتى :  
تقديم المخططات التفصيلية لباقي الاحياء بالمشروع وتنفيذها خلال المهلة الممنوحة للمشروع .  
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

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

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف 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 بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف 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 الرى .

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

- ٦ - كما تلتزم وزارة الداخلية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى .
- ٧ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات طبقاً للكوڊ المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٨ - تلتزم وزارة الداخلية باحترام حرم خط الضغط العالى المار بجوار الأرض من الجهة الشرقية .
- ٩ - يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ وكذا القرار الوزارى الصادر برقم (٨٧٩) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢٢ باعتماد المخطط العام للمشروع .

طرف ثانٍ

**محمود الحسينى السيد عبد الحليم**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د.م/ وليد عباس عبد القوى**









## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٣٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١

باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة (١٤٤,٩ فدان)  
بما يعادل (٦٠٨٥٠,١٦ م<sup>٢</sup>) ضمن مساحة إجمالية مقدارها (٥٠٩,٩٣ فدان)  
بما يعادل (٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup>)

الكائنة بسيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى  
المخصصة للسادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى  
Zed for north coast developments (SAE)

لإقامة مشروع سياحى

والسابق اعتماد تخطيط وتقسيم مساحة (٥٠٧,٤ فدان)

بالقرار الوزارى رقم ٧٢١ لسنة ٢٠٢٢

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات  
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 (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأراضي بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساتها أرقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٧ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ ؛  
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة زد لتطوير الساحل الشمالى Zed for north coast developments (SAE) لقطعة أرض بمساحة (٢١٢٦٣٨٩ م<sup>٢</sup>) بمنطقة سيدى حنيش بالساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لوزارة الدفاع الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٤٥١٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦ بشأن نتائج اللجنة المشتركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٢ لتوقيع الحد الفاصل بين حدود شركة كليوباترا وقطعة الأرض ( هـ ) الصادر بشأنها القرار الجمهورى رقم ٤٢١ لسنة ٢٠٢١ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٧٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١ باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض بمساحة (٥٠٧,٤ فدان ) بما يعادل (٢١٣٠٩٨٣,٣٨ م<sup>٢</sup>) والكائنة بمنطقة سيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى Zed for north coast developments (SAE) لإقامة مشروع سياحى ؛

وعلى كتاب شركة / زد لتطوير الساحل الشمالى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٧٢٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٤ المرفق به عدد (٢) لوحة من المخطط المطلوب تعديله والمستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى كتاب المكتب الاستشارى / احمد محمود يسرى وشريكه بالتفويض عن شركة / زد لتطوير الساحل الشمالى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٨١٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٢ المرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط المعدل المطلوب اعتماده لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل لقطعة الأرض الواردة برقم (٤٢٤٨٧٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٨ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤٢٧٢٩١) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٤ المرفق به اللوحات الخاصة بالقرار الوزارى عالى به بعد التدقيق والمراجعة والمتضمن التالى :

تم صدور عقد اتفاق بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٧ مكمل لعقد التخصيص بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ ؛

مسطح الأرض المخصصة ٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل (٥٠٩,٩٣ فدان) ؛

الموقف المالى : تم سداد الأقساط حتى القسط الرابع المستحق فى ٢٠٢٣/٧/٢٧ ولا يوجد أى مستحقات مالية حتى تاريخه ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى Zed for north Coast (SAE) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة (١٤٤,٩ فدان)

