

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٠٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ١٢,٧٦٩ فدان

بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 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 (١٤٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة ٨٧,٨٧٣٦٢٨ م^٢ بما يعادل

(١٢, ٧٧) فدان بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لشركة مبانى للاستثمار العقارى ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر لقطعة الأرض رقم (١٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ بمساحة (٨٧, ٥٣٦٢٨ م^٢) بما يعادل ١٢, ٧٦٩ فدان بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى ؛ وعلى الطلب المقدم من شركة مبانى للاستثمار العقارى الوارد برقم ٤٢٧٥٩ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٩ بشأن طلب الموافقة على طلب مراجعة واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة (٨٧, ٥٣٦٢٨ م^٢) بما يعادل ١٢, ٧٦٩ فدان بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به التعهدات المطلوبة للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة مبانى للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤٨٩٦٦) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٨ مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام ؛ وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٥/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مبانى للاستثمار العقارى بشأن قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة (٨٧, ٥٣٦٢٨ م^٢) بما يعادل (١٢, ٧٦٩) فدان بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم ٤١١٢٩٠ بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المطلوب للمشروع بعد التوقيع ومرفقاً به كامل موقف الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة فى ٢٠٢١/٦/٩ ؛ وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى الخاصة بالمشروع والمعتمد من الهيئة ؛

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 مبانى للاستثمار العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة (٨٧, ٥٣٦٢٨ م^٢) بما يعادل (١٢, ٧٦٩) فدان بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٦/٦/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٧) بمساحة (١٢, ٧٦٩) فدان بما يعادل ٨٧, ٥٣٦٢٨ م^٢ (ثلاثة وخمسون ألفاً وستمائة وثمانية وعشرون متراً مربعاً و ٨٧/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة مبانى للاستثمار العقارى لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١١/٥/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، 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 لدراستها 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 ولانحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاستلام فى ٣١/١٢/٢٠٢٠ وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم 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 ، 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 المخطط العام لقطعة الأرض رقم (١٧)

بمساحة (٥٣٦٢٨,٨٧ م^٢) بما يعادل (١٢,٧٦٩) فدان

بمنطقة الجمعيات بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة شركة مبانى للاستثمار العقارى

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٥٣٦٢٨,٨٧ م^٢) بما يعادل

(١٢,٧٦٩) فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٩٣,٩٣ فدان بما يعادل

٢٠٧٠٩,٥٢ م^٢ وتمثل نسبة (٣٨,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (١,٠٤ فدان) أى ما يعادل

٤٣٦٢,٧٣ م^٢ وتمثل نسبة (٨,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه

(٢,٣٢٩ فدان) بما يعادل ٩٧٦٣,٥٢ م^٢ وتمثل نسبة (١٨,٢٠٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار سيارات

١,٨٥ فدان بما يعادل ٧٧٧٦,٩٠٤ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٥٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢,٦٢ فدان بما يعادل

١١٠١٦,٢ م^٢ وتمثل نسبة (٢٠,٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٩٣, ٤ فدان بما يعادل ٢٠٧٠٩, ٥٢ م^٢ وتمثل نسبة (٦٢, ٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى (٢م) Foot Print	إجمالى المساحة المبنية (٢م) غير شامل البروزات (B.U.A)	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات	الارتفاع
A	٢	٥٠٧,٤٤	٥٠٧٤,٤	١٥	٣٠	بدرج (جراج) + أرضى + أدوار على أن يتم سداد العلاوة المقررة لذلك
B	٣	٥١٥,٨١	٧٧٣٧,١٥	٢٠	٦٠	
C	١	٥٧٠,٠٣	٢٨٥٠,١٥	٢٠	٢٠	
D	١	١٢٨٥,٦٢	٦٤٢٨,١	٤٠	٤٠	
E	١	١٠٣٠,١٦	٥١٥٠,٨	٤٠	٤٠	
F	١	١١٣٧	٥٦٨٥	٤٠	٤٠	
G	٢	١١٢٠	١١٢٠٠	٤٠	٨٠	
H	٣	٥٠٩,٨٨	٧٦٤٨,٢	٢٠	٦٠	
			٥١٧٧٣,٨		٣٧٠	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :

نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع.

