

## وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٦٣ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٦/٩

بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٩٨ لسنة ٢٠٠٨

واعتماد تخطيط وتقسيم المرحلتين الثالثة والرابعة

من مشروع شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى

على قطعة الأرض رقم (٤/ب) بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم - الواحات

بمدينة السادس من أكتوبر

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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

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

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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٩٨) بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٢ باعتماد تخطيط وتقسيم

الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع لشركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى

بمساحة ٥,٤ فدان أى ما يعادل ٢م١٨٩١٢ ضمن مسطح أكبر مساحته ١٨ فداناً

أى ما يعادل ٢م٧٥٦٤٨ وذلك لإقامة مشروع سكنى «بنسبة (٣٩,٥٤٪)

لبناء وحدات الإسكان القومى (٦١,٤٥٪) إسكان حر» على قطعة الأرض رقم (٤/ب)

بالمنطقة المحصورة بين طريقى (الفيوم - الواحات) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٠٧ بين الهيئة وشركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى بشأن بيع جزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (٤ ب) بمساحة ٥,٤ فدان كمرحلة أولى ضمن مساحة ١٨ فداناً المخصصة للشركة بالمنطقة المحصورة بين طريقى (الفيوم - الواحات) بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢/١١/٢٠٠٩ بين الهيئة وشركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى بشأن بيع جزء من قطعة الأرض الفضاء رقم (٤ ب) بمساحة ٥,٤ فدان كمرحلة ثانية بالإضافة إلى ٥,٤ فدان سبق بيعها للشركة وهاتان المساحتان جزء من قطعة الأرض البالغ مساحتها ١٨ فداناً والسابق الموافقة على حجزها للشركة بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ١٤/٩/٢٠١١ بالجلسة رقم (٢٧) على مقترحات مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بضوابط استمرار التعامل على أراضى المشروع القومى للإسكان بديلاً عن سحب الأراضى بمنح الجمعيات والنقابات والشركات مهلة نهائية ٢٤ شهراً تنتهى فى ٣٠/٩/٢٠١٣ لاستكمال تنفيذ مشروعاتها ، وأنه لا يتم تسليم المساحات المتبقية إلا فى حدود ما يمكن إتمام التنفيذ عليه خلال المهلة المقررة وبما لا يجاوز المائة فدان من المساحة المخصصة إذا كانت تزيد عن ذلك ؛

وعلى محضر الاستلام المؤرخ ٣٠/١٠/٢٠١١ المتضمن استلام الشركة سالفة البيان المرحتين (الثالثة والرابعة) لتكون المساحة الإجمالية للمشروع ٧٥٦٤٨م<sup>٢</sup> (فقط خمسة وسبعون ألفاً وستمائة وثمانية وأربعون متراً مربعاً لا غير) لقطعة الأرض المخصصة للشركة بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب السيد المستشار رئيس هيئة مستشارى مجلس الوزراء رقم (٣ - ٢٠٥٨٧) بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٢ والمنتهى بموافقة مجلس الوزراء على مد مهلة للشركات والنقابات والجمعيات للاستلام والتعاقد للأراضى المتبقية المخصصة لإقامة وحدات إسكان حر داخل المشروع القومى للإسكان (٢٠٠٥-٢٠١١) والتي لم يسبق تسليمها أو التعاقد عليها ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٧٩٦٧) بتاريخ ٢٩/١١/٢٠١٢ بخصوص موافقة مجلس الوزراء بجلسته رقم (١١) بتاريخ ٢١/١١/٢٠١٢ على مقترحات مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦٤) بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٢ بشأن ما يتخذ من إجراءات للتسليم والتعاقد لجميع المساحات المتبقية لأراضى المشروع القومى للإسكان بالمدن الجديدة (قومى + حر) ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (٥٢٥) بتاريخ ٢٠١٣/١/٣٠ والمنتهى بالرأى إلى أنه يتعين استكمال إجراءات التعاقد على الأراضى التى تم استلامها فى ضوء ما ورد بالبند رقم (٣) ؛

وعلى ملحق عقدى البيع الابتدائين المؤرخين ٢٠٠٧/١٠/١٠ ، ٢٠٠٩/١١/٢ ، المحرر بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ بين الهيئة والشركة سالفه الذكر بشأن بيع مساحة ٣٧٨٤٨م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٩,٠١ فدان بالإضافة إلى المساحتين بالعقدين السابقين وجميعها هى كامل قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٧٥٦٤٨م<sup>٢</sup> لإقامة مشروع سكنى بنسبة (٣٩,٥٤٪) إسكان قومى ، (٦١,٤٥٪) إسكان حر ؛

