

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢١

باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٤,٧٦ فدان  
بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة لشركة الفداء للاستثمار والتنمية  
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 الوزراى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ 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 ٨/٩/٢٠٢٠

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٣) الكائنة بمنطقة جنوب الأحياء السكنية

بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل على مساحة ٤,٧٦م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٤,٧٦ فدان لشركة الفداء للاستثمار والتنمية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠٢٠ لقطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ١٩٩٩٧,٦٤م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٧٦ فدان بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة الفداء للاستثمار والتنمية ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة الفداء للاستثمار والتنمية الوارد برقم (٤٢٦٥٤٦) بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٢٠ بشأن طلب الموافقة على مراجعة واستصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ١٩٩٩٧,٦٤م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٧٦ فدان بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل مرفقاً به التعهدات المطلوبة للمشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩/١/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفداء للاستثمار والتنمية بشأن قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ١٩٩٩٧,٦٤م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٧٦ فدان بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة الفداء للاستثمار والتنمية الوارد برقم (٤٩١٨١٨) بتاريخ ٥/٥/٢٠٢١ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ١٠/٥/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٠٧٧٩) بتاريخ ٣١/٥/٢٠٢١ مرفقاً به كامل موقف الأرض ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٢٩٥٠) بتاريخ ٢٦/٦/٢٠٢١ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المطلوب للمشروع بعد التدقيق والتوقيع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة فى ٥/٧/٢٠٢١ ؛

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 الفداء للاستثمار والتنمية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٤,٧٦ فدان بما يعادل ٢م١٩٩٩٧,٦٤ بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر برقم 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 ٢٠٢١/٧/١٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة (٤,٧٦) فدان بما يعادل ٢م١٩٩٩٧,٦٤ (تسعة عشر ألفاً وتسعمائة وسبعة وتسعون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٤ من المتر المربع) بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة الفداء للاستثمار والتنمية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١/١٩ 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 منطقة الخدمات 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 وبشروط 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 برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للاشتراطات المرफقة والغرض المخصص له الأرض ويمرعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، 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 -** ينشر 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 الوزاري الصادر

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣)  
بمساحة ١٩٩٩٧,٦٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٧٦ فدان  
بمنطقة جنوب الأحياء السكنية بمدينة ٦ أكتوبر  
المخصصة لشركة الفداء للاستثمار والتنمية

#### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٩٩٩٧,٦٤ م<sup>٢</sup> بما يعادل  
٤,٧٦ فدان .

#### مكونات المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢,٣٨ فدان بما يعادل  
٢٩٩٩٨,٤٣ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٥٧١ فدان أي ما يعادل  
٢٢٣٩٩,٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة  
١ فدان بما يعادل ٢٤٢٠١,٦١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢١,٠١٪) من إجمالي مساحة  
أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق ٠,٨٠٩ فدان بما يعادل  
٢٣٣٩٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٦,٩٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢,٣٨ فدان بما يعادل ٢,٩٩٩٨,٤٣م

وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

النموذج	عدد الوحدات بالنموذج	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	عدد الأتوار	مساحة الدور الأرضي للنموذج الواحد (FP)	إجمالي مساحات الدور الأرضي (FP)	إجمالي مساحات الدور للتكرار لكل نموذج بالبروزات	إجمالي مساحة الأتوار للتكرار شاملة البروزات	إجمالي الساحة البنائية (BUA)	معدل انتظار السيارات		إجمالي عدد أماكن الانتظار المطلوب توفيرها
										عدد السيارات لكل وحدة	متوسط مساحة السيارات لكل وحدة	
أ	٣٢	١	٣٢	٣٢	١٠٤١,١٦	١٠٤١,١٦	١١٤٥,٢٧	٢٤٣٥,٨٢	٤٤٧٦,٩٨	من ١٢٠م <sup>٢</sup> - ٢٠٠م <sup>٢</sup>	٢/وحدة	٦٤
ب	٦٤	١	٦٤	٦٤	١٨٨٣,٥	١٨٨٣,٥	٢٠٧١,٨٥	٦٢١٥,٥٥	٨٠٩٩,٠٥	أقل من ١٢٠م <sup>٢</sup>	١/وحدة	٦٤
ج	٣٢	٢	٦٤	٦٤	٨٣٦,١٨	١٦٧٢,٣٦	١٨١٧,٥٩	٥٤٥٢,٧٨	٧١٠٥,١٤	أقل من ١٢٠م <sup>٢</sup>	١/وحدة	٦٤
د	١٦	١	١٦	١٦	٤٢٢,١٩	٤٢٢,١٩	٤٦٤,٤	١٣٩٣,٢٢	١٨١٥,٤١	أقل من ١٢٠م <sup>٢</sup>	١/وحدة	١٦
الإجمالي	١٧٦								٢١٤٩٦,٥٨			٢٠٨

إجمالي المسطحات البنائية للمشروع (BUA) المسموحة =

نسبة البناء المسموحة للإسكان × نسبة أراضي الإسكان × عدد الأتوار × مسطح قطعة الأرض

$$= ٢,٩٩٩٧,٦٤م^٢ \text{ غير شاملة البروزات .}$$

$$= ٢,١٤٩٧,٤٦م^٢ \text{ شاملة البروزات .}$$

**الاشتراطات البنائية لمنطقة الإسكان :**

نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من مساحة أرض المشروع .