بما يعادل ( ٦٠٨٥٠٧,٦ م<sup>٢</sup> ) ضمن مساحة إجمالية مقدارها ( ٥٠٩,٩٣ فدان ) بما يعادل ( ٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup> ) الكاتنة بسيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى لإقامة مشروع سياحى والسابق اعتماد تخطيط وتقسيم مساحة ( ٥٠٧,٤ فدان ) بالقرار الوزارى رقم ( ٧٢١ ) لسنة ٢٠٢٢ ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ( ١١٩ ) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ( ٢٣٢ ) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ وعلى مذكرة السيد د. مهندس / معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٣ و المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ( ١٤٤,٩ فدان ) بما يعادل ( ٦٠٨٥٠٧,٦ م<sup>٢</sup> ) ضمن مساحة إجمالية مقدارها ( ٥٠٩,٩٣ فدان ) بما يعادل ( ٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup> ) الكاتنة بسيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى المخصصة للسادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى (SAE) zed for north coast developments (SAE) الإقامة مشروع سياحى والسابق اعتماد تخطيط وتقسيم مساحة ( ٥٠٧,٤ فدان ) بالقرار الوزارى رقم ( ٧٢١ ) لسنة ٢٠٢٢ ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ ، وعقد الاتفاق المكمل له الصادر فى ٢٠٢٣/١١/٧ والتى تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل الاعتماد مع العقود المبرمة بين الشركة وعملائها وحال ثبوت خلاف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن لا يتم استصدار تراخيص البناء للمرحلة الثانية للمشروع إلا بعد الانتهاء من جميع الهياكل الإنشائية على الأقل لجميع مبانى المرحلة الأولى بالمشروع .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات (الغير فندقية) بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بسداد كافة المبالغ المالية المستحقة حال حلول مواعيد استحقاقها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء فى التنفيذ وتحت إشراف استشارى المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشارى المشروع .

**مادة ١١ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج أية تراخيص خاصة بأى مرحلة من مراحل المشروع إلا بعد استكمال تنفيذ أعمال الخرسانات للمرحلة السابقة عليها .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وتنفيذ كامل المشروع بكافة مراحلها خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزارى رقم (٧٢١) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢١

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

**مادة ١٤ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

**مادة ١٦ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٧ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/٢١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم مساحة ١٦،٤٣،٤١٦ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ١٤٩,١ فدان جزء من المشروع المقام بقطعة الأرض

بمساحة ٥٠٩,٩٣ فدان بما يعادل ٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup>

والكائنة بسيدى حنيش بمنطقة الساحل الشمالى الغربى

المخصصة للسادة / شركة زد لتطوير الساحل الشمالى

Zed for north coast developments (SAE)

لإقامة مشروع سياحى والسابق اعتماده بالقرار الوزارى

رقم ٧٢١ بتاريخ ٢١/٨/٢٠٢٢

#### مساحه المشروع :

( أ ) تبلغ إجمالى مساحة أرض المشروع ٢١٤١٧١٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥٠٩,٩

فدان وتنقسم إلى مرحلتين المرحلة الأولى بمساحة ٢٤٨,٦ فدان ؛ والمرحلة

الثانية بمساحة ٢٦١,٣ فدان .

#### ميزانية استعمالات الأراضى بالمشروع :

١ - تبلغ إجمالى المساحة المبنية (سكنى + فندقى + خدمى) F.P ٣٢٨١١٤ م<sup>٢</sup>

أى ما يعادل ٧٨ فدان وتمثل نسبة ١٥,٤٪ من إجمالى مساحة المشروع؛ وتنقسم إلى :

( أ ) مساحة المباني السكنية (f.p) ٢١٨٤٣٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥٢ فدان وتمثل

نسبة ١٠,٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) مساحة المباني الفندقية (f.p) ٨٨٩٣٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢١ فدان وتمثل نسبة

٤,٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .



(ج) مساحة المباني الخدمية (f.p) ٢٠٧٤٧م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥ فدان وتمثل نسبة ١,٠٪

من إجمالي مساحة المشروع .

٢ - تبلغ مساحة المرافق العامة ١٣٦١٩,٨١م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٢ فدان وتمثل نسبة

٠,٦٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٣ - تبلغ مساحة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء والمائية

١٢٥٧٨٣٣,٩٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢٩٩,٦ فدان وتمثل نسبة ٥٨,٧٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٤ - تبلغ مساحة الطرق الداخلية مناطق الانتظار ٥٣٣٨٣٣,٦١م<sup>٢</sup> بما يعادل

١٢٧,١ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٩٪ من إجمالي مساحة المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٨٣١٠,٦٦م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٠ فدان وتمثل

نسبة ٠,٤٪ من إجمالي مساحة المشروع .

