

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٣٠ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢م)

بمساحة ٨ أفدنة الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة/ عزت فتحى عبد الرحمن محمد / عمر أحمد على أحمد /

بهاء الدين محمد على محمد / عبد المنعم صابر رسلان على

لإقامة نشاط (سكنى - خدمات) بمقابل نقدى

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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 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 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 عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / عزت فتحى عبد الرحمن محمد ، عمر أحمد على أحمد ، بهاء الدين محمد على محمد ، عبد المنعم صابر رسلان على قطعة الأرض رقم (م٢) بمساحة (٢٣٣٦٠٠م٢) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل نقدى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى - خدمات ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة 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 فدانا بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بيندهما العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى خطاب السيد / وئيد يحيى إبراهيم بصفته وكيلًا عن السادة المخصص لهم ائوارد برقم (٤٦٢٨) بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨ متضمناً طلب اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (م ٢) حوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (١٣٠٦٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٨ مرفقاً به لوائح المشروع بعد التدقيق والتوقيع والتوقيع وموضحاً به موقف قطعة الأرض ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة ٢٠٢٠/٧/٦ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٢ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدات المقدمة من المخصص لهم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة ٨ أفدنة والمتضمن الموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً لتطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ في اندعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسنوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط (خدمات) بالمشروع وتخليصها من الخارج طبقاً لما ستسفر عنه اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار تراخيص البناء ؛

وعلى الموافقة انغدية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / عزت فتحى عبد الرحمن محمد ، عمر أحمد على أحمد ، بهاء الدين محمد على محمد ، عبد المنعم صابر رسلان على باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة ٨ أفدنة بما يعادل ٢٣٣٦٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣) بالبحر الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة لإقامة نشاط سكني - خدمات بمقابل نقدي ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٨/٧/٢٠٢٠ والمنتهاية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بمساحة ٨ أفدنة بما يعادل ٣٣٦٠٠ م^٢ (ثلاثة وثلاثون ألفاً وستمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسادة / عزت فتحى عبد الرحمن محمد ، عمر أحمد على أحمد ، بهاء الدين محمد على محمد ، عبد المنعم صابر رسلان على لإقامة نشاط سكنى - خدمات بمقابل نقدى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار واتخذ المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٥ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهم بالتعهد الموقع منه استمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسنوب 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 لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - يلتزم المخصص لهم بسداد كافة العلاوات المقررة والتي تحددها اللجان المختصة بالهيئة نتيجة إضافة نشاط (خدمات) للقطعة وفى حال عدم السداد تعتبر الموافقة على إضافة نشاط خدمات كأن لم تكن .

مادة ٥ - يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - يلتزم المخصص لهم 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 ٧ - يلتزم المخصص لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً لاشتراطات المرفقة والغرض المخصص نه الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والتكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١ - يُنشر 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 التخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م ٢) بحوض رقم (٣)

بمنطقة الحزام الأخضر بمساحة ٨ أفدنة بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة / عزت فتحى عبد الرحمن / عمر أحمد على /

