

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٤٢٠ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٢

باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (١٢) مساحة ٩٠٩ فدان

الكافنة بتقاطع محور ٢٦ يوليو مع وصلة دهشور

بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة الخليج للاستثمار العقاري

لإقامة مشروع تجاري

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية؛

وعلى القرار الوزاري 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 بجولته رقم ١٢٨ بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٦ بالموافقة

على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٩٠٩ فدان الكافية بتقاطع محور ٢٦ يوليو

مع وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لشركة الخليج للاستثمار العقاري لإقامة مشروع تجاري ، على أن تلتزم الشركة بتقديم دراسة مرورية معتمدة من قبل مكتب استشاري متخصص معتمد لدى الهيئة قبل استصدار تراخيص البناء وقبول الهيئة المقدمة من الشركة لإنشاء كوبري مشاه يخدم طرفى طريق محور ٢٦ يوليو على أن يتم تقديم رسومات الكوپرى واعتمادها من الهيئة ، وأن يتم التنفيذ وفقاً للأصول الهندسية وتحت إشراف جهاز المدينة على أن يتم تنفيذ أعمال الكوپرى خلال مدة عام من تاريخ استلام الأرض ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٤ لقطعة الأرض رقم (١٢) الكائنة بقطاع محور ٢٦ يوليو مع وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة الخليج للاستثمار العقاري بمساحة ٩,٠٩ فدان بما يعادل ٢٣٨١٩٥,٩١ م^٢ ؛

وعلى كتاب شركة الخليج للاستثمار العقاري الوارد برقم (٤٨٥٣٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٤ بشأن طلب الموافقة على مراجعة واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (١٢) الكائنة بقطاع محور ٢٦ يوليو مع وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٩,٠٩ فدان بما يعادل ٢٣٨١٩٥,٩١ م^٢ لإقامة مشروع تجاري مرفقاً به الآتى :

البرنامج التزمنى .

تفويض للتوقيع على الاستراتطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى وتفويض المراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع .

عدد (٧) نوحة للمخطط العام + CD ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٩٠٨٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٨ المتضمن بأنه بتاريخ ٢٠٢٠/٤/١٢ تم تحرير عقد بيع ابتدائي لقطعة الأرض رقم (١٢) الكائنة بقطاع محور ٢٦ يوليو مع وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الخليج للاستثمار العقاري بمساحة ٩,٠٩ فدان بما يعادل ٢٣٨١٩٥,٩١ م^٢ ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٩٢٥٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٣٠ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المطلوب للمشروع بعد التوقيع ومرفقاً به كامل موقف الأرض ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للخطيط والمشروعات بجسدها رقم (١) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٦ بالموافقة على الفكرة المعمارية المقدمة من الشركة والمتضمنة (قيام الشركة بعمل (٢) بدور مفتوح للأنشطة المصرح بها للبدرومات - عمل بروز أكبر من ١,٥ متر شريطة ألا يتجاوز مجموع البروز عن (١٠٪) من مساحة الدور الأول مع عدم قيام الشركة بعمل أي أعمدة أو بوابات أسفل هذا البروز في الدور الأرضي وفي حالة وجود أعمدة تحسب هذه المساحة المغطاة ضمن النسبة النسبية - الموافقة على زيادة دور في أجزاء من المبنى مع العرض على اللجنة المختصة بالتسuir لحساب العلامة المستحقة - التنسيق مع الجهاز للمحافظة على المرافق القائمة) ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤١٠٧٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٣ بما يفيد سداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمني للمشروع المعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١٩ ؛

وعلى جدول عدم المماطلة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ب الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الخليج للاستثمار العقاري باعتماد التصميم العماني لقطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٩,٠٩ فدان الكائنة بتقاطع محور ٢٦ يونيو مع وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع تجاري ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قدر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العماراتي لقطعة الأرض رقم (١٢) على مساحة ٩,٠٩ فدان بما يعادل ٣٨١٩٥,٩١م^٢ (ثمانية وثلاثون ألفاً ومائة وخمسة وسبعين متراً مربعاً و١٠٠/٩١ من المتر المربع) الكائنة بتقاطع محور ٦٦ يونيو مع وصلة دهشور بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة الخليج للأستثمار العقاري لإقامة مشروع تجاري وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تتلزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقدين عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٤ - تتلزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاحته التنفيذية ، وعلى لا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٥ - تتلزم الشركة بالتعهدات المقدمة منها بسداد العلاوة المستحقة عن زيادة دور في أجزاء من المبني وعن إضافة دور الميزانيين وفقاً لما يسفر عنه قرار اللجان المختصة ، وكذا التعهد بالانتهاء من إنشاء كوبرى مشاه يخدم محور ٦٦ يوليو خلال مدة عام من تاريخ استلام الأرض .

مادة ٦ - تتلزم الشركة بتقديم دراسة مرورية معتمدة من قبل مكتب استشاري متخصص معتمد لدى الهيئة قبل استصدار تراخيص البناء .