#### أولاً - المساحة المبنية بالمشروع :

( أ ) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للإسكان F.P ٢١٨٤٣٤م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥٢

فدان وتمثل نسبة ١٠,٢٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وتنقسم إلى التالي :

١ - مساحة المباني السكنية (فيلات) F.P ١٧٦٩٧٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤٢,١٣ فدان

وتمثل نسبة ٤,٢٦٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول قطع الأراضي السكنية

الموضح على اللوحة .

٢ - مساحة المباني السكنية (عمارات) F.P ٤١٤٦٤م<sup>٢</sup> بما يعادل ٩,٨٧ فدان

وتمثل نسبة ٥,٩٤٪ من إجمالي مساحة المشروع وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

اسم النموذج	الاستعمال	تكرار النموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	إجمالي مساحات الدور الأرضي (F.P) للنموذج	المساحة المبنية (BUA) للنموذج	إجمالي المساحة المبنية (BUA)
CH	سكني	١٣٦	أرضي +	٤	٥٤٤	٢٩٢	٣٩٧١٢	٨١٦	١١٠٩٧٦
		٦	أدور متكرر	٤	٢٤	٢٩٢	١٧٥٢	٨١٦	٤٨٩٦
الإجمالي					٥٤٤		٤١٤٦٤		١١٥٨٧٢

تم التعديل بموجب  
الخطاب بتاريخ  
٢٠٢٣/٣/٢٠

(ب) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للفندقى F.P ٨٨٩٣٤م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢١ فدان

وتمثل نسبة ٤,٢% من إجمالي المشروع ، وتنقسم إلى التالى :

١ - مساحة المباني الفندقية (شاليهات فندقية) F.P ٧٦٩٠م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٨,٣٢ فدان

وتمثل نسبة ٣,٥٩% من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول النماذج التالى :

النماذج المعمارية ( فندقى )									
اسم النموذج	الاستعمال	تكرار النموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	اجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	مساحات الدور الأرضي (F.P) اجمالي	المساحة المبنية (BUA) للنموذج	اجمالي المساحة المبنية (BUA)
M-CH	فندقى	٣	أرضي+٢	٤	١٢	٣٠١	٩٠٣	٦٩٨	٢٠٩٤
D-CH		١٦	أرضي+٢	٨	١٢٨	١٤٧١	٢٣٥٣٦	٢٢٦٤	٣٦٢٢٤
M-A		١	أرضي+٢	١٢	١٢	١١٦١	١١٦١	٢٣٥١	٢٣٥١
M-E		١	أرضي+٢	١٢	١٢	١١٦٥	١١٦٥	٩٢٨	٩٢٨
M-J		٢	أرضي+٢	١٧	٣٤	١٢١٨	٢٤٣٦	٢٨٠٦	٥٦١٢
M-L		١	أرضي+٢	٩	٩	٩٦٥	٩٦٥	١٨٣١	١٨٣١
M-M		١	أرضي+٢	١٠	١٠	١٠٤١	١٠٤١	٢٠٣٤	٢٠٣٤
TH-A		١	أرضي+١	٢	٢	١٥٣	١٥٣	١٦٥١	١٦٥١
AA		٩	أرضي+٢	١٨	١٦٢	٦٢٥	٥٦٢٥	١٢٤٩	١١٢٤١
B		١	أرضي+٢	١٢	١٢	٣٣٨	٣٣٨	٦٧٥	٦٧٥
BB		٥	أرضي+٢	٢٤	١٢٠	٦٧٥	٣٣٧٥	١٣٥٠	٦٧٥٠
CC		٥	أرضي+٢	٢٤	١٢٠	٦٢٦	٣١٣٠	١٢٥٢	٦٢٦٠
CH-ST		٤٢	أرضي+٢	٤	١٦٨	٢٨٤	١١٩٤١	٧٠١	٢٩٤٢٨
CH <sup>٢</sup> -ST		٢١	أرضي+٣	٧	١٤٧	٢٩٢	٦١٢٢	١٢٠٤	٢٥٢٧٤
B-A		٢	أرضي+٣	١١	٢٢	٣٤٣	٦٨٧	١٧٢٧	٣٤٧٥
B-B		٢	أرضي+٣	١١	٢٢	٣٢٩	٦٥٨	١٧٢٨	٣٤٥٦
B-AB		٨	أرضي+٣	٢٢	١٧٦	٦٦٨	٥٣٤١	٣٤٥٠	٤٧٦٠١
B-E	٦	أرضي+٣	٣٠	١٨٠	١٠١٩	٦١١٦	٤٧٠٣	٢٨٢١٨	
B-F	٢	أرضي+٣	٢٣	٤٦	١١٢٤	٢٢٦٨	٤٣٤٨	٨٦٩٦	
الإجمالي	..	١٢٩	..	٢٦٠	١٣٩٤	١٣٨٠٨	٧٦٩٦٠	٣٦٩٦٠	٢٠٣٨٠٨