وعلى كتاب شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى الوارد برقم (٢٧٠٤) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣ بشأن طلب اعتماد تعديل المخطط العام لمشروع الشركة والمرفق طيه تعهدات الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى / مالكى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وأنه فى حالة تضرر أحد مالكى أو قاطنى وحدات المشروع من أى تعديلات بالمخطط العام أو التفصيلى تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ، وعدم قيام الشركة بالبيع أو التصرف فى الوحدات بمنطقة التعديل وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك تعتبر هذه التعديلات لاغية وكأن لم تكن ؛

وعلى كتاب شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى رقم (٣٣٩٧) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٠ مرفق به عدد (٧) لوحات من مخطط المشروع لاعتماد تعديله ودراسة اللوحات تبين أن التعديل عبارة عن تعديل فى نموذج الإسكان الحر وتعديل ارتفاع بعض نماذج الإسكانى القومى ضمن الاشتراطات البنائية للمشروع وهذه التعديلات لا تقتضى تحصيل علاوة وفى إطار الاشتراطات التخطيطية والبنائية للإسكان القومى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٨٨٧٥) بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٧ بشأن موقف قطعة الأرض المذكورة وبالدراسة تبين وجود اختلاف فى إجمالى مساحة أرض المشروع عن المخطط المعتمد تقدر بـ ٢٢٤م<sup>٢</sup> لتصبح المساحة طبقاً للاستلام ٢٧٥٦٧٢م<sup>٢</sup> فى حين أن المساحة طبقاً للمخطط ٢٧٥٦٤٨م<sup>٢</sup> وذلك طبقاً للمساحة الإجمالية التى تضمنها القرار الوزارى رقم ٩٨ لسنة ٢٠٠٨ وقد انتهى الكتاب بضرورة تسوية الموقف النهائى للشركة ؛

وعلى فاكس جهاز مدينة ٦ أكتوبر والمتضمن أن إجمالى المساحة الإجمالية النهائية لأرض المشروع ٢م٧٥٦٤٨ وأرفق محضر الاستلام بعد التعديل ؛  
وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة السادس من أكتوبر من مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى لاعتماد تخطيط وتقسيم المرحلتين (الثالثة والرابعة) ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة «٣٩, ٥٤٪» إسكان قومى ، «٦١, ٤٥٪» إسكان حر) بمساحة ٢م٣٧٨٢٤ وتعديل المخطط العام لمشروع الشركة سالفة الذكر على مساحة ١٨ فدائاً المخصصة لها بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٩ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة للمراحل المتبقية وتعديل المخطط العام لمشروع شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى لإقامة وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان (بنسبة «٣٩, ٥٤٪» إسكان قومى ، «٦١, ٤٥٪» إسكان حر) وطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم المراحل المتبقية (الثالثة والرابعة) بمساحة ٢م٣٧٨٢٤ (فقط سبعة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وأربعة وعشرين متراً مربعاً لا غير) وتعديل المخطط العام لمشروع شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى ضمن مساحة ١٨ فدائاً أى ما يعادل ٢م٧٥٦٤٨ (فقط خمسة وسبعون ألفاً وستمائة وثمانية وأربعون متراً مربعاً لا غير) لإقامة مشروع سكنى (بنسبة «٣٩, ٥٤٪» إسكان قومى ، «٦١, ٤٥٪» إسكان حر) بمدينة ٦ أكتوبر ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقود المبرمة بين الهيئة والشركة بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٠٧ ، ٢/١١/٢٠٠٩ ، ٢٨/٢/٢٠١٣ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى بعدم البدء فى تسويق العقارات إلا بعد اكتمال الإنشاءات بالكامل ويحظر على الشركة الإعلان عن حجز أو بيع وحدات المشروع القومى للإسكان إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى جميع الأحوال لا يحق للشركة الإعلان عن بيع قطع الأراضى فقط دون إقامة وحدات سكنية داخل القطع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بإنهاء تنفيذ الأعمال على إجمالى مساحة المشروع وفقاً للتيسيرات الممنوحة من مجلس الوزراء وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم عن المساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣ وفى حالة عدم التزامها بذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية المشار إليه .

