وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٠ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ب)

بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م٢

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة ورثة المرحوم/ محمد جمال الدين فضل سيد وهم:

(رضا عبد المحسن السيد الخياط ، عمرو محمد جمال الدين فضل سيد،

فضل محمد جمال الدين فضل سيد رزق ، وفاء محمد جمال الدين فضل سيد رزق،

دعاء محمد جمال الدين فضل سيد ، الشيماء محمد جمال الدين فضل سيد رزق)

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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 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 وفقًا لاحكام 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 إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضى فى ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلا بالمذكرة ؛

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

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السادة ورثة المرحوم / محمد جمال الدين فضل سيد وهم : (رضا عبد المحسن السيد الخياط ، عمرو محمد جمال الدين فضل سيد ، فضل محمد جمال الدين فضل سيد رزق ، وفاء محمد جمال الدين فضل سيد رزق ، دعاء محمد جمال الدين فضل سيد ، الشيماء محمد جمال الدين فضل سيد رزق) لقطعة الأرض رقم (٦ ب) بمساحة (٥أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠ م٢) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعى إلى نشاط سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٨٢٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٢ لاستصدار القرار الوزارى الماثل ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عاليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٢٣٥) بتاريخ ٣٠/١٠/٢٠٢٣ ؛

و على خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ اكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٩٥٧) بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٢٣ المرفق به لوحات للمشروع بعد التدقيق والتوقيع وكامل موقف أرض المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم 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 اكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة ورثة المرحوم / محمد جمال الدين فضل سيد وهم : (رضا عبد المحسن السيد الخياط، عمرو محمد جمال الدين فضل سيد ، فضل محمد جمال الدين فضل سيد رزق ، وفاء محمد جمال الدين فضل سيد رزق ، دعاء محمد جمال الدين فضل سيد ، الشيماء محمد جمال الدين فضل سيد رزق) باعتماد تخطيط و تقسيم قطعة الأرض رقم (٦ب) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢١٠٠٠م٢) الواقعة بالحوض رقم (٢ بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، ووفقًا 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 نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٩/١/٢٠٢٤ و المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦ ب) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م٢ (واحد وعشرون ألف مترًا مربعًا) الواقعة بالحوض رقم (٢ بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة ورثة المرحوم / محمد جمال الدين

فضل سيد وهم : (رضا عبد المحسن السيد الخياط، عمرو محمد جمال الدين فضل سيد، فضل محمد جمال الدين فضل سيد رزق، وفاء محمد جمال الدين فضل سيد رزق ، دعاء محمد جمال الدين فضل سيد ، الشيماء محمد جمال الدين فضل سيد رزق) لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقًا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٢ ، والتى تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقًا للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن إعمال كافة أثار الحكم المشار إليه سلفًا مع اعتبار هذا التعهد جزء لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام 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 لهم بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى إستصدار تراخيص البناء .

مادة ٥ - يلتزم المخصص لهم بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى – طريق ممهد) طبقًا لما ورد بالبند الحادى عشر من العقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٢

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

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

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

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

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

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

مادة ١٢ - يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

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

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

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٦ب)

بمساحة ٢١٠٠٠م٢ بما يعادل (٥) أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة ورثة المرحوم/ محمد جمال الدين فضل سيد وهم:

(رضا عبد المحسن السيد الخياط ، عمرو محمد جمال الدين فضل سيد ،

فضل محمد جمال الدين فضل سيد رزق ، وفاء محمد جمال الدين فضل سيد رزق

دعاء محمد جمال الدين فضل سيد ، الشيماء محمد جمال الدين فضل سيد رزق)

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وفقًا للتعاقد المبرم

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٢

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع (٢١٠٠٠م٢) أى ما يعادل (٥) أفدنة .

مكونات المشروع :

١ – الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٥٠٠م٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣١٤٠,٨م٢ وتمثل نسبة (١٤,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ – الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٢٤٩,٨٠م٢ أى ما يعادل ١,٠١٢ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٢٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ – الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٧٥م٢ أى ما يعادل ٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ – الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٣٦٦م٢ أى ما يعادل ١,٠٤ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٧٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ – المســاحة المخصصة لغرف الأمــن والبوابات ٢٠ , ٩م٢ بما يعادل ٠٠٠٢ , ٠ فدان وتمثل نسبة (٠٤ , ٠٪) من مساحة أرض المشروع.

