

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٠ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ١٨,٢٣١ فدان

بمنطقة جنوب الأحياء بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة المنارة للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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
المجتمعات 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
والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد
والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية
الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة
على تخصيص قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ١٨,٢٣١ فدان بمنطقة جنوب الأحياء
بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل لصالح شركة المنارة للتنمية العمرانية ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٢ لقطعة الأرض رقم (٦)
بجنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة المنارة للتنمية العمرانية
بمساحة ٢٧,٢٧٦٥٧١ م^٢ بما يعادل ١٨,٢٣١ فدان ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة المنارة للتنمية العمرانية الوارد برقم (٢٤٠١) بتاريخ ٢٠١٩/٧/١١ بشأن طلب الموافقة على طلب مراجعة واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ١٨, ٢٣١ فدان بمنطقة جنوب الأحياء بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة المنارة للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٢٢٤٢٦) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ مرفقاً به البرنامج الزمنى والتعهدات الخاصة بالخدمات وتفويض للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى وتفويض المراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع ، وعدد (٧) لوحات للمخطط العام + CD ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٤٠٤٥) بتاريخ ٢٠١٩/١١/١١ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المطلوب للمشروع بعد التوقيع ومرفقاً به كامل موقف الأرض ؛

وعلى ما يفيد سداد الشركة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٢٥٦٠) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٣٠ المتضمن بأنه تم تحرير عقد بيع ابتدائى لقطعة الأرض رقم (٦) بجنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة المنارة للتنمية العمرانية بمساحة ٢٧, ٢٧٦٥٧١ م^٢ بما يعادل ١٨, ٢٣١ فدان وقد تضمن العقد بأنه بتاريخ ٢٠١٩/٧/٢٤ صدر كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون المالية والإدارية رقم ٣٧١١٩ لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمسجل برقم ٢٠١٩٥١٢٠٠٦ والمتضمن بأن الشركة قامت بتقديم كافة التعهدات اللازمة لاستيفاء الملاءة المالية ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من شركة المنارة للتنمية العمرانية المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣ ؛

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 مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة المنارة للتنمية العمرانية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) المخصصة بإجمالى مساحة ١٨,٢٣١ فدان بمنطقة جنوب الأحياء بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً 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 ٢٠١٩/١٢/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ١٨,٢٣١ فدان ، بما يعادل ٢٧,٢٧٦٥٧١ م^٢ (فقط ستة وسبعون ألفاً وخمسمائة وواحد وسبعون متراً مربعاً و ٢٧/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بمنطقة جنوب الأحياء بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة المنارة للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة 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 ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - 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 .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص السوارة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال ثلاث سنوات من صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بجنوب الأحياء السكنية
المخصصة لشركة المنارة للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)
إجمالى مساحة ١٨,٢٣ فدان ، بما يعادل ٢٧٦٥٧١,٢٧ م^٢
بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة أرض المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٨,٢٣ فدان ، أى ما يعادل
٢٧٦٥٧١,٢٧ م^٢.

مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٩,١٢ فدان ، بما يعادل
٢٣٨٢٨٤,٨ م^٢، وتمثل نسبة (٩٩,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢,١٨ فدان ، بما يعادل
٢٩١٨٨,٤ م^٢، وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٢,١٣ فدان ، بما يعادل
٢٩٠٢٨ م^٢، وتمثل نسبة (١١,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ١,٣ فدان ، بما يعادل
٢٥٤١٩ م^٢، وتمثل نسبة (٧,١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣,٥ فدان ،
بما يعادل ٢١٤٦٥١,٠٧ م^٢، وتمثل نسبة (١٩,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضى الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٩,١٢ فدان ، بما يعادل ٢٣٨٢٨٤,٨ م^٢
وتمثل نسبة (٩٩,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجداول التالية :

الرمز	النوع	عدد الدور	عدد الوحدات فى النطاق	عدد الدور فى النطاق	إجمالي مساحة الدور فى النطاق	إجمالي مساحة الدور فى النطاق	نوع
١	أرضية الدور	٥	١	١٠	١٠٠	١٠٠	البنائى مغطى من البنايات
٢	أرضية الدور	٥	٤	٢٠	٢٠٠	٢٠٠	
٣	أرضية الدور	٥	٦	٣٠	٣٠٠	٣٠٠	
٤	أرضية الدور	٥	٦	٣٠	٣٠٠	٣٠٠	
الإجمالي			١٨	٥٨	٥٨٠	٥٨٠	

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- ١ - لا تزيد مساحة أراضى الإسكان على (٥٠ ٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - المساحة المسموح بالبناء بالدور الأرضى عليها لا تزيد على (٥٠ ٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- ٣ - الارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة .
- ٤ - الكثافة السكانية للمشروع ١٢٠ شخصاً/فدان كحد أقصى والكثافة السكانية المحققة ١٢٠ ش/ف .
- ٥ - يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٦ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات بمعدل موقف انتظار سيارة لكل وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٧ - يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين المباني السكنية وأراضى الخدمات .
- ٨ - تم تحديد مداخل ومخارج البدرومات بما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات .

٩ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : (آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكُون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

١٠ - المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م للواجهات الجانبية المصمتة ولا تقل عن ٨م فى حالة وجود فتحات .

ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢,١٨ فدان ، بما يعادل ٢,٩١٨٨,٤م^٢ وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

منطقة الخدمات	مساحة الأرض		الاشتراطات البنائية الردود من جميع الجهات
	م ^٢	الفدان	
خدمة (١)	٢,٦٩٨٧,٤م ^٢	١,٦٦	٦م
خدمة (٢)	٢,٢١٩٢م ^٢	٠,٥٢	٦م
غرف الأمن والبوابات	٢,١٨م ^٢	٠,٠٠٤	مسطح غرف الأمن لا تزيد على ٢,٩م ^٢
الإجمالى	٢,٩١٨٨,٤م ^٢	٢,١٨	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

إجمالى مساحة أراضى الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين (٨٪) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

يتم ترك ردود ٦م من حد المباني السكنية وحد قطعة الأرض الخدمية .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية)
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٢٥٠م^٢) مباني مغلقة
للأنشطة التجارية والإدارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة
ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .
تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها
تقديم مباشر من الطرق الخارجية وفى حالة تقديمها من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى
المشروع يتم إعادة التسعير بمعرفة اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة وبعد الحصول
على الموافقات اللازمة .

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة للمنطقة ويسمح بإقامة دور البدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - الكثافة السكانية للمشروع ١٢٠ شخصاً/فدان كحد أقصى والكثافة السكانية المحققة ١٢٠ ش/ف .
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت بمنطقة الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : (آبار السلالمة والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى للعمارات السكنية ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمبانى الخدمات .
- ٧ - تتولى شركة المنارة للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى بقطعة الأرض عالىة 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

٨ - تتولى شركة المنارة للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - تتولى شركة المنارة للتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - تلتزم شركة المنارة للتنمية العمرانية 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 .

١١ - تلتزم شركة المنارة للتنمية العمرانية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٣ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل موقف انتظار سيارة لكل وحدة سكنية بحد أدنى ويتم توفير أماكن انتظار للسيارات للخدمات بواقع عدد (٢ سيارة لكل ٢٥٠م^٢) مباني مغلقة للأنشطة التجارية والإدارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات ، وبالنسبة للأنشطة ذات الطبيعة الخاصة يتم الالتزام بالكود المصرى للجراجات .

١٤ - تلتزم شركة المنارة للتنمية العمرانية بالقانون الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

[illegible]