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

يسمح بإقامة مرافق خدمات لدور السطح بما لا يتجاوز (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٠٨

المسافة بين العمارات لا تقل عن (٦) أمتار للواجهات الجانبية المصمتة وفى حالة وجود فتحات لا تقل المسافة عن (٨) أمتار .
المسافات بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور إن وجد لا تقل عن (٥٠) متر شاملة عروض الطرق والارتدادات .

تلتزم شركة مبانى للاستثمار العقارى بسداد علاوة تطبيق الحجم بزيادة الارتفاع ليصبح أرضى + (٤) أدوار بدون غرف سطح بدلاً من (أرضى + ٣ أدوار + غرف سطح) وسداد العلاوة المستحقة نظير ذلك وفى حالة عدم سداد العلاوة المقررة لذلك يعتبر القرار لاغى وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة. يتم الالتزام بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم (مخازن غير تجارية - أعمال كهربوميكانيكية - انتظار سيارات) .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للقرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات مع الالتزام بالأكثر قيوداً .
الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن لانتظار السيارات السطحية وممرات المشاه .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (١٠٠٤ فدان) أى ما يعادل ٢٤٣٦٢,٧٣ م^٢ وتمثل نسبة (٨,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ملاحظات	النسبة (%)	المساحة بالفدان	المساحة (م ^٢)	المنطقة
	٩٠,٣٤	٠,٩٤	٣٩٤٠,٤٢	منطقة (١)
	٩,٢٤	٠,١٠	٤٠٤,٣٦	منطقة (٢)
بحد أقصى ٢م ^٩ للغرفة	٠,٤٢	٠,٠٠٤	١٨,٠٠	عدد (٢) غرفة أمن (F.P)
	١٠٠	١,٠٤	٤٣٦٢,٧٣	الإجمالى

تلتزم الشركة بتحديد واعتماد عناصر مناطق الخدمات خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ على أن يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لكل خدمة .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢٪) من مساحة أرض المشروع .

الردود (٦) أمتار من جميع الجهات كحد أدنى .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وفقاً لاشتراطات مناطق الخدمات بالمشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للقرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن لانتظار السيارات السطحية وممرات المشاه .

استخدام البدرومات بالأنشطة المصرح بها بالهيئة (انتظار سيارات - أعمال كهروميكانيكية - مخازن غير تجارية) .

ثالثاً - المقننات المائية :

معامل الاستغلال	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (BUA) ٢م	المقنن المائى (ل/م/يوم)	أقصى كمية مياه مقرره للمشروع (ل/يوم)
١	٢,٥٣٦٢٨,٨٧	٥,٧١	٣,٦٢٢٠,٨٤٧٧

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع : (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالنسبة للمباني السكنية ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى بالنسبة للمباني الخدمية ووفقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥ - تلتزم شركة مبانى للاستثمار العقارى بسداد علاوة تطبيق الحجموم بزيادة الارتفاع ليصبح أرضى + ٤ أدوار بدون غرف سطح بدلاً من (أرضى + ٣ أدوار + غرف سطح) وسداد العلاوة المستحقة نظير ذلك وفى حالة عدم سداد العلاوة المقررة لذلك يعتبر القرار لاغى .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) ، 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 لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢ - تلتزم الشركة بتوفير المياه لزوم البحيرات والنوافير بمعرفتها ، ودون طلب أى مقننات مائية إضافية من جهاز المدينة .

١٣ - تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (الدفاع المدنى إلخ) .

١٤ - تلتزم الشركة بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم (انتظار سيارات - أعمال كهروميكانيكية - مخازن غير تجارية) .

- ١٥ - تتعهد الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك فى ضوء النوتة الحسابية المعتمدة للمشروع .
- ١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته والقواعد والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

طرف ثانٍ
أمين أحمد أمين

طرف أول
(إمضاء)