أولاً – المساحة المخصصة للإسكان :

١ – الأراضى المخصصة للاســتعمال الســكنى بمساحة ١٠٥٠٠م٢ أى ما يعادل ٥ , ٢ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٨ , ٣١٤٠م٢ وتمثل نسبة (٩٦ , ١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقا للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة م٢	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية ٪	عدد الوحدات
١	٥٦١,٣٨	١٧٢,٠٠	٣٠,٦٤	٢
٢	٣٤٠,٢٥	١٠٠,٠٠	٢٩,٣٩	١
٣	٣٢٧,٣٤	١٠٠,٠٠	٣٠,٥٥	١
٤	٣٢٨,٠١	١٠٠,٠٠	٣٠,٤٩	١
٥	٣٢١,٩٨	١٠٠,٠٠	٣١,٠٦	١
٦	٣٢١,٩٨	١٠٠,٠٠	٣١,٠٦	١
٧	٣٢٨,٠١	١٠٠,٠٠	٣٠,٤٩	١
٨	٣٢٧,٣٤	١٠٠,٠٠	٣٠,٥٥	١
٩	٣٤٠,٢٥	١٠٠,٠٠	٢٩,٣٩	١
١٠	٥٦١,٣٨	١٧٢,٠٠	٣٠,٦٤	٢
١١	٦٢٦,٨٢	١٧٢,٠٠	٢٧,٤٤	٢
١٢	٥٠٤,٨٢	١٧٢,٠٠	٣٤,٠٧	٢
١٣	٥٦٦,٨٣	١٧٢,٠٠	٣٠,٣٤	٢
١٤	٤٤٥,١١	١٢٠,٦٠	٢٧,٠٩	١

رقم القطعة	مساحة القطعة م٢	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية ٪	عدد الوحدات
١٥	٤٥٩,٥٦	١٢٠,٦٠	٢٦,٢٤	١
١٦	٣٨٩,٧٠	١٢٠,٦٠	٣٠,٩٥	١
١٧	٣٧٨,٢٠	١٢٠,٦٠	٣١,٨٩	١
١٨	٣٧٨,٢٠	١٢٠,٦٠	٣١,٨٩	١
١٩	٣٨٩,٧٠	١٢٠,٦٠	٣٠,٩٥	١
٢٠	٤٥٩,٥٦	١٢٠,٦٠	٢٦,٢٤	١
٢١	٤٤٥,١١	١٢٠,٦٠	٢٧,٠٩	١
٢٢	٥٦٦,٨٣	١٧٢,٠٠	٣٠,٣٤	٢
٢٣	٥٠٤,٨٢	١٧٢,٠٠	٣٤,٠٧	٢
٢٤	٦٢٦,٨٢	١٧٢,٠٠	٢٧,٤٤	٢
الإجمالى	١٠٥٠٠,٠٠	٣١٤٠,٨٠		٣٢

الاشـتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقًا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسـبة البنائية المسـموح بها على مسـتوى المشروع بالكامل عن (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع.

(ب) لا تزيد النسـبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيلات المتصلة والشـبه متصلة و بما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان (أرضى + أول) و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (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 ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.

(هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) عن (٢٥٠ م) مقيسة من محور البلوك و فى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقًا لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

(ز) الردود بقطع الأراضى السكنية : ٤ م أمامى – ٣م جانبى – ٦ م خلفى وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م يمكن أن يصل الردود الجانبى الى ٢,٥م .

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

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

(ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م^{٢} وبارتفاع أرضى فقط و على أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ ٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصًا / فدان – والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخصًا / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول النسبة البنائية للمشروع		
الاستعمال	إجمالى مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية ٪
سكنى	٣١٤٠,٨٠	١٤,٩٦
غرف أمن وبوابات	٩,٢٠٠	٠,٠٤
الإجمالى	٣١٥٠,٠٠	١٥,٠٠

١ – أقر السيد / وائل محمد صلاح الدين السيد لطفى عواد رقم قومى (٢٨٥٠١١٧٢١٠٣٧٣٦) بأن التوكيل رقم (١٣٥ حرف «أ») لسنة ٢٠٢٣ سارى ولم يتم الغاؤه أو إجراء أى تعديل عليه ؛ وأن من ضمن صلاحياته التوقيع على الشروط المرفقة محل هذا القرار وفى حال ظهور ما يخالف ما تقدم فتنعقد المسئولية المدنية والجنائية على عاتقه دون أدنى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

٢ – يلتزم السادة الملاك بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الاعلان إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووفقًا للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛ مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٣ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وفى حال مخالفة ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة .

الإشتراطات العامة

١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .

٢ - يلتزم الملاك بعدم إقامة منشأت فى مناطق الردود .