٢ - مساحة المباني الفندقية (فندق) F.P ١٦٠٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٣٨ فدان وتمثل نسبة

٠,٠٧٥% من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

المبنى	الاستعمال	تكرار النموذج	الارتفاعات	عدد الوحدات بالنموذج	مساحة الدور الأرضي (F.P) للنموذج	المساحة المبنية (BUA) للنموذج
فندق	فندقى	١	أرضي + اول	٤٠	١٦٠٢	٣٢٠٥

٣- باقى المباني الفندقية طبقاً للمسطحات الفندقية بجدول الخدمات .

(ج) تبلغ إجمالي المساحة المبنية للخدمات F.P ٢٠٧٤٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٥ فدان وتمثل نسبة ١,٠٪ من إجمالي مساحة المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج التالى :

جدول الخدمات													
المبنى	الارتفاع	الاقوار	المساحة المبنية (F.P)				مساحة الأتوار المتكررة (BUA)				عدد الوحدات الفنية	عدد الوحدات بالتموذج	
			فئقي	اجملى الفني	خدمى	اجملى الفني (F.P)	فئقي	اجملى الفني	خدمى	اجملى الفني (BUA)			
B-C	فئقي خدمى	٩	٣	٢٧٥٠	٢٣٧	٢١٣٤	٤٨٨٤	١٨٤	١٦٥٧	٢٣٧	٢١٣٤	١٨٧١	١٠
B-D		٩	٣	٢٧٥٢	٢٥١	٢٢٥٨	٥٠١٠	١٨٤	١٦٦٢	٢٥١	٢٢٥٨	١٨٨٨	١٠
B-CD		٨	٣	٤٨٧٠	٦٠٩	٤٨٧٠	٩٧٣٩	٣١٧	٢٩٣٨	٤٧٩	٣٨٢٩	٣٣٢١	٢٠
R-٠١	خدمى (تجاري)	١	٠	٠	٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	٠	٠	١٥٠	١٥٠	٠
R-٠٢		١	٠	٠	٠	٦٨	٦٨	٦٨	٠	٠	٦٨	٦٨	٠
R-٠٣		١	٠	٠	٠	٦٨	٦٨	٦٨	٠	٠	٦٨	٦٨	٠
R-٠٤		١	٠	٠	٠	٢٨٩	٢٨٩	٢٨٩	٠	٠	٢٨٩	٢٨٩	٠
R-٠٥		١	٠	٠	٠	٤١٤	٤١٤	٤١٤	٠	٠	٤١٤	٤١٤	٠
R-٠٦		١	٠	٠	٠	٢٧٩	٢٧٩	٢٧٩	٠	٠	٢٧٩	٢٧٩	٠
R-٠٧		١	٠	٠	٠	٦٨٨	٦٨٨	٦٨٨	٠	٠	٦٨٨	٦٨٨	٠
R-٠٨		١	٠	٠	٠	٥٤٣	٥٤٣	٥٤٣	٠	٠	٥٤٣	٥٤٣	٠
R-٠٩		١	٠	٠	٠	١٤٢	١٤٢	١٤٢	٠	٠	١٤٢	١٤٢	٠
R-١٠		١	٠	٠	٠	٢٨٩	٢٨٩	٢٨٩	٠	٠	٢٨٩	٢٨٩	٠
R-١١		١	٠	٠	٠	٤٤٠	٤٤٠	٤٤٠	٠	٠	٤٤٠	٤٤٠	٠
R-١٢		١	٠	٠	٠	٤٦١	٤٦١	٤٦١	٠	٠	٤٦١	٤٦١	٠
R-١٣		١	٠	٠	٠	٤٣٤	٤٣٤	٤٣٤	٠	٠	٤٣٤	٤٣٤	٠
R-١٤		١	٠	٠	٠	٢٦٧	٢٦٧	٢٦٧	٠	٠	٢٦٧	٢٦٧	٠
R-١٥		١	٠	٠	٠	٤١٩	٤١٩	٤١٩	٠	٠	٤١٩	٤١٩	٠
R-١٦		١	٠	٠	٠	٢٠٦	٢٠٦	٢٠٦	٠	٠	٢٠٦	٢٠٦	٠
R-١٧		١	٠	٠	٠	٤٧٠	٤٧٠	٤٧٠	٠	٠	٤٧٠	٤٧٠	٠
R-١٨		١	٠	٠	٠	٤١٩	٤١٩	٤١٩	٠	٠	٤١٩	٤١٩	٠
R-١٩		١	٠	٠	٠	١٦٦	١٦٦	١٦٦	٠	٠	١٦٦	١٦٦	٠
البوابات	٣	٠	٠	٠	٩٦٠	٩٦٠	٩٦٠	٠	٠	٩٦٠	٩٦٠	٠	
الاجملى	..	..	١٢٢	١٠٣٧	٧٦٢	١٦٤٣	٢٦٨٠	٧٣٦	٦٢٥٨	٧٤٩	١٥٣٩	٧٧٩٨	٣٤٠