مادة ٨- تلزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

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

مادة ١٠- ينشر هذا القرار في الواقع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي ل التاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التصميم العمراني

لقطعة الأرض رقم ١٢ بمساحة ٩,٠٩ فدان

المخصصة بمنطقة تقاطع محور ٢٦ يوليو مع وصلة دهشور

لشركة الخليج للاستثمار العقاري لإقامة مشروع تجاري بمدينة ٦ أكتوبر

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩,٠٩ فدان أي ما يعادل

٢٣٨١٩٥,٩١ م².

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة المباني الخاصة بالنشاط التجارى ١,٣٦ فدان بما يعادل ٥٧٣ م² وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة أراضي المسطحات الخضراء وممرات المشاة ٣,٠٦ فدان أي ما يعادل ٢٨٤٣,٤٩ م² وتمثل نسبة (٣٣,٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وموافق انتظار السيارات ٢,٥٣ فدان بما يعادل ١٠٦١٨,١ م² وتمثل نسبة (٢٧,٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٢,١٤ فدان بما يعادل ٤,٣٢ م² وتمثل نسبة (٢٣,٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول مباني الخدمات

تبلغ إجمالي مساحة المباني الخاصة بالنشاط التجارى ١,٣٦ فدان بما يعادل ٥٧٣ م² وتمثل نسبة (١٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الارتفاع (عدد الأدوار)	المساحة (F.P)		المبنى (١)
	فدان	متر مربع	
عدد بدور مان (جراج) + أرضى + أول + جزء من الدور الثاني	١,٣٦	٥٧٣٠	

مع التزام الشركة بسداد قيمة العلاوة المقررة نظير زيادة دور في أجزاء من المبني وطبقاً لموافقة لجنة التخطيط بجنسها رقم ١ لشهر مايو ، ٢٠٢٠ ، ويوضح الجدول التالي مساحات الأدوار :

الدور	المساحة بالمتر المربع
الدور الأرضي	٥٧٣٠
الدور الأول	٦٣٠٣
جزء من الدور الثاني	٥١٥٧
إجمالي المساحة	١٧١٩٠

الاشتراطات البنائية :

- نسبة المباني لا تزيد عن (١٥٪) من إجمالي المساحة المخصصة لأرض المشروع .
- الردد ستة أمتار من جميع الجهات .
- الارتفاع : (أرضي + أول + جزء من الدور الثاني) وبحد أقصى ١٢ م طبقاً لموافقة لجنة التخطيط بجنسها رقم ١ لشهر مايو ، ٢٠٢٠ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة .
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان انتظار لكل ٢٥ م٢ مباني مغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن انتظار السيارات السطحية وممرات المشاة .
- استخدام البدرومات بالأوشطة المصرح بها بالهيئة (انتظار سيارات - أعمال الكهرباء - مخازن غير تجارية) .

محمود محمد صلاح

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع : (أرضي + أول + جزء من الدور الثاني) وبحد أقصى ١٢ م طبقاً لموافقة لجنة التخطيط بجنبتها رقم ١ لشهر مايو ، ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دورى البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدورى البدروم .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع تجاري) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مراافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل أبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى تكون تابعة فى استعمالها نباتى وحدات البناء المقفلة انمصارح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥- تتولى شركة الخليج نلاستثمار العقاري على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وثيفونات وغاز ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعروف أنه يتم تحديد المقاتن المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - ثيفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتثبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى 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- تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بسداد قيمة العلاوة المقررة نظير زيادة دور في أجزاء من المبنى وطبقاً لموافقة لجنة التخطيط بجلساتها رقم ١ لشهر مايو ٢٠٢٠
- ١٢- تلتزم الشركة بتوفير المياه لزوم البحيرات والنوافير بمعرفتها ، دون طلب أي مقلقات مائية إضافية من جهاز المدينة .
- ١٣- تلتزم الشركة بسداد قيمة العلاوة المقررة نظير إضافة دور الميزانين .
- ١٤- تلتزم الشركة بإنشاء كوبرى مشاة يخدم طرفى طريق محور ٢٦ يوليو ، على أن يتم تقديم رسومات الكوبرى واعتمادها من الهيئة وأن يتم التنفيذ وفقاً للأصول الهندسية وتحت إشراف جهاز مدينة ٦ أكتوبر ، على أن يتم تنفيذ أعمال إنشاء الكوبرى خلال مدة سنة من تاريخ استلام الأرض .
- ١٥- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (الدفاع المدني - ... إلخ).
- ١٦- تعهد الشركة بعدم استخدام البدرورمات لغير الأنشطة المذكورة (انتظار سيارات - أعمال كهروميكانيكية - مخازن غير تجارية) .

- ١٧- تتعهد الشركة بالحفاظ على جميع المرافق القائمة بالموقع ، وفي حالة حدوث أى كسورات أو إتلافات يتم الإصلاح على نفقتها الخاصة ، كما تتعهد بالسماح لمهندسي ومشرفي جهاز المدينة بالمرور فى أى وقت على أعمال المرافق وإجراء الاختبارات اللازمة .
- ١٨- يتم الالتزام بتوفير موافق انتظار سيارات وبمعدل سيارة لكل ٢٥ م٢ مبانى مغذقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٩- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته التنفيذية ، وتعديلاتها والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته .

طرف ثان	طرف أول
محمود محمد صلاح	(إمضاء)