**مادة ٧ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

د.م/ طارق وفيق

## الشروط المرفقة

### بالقرار الوزارى الصادر

لشركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى

المخصص لها قطعة أرض رقم (٤/ب)

بالمنطقة المحصورة بين طريقى الفيوم والواحات بمدينة ٦ أكتوبر

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٧٥٦٤٨ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١٨,٠١ فدان .

مساحة مرحلة الاعتماد (الجزء محل التعاقد) ٢٣٧٨٢٤ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٩,٠١ فدان .

### مكونات المشروع :

#### (١) على مستوى كامل المشروع :

##### ١ - الأراضى المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان القومى ١٦١٩٣,٩٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٣,٨٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٤٪) من إجمالى مساحة الأرض .

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان الاستثمارى ١٧١٠٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤,٠٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٦١٪) من إجمالى مساحة الأرض .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٨٢٠٥,٥٩ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٩٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٠,٨٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة والمناطق المفتوحة وانتظار السيارات بمساحة ٣١٤٨٩ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٧,٥٠ فدان ، وتمثل نسبة (٤١,٦٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٥٩,٤٩ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٠,٦٣ فدان ، وتمثل نسبة (٣,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للإسكان :

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان القومي ١٦١٩٣,٩٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٣,٨٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٤٪) من إجمالي مساحة الأرض .

تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان الاستثماري ١٧١٠٠ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٤,٠٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢,٦١٪) من إجمالي مساحة الأرض .

**جدول النماذج المعمارية للإسكان القومي :**

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F.P.) م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مسطح النموذج (F.P.) م <sup>٢</sup>	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
A	١٦	٢٩٧,٥٦	٢٤	أرضي + خمسة أدوار	٤٧٦٠,٩٦	٣٨٤
B	١٢	٢٧٨	٢٤	أرضي + خمسة أدوار	٣٣٣٦	٢٨٨
الإجمالي						
						٦٧٢

**جدول النماذج المعمارية للإسكان الحر :**

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F.P.) م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مسطح النموذج (F.P.) م <sup>٢</sup>	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
F	٦	٤٦٥	١٦	بدروم + أرضي + ثلاثة أدوار	٢٧٩٠	٩٦
F 1	١	٤٦٥	١٢	أرضي + ثلاثة أدوار «الدور الأرضي جراج»	٤٦٥	١٢
G	٦	٥٦٠	١٦	بدروم + أرضي + ثلاثة أدوار	٣٣٦٠	٩٦
G 1	١	٥٦٠	١٢	أرضي + ثلاثة أدوار «الدور الأرضي جراج»	٥٦٠	١٢
H	١	٥٢٠	١٢	أرضي + ثلاثة أدوار «الدور الأرضي جراج»	٥٢٠	١٢
الإجمالي						٢٢٨
						٧٦٩٥

**مساحة منطقة الخدمات:**

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٨٢٠,٥٩ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٩٥ فدان ، وتمثل نسبة (٨٤,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وهى مقسمة كالتالى :

الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (F.P.)	المساحة م <sup>٢</sup>	النشاط	القطعة
٦م من جميع الاتجاهات	بدروم + أرضى + دورين	٣٠٪	١١٤٧,٨٦	تجارى	أ
٦م من جميع الاتجاهات	بدروم + أرضى + دورين	٣٠٪	٧٠٥٧,٧٣	تجارى	ب
			٨٢٠,٥٩	الإجمالى	

يراعى أن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة / ٢٥٠م<sup>٢</sup>) من المبانى المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

**(ب) على مستوى مرحلة الاعتماد:**

١ - الأراضى المخصصة للإسكان الاستثمارى بمساحة ١٧١٠٠ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٤,٠٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٤٥٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

٢ - تبلغ مساحة الخدمات ٧٣,٥٧,٧٣ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٦٨ فدان ، وتمثل (١٨,٦٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة والمناطق المفتوحة وانتظار السيارات بمساحة ١١٠٠٦,٧٨ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٢,٦٣ فدان ، وتمثل نسبة (١,٢٩٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٥٩,٤٩ م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٠,٦٣ فدان ، وتمثل نسبة (٠,٣٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



**اولا - المساحة المخصصة للإسكان بمنطقة الاعتماد :**

الأراضى المخصصة للإسكان الاستثمارى بمساحة ١٧١٠٠م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ٤,٠٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢١,٤٥٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

**جدول النماذج المعمارية للإسكان الحر :**

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F.P.) م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالى مسطح النموذج (F.P.) م <sup>٢</sup>	إجمالى عدد الوحدات بالنماذج
F	٦	٤٦٥	١٦	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٢٧٩٠	٩٦
F I	١	٤٦٥	١٢	أرضى + ثلاثة أدوار «الدور الأرضى جراج»	٤٦٥	١٢
G	٦	٥٦٠	١٦	بدروم + أرضى + ثلاثة أدوار	٣٣٦٠	٩٦
G I	١	٥٦٠	١٢	أرضى + ثلاثة أدوار «الدور الأرضى جراج»	٥٦٠	١٢
H	١	٥٢٠	١٢	أرضى + ثلاثة أدوار «الدور الأرضى جراج»	٥٢٠	١٢
الإجمالى					٧٦٩٥	٢٢٨

**ثانيا - المساحة المخصصة للخدمات بمنطقة الاعتماد :**

تبلغ مساحة الخدمات ٧٣,٥٧,٧٣م<sup>٢</sup> ، أى ما يعادل ١,٦٨ فدان ، وتمثل (١٨,٦٦٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

القطعة	النشاط	المساحة م <sup>٢</sup>	النسبة البنائية (F.P.)	عدد الأدوار	الردود
ب	تجارى	٧٠,٥٧,٧٣	٣٠٪	بدروم + أرضى + دورين	٦م من جميع الاتجاهات

يراعى أن تكون الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .  
يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع (سيارة / ٥٠م<sup>٢</sup>) من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

**(ج) الاشتراطات البنائية للإسكان :****أولاً - اشتراطات الإسكان القومى :****النسبة البنائية :**

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان القومى عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان القومى .

**الردود :**

يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠م بين واجهات العمارات السكنية .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦ م .

بالنسبة للعمارات التى على شوارع خارجية يكون الردود ٤ م من بعد الرصيف ،

و٢م بالنسبة للشوارع الداخلية .

**مساحة الوحدة السكنية :** لا تزيد عن ٦٣م<sup>٢</sup> صافٍ شاملة الحوائط ولا يحمل عليها

مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

**الكثافة السكانية :** لا تزيد عن ٢٤٠ شخصاً/ فدان .

**أماكن انتظار السيارات :** يتم توفير أماكن انتظار سيارات بحد أدنى (٧٠٪)

من عدد الوحدات .

**الارتفاع :** يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به أرضى + ٥ أدوار .

تلتزم شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى بقيود الارتفاع المفروضة

من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

**ثانياً - اشتراطات الإسكان الاستثمارى :****النسبة البنائية :**

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان الاستثمارى عن (٤٥٪) من المساحة المخصصة

للإسكان الاستثمارى .

الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ م بين واجهات العمارات السكنية وفى حالة عدم وجود فتحات يمكن أن تقل إلى ٦ م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦ م .

بالنسبة للعمارات التى على شوارع خارجية يكون الردود ٤ م من بعد الرصيف ،

و ٢ م بالنسبة للشوارع الرئيسية .

**مساحة الوحدة السكنية :** يتم الالتزام بأن يكون مساحة نصف عدد الوحدات ٢١٠٠م

صافٍ فأقل والنصف الآخر لا يزيد عن ٢١٢٠م شاملاً الحوائط ولا يحمل عليها سطح

السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

**الكثافة السكنية :** لا تزيد عن ١٢٠ شخصاً / فدان .

**أماكن انتظار السيارات :** يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

**الارتفاع :** يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به أرضى + ٣ أدوار .

تلتزم شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى بقيود الارتفاع المفروضة

من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

مفوض عن الشركة

**محمد عبد الغفار جاد الملاح**

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية «عمارات الإسكان القومى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) ، وعمارات الإسكان الحر (أرضى + ٣ أدوار متكررة)» كما يسمح بإقامة بدروم بدون مسئولية جهاز مدينة السادس من أكتوبر عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح بنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٥ - تتولى شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى شركة المدينة المنورة للتعمير والاستثمار العقارى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان الحر ؛ (٧ ، ٠ سيارة / وحدة سكنية) للإسكان القومى ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار سيارات بواقع (سيارة/٢٥٠م) من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

( طرف ثانٍ )

مفوض عن الشركة

( طرف أول )

(إمضاء)

محمد عبد الغفار جاد الملاح