

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١١٨ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٦ جزء من قطعة رقم ١٢ ب/٢) بمساحة فدان واحد بما يعادل ٢٠٠٤ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ محمد سيد محمد هلال لإقامة نشاط سكنى مقابل نقدى وخدمات تجارية بعلاوة سريعة وتقدمها من الخارج

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ، وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجتمعات 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 الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني 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 الأراضي الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢١٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر ومساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بينها العائش على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السيد / طه محمد يوسف رمضان خضير لقطعة الأرض رقم (٤٦) جزء من قطعة ١٢ ب/ ٢) بمساحة (٢٠٢١٠٠) بما يعادل (٠.٥) فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر. مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى نشاط سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) .

وعلى ملحق عقد لقطعة (أرض بنشاط سكنى من سداد عيني إلى سداد نقدي المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / طه محمد يوسف رمضان خضير. لقطعة الأرض رقم (٤٦) جزء من قطعة ١٢ ب/ ٢) بمساحة (٢٠٢١٠٠) بما يعادل (١) فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر. مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى نشاط سكنى .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٥٥٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٥ بالترشيح به بعض المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٤٣١) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٦ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الواردة إلي قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٤٢٨) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٧ .

وعلى قرار اللجنة العقارية الفرعية بجهاز مدينة ٦ أكتوبر الصادرة بجلستها رقم (٨٧) المتعددة بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٥ بالموافقة على تنازل السيد / طه محمد يوسف رمضان إلى السيد / محمد سيد محمد هلال عن قطعة الأرض محل القرار المائل .

وعلى ملحق عقد للتنازل عن قطعة أرض بنشاط سكنى المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / محمد سيد محمد هلال .

لقطعة الأرض رقم (٤٦) جزء من قطعة ١٢ ب/ ٢) بمساحة (٢٠٢١٠٠) بما يعادل (١) فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر .

- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٤١١٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٩ المرفق به لروضات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وموقف كامل المشروع .
- وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد / محمد سيد محمد هلال باعتماد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٤٦ جزء من قطعة رقم ١٢/ب/٢) بمساحة ١ فدان بما يعادل ٤٢٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة نشاط سكنى مقابل نقدي و خدمات تجارية بعلاوة سعرية وتزديدها من الخارج . ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وللأرض التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٨ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٤٦ جزء من قطعة رقم ١٢/ب/٢) بمساحة ١ فدان بما يعادل ٤٢٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ محمد سيد محمد هلال لإقامة نشاط سكنى مقابل نقدي و خدمات تجارية بعلاوة سعرية وتزديدها من الخارج . وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٤ وملحقه المحررين بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤ و ٢٠٢٤/١٢/١٠ . والتي تعتبر جميعها مكملات لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق . ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق . ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة (٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير ممتن (أوضاعها يقطع الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية بعلاوة سعرية وتزديدها من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن . ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

مادة (٦) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ كامل المشروع .

مادة (٧) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٩) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة .

مادة (١٠) : 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 قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٢) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٣) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٤) : يلتزم المخصص له قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد — التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٤٦ جزء من قطعة ١٢ ب ٢/ بمساحة (٢٠٤٢٠٠ م^٢) بما يعادل (١) فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة للسيد/ محمد سيد محمد هلال، لإقامة نشاط سكني، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٤ وملحق التعاقد بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٤، وملحق للعقد بالتنازل بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٠ بمقابل نقدي وخدمات تجارية بعلاوة سريعة وتخليدها من الخارج.

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع ٢٠٤٢٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١ فدان.

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٠١٩٥٨,٠٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٦٦ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٦٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢٠٥٢٥ م^٢ بما يعادل ٠,١٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- الأراضي المخصصة للبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢٠٢٨,٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٠٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار بمساحة ٢٠٥٢١,٢٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,١٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٤١% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٠٥٨٧,٢١ م^٢ أى ما يعادل ٠,١٤٠ فدان وتمثل نسبة ١٣,٩٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٠٦٣٠,٧٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,١٥ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٦- الأراضي المخصصة للخدمات (تجاري) بمساحة ٢٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,١١٩ فدان وتمثل نسبة ١١,٩٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٠١٩٥٨,٠٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٦٦ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٦٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢٠٥٢٥ م^٢ بما يعادل ٠,١٢٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وطبقاً للجدول التالي:

