

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٦ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٧,٤٥ فدان  
الكائنة بمدخل مدينة بدر رقم ٢ من طريق القاهرة/ السويس الصحراوى  
بمنطقة بيت الوطن المخصصة لشركة البستان هايبير للتجارة  
لإقامة مشروع هايبير ماركت

### 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 للإسكان 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 (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ بالموافقة

على تخصيص عدد من قطع الأراضى بعدد من المدن ومنها قطعة أرض بمساحة (١٠)

أفدنة بمدينة بدر ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٤٨) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣١ بشأن تحديد سعر المتر المربع من قطع الأراضى المخصصة بقرار مجلس إدارة الهيئة سالف الذكر ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٧ لقطعة الأرض الكائنة بمدخل مدينة بدر رقم ٢ من طريق القاهرة/ السويس الصحراوى بمنطقة بيت الوطن بمساحة ٣٤٠٢٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٨.١٠ فدان ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ بالموافقة على أن يتم التعامل على الأراضى المخصصة لشركة البستان بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٥) كقطعة أرض واحدة بذات الاشتراطات البنائية وإعطاء مهلة سنتين تبدأ من تاريخ سداد الدفعة المقدمة (لجميع قطع الأراضى) بدلاً من تاريخ الموافقة على أن يتم سداد المقدم خلال شهر من تاريخ الإخطار؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة البستان هايبير للتجارة الوارد برقم ٤١٣٨٩١ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣ لاستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض المخصصة لها بمساحة ١٠ أفدنة بمدينة بدر ومرفق به (عدد ٢ لوحة للمراجعة ، تفويض من الشركة للاستشارى للمراجعة، تفويض لمندوب المكتب الاستشارى للمراجعة ، السجل التجارى للشركة، صورة محضر استلام قطعة الأرض وكارت وصف قطعة الأرض بعاليه) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر رقم (١٢٠٤٣) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٥ مرفقاً به مستندات الشركة وحافطة الشيكات الواردة منها ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة البستان هايبير للتجارة لقطعة الأرض الكائنة بمدخل مدينة بدر رقم ٢ من طريق القاهرة/ السويس الصحراوى بمنطقة بيت الوطن بمساحة ٣٤٠٢٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٨.١٠ فدان ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٨٩٧٦) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢١ الموجه للشركة لسداد المصاريف الإدارية نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٦٨٥٩٢) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٧ مفاده أنه عند قيام الشركة بأعمال الرفع المساحى تم إيقافهم من قبل القوات المسلحة والتي أكدت عدم البدء فى أى أعمال إلا بعد التنسيق مع القوات المسلحة ؛  
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٤/٥/٢٠١٧ نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤٩١٩) بتاريخ ١٧/١/٢٠١٨ بشأن تعديل مساحة قطعة الأرض المخصصة لشركة البستان هايبير للتجارة بعد انتهاء التنسيق مع القوات المسلحة لتصبح بمساحة ٣٠.٣٢١٩٤ م<sup>٢</sup> ما يعادل ٧.٤٥ فدان بدلا من ٣٤٠.٢٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٨.١٠ فدان ومرفق به كارت الوصف النهائى لقطعة الأرض ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٧٢) بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٨ لشركة البستان هايبير للتجارة بسرعة الموافقة بالمخطط العام لمشروع هايبير ماركت المزمع إقامته بمدينة بدر طبقاً للكروكى النهائى الصادر من جهاز مدينة بدر بمساحة ٣٠.٣٢١٩٤ م<sup>٢</sup> ما يعادل ٧.٤٥ فدان ؛

وعلى خطاب استشارى المشروع رقم (٤٢١٧٦٤) بتاريخ ١٧/١٢/٢٠١٨ والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للاعتماد واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض بعاليه ؛  
وعلى خطاب جهاز مدينة بدر الوارد برقم (٤٢١٢) بتاريخ ٢/١/٢٠١٩ والمرفق به عدد (٧) لوحات موقعة لقطعة الأرض بعاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٣٠/١/٢٠١٩ ؛