بهاء الدين محمد / محمد عبد المنعم صابر رسلان

لإقامة نشاط (سكنى) بمقابل نقدى ،

وفقا للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٥

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٣٣٦٠٠ أى ما يعادل ٨,٠٠ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٣,٩٩ فدان بما يعادل ٢م٦٧٥٠,٥٠ وتمثل نسبة (٤٩,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢م٤٥٧٤,٣٩ بما يعادل ١,٠٨٩ فدان وتمثل نسبة (١٣,٦١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- تبلغ مساحة أراضى الخدمات ٠,٥٨ فدان بما يعادل ٢م٢٤٣٣,٦٢ وتمثل نسبة (٧,٢٤%) من إجمالى مساحة المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٢م٤٦٥,٦١ بما يعادل ٠,١١ فدان وتمثل نسبة (١,٣٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١,٦٣ فدان بما يعادل ٢م٦٨٢٥,٠٤ وتمثل نسبة (١,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق اداخنية ١,٠٩ فدان بما يعادل ٢م٤٥٩٨,٩١ وتمثل نسبة (١٣,٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- تبلغ مساحة المسطحات الخضراء ٠,٧١ فدان بما يعادل ٢م٢٩٩١,٩٣ وتمثل نسبة (٨,٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٣,٩٩ فدان بما يعادل ٦٧٥٠,٥٠م^٢ وتمثل نسبة (٤٩,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٤٥٧٤,٣٩م^٢ بما يعادل ١,٠٨٩ فدان وتمثل نسبة (١٣,٦١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (FP)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	عدد الأدوار
١	٦٢٥,٦٦	١٥٦,٤٧	%٢٥,٠١	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢	٦٢٥,٦٦	١٥٦,٤٧	%٢٥,٠١	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٣	٦١٧,٣٣	١٥٦,٤٧	%٢٥,٣٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٤	٥٤٩,٣٠	١٦٤,٩	%٣٠,٠٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٥	٥٧٥,٤٧	١٦٤,٩	%٢٨,٦٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٦	٦٣٢,٥٠	١٦٤,٩	%٢٦,٠٧	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٧	٦٣٢,٥٠	١٦٤,٩	%٢٦,٠٧	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٨	٦٣٢,٥٠	١٦٤,٩	%٢٦,٠٧	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٩	٦٣٢,٥٠	١٦٤,٩	%٢٦,٠٧	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٠	٦١١,٣٩	١٦٤,٩	%٢٦,٩٧	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١١	١١٩١,٣١	٣٨٤,٥	%٣٢,٢٨	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٢	١٢٤٩,٠٦	٣٨٤,٥	%٣٠,٧٨	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٣	٨٢٣,٤٠	٢٨٣,٢	%٣٤,٣٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٤	٨٢٣,٤٠	٢٨٣,٢	%٣٤,٣٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٥	٦٤٩,٤٢	١٦٤,٩	%٢٥,٣٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٦	٦٤٩,٤٢	١٦٤,٩	%٢٥,٣٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٧	٦٤٩,٤٢	١٦٤,٩	%٢٥,٣٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٨	٦٤٩,٤٢	١٦٤,٩	%٢٥,٣٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
١٩	٦٤٩,٤٢	١٦٤,٩	%٢٥,٣٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢٠	٦٤٩,٤٢	١٦٤,٩	%٢٥,٣٩	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢١	٦٤٢,٥٩	١٥٦,٤٧	%٢٤,٣٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢٢	٦٤٢,٥٩	١٥٦,٤٧	%٢٤,٣٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢٣	٦٤٢,٥٩	١٥٦,٤٧	%٢٤,٣٥	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢٤	٧٠٤,٢٠	١٥٦,٤٧	%٢٢,٢٢	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
الإجمالي	١٦٧٥٠,٤٧	٤٥٧٤,٣٩	%٢٧,٣١		٢٤	

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٠,٥٨ فدان بما يعادل ٢٤٣٣,٦٢م^٢ وتمثل نسبة (٧,٢٤%) من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية			النشاط	مساحة الدور الأرضى f.p	المساحة فدان	المساحة (م ^٢)	رقم المنطقة
الردود	الارتفاع	النسبة البنائية (%)					
٦م من جميع الردود	أرضى + دور أول	٣٠	تجارى	٣٢٢,٧٠	٠,٢٥٦	١٠٧٥,٦٥	١
		٨,٢٢	ترفيهى	٥٨,١٨	٠,١٧	٧٠٧,٣٨	٢
		٩,١٩	ترفيهى	٥٨,١٧	٠,١٥	٦٣٣,٠٣	٣
دور أرضى فقط ، ولا يزيد مسطح الغرفة على ٢م ^٢				١٧,٥٦	٠,٠٠٤	١٧,٥٦	غرف الأمن
—				٤٦٥,٦١	٠,٥٨	٢٤٣٣,٦٢	الإجمالى

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- الارتفاع المسموح به فى مناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القنات المسلحة .
- ٣- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القنات المسلحة بالمنطقة .
- ٤- ألا تزيد أطوال البنوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة من محور البنوك وفى حالة زيادة طول البنوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البنوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