٣ - مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لاتكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لاتزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقًا لإشتراطات الهيئة .

٤ - يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى وذلك طبقًا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم الملاك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٥ - يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من أعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.

٦ - يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقًا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .

٧ - يلتزم الملاك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقًا للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨ – يلتزم الملاك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

٩ – يلتزم الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرات (٤، ٥ ، ٦ .

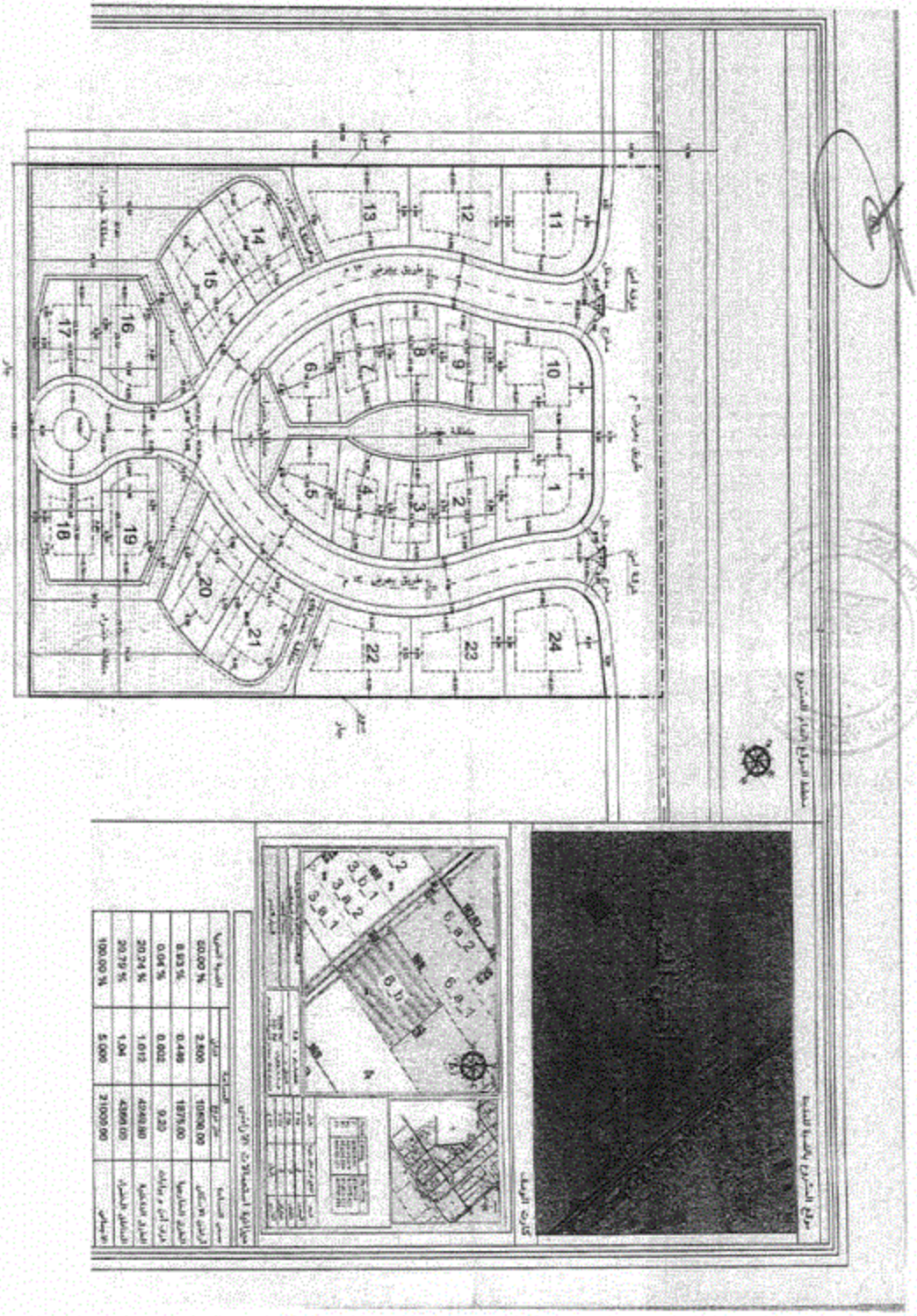
١٠ – يلتزم الملاك بالبرنامج الزمنى المقدم منهم والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١١ – يلتزم الملاك بتوفير أماكن إنتظار سيارات بقطع الأراضى طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢ – يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف أول
(إمضاء)