وعلى كتاب السيد مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية الوارد برقم (٤٣٨٩٤) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٩ بأن شركة البستان هايبير للتجارة تقدمت بالمستندات (دراسة الجدوى الاقتصادية والملاءة المالية) اللازمة لاستصدار القرار الوزارى لمشروع هايبير ماركت ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة وجهاز مدينة بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة البستان  
هايبير للتجارة باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض الكائنة بمدخل مدينة بدر  
رقم (٢) من طريق القاهرة/ السويس الصحراوى بمنطقة بيت الوطن بمساحة (٧.٤٥)  
فدان بما يعادل ٣٠.٣١٢٩٤ م<sup>٢</sup> لإقامة مشروع هايبير ماركت ، وفقاً لأحكام قانون  
البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى  
رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات  
بتاريخ ٢٠١٩/٣/٥ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يعتمد التصميم العمرانى للمشروع المقدم من شركة البستان هايبير  
للتجارة بقطعة الأرض الكائنة بمدخل مدينة بدر رقم (٢) من طريق القاهرة/ السويس  
الصحراوى بمنطقة بيت الوطن بمساحة ٧.٤٥ فدان بما يعادل ٣٠.٣١٢٩٤ م<sup>٢</sup>  
(فقط واحد وثلاثون ألفاً ومائتان وأربعة وتسعون متراً مربعاً و ١٠٠/٣٠ من  
المتر المربع لا غير) لإقامة مشروع هايبير ماركت، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على  
الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٩ ، والتي  
تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط  
عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة 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 على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع ، وذلك وفق البرنامج الزمنى المعتمد وخلال ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار ووفقاً للكود المصرى للجراجات .

**مادة ٨ -** 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

الصادر باعتماد التصميم العمرانى للمشروع المقدم من شركة البستان

هايبير للتجارة بقطعة الأرض الكائنة بمدخل مدينة بدر رقم (٢)

من طريق القاهرة / السويس الصحراوى بمنطقة بيت الوطن

بمساحة ٣٠,٣٠٤,٣١٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل (٧,٤٥) فدان

لإقامة مشروع هايبر ماركت

١ - مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٠,٣١٢,٣١٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٧,٤٥ فدان .

٢ - مكونات المشروع :

تبلغ مساحة أراضي المباني ٩٦,٤٠٩ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,١٦ فدان وتمثل نسبة

(٢٩,٠٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة المناطق الخضراء والمناطق المفتوحة ١٨٠٠,٠٥٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل

٠,٤٣ فدان وتمثل نسبة (٥,٧٥٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ١٦٧٩٠,٤٨ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٤,٠٠ أفدنة وتمثل نسبة (٥٣,٦٦٪) من مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الطرق الخارجية ٣٥٩٨,٣٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٨٦ فدان وتمثل

نسبة (١١,٥٠٪) من مساحة أرض المشروع .

٣ - الاشتراطات البنائية للمشروع وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة

بجلستها رقم ٥٨ لسنة ٢٠١٥

لا تزيد النسبة البنائية على (٣٠٪) من مساحة قطعة الأرض .

عدد الأدوار المسموح بها (أرضى + أول) بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع

القوات المسلحة .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٥ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة وطبقاً للكود المصرى للجراجات .

يسمح بعمل بدروم كجراج لانتظار السيارات وبالأشطة المصرح بها لدور البدروم بدون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق لدور البدروم .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكود المصرى للجراجات وطبقاً لاشتراطات الجهاز المعنية .

يتم ترك ردد (٦م) كحد أدنى من حدود قطعة الأرض والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع والمعمول بها بالهيئة .

يسمح بإقامة غرف السطح بما لا يزيد على ( ١٠٪ ) من مساحة الدور الأرضى وتستغل كخدمات للمبنى (غرف ماكينات المصاعد ولوحات كهرباء وبئر السلم) .

## الاشتراطات العامة

- ١ - الارتفاع المسموح به (دور أرضى + أول) ويسمح بإقامة بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - غرف مرافق الخدمات هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية ولا تزيد فى مجموعها على (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى بالمبنى .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٥) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٥ فيما يخص موقع مدينة بدر ولا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - تتولى شركة البستان هايبير للتجارة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى 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 .
- ٥ - تتولى شركة البستان هايبير للتجارة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦ - تتولى شركة البستان هايبير للتجارة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .



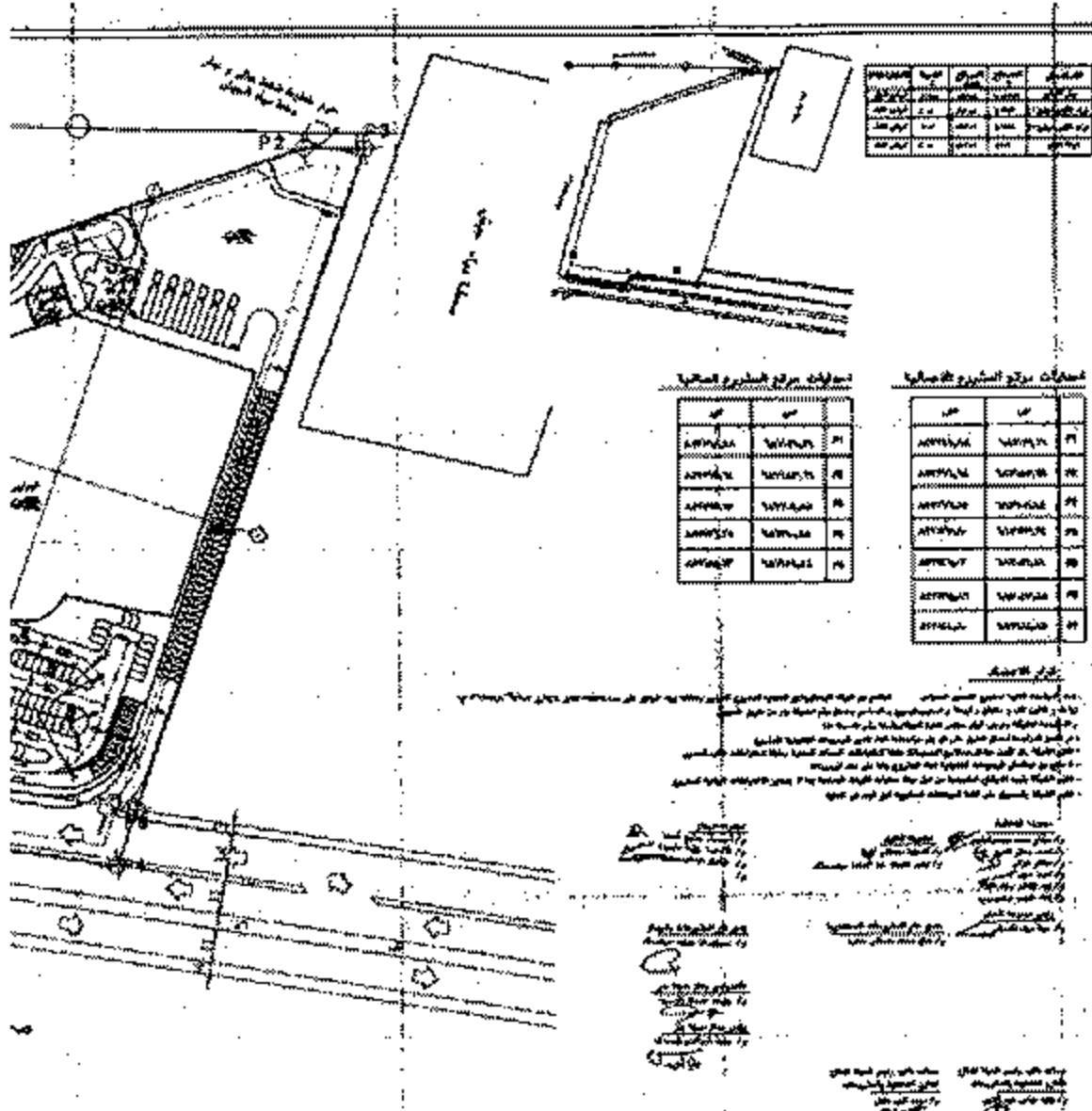
- ٧ - تلتزم شركة البستان هايبير للتجارة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨ - تلتزم شركة البستان هايبير للتجارة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩ - تتولى شركة البستان هايبير للتجارة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٤ ، ٥ ، ٦ ) .
- ١٠ - تلتزم شركة البستان هايبير للتجارة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- ١١ - تلتزم شركة البستان هايبير للتجارة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- ١٢ - يجب توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات بسعدل سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة وطبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ١٣ - تلتزم شركة البستان هايبير للتجارة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