- ٥- المسافة بين البتوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- الردود : ٤ م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- ٧- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- ٨- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المظلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- ٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٠- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- ١١- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصا / فدان - والكثافة السكانية المحققة ١٣ شخصا / فدان .
- ١٢- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حدود أراضي الخدمات وحتى حدود أراضي الفيلات السكنية .
- ١٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط خدمات على حدة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وبما لا يتعدى نسبة بنائية (١٥٪) على مستوى المشروع (سكنى + خدمات) .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات بمناطق الخدمات بمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالنشاط التجارى وبالنسبة للنشاط الترفيهى يتم الالتزام بالمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات .
- ١٥- يتعهد السادة ملاك قطعة الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط (خدمات) بالمشروع وتخليصها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار ترخيص بالبناء لمناطق الخدمات بالمشروع .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيسان
١٣,٦١%	٤٥٧٤,٣٩	الإسكان (F.P)
١,٣٩%	٤٦٥,٦١	الخدمات (F.P)
١٥%	٥٠٤٠	الإجمالى

عن أملاك

وليد يحيى إبراهيم

عمرو أحمد سيد

الاشتراطات العامة

- ١- يينغ أقصى ارتفاع لنفيلات السكنية بالمشروع (أرضى + دور واحد فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع سكنى يشمل على خدمات) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط خدمات على حدة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وبما لا يتعدى نسبة بنائية (١٥٪) على مستوى المشروع (سكنى + خدمات) .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى لنفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٦- يتولى السادة / عزت فتحى عبد الرحمن / عمر أحمد على / بهاء الدين محمد / محمد عبد المنعم صابر رسلان على نفقتهم الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق اداخنية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالياه ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات اداخنية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة

من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن يقوم سيادتهم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧- يتولى السادة / عزت فتحى عبد الرحمن / عمر أحمد على / بهاء الدين محمد / محمد عبد المنعم صابر رسلان على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- يتولى السادة / عزت فتحى عبد الرحمن / عمر أحمد على / بهاء الدين محمد / محمد عبد المنعم صابر رسلان على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً لرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم السادة / عزت فتحى عبد الرحمن / عمر أحمد على / بهاء الدين محمد / محمد عبد المنعم صابر رسلان بإسماح مهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من سيادتهم والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يلتزم السادة / عزت فتحى عبد الرحمن / عمر أحمد على / بهاء الدين محمد / محمد عبد المنعم صابر رسلان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يتولى السادة / عزت فتحى عبد الرحمن / عمر أحمد على / بهاء الدين محمد / محمد عبد المنعم صابر رسلان على نفقتهم الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٢- يتعهد السادة / عزت فتحى عبد الرحمن / عمر أحمد على / بهاء الدين محمد / محمد عبد المنعم صابر رسلان ملاك قطعة الأرض بسداد العلاوة ائمانية المقررة نظير إضافة نشاط (خدمات) بالمشروع وتخليدها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار ترخيص بالبناء لمناطق الخدمات بالمشروع .

١٣- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وبمناطق الخدمات بمعدل موقف سيارة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالنشاط التجارى وبالنسبة للنشاط الترفيهى يتم الالتزام بالمعدلات الواردة بالكود المصرى للجراجات .

١٤- يلتزم السادة / عزت فتحى عبد الرحمن / عمر أحمد على / بهاء الدين محمد / محمد عبد المنعم صابر رسلان باتقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثان

عن الملاك

وليد يحيى إبراهيم

عمرو أحمد سيد

طرف أول

(**إمضاء**)