طرف ثانٍ
(إمضاء)


موقع المشروع والخطة العامة
كارت الموقع
مخطط الموقع العام للمشروع
طريق رئيسي
طريق رئيسي
طريق رئيسي
طريق رئيسي
مسطح مائي
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
6_a_1
6_a_2
6_b
3_b_1
3_b_2
3_a_1
3_a_2
مساحات الأراضي
مساحة الأراضي
النسبة المئوية
الأراضي الإنشائية
10500.00
52.50 %
الطرق الخدمية
1875.00
9.38 %
مرات أمن و مداخله
0.032
0.04 %
المناطق الخضراء
4049.80
20.24 %
المناطق الخدمية
1.012
20.79 %
الإجمالي
21000.00
1.04
5.000
100.00 %

جدول النسبة البنائية للمشروع

الاستعمال	اجمالي مساحة الدور الارضي f.p	النسبة البنائية f.p	أسعار مساحة الارض = ٥ فدان = ٢١٠٠٠ م٢
سكني	3140.80	14.96%	
غرف أمن و بوابات	9.20 (يتم تقديم بمساحة الغرفة فقط)	0.04%	
الاجمالي	3150.00	15.00%	

جدول قطع الاراضي السكنية و النماذج المعمارية

رقم القطعة	مساحة القطعة (م٢)	النموذج	نسبة المباني للقطعة الارض	مساحة الدور الارض f.p	عدد الوحدات	الارتفاع
1	501.38	فيلات شبه متصلة	30.64 %	172.00	2	ارضي+أول+سطح
2	340.26	فيلا متصلة	29.39 %	100.00	1	ارضي+أول+سطح
3	327.34	فيلا متصلة	30.55 %	100.00	1	ارضي+أول+سطح
4	323.01	فيلا متصلة	30.95 %	100.00	1	ارضي+أول+سطح
5	321.08	فيلا متصلة	31.00 %	100.00	1	ارضي+أول+سطح
6	321.08	فيلا متصلة	31.00 %	100.00	1	ارضي+أول+سطح
7	328.01	فيلا متصلة	30.49 %	100.00	1	ارضي+أول+سطح
8	327.34	فيلا متصلة	30.55 %	100.00	1	ارضي+أول+سطح
9	340.26	فيلا متصلة	29.39 %	100.00	1	ارضي+أول+سطح
10	501.38	فيلات شبه متصلة	30.64 %	172.00	2	ارضي+أول+سطح
11	626.82	فيلات شبه متصلة	27.44 %	172.00	2	ارضي+أول+سطح
12	504.82	فيلات شبه متصلة	34.07 %	172.00	2	ارضي+أول+سطح
13	566.83	فيلات شبه متصلة	30.34 %	172.00	2	ارضي+أول+سطح
14	445.11	فيلا متصلة	27.09 %	120.60	1	ارضي+أول+سطح
15	456.56	فيلا متصلة	26.24 %	120.60	1	ارضي+أول+سطح
16	389.70	فيلا متصلة	30.95 %	120.60	1	ارضي+أول+سطح
17	376.20	فيلا متصلة	31.86 %	120.60	1	ارضي+أول+سطح
18	376.20	فيلا متصلة	31.86 %	120.60	1	ارضي+أول+سطح
19	389.70	فيلا متصلة	30.95 %	120.60	1	ارضي+أول+سطح
20	456.56	فيلا متصلة	26.24 %	120.60	1	ارضي+أول+سطح
21	445.11	فيلا متصلة	27.09 %	120.60	1	ارضي+أول+سطح
22	566.83	فيلات شبه متصلة	30.34 %	172.00	2	ارضي+أول+سطح
23	504.82	فيلات شبه متصلة	34.07 %	172.00	2	ارضي+أول+سطح
24	626.82	فيلات شبه متصلة	27.44 %	172.00	2	ارضي+أول+سطح
الاجمالي	10500.00			3140.80	32	

بيانات المشروع

مشروع التخطيط و التقسيم لقطعة الارض الكائنه فى

حوض ٢ - قطعة ٦ب - بالحزام الاخضر- مدينة ٦ اكتوبر

بيانات المعتمدين المصمم

المهندس المعمارى/ رامى طه امين عيسى

رقم القيد بالنقابه - ١٢/٤٦٤ , سجل مهندسى- ٩/٤٧١

رقم موبايل ٠١٠٠٢٥٣٥٣٣٢ - e-mail: taha.r@aol.com

بيانات المالك

ورثة المرحوم / محمد جمال الدين فضل و م

رضا عبد المحسن السيد الخياط

عمرو محمد جمال الدين فضل

فضل محمد جمال الدين فضل

رفاه محمد جمال الدين فضل

دعاء محمد جمال الدين فضل

الشيماء محمد جمال الدين فضل

التوقيع / [illegible]