جدول الاراضى الخدمية :

رقم القطعة	الاستعمال	المساحة (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية الفعلية	الارتفاعات	مساحة الدور الأرضي (F.P)	المساحة المبنية (BUA)
S-H-٠١	خدمات صحية	٨٥٢١,٤	٤٠٪	بدروم + ارضى + ٢	٣٤٠٩	١٠٢٢٦
S-Q-٠١	خدمات دينية	٣٠١٤,١	٣٠٪	ارضى + ميزانين	٩٠٤	١٣٥٦
الاجملى		١١٥٣٥,٥	-		٤٣١٣	١١٥٨٢

( أ ) بيان الأرصدة المستخدمة بالمشروع :

جدول الرصيد			
إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأديوار المتكررة (BUA)	إجمالي مساحة الأديوار الأرضية (F.P)	الاستعمال
-	١٢٨٥٠٢٧	٤٢٨٣٤٢	الحد الأقصى المسموح به
١٨٠١	٤٤٧٤٣٠	٢١٨٤٣٤	سكنى
١٧٧٤	٢٦٩٦٠٢	٨٨٩٣٤	فندقى
-	٢٦٩٧٥	٢٠٧٤٧	خدمى
٣٥٧٥	٧٤٤٠٠٧	٣٢٨١١٤	الإجمالي
تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الأديوار الأرضية (FP) = مساحة أرض المشروع * ٢٠٪ (النسبة البنائية)			
تم حساب الرصيد المسموح لمساحة الأديوار المتكررة (BUA) = مساحة أرض المشروع * ٠,٦ (معامل الاستغلال).			

**الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع السياحى وفقا للقرار الوزارى**

٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :

١ - الكثافة البنائية ونسبة الإشغال :

(ب) يجب ألا تزيد نسبة أقصى إشغال للأرض على (٢٠٪ من إجمالي مساحة الموقع) (نسبة مجموع مسطحات الأديوار الأرضية للمبانى إلى إجمالي مساحة موقع المشروع).