محضر الاجتماع لكارتر مصر

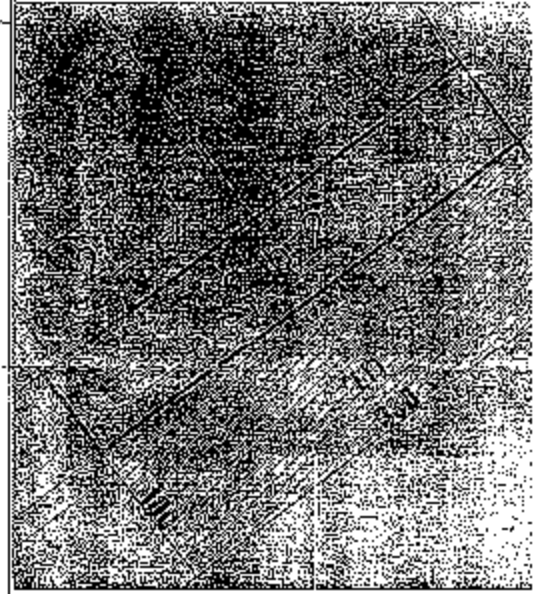
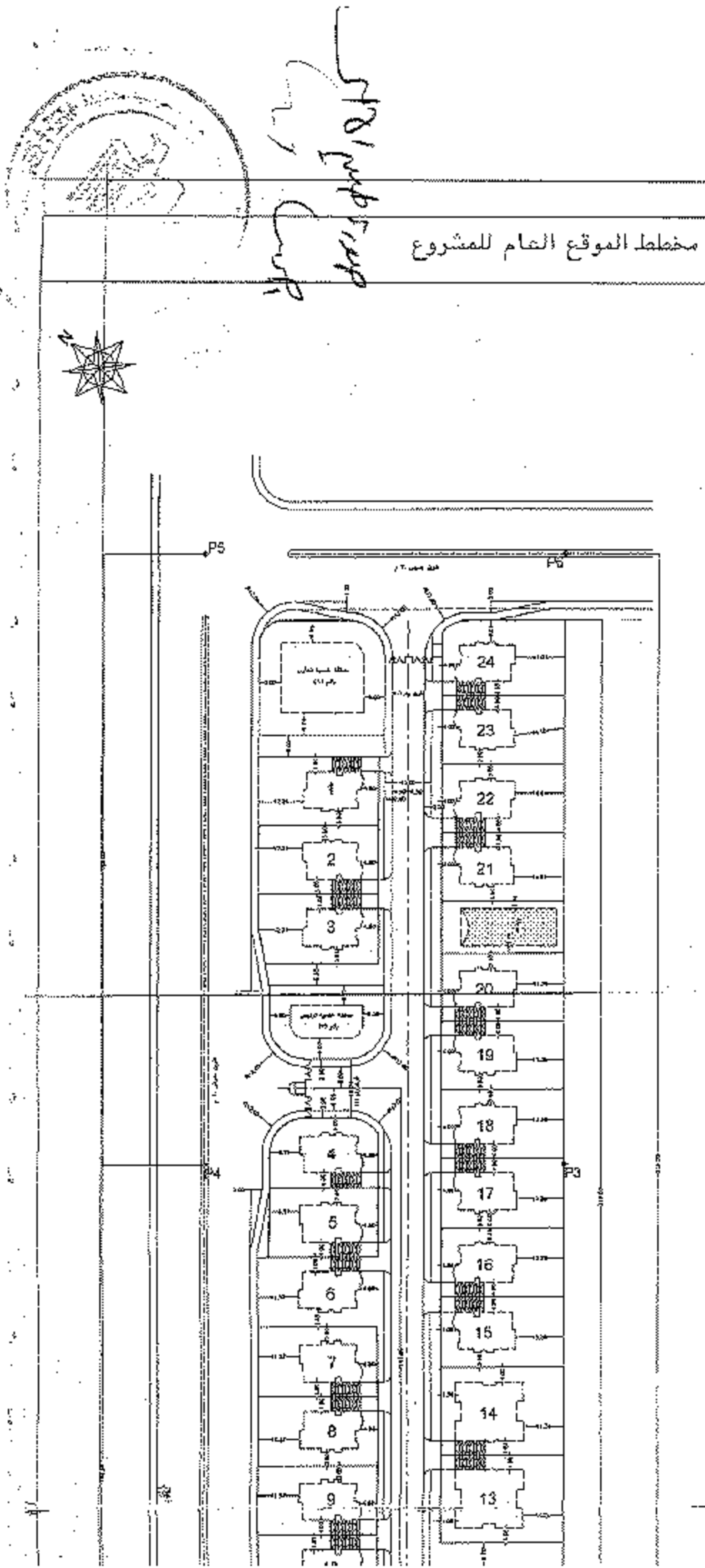
موقع المشروع بالنسبة للمدينة	كارت الوصف																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Point</th> <th>E</th> <th>N</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P1</td> <td>808933.538</td> <td>813070.722</td> </tr> <tr> <td>P2</td> <td>808933.538</td> <td>813005.212</td> </tr> <tr> <td>P3</td> <td>808933.538</td> <td>813005.212</td> </tr> <tr> <td>P4</td> <td>808933.538</td> <td>813070.722</td> </tr> <tr> <td>P5</td> <td>808933.785</td> <td>813273.101</td> </tr> <tr> <td>P6</td> <td>809135.700</td> <td>813273.101</td> </tr> </tbody> </table>		Point	E	N	P1	808933.538	813070.722	P2	808933.538	813005.212	P3	808933.538	813005.212	P4	808933.538	813070.722	P5	808933.785	813273.101	P6	809135.700	813273.101
Point	E	N																				
P1	808933.538	813070.722																				
P2	808933.538	813005.212																				
P3	808933.538	813005.212																				
P4	808933.538	813070.722																				
P5	808933.785	813273.101																				
P6	809135.700	813273.101																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>القطعة - رقم</th> <th>الحد</th> <th>القطع القس طول عليا</th> <th>طول</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>٣</td> <td>البحري</td> <td>طريق</td> <td>٣٣٦ م</td> </tr> <tr> <td>٤</td> <td>القبلي</td> <td>ق</td> <td>٣٣٦ م</td> </tr> <tr> <td>٥</td> <td>الشرقي</td> <td>ق</td> <td>١٠ م</td> </tr> <tr> <td>٦</td> <td>الغربي</td> <td>ق</td> <td>١٠ م</td> </tr> </tbody> </table>		القطعة - رقم	الحد	القطع القس طول عليا	طول	٣	البحري	طريق	٣٣٦ م	٤	القبلي	ق	٣٣٦ م	٥	الشرقي	ق	١٠ م	٦	الغربي	ق	١٠ م	
القطعة - رقم	الحد	القطع القس طول عليا	طول																			
٣	البحري	طريق	٣٣٦ م																			
٤	القبلي	ق	٣٣٦ م																			
٥	الشرقي	ق	١٠ م																			
٦	الغربي	ق	١٠ م																			

جدول النسبة البنائية للمشروع				
النسبة البنائية	النسبة المئوية	إجمالي المساحة للمبينة بالدور الأرضي (2م) F.P	عدد الوحدات	النمط
نسبة البناء	13.61%	4574.39	24	فيلات منفصلة
نسبة المساحة	1.39%	465.61	5	خدمات
نسبة الفراغ	15%	5040	27	الأجالي

ميزانية استعمالات الأراضي			
النسبة المئوية	المعاملة		مسمى المساحة
	فدان	متر مربع	
49.85%	3.99	16750.50	أراضي الإسكان
7.24%	0.58	2433.62	أراضي الخدمات
13.69%	1.09	4596.91	الطرق الداخلية
20.32%	1.63	6825.04	الطرق الخارجية
8.9%	0.71	2991.93	مناطق خضراء
100%	8	33600	الأجمالي

جدول قطع الأراضي السكنية							
رقم القطر	المساحة	مساحة الأرض #P	النسبة المئوية المساحة الأرضية	التصنيف	عدد الوحدات	الإجمالي	الامتلاك
١	نسبة الخدمات	٤٦٥٠	١٣.٦١%	سكني	٢٤	٤٦٥٠	مملوكة
٢	نسبة المساحة	٤٦٥٠	١.٣٩%	سكني	٥	٤٦٥٠	مملوكة
٣	نسبة الفراغ	٥٠٤٠	١٥%	سكني	٢٧	٥٠٤٠	مملوكة

١- نسبة الخدمات
 لا تزيد نسبة الخدمات عن ١٣٪ من اجم
 بما يساوي ٣.٦٪ من إجمالي FP المبي
 ٢- يتم إلزام بتطبيق الاشتراطات البنائية
 (نسبة مساحة - عدد - ارتفاع) طبقا لآ



رقعة الشكل والمكان والمباني والمنشآت حسب راحة المبنى مجموع المساحات المبرمجة	m2
مساحة ٦ أكوور	
الحزام الأخضر	متر

مكان

من إجمالي مساحة المشروع

رافق خدمات بدور السطح بما لا يتجاوز
١ لا يشكل في مجموعة وحدة سكنية
٢ ولائحته التنفيذية بما لا يتجاوز الارتفاع ٦ متر

ن إجمالي مساحة المشروع
الارض الداخلية

بات المنفصلة

لثة زيادته يتم عمل ممر لا يقل
مخوحد الصادر برقم ١١٩ لعام ٢٠٠٨

و ٤٣ جانبي

خدمات

بالي مساحة قطعة الارض او
موج بناؤه على مستوى المشروع (١/١٥)

ة الخاصة بكل نشاط على حدة
نقاطات المشروعات الاستثنائية

المعمول بها بالمساحة والخاصة بكل فدان
الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة

٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارة
سيارة لكل ٢٥م² من اجمالي المساحة المص
العصري للخدمات