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٢٣,١٥	١٠٥	٢٤,٨١	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول + غرف سطح
٢	٦١٨,٠٢	٢١٠	٣٣,٩٨	فيلا متصلة	٢	أرضي + أول + غرف سطح
٣	٤٦٨,٠٩	١٠٥	٢٢,٤٣	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول + غرف سطح
٤	٤٤٨,٧٦	١٠٥	٢٣,٤	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول + غرف سطح
الإجمالي	١٩٥٨,٠٢	٥٢٥			٥	

ثانياً: المناطق المخصصة للخدمات :

- الأراضي المخصصة للخدمات والبوابات و غرف الأمن بمساحة ٢٠٥٢٨,٨٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,١٢ فدان وتمثل نسبة ١١,٩٧% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P تبلغ ١٠٥ م^٢ وتمثل نسبة ٢,٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وطبقاً للجدول التالي :

الاستعمال	مساحة قطعة الأرض		النسبة البنائية	الاشتراطات البنائية		الملاحظات
	بالمتر المربع	بالفدان		الارتفاع	الردود	
خدمات (تجاري)	٥٠٠	٠,١١٩	١٠٢,٢	أرضي + أول + غرف سطح	٦ م من جميع الجهات	يتم الالتزام بقوة الإنشغال المسوحة من القوات المسلحة
غرف أمن بوابات	٢,٨	٠,٠٠١	٢,٨	أرضي فقط		مساحة الغرفة لا تزيد عن (٢ م ^٢)
الإجمالي	٥٠٢,٨٠	٠,١٢	١٠٥			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- يسمح بإضافة أنشطة خدمية بشرط سداد العلاوة المقررة و ان تكون داخل نسبة الـ ١٥ % المحددة للمشروع و يسمح بتخديمها من الخارج و بحد أقصى كارض لا تزيد عن ١٢ % من مساحة ارض المشروع وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ .
- الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين ارض الاسكان وارض الخدمات.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بالسطح للمباني الخدمية بنسبة (٢٠%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الارضى (١٠% مطلق + ١٠% مفتوح)
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة لكل نشاط على حدة (نسبة بنائية - ردود - ارتفاع) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة والخاصة بكل نشاط على حدة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة
- الردود لا تقل عن ٦م من جميع الجهات
- يتم توفير اماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الأرض.
- يلتزم العميل بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة النشاط الخدمي (تجارى) وتخديمه من الخارج، طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة.

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم باراضى الحزام الاخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :-

- أ. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات).
- ب. نسبة اراضى الاسكان لا تزيد عن ٥٠% من اجمالى مساحة المشروع
- ج. لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٥ % للفيلات المتصلة والشبه متصلة ، و ٤٠ % للفيلات المنفصلة و بما لا يتجاوز في الإجمالى النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥ %) ..
- د. الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- هـ. يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد عن (٢٥% من مسطح الدور الارضى) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- و. الا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضى) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ز. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى.
- ح. الردود لاراضى الفيلات : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي؛ وفي حال واجهة القطعة اقل من ٢٢,٥ م يمكن ان يصل الردود الجانبي الى ٢,٥ م طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات رقم (١) لشهر يونيو لسنة ٢٠٢١.
- ط. يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها والمعمول بها بالهيئة لدور البدروم.

ي. يتم ترك ردود (م٦) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.

ك. يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.

ل. يسمح بإقامة غرف امن للمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع ارضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .

م. الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - و الكثافة السكانية المحققة ٢٢ شخص/ فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

الاستعمال	المساحة المبنية بالمتر المربع	المساحة بالفدان	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع %
الإسكان F.P	٥٢٥	٠,١٢٥	١٢,٥
البوابات و غرف الامن F.P	٢,٨	٠,٠٠١	٠,٠٧
تجاري	١٠٢,٢	٠,٠٢٤	٢,٤٣
الإجمالى	٦٣٠	٠,١٥	١٥



الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدرود و يستخدم بالأنشطة المصرح بها والمعمول بها بالهيئة لدور البدرود.
- (٢) يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة.
- (٣) النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع.
- (٤) لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- (٥) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة وطبقا 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) يتولى السيد/ محمد سيد محمد هلال؛ على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيائه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- (٧) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٨) يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- (٩) يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١٠) يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
- (١١) يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .
- (١٢) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- (١٣) يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

- (١٤) يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او موافقه على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (١٥) يتم الالتزام بقتون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الوارده بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩.

طرف ثان

الاسم/ عماد الدين عبد الباقي عبد الغفار الجريسي
 الصفة/ وكيل المالك بالتوكيل رقم ٤٦٨٢/١/٢٠٢٤
 التوقيع/ محمد الدين عبد الباقي
 الرقم القومي/ ٢٧٥٠١١٣١٧٠٢٢٥٧

طرف اول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس/



13.000

9.000

2.000

طريق بركوي 13

24.000

سور العسرون

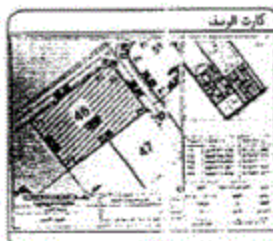
احداثيات اركان القطعة

Point	Easting	Northing
P1	609087.426	815122.548
P2	609140.492	815162.448
P3	609155.894	815160.267
P4	609177.567	815131.446
P5	609115.618	815084.967

Point	Easting	Northing
P1	609087.426	815122.548
P2	609140.492	815162.448
P3	609155.894	815160.267
P4	609177.567	815131.446
P5	609115.618	815084.967

تمت المراجعة الفنية للمخطوط التفسير المقدم من

اليد ١ - محمد سيد محمد هلال

[illegible]

مالية المصالحات العامة			
النسبة	الضمان		التسليم
	مجموع	مطلوب	
٢٠٢٢	١٠٠	١٠٠	الضمان الكامل
٢٠٢٣	١٠٠	١٠٠	عقد التأمين
٢٠٢٤	١٠٠	١٠٠	الضمان الكامل
٢٠٢٥	١٠٠	١٠٠	الضمان الكامل
٢٠٢٦	١٠٠	١٠٠	الضمان الكامل
٢٠٢٧	١٠٠	١٠٠	الضمان الكامل
٢٠٢٨	١٠٠	١٠٠	الضمان الكامل
٢٠٢٩	١٠٠	١٠٠	الضمان الكامل
٢٠٣٠	١٠٠	١٠٠	الضمان الكامل

جدول التوزيع التكراري لمتغير		
الفئة	التردد	النسبة المئوية
أ	250	25%
ب	300	30%
ج	400	40%
د	50	5%
هـ	10	1%

الترتيب	الاسم	النوع	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد
1	أحمد محمد	أحمد محمد	24.81 %	166	423.95	1
2	أحمد محمد	أحمد محمد	23.98 %	218	518.82	2
3	أحمد محمد	أحمد محمد	22.42 %	155	408.58	3
4	أحمد محمد	أحمد محمد	20.4 %	135	408.76	4
5	أحمد محمد	أحمد محمد	19.4 %	125	398.82	5

رقم الملف	تاريخ	الجهة	الاسم	اللقب	الجنس
1000	2000	البلدية	أحمد	محمد	م
1001	2001	البلدية	فاطمة	عبد	م
1002	2002	البلدية	عبد	محمد	م
1003	2003	البلدية	محمد	عبد	م
1004	2004	البلدية	عبد	محمد	م
1005	2005	البلدية	محمد	عبد	م
1006	2006	البلدية	عبد	محمد	م
1007	2007	البلدية	محمد	عبد	م
1008	2008	البلدية	عبد	محمد	م
1009	2009	البلدية	محمد	عبد	م
1010	2010	البلدية	عبد	محمد	م

مخرج القسط: $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$ من القسط
مخرج القسط: $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$ من القسط
مخرج القسط: $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$ من القسط

بيان المكتب الاستشاري

77A El Nasr Road St. beside Tiba mall
New city - Cairo - Egypt. Tel/Fax: 022 8049475
Mobil: 01112048004
مهندس استشاري

عماد الدين الجريسي

المراقب: محمد حسين محمد هلال

المهندس المعماري و رسم م. قحطى

مقياس الرسم	التأ
-------------	------

A1 SCALE 1/200