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به (أراضي + ٣ أوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع

المقررة من قبل القوات المسلحة وبالأشطة المصرح بها لدور البدروم (مخازن

غير تجارية - أعمال كهروميكانيكية - انتظار سيارات) .

يسمح بإقامة مرافق خدمات لدور السطح بما لا يتجاوز (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م للواجهات الجانبية المصمتة وفي حالة وجود فتحات لا تقل المسافة عن ٨م .

المسافات بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور (إن وجد) لا تقل عن ٥٠م شاملة عروض الطرق والارتدادات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للقرار الوزاري رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات مع الالتزام بالأكثر فيداً .

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

#### ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٠,٥٧١ فدان أى ما يعادل ٢٣٩٩,٦م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

ملاحظات	النسبة البنائية	المساحة		منطقة الخدمات
		فدان	متر مربع	
	يتم الالتزام بالنسبة البنائية حسب نوع كل خدمة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة	٠,٥٦٩	٢٣٩٠,٦	خدمة
مسطح غرفة الأمن الواحدة يحد أقصى ٢م <sup>٢</sup>		٠,٠٠٢	٩	غرف أمن (F.P)
		٠,٥٧١	٢٣٩٩,٦	

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

#### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

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

الردود ٦م 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 انتظار السيارات السطحية وممرات المشاة .  
 استخدام البدرومات بالأنشطة المصرح بها بالهيئة (انتظار سيارات - أعمال كهربوميكانيكية - مخازن غير تجارية) .  
**ثالثاً - المقننات المائية :**

معامل الاستقلال	اجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (BUA) م <sup>٢</sup>	المقنن المائى (ل/م/يوم)	اقصى كمية مياه مقررة للمشروع (م <sup>٣</sup> /يوم)
١	٢م <sup>٢</sup> ١٩٩٩٧,٦٤	٥,٧١	١١٤,١٨



### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي بالنسبة للمباني السكنية ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضي بالنسبة للمباني الخدمية ووفقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥- تتولى شركة القداء للاستثمار والتنمية (ذ.م.م) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) 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 السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البيردورات والأرصفة والتبليطات 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 لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيش 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- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ١١- تلتزم الشركة بتوفير المياه لزوم البحيرات والنوافير بمعرفتها ، ودون طلب أى مقننات مائية إضافية من جهاز المدينة .
- ١٢- تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (الدفاع المدنى - .... إلخ) .
- ١٣- تتعهد الشركة بعدم استخدام البدرومات لغير الأنشطة المذكورة (انتظار سيارات - أعمال كهروميكانيكية - مخازن غير تجارية) .
- ١٤- تتعهد شركة النداء للاستثمار والتنمية واستشارى المشروع بمسئولتهما 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 .
- ١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٦٧٠ لسنة ٢٠٢٠ وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٦- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته ، والقواعد والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

طرف ثان

( **إمضاء** )

طرف أول

( **إمضاء** )

**موقع الوحدات السكنية - الأرض**

الرقم	المساحة	الارتفاع	المساحة الكلية
1	177	10	1770
2	177	10	1770
3	177	10	1770
4	177	10	1770
5	177	10	1770

**موقع الوحدات السكنية - الأرض**

الرقم	المساحة	الارتفاع	المساحة الكلية
1	177	10	1770
2	177	10	1770
3	177	10	1770
4	177	10	1770
5	177	10	1770

**جدول مواصفات انظار السيارات**

نوع انظار	عدد
انظار	10
انظار	10
انظار	10
انظار	10

**جدول يوضح نماذج الوحدات السكنية**

الرقم	النوع	الارتفاع	المساحة	المساحة الكلية	المساحة الصافية	المساحة المغطاة
1	شقة	10	177	1770	177	1770
2	شقة	10	177	1770	177	1770
3	شقة	10	177	1770	177	1770
4	شقة	10	177	1770	177	1770
5	شقة	10	177	1770	177	1770

**التعهدات**

أنا المهندس/..... أتعهد بما يلي:

- 1- الالتزام بالخطط والبيانات الهندسية المقدمة.
- 2- توفير كافة الخدمات والمرافق المطلوبة.
- 3- ضمان جودة التنفيذ والمواد المستخدمة.
- 4- تسليم المشروع في الموعد المحدد.
- 5- ضمان سلامة الأرواح والممتلكات.

**عمارة متكامل**

شركة البناء للاستشارات والتشييد

مكتب ملاحون للتشييد

**PDC PLATOON**

**المخطط العام**

١ العدد ٢٤٨ في ٦ نوفمبر ٢٠٢١