تعتمد مناطق الخدمات

يلتزم المالك بسداد علاوة إضافية نظير
وتحذيمة من الخارج طبقا لما تصفر عنه
اصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات

كثافة الاسكان

عدد الوحدات = كثافة الاسكان
مساحة المشروع

كثافة الاسكان = ١٣ شخص فدان

رقم	نوع الأرض	مساحة	نسبة	مساحة	مساحة	رقم
1	أرضي + أول	1	%25.00	156.47	625.66	1
2	أرضي + أول	1	%25.00	156.47	625.66	2
3	أرضي + أول	1	%25.34	156.47	617.33	3
4	أرضي + أول	1	%30.00	164.9	549.30	4
5	أرضي + أول	1	%28.65	164.9	575.47	5
6	أرضي + أول	1	%26.07	164.9	632.50	6
7	أرضي + أول	1	%26.07	164.9	632.50	7
8	أرضي + أول	1	%26.07	164.9	632.50	8
9	أرضي + أول	1	%26.07	164.9	632.50	9
10	أرضي + أول	1	%26.97	164.9	611.39	10
11	أرضي + أول	1	%32.17	384.5	1191.31	11
12	أرضي + أول	1	%30.07	384.5	1249.06	12
13	أرضي + أول	1	%34.44	283.2	823.40	13
14	أرضي + أول	1	%34.44	283.2	823.40	14
15	أرضي + أول	1	%25.39	164.9	649.42	15
16	أرضي + أول	1	%25.39	164.9	649.42	16
17	أرضي + أول	1	%25.39	164.9	649.42	17
18	أرضي + أول	1	%25.39	164.9	649.42	18
19	أرضي + أول	1	%25.39	164.9	649.42	19
20	أرضي + أول	1	%25.39	164.9	649.42	20
21	أرضي + أول	1	%24.35	156.47	642.59	21
22	أرضي + أول	1	%24.35	156.47	642.59	22
23	أرضي + أول	1	%24.35	156.47	642.59	23
24	أرضي + أول	1	%22.22	156.47	704.20	24
29	أرضي + أول	29	%22.31	4574.39	16750.50	الإجمالي

جدول الخدمات

رقم القطع	الارتفاعات البنائية المقترحة	النشاط	المساحة المشيئة (م ²)	المساحة		الاستعمال
				م ²	دون	
1	أرضي + أول بما لا يتجاوز ٧ متر من جميع الجهات مع قود القواعد المسلحة	تجاري	322.70	0.256	1075.65	منطقة خدمية (رقم 1)
2	أرضي + أول بما لا يتجاوز ٧ متر من جميع الجهات مع قود القواعد المسلحة	تربوي	58.18	0.17	707.38	منطقة خدمية (رقم 2)
3	أرضي + أول بما لا يتجاوز ٧ متر من جميع الجهات مع قود القواعد المسلحة	تربوي	58.17	0.15	633.03	منطقة خدمية (رقم 3)
	أرضي	-	17.56	0.004	17.56	غرف أمن
			465.61	0.58	2433.62	الإجمالي

اسم المشروع

مشروع التخطيط والتنظيم لقطعة أرض بمساحة ٨ فدان بالخزام الأخضر

بيانات المكتب الاستشاري

Nas consultants

استشاري المشروع

NAS

م / احمد سيد احمد

بيانات الشركة المالكة

OWNER

عمر احمد على احمد وشركاه



رقم اللوحة

1

التاريخ

16/9/2019

مقياس الرسم

1/800



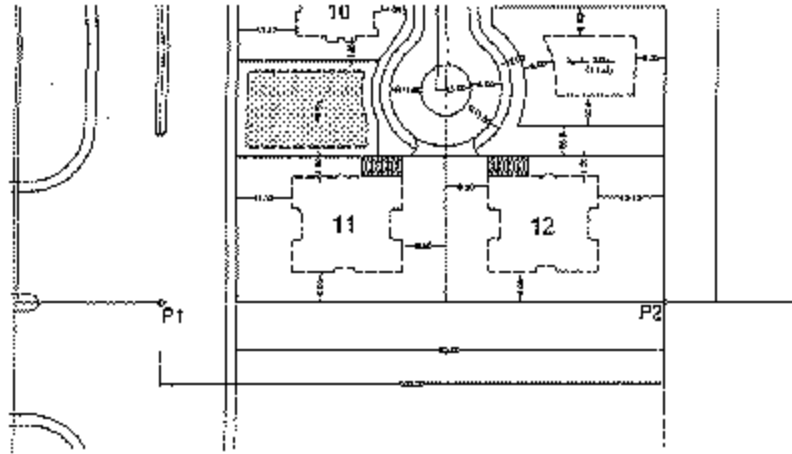
4.5M | 2M
رصيف مشاة | حارة سيار



9 M | 2M
رصيف مشاة | حارة سيار

مستشارية للاستشارات الهندسية والكهربائية والتخطيط
مجال تخطيط: ١٠٠٤٠٣٠
العنوان: ١٢٢ - ١٥٩ - ٤٤٤

مستشارية للاستشارات الهندسية والكهربائية والتخطيط
مجال تخطيط: ١٠٠٤٠٣٠
العنوان: ١٢٢ - ١٥٩ - ٤٤٤



باط وبما لا يتعارض مع قيود
ية
ات لمناطق الخدمات بواقع
بئية وبما لا يتعارض مع الكود

إضافة نشاط خدمي (تجاري و ترفيهي)
اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك قبل..

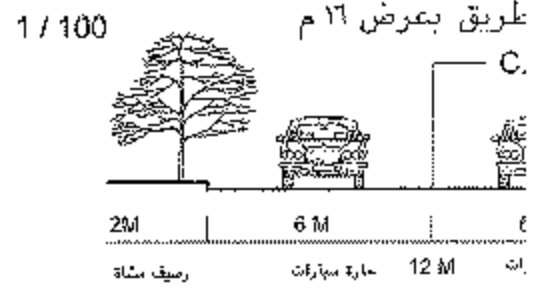
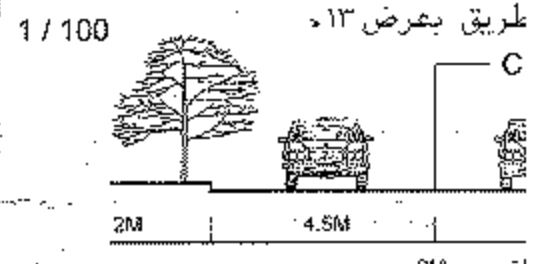
اسماء فريق المراجعة

٤,٣ × ٢٤
٨
٤,٣ ×
ع بالفدان

الاعتماد

تمت المراجعة الفنية للمخطط العام المقدم من السيد /
عمر احمد على احمد على قطعة اراض رقم (٢) الواقعة
بالحوض رقم (٣) المخصصة له في منطقة الحزام الاخضر بمدينة
السادس من أكتوبر بمساحة ٨ فدان اي ما يعادل (٢٣٣٦٠ م^٢)
- ثلاثة وثلاثون الف وستمائة متر مربع المبرم بشأن عقد البيع
الابتدائي بتاريخ ٢٠١٩-٤-١٥ بنظام السداد النقدي
لم تتضمن المراجعة اعمال الطرقات على ان يتم مراجعتها اثناء
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 الاستراطات البنائية للمشروع

تفصيلية التقطاع



- | | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (جهاز سبحة اساس من الكوبر)
عن جهاز المدينة | (تلحق خصبة وتطوير السن)
مجموعة الطرق | (تلحق التنفيذ والشروعات)
مجموعة التخطيط |
| م/ رانيا بمرحاضة
م/ محمد لبيب عمار
١٢
١٢ | م/ كاميلى مصطفى
م/ ريمى بهجت | م/ اسلام حسين
م/ بهاء خميس
م/ هشام شوقي امين
م/ احمد جمال
م/ عبد القادر سعد
م/ جمال عبدالله
م/ احمد صلاح |

مدير عام المشروعات بالجهاز
م/ سحر مصطفى ابراهيم

مدير عام التخطيط
م/ هالة وديع فوزى م/ احمد موسى

نائب رئيس الجهاز للمشروعات
م/ منال زين العابدين الاخيرى

مهندس عام للشروعات والاستشارات
م/ محمد مرسى

رئيس جهاز مدينة السادس من أكتوبر
م/ شريف محمد الكريشى

مساعد نائب رئيس الهيئة للتخطيط والمشروعات
م/ مهنود عباس عبد القوي (م)

نائب رئيس الهيئة للتخطيط والمشروعات
مهندسة رانيا فؤاد عبد المنعم