٢ - الارتفاع وكثافة البناء :

(ج) يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأديوار بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى (٢م من مستوى سطح الأرض) طبقاً للموافقة الصادرة من هيئة عمليات القوات المسلحة برقم (١٤/٧٦٩٠)

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٦

٣ - خط البناء والارتداد :

(ث) يجب ترك ردود جانبية من جانبي قطع اراضى المنتجعات بما لا يقل عن (١٠م) من كل جانب لا يسمح فيها بالبناء ، وتستغل فى إنشاء مسارات وطرق عامة تؤدى إلى الشاطئ .

٤ - الاستغلال السياحى :

(ج) يجب أن يشتمل المشروع على منشآت سياحية فندقية ( فندق - شاليهات فندقية - شقق وغرف فندقية وما فى حكمها ... الخ) بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من إجمالى عدد الوحدات بالمشروع .

٥ - الطابع المعمارى :

(ح) تكون المبانى ذات طابع معمارى موحد على أن يكون التشطيب الخارجى مجملته باللون الأبيض الناصع - أو الأحجار المحلية ذات درجات اللون البيج ، وجميع الأعمال الخشبية ( أبواب - شبايك - بلكونات - أسوار - حواجز خشبية - برجولات ) يمكن دهانها باللونين اللبنى أو الأزرق بجميع مشتقاتهما ودرجاتهما المختلفة كما يمكن ترك جميع الأعمال الخشبية الخارجية فى المبنى الواحد بلون الخشب الطبيعى مع دهانه بالمواد المانعة للرطوبة ثم دهانه بالورنيش الخاص بالأخشاب .

٦ - الأسوار :

(خ) لا يزيد ارتفاع الأسوار الخارجية المحيطة بالمنتجع السياحى على ٨,١م ، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠ سم ، وبحيث يكون باقى الارتفاع من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع .

٧ - أماكن انتظار السيارات :

(د) يجب توفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

٨ - تتهيأت عامة :

(ذ) الردود داخل قطع أراضي الفيلات " ٣ أمامى - ٢ من كل جانب - ٤ م خلفى ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة قطعة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(ر) فى حالة التصميم الحضرى للفيلات أو العمارات: الردود الأمامية ٣م بالنسبة للفيلات ، ٤م بالنسبة للعمارات - الردود الجانبية ٢م بالنسبة للفيلات ، و ٣م بالنسبة للعمارات - الردود الخلفية ٤م بالنسبة للفيلات و العمارات .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المبانى السكنية و الخدمية واستخدامه كجراجات و بالأنشطة المسموح بها فى دور البدرومات .

(س) يسمح بإقامة غرف أسطح بالمبانى السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

(ش) فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ متر .

(ص) بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فإنه يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع

وفقاً لرؤية المستثمر ، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠%)

من أجمالى المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك : (٢٠%) نادى إجتماعى -

١٠% الأنشطة الترفيهية - ٥% نودى رياضية ) ، على أن لا تزيد النسبة

البنائية ( للإسكان - الخدمات ) بكامل أرض المشروع عن (٢٠%) .

(ض) يتم ترك ردود (٦م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

(ط) يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بالمبانى الخدمية بمساحة (١٠%)

من المسطح المبنى بالدور الأرضى .

٩ - تلتزم شركة /زد لتطوير الساحل الشمالى Zed for north coast

(SAE) developments بالآتى :