بيانات ارض المشروع

الحزام الاخضر مدينة ٦ أكتوبر	
رقم الحوض	2
رقم القطعة	6/B
المساحة	5 فدان
مقياس الرسم	١/٥٠٠
التاريخ	١٩/٧ / ٢٠٢٤

الاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق الاسكان

١-النسبة البنائية للمشروع لا تزيد عن ١٥٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع وتشمل الاسكان و الخدمات

٢-الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخص/ فدان

٣-الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان أرضي+ أول و يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح بما لا يتجاوز ٢٥٪ من مسطح المسموح بناءه بالدور الارضي لكل مبنى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقا لمادة ٤٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة

٤-يسمح بإقامة دور البدروم للفيلات السكنيه طبقا للانشطة المقررة للبدروم والمصرح بها فى العيه

٥-نسبة أراضى الاسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من اجمالى مساحة ارض المشروع

٦-لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الارضي f.p داخل قطعة الارض عن ٤٠٪ للفيلات المنفصلة و٤٥٪ للفيلات المتصلة والشبه متصلة و بما لا يتجاوز ١٥٪ من اجمالى مساحة قطعة الارض

٧-لا يزيد طول البلوك عن ٢٥ م وفى حالة زيادته يتم عمل ممر لا يقل عن ٦م كل ٥٠م وطبقا لقانون البناء الموحد رقم١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية

٨-الارتدادات امامى ٤م ، جانبى٣م ، خلفى٦م داخل حدود قطعة الارض السكنيه و يسمح بعمل الردود الجانبى لقطع الاراضى التى

اقل واجهاتها من ٢٤,٥م لتصبح ٢,٥م بدلا من ٣م طبقا للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية المعتمدة بالقرار الوزارى ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

٩-يتم ترك ردود (م) كحد أدنى من الحدود الخارجية لقطعة ارض المشروع

١٠-توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته

قطاعات عرضية للطرق

م	الطريق بعرض ٢٤م
رقم القطعة	كافة قطع الأراضي / ٦

كثافة الاسكان

الكثافة السكانية المحققة بالمشروع = عدد الوحدات × ٤,٣ / مساحة المشروع بالفدان = ٣٢ × ٤,٣ / ٥ = ٢٧,٥٢ ش/فدان

الاعتماد

-تمت المراجعة الفنية للمخطط العام المقدم من ورثة المرحوم / محمد جمال الدين فضل و هم رضا عبد المحسن السيد الخياط

و عمرو -فضل -رفاه -دعاء -الشيماء محمد جمال الدين فضل

على قطعة الارض رقم ٦ب الواقعة بالحوض رقم ٢ المخصصة له فى منطقة الحزام الاخضر بمدينة السادس من أكتوبر بمساحة ٥ فدان أي ما يعادل (٢١٠٠٠ م٢) واحد و عشرون الف متر مربع المبوم بشأنها عقد تخصيص قطعة أرض بنشاط سكنى بتاريخ ١٥ /٧/ ٢٠٢٠ بنظام السداد العينى

-لم تتضمن المراجعة أعمال الطرق على أن يتم مراجعتها أثناء تقديم الرسومات التنفيذية

-لا مانع من استكمال الرسومات التنفيذية بناء على هذه الرسومات

-يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع

أسماء فريق المراجعة

(قطاع التخطيط والمشروعات)

مجموعة التخطيط

م/ يعاد خميس

م/ سماح الفيومى رزق

م/ علا مجدى

مدير عام الطرق

م/ كاميليا مصطفى

(جهاز مدينة السادس من أكتوبر)

مجموعة جهاز المدينة

م/

م/

يعتمد

مدير عام المشروعات بالجهاز

م/ سحر مصطفى ابراهيم

المشروعات الاستثمارية

م/ سلامى الدين

رئيس الادارة المركزية

بقطاع التخطيط و المشروعات

م/ عبد فرج

نائب رئيس الجهاز

م/ رانيا سمير حامد

رئيس جهاز مدينة السادس من أكتوبر

م/ عادل سعيد إبراهيم الدهار

مساعد نائب رئيس الهيئة

للقطاع التخطيط و المشروعات

م/ احمد موسى

يعتمد

-معاون وزير الاسكان-

نائب رئيس الهيئة للقطاع التخطيط و المشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى