

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩٠ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤ د) بمساحة (٤,٥١) فدان بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر المخصصة لشركة ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته وسمتها التجارية هاى لايف 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 ؛
و على 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 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 الصادر بجلسته رقم (١٤٣) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٤ د) بمساحة (٦٦, ٦٦م^٢) بما يعادل
(٥١, ٤ فدان) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر
لإقامة مشروع عمرانى متكامل للسادة/ شركة ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته
وسميتها التجارية هاى لايف للتنمية العمرانية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٦ لقطعة رقم (٤ د) بمساحة
٦٦, ٦٦م^٢ بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر
المخصصة لشركة ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته وسميتها التجارية هاى لايف
للتنمية العمرانية ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ تامر محمد عبد العزيز عن شركة ماهر حسن
حجازى جمعة وشريكته وسميتها التجارية هاى لايف للتنمية العمرانية الوارد برقم
(٤٤٤٨٥) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢ بشأن طلب الموافقة على طلب مراجعة واستصدار
القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (٤ د) بمساحة (٦٦, ٦٦م^٢) بما يعادل (٥١, ٤ فدان
بمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر لإقامة مشروع
عمرانى متكامل مرفقاً به لوحة المخطط العام - تفويض المكتب الاستشارى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته وسميتها التجارية
هاى لايف للتنمية العمرانية لقطعة الأرض رقم (٤د) بمساحة (٦٦, ٦٦م^٢) بما يعادل
(٥١, ٤ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر؛
وعلى الطلب المقدم من شركة ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته وسميتها التجارية
هاى لايف للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤٥٠-٤١٠) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٦ مرفقاً به
اللوحات النهائية للمشروع عاليه ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢١ نظير
المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى خطاب جهاز مدينة حدائق أكتوبر الوارد برقم (٤١١٤٧١) بتاريخ
٢٠٢١/٦/٩ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط العام المطلوب للمشروع بعد التوقيع
ومرفقاً به كامل موقف الأرض ؛
وعلى كتاب شركة ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته وسمتها التجارية هاى لايف
للتنمية العمرانية الوارد برقم (٤١٣٣٦٣) والمتضمن التعهدات المطلوبة ؛
وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الشركة والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١٤/٧/٢٠٢١ ؛
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 والمتضمن سداد الشركة للقسط الأول وفائدة تأخير (٣٪) ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة حدائق أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة
ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته وسمتها التجارية هاى لايف للتنمية العمرانية
باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤ د) بمساحة ٦٦.٦٦ م^٢ بما يعادل
٥١.٤ فدان بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر
المخصصة 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 ٢٨/٧/٢٠٢١ والمنتھية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (د٤) بمساحة ٥١, ٤ فدان بما يعادل ١٨٩٢٦, ٦٦ م^٢ (ثمانية عشر ألفاً وتسعمائة وستة وعشرون متراً مربعاً و٦٦/١٠٠ من المتر المربع) بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر والمخصصة لشركة ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته وسمتها التجارية هاى لايف للتنمية العمرانية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحسود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ 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 تكون منطقة 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 ويشترط 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 وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة 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 - 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 (د٤)

بمساحة ١٨٩٢٦,٦٦ م^٢ بما يعادل (٤,٥١ فدان)

بالمنطقة المحصورة بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمدينة حدائق أكتوبر

المخصصة لشركة ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته

وسميتها التجارية هاى لايف للتنمية العمرانية

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٨٩٢٦,٦٦ م^٢ بما يعادل

٤,٥١ فدان .

مكونات المشروع :

يبلىغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢,٢٥٣ فدان بما يعادل

(٩٤٦٣,٣٣ م^٢) وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يبلىغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (٥٤,٠ فدان) أى ما يعادل

(٢٢٦٧,٥ م^٢) وتمثل نسبة (١١,٩٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

يبلىغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاه

(٣٤١,٠ فدان) بما يعادل ١٤٣٠,٥٣ م^٢ وتمثل نسبة (٧,٥٦٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

يبلىغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق وانتظار السيارات

(٩٥٢,٠ فدان) بما يعادل ٣٩٩٩,٥ م^٢ وتمثل نسبة (٢١,١٣٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

يبلىغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية (٤٢,٠ فدان)

بما يعادل ١٧٦٥,٨ م^٢ وتمثل نسبة (٩,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

يبلغ إجمالي مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢,٢٥٣ فدان بما يعادل ٣٣,٦٣,٩٤ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

| إجمالي عدد أماكن الانتظار المطلوب توفيرها | معدل انتظار السيارات | | إجمالي المساحة البنائية (BUA) | إجمالي مساحة الأنوار المتكررة شاملة البروزات | مساحة الدور المتكرر بالبروزات | إجمالي مساحات الدور الأرضى (FP) م ^٢ | عدد الأدوار | إجمالي عدد الوحدات بالتماذج | تكرار النموذج | عدد الوحدات بالنموذج | النموذج |
|---|-----------------------|--|-------------------------------|--|-------------------------------|--|-------------|-----------------------------|---------------|----------------------|----------|
| | عدد السيارات لكل وحدة | متوسط مساحة الوحدة | | | | | | | | | |
| ٩٦ | ٢ / وحدة | من ٢٠٠ م ^٢ - ٢٠٠ م ^٢ | ٦٤٢٨.٠٧ | ٤٩٣٣.١٧ | ١٦٤٤.٣٩ | ١٤٩٤.٩ | أرض ٣ أدوار | ٤٨ | ١ | ٤٨ | أ |
| ٣٢ | ٢ / وحدة | من ٢٠٠ م ^٢ - ٢٠٠ م ^٢ | ٢١٧٩.٤٠٥ | ١٦٧٢.٥٦ | ٥٥٧.٥٢ | ٥٠٦.٨٤٥ | | ١٦ | ١ | ١٦ | ب |
| ٣٢ | ١ / وحدة | أقل من ٢٠٠ م ^٢ | ٤٧٤٢.٠٤ | ٣٦٣٩.٢٤ | ١٢١٣.٠٨ | ١١٠٢.٨ | | ٣٢ | ١ | ٣٢ | ج |
| ٤٨ | ١ / وحدة | أقل من ٢٠٠ م ^٢ | ٦٩٩٦.٦١ | ٥٣٦٩.٤٩ | ١٧٨٩.٨٣ | ١٦٢٧.١٢ | | ٤٨ | ١ | ٤٨ | د |
| ٢٠٨ | | | ٢.٣٤٦.١٢٥ | ١٥٦١٤.٤٦ | | ٤٧٣١.٦٦٥ | | ١٤٤ | | | الإجمالي |

إجمالي المسطحات البنائية للمشروع (BUA) المسموحة =

نسبة البناء المسموحة للإسكان × نسبة أراضى الإسكان × عدد الأدوار × مسطح
 قطعة الأرض = (١٨٩٢٦,٦٦ م^٢) غير شاملة البروزات .
 = (٢٠٣٤٦,١٥ م^٢) شاملة البروزات .

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 .

الارتفاع المسموح به (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة وبالأنشطة 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 الأرضى وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ 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 .

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 انتظار السيارات السطحية وممرات المشاه .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

يبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (٥٤٠ فدان) أى ما يعادل ٢٢٦٧,٥ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٩٨٪) من إجمالى 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 | ٠,٥٣٨ | ٢٢٥٨,٥ | خدمة |
| مسطح غرفة الأمن الواحدة بحد أقصى ٩م ^٢ | | ٠,٠٠٢ | ٩ | غرفة أمن (F.P) |
| | | ٠,٥٤٠ | ٢٢٦٧,٥ | |

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 انتظار 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) م ^٢ | المقنن المائى (ل/م/يوم) | أقصى كمية مياه مقررة للمشروع (م ^٣ /يوم) |
|-----------------|---|-------------------------|--|
| ١ | ١٨٩٢٦,٦٦ م ^٢ | ٥,٧١ | ١٠٨,٠٧ |

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 - تتولى شركة ماهر حسن حجازى جمعة وشريكته وسمتها التجارية هاى لايف للتنمية العمرانية 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 .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات 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 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 .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تلتزم 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 الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهم 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 وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته ، والقواعد والاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

طرف ثان
(امضاء)

طرف أول
(امضاء)