طرف ثان

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)



رقم	مساحة	ملاحظات
١	١٠٠	مبنى
٢	٢٠٠	مبنى
٣	٣٠٠	مبنى
٤	٤٠٠	مبنى
٥	٥٠٠	مبنى
٦	٦٠٠	مبنى
٧	٧٠٠	مبنى
٨	٨٠٠	مبنى
٩	٩٠٠	مبنى
١٠	١٠٠٠	مبنى

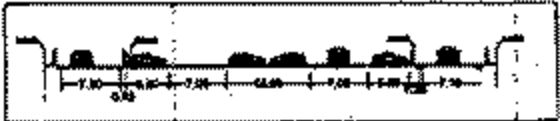
تفاصيل برج الشروق الشمالي

رقم	مساحة	ملاحظات
١	١٠٠	مبنى
٢	٢٠٠	مبنى
٣	٣٠٠	مبنى
٤	٤٠٠	مبنى
٥	٥٠٠	مبنى
٦	٦٠٠	مبنى
٧	٧٠٠	مبنى
٨	٨٠٠	مبنى
٩	٩٠٠	مبنى
١٠	١٠٠٠	مبنى

تفاصيل برج الشروق الجنوبي

رقم	مساحة	ملاحظات
١	١٠٠	مبنى
٢	٢٠٠	مبنى
٣	٣٠٠	مبنى
٤	٤٠٠	مبنى
٥	٥٠٠	مبنى
٦	٦٠٠	مبنى
٧	٧٠٠	مبنى
٨	٨٠٠	مبنى
٩	٩٠٠	مبنى
١٠	١٠٠٠	مبنى

ملاحظات عامة:  
 ١- المساحة الكلية للمبنى ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٢- المساحة الكلية للموقع ١٠٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٣- المساحة الكلية للحدائق ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٤- المساحة الكلية للمواقف ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٥- المساحة الكلية للمخازن ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٦- المساحة الكلية للمرافق ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٧- المساحة الكلية للمباني الملحقة ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٨- المساحة الكلية للمباني القديمة ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٩- المساحة الكلية للمباني الجديدة ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ١٠- المساحة الكلية للمباني المزمرة ١٠٠٠٠ متر مربع.



الهيئة العامة للاستثمار والتنمية الاقتصادية  
 جمهورية مصر العربية

رقم	مساحة	ملاحظات
١	١٠٠	مبنى
٢	٢٠٠	مبنى
٣	٣٠٠	مبنى
٤	٤٠٠	مبنى
٥	٥٠٠	مبنى
٦	٦٠٠	مبنى
٧	٧٠٠	مبنى
٨	٨٠٠	مبنى
٩	٩٠٠	مبنى
١٠	١٠٠٠	مبنى

ملاحظات عامة:  
 ١- المساحة الكلية للمبنى ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٢- المساحة الكلية للموقع ١٠٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٣- المساحة الكلية للحدائق ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٤- المساحة الكلية للمواقف ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٥- المساحة الكلية للمخازن ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٦- المساحة الكلية للمرافق ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٧- المساحة الكلية للمباني الملحقة ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٨- المساحة الكلية للمباني القديمة ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ٩- المساحة الكلية للمباني الجديدة ١٠٠٠٠ متر مربع.  
 ١٠- المساحة الكلية للمباني المزمرة ١٠٠٠٠ متر مربع.

إدارة تنمية المناطق  
 ١٠٠٠ شارع  
 القاهرة

مركز تنمية المناطق  
 ١٠٠٠ شارع  
 القاهرة

مركز تنمية المناطق  
 ١٠٠٠ شارع  
 القاهرة

رقم	مساحة	ملاحظات
١	١٠٠	مبنى
٢	٢٠٠	مبنى
٣	٣٠٠	مبنى
٤	٤٠٠	مبنى
٥	٥٠٠	مبنى
٦	٦٠٠	مبنى
٧	٧٠٠	مبنى
٨	٨٠٠	مبنى
٩	٩٠٠	مبنى
١٠	١٠٠٠	مبنى

