

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧١٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة ٣,١٩ فدان

الواقعة بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للشركة المصرية العربية للتعمير (EGY DEV)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات 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 بالمسند والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨ الموافق على تخصيص قطعة الأرض رقم ٢٠ بمساحة ٣,١٩ فدان الواقعة بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لصالح الشركة المصرية العربية للتعمير وذلك باشتراطات بنائية (٢٥٪) نسبة بناء وارتفاع أرضى وثلاثة أدوار مع الالتزام بالضوابط الواردة تفصيلاً بنص القرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١ لقطعة الأرض رقم (٢٠) الواقعة بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر وبلغت المساحة الإجمالية لقطعة الأرض ٢١٣٣٩٥,٩٥ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣ بين جهاز مدينة ٦ أكتوبر والشركة المصرية العربية للتعمير لتخصيص قطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة ٣,١٩ فدان الواقعة بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب الشركة المصرية العربية للتعمير السوارى برقم ٤١٥٠١٧ بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٧ مرفقاً به بعض المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض محل القرار ؛

وعلى كتاب الشركة المصرية العربية للتعمير السوارى برقم ٤١٧٤٥٢ بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣٠ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر السوارى برقم (٤١٨٧١٨) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٥ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٣ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٨ وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع والمعتمدة من قبل السيدة المهندسة مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن وفقاً للقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى كتاب الشركة المرفق به التعهدات التالية :

التعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

تتعهد كلا من الشركة والمكتب الاستشارى بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك ؛ 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 السادة الشركة المصرية العربية للتعمير (EGY DEV) باعتماد التخطيط والنقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة ٣,١٩ فدان الواقعة 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 ٢٠٢١/٩/٣٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة ٣,١٩ فدان الواقعة بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للشركة المصرية العربية للتعمير (EGY DEV) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣ ، 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 بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخليد من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

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 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 ولائحته 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 استلام قطعة الأرض فى ٢٠٢٠/١٢/١ ، 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

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٠)

بمساحة ٣,١٩ فدان الواقعة بامتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة الشركة المصرية العربية للتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٣٣٩٥,٩٥ م^٢ أى ما يعادل ٣,١٩ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٦٦٩٨ م^٢ أى ما

يعادل ١,٦ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ١٦٠٧,٥١٤ م^٢ أى ما

يعادل ٠,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة

بمساحة ٢٢١٤٢,٤٣٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥١ فدان وتمثل نسبة (١٦%) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

بمساحة ٢٢٩٤٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧ فدان وتمثل نسبة (٢٢%) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٦٦٩٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٦ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها طبقاً للجدول التالى :

| التمودج | التكرار | مساحة الدور الأرضى بالتمودج م ^٢ | إجمالى مساحة الدور الأرضى بالتمودج م ^٢ | عدد الوحدات بالتمودج | إجمالى عدد الوحدات بالتمودج | عدد الأدوار | إجمالى مساحات الدور المتكرر لكل نموذج م ^٢ | إجمالى المساحات البنائية بالأدوار م ^٢ /BUA |
|----------|---------|--|---|----------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|---|
| أ | ١ | ٣٦٢ | ٣٦٢ | ٨ | ٨ | يدروم | ١٠٨٦ | ١٤٤٨ |
| ب | ٢ | ١٠٠٤ | ٢٠٠٨ | ٣٢ | ٦٤ | (جراج) + أرضى + ٣ أدوار متكررة | ٦٠٢٤ | ٨٠٣٢ |
| ج | ١ | ٩٧٩ | ٩٧٩ | ٢٤ | ٢٤ | | ٢٩٣٦,٥ | ٣٩١٥,٥ |
| الإجمالى | | | ٣٣٤٩ | | ٩٦ | | | ١٣٣٩٥,٥ |

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
النسبة البنائية لا تزيد على (٢٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) مع الالتزام بقيد الارتفاع بالمنطقة طبقاً لقيد الارتفاع المفروض من القوات المسلحة وذلك طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٨
الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطعة الأرض طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يسمح بإقامة نور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .

ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .
المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م فى حال وجود فتحات جانبية و٦م فى حالة عدم وجود فتحات جانبية .

يسمح بإقامة مرافق الخدمات بنور السطح (٢٥٪ من المسطح المبنى للدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ١٦٠٧,٥١٤م ٢ أى ما يعادل ٠,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

| رقم المبنى | الاستعمال | مساحة المبنى (F.P) | | الاشتراطات البنائية | | |
|------------|-------------|--------------------|------|---------------------|--------------------|----------|
| | | متر مربع | فدان | النسبة البنائية | عدد الأدوار | الارتداد |
| ١ | تجارى إدارى | ١٦٠١,٥١٤ | ٠,٤ | ٣٠٪ | أرضى + دورين متكرر | ٦م |
| | غرف أمن | ٦ | | | أرضى فقط | |
| الإجمالى | | ١٦٠٧,٥١٤ | | | | |

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- (أ) نسبة الأراضى المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين (٨ - ١٢٪) من مساحة المشروع .
- (ب) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠٪ مغلقة - و ١٠٪ مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وبارتفاع لا يزيد على (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .

(ج) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطعة الأرض طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

(د) تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدِيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .

(هـ) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

جدول عدد الوحدات وعدد السكان بالمشروع :

| عدد الوحدات المحقق بالمشروع (الحدد على مسئولية المالك والاستشاري) | أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة |
|--|--|
| ٩٦ | ٣٨٢ فرد |

جدول المقنن المائى :

| قطاع التنمية وتطوير المدن | | | قطاع التخطيط والمشروعات | | | |
|---|-----------------------------------|--|--|--------------------|-----------------|--------------------------|
| أقصى كمية مياه مقررة للمرئى التكامل (ل/يوم) | أقصى مقنن مائى (لتر/٢٤/يوم) | المسطحات البنائية البحققة بالمشروع بخلاف البروزات B.U.A | المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع بخلاف البروزات B.U.A | معامل الاستغلال | المساحة (٢٥) | نوع الإسكان |
| ٧٦٤٩٠,٨٧ | ٥,٧١ | ١٣٣٩٥,٩٥ | ١٣٣٩٥,٩٥ | ١ | ١٣٣٩٥,٩٥ | عمارات منخفضة الكثافة |

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٣ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور بدروم بنشاط (جراجات) وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى اسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٨- تلتزم الشركة المصرية العربية للتعمير بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية (من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

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

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

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

١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

وكيلاً مفوضاً

نادر فؤاد والى