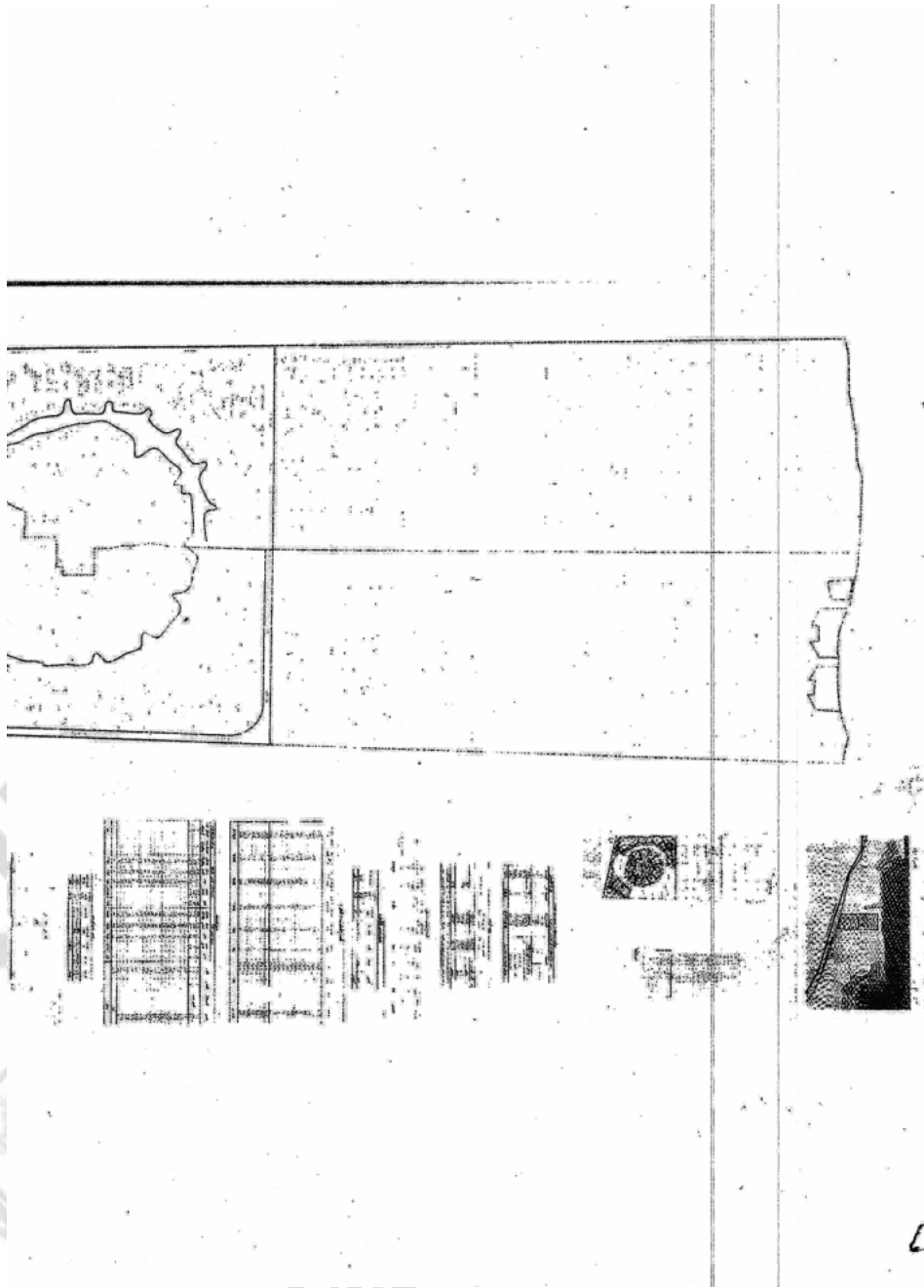
(ظ) بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهات المعنية .

(ع) تنفيذ الوحدات الفندقية بالمشروع بما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالى عدد الوحدات الكلية بالمشروع فى جميع مراحلته .

(غ) بمراحل تنفيذ المشروع الواردة بالقرار ولا يتم الانتقال بالتراخيص من مرحلة إلى أخرى إلا بعد تنفيذ كامل مناطق المرحلة السابقة ( كافة الهياكل الخرسانية على الأقل ) .

(ف) بقبود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع .

(ق) أن التعديلات محل القرار الوزارى مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغيه كأن لم تكن .







طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

**محاسب / أشرف إمام عبد السلام**

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٤

٢٥٩٦٨ / ٢٠٢٣ - ٢٠٢٤ / ٦ / ٢ - ٦٢٩



صورة الكترونية لأصل المطبوع عند التأويل