

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧٠ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤

باعتماد التصميم العمرانى لقطعة أرض بمساحة ٧,٧١ فدان
أى ما يعادل ٢٣٢٤٠٤,٦٨ بالمنطقة السكنية الثامنة بمدينة السادات
والمخصصة لشركة عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم
وشريكه بسمة تجارية فرست للاستثمار العقاري
لإقامة مشروع (حديقة) بنظام الترخيص بالارتفاع

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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٥ لسنة ٢٠١٩ بإعادة تخصيص مساحة
٤١٧,٦٣ فدان من الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة لاستخدامها فى إقامة مشروعات تموية نقلًا من الأراضى
المخصصة لمحافظة الإسكندرية ؛
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد
القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفضيلية بالمدن والمجمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٠١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٥
 باعتماد توصية اللجنة المشكلة بالقرار الوزاري رقم ٥٠٧ لسنة ٢٠٢٠ بجلستها
 بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٥ المتضمن قبول الطلب المقدم من السادة / شركة عبد الناصر
 عبد الوهاب السيد قريظم وشريكه بسمة تجارية فرست للاستثمار العقاري (توصية
 بسيطة) للترخيص بالانتفاع بقطعة أرض بالمنطقة السكنية الثامنة بمساحة ٧,٥ فدان
 بنشاط (حديقة) بمدينة السادات وذلك بقيمة مقابل انتفاع سنوي بواقع مائة وواحد ألف
 جنيه للفدان ؛

وعلى عقد مقابل الانتفاع المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٤ بين الهيئة وبين شركة
 فرست للاستثمار العقاري لصاحبها "عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم وشريكه"
 على قطعة أرض بمساحة ٧,٥ فدان الواقعة بالمنطقة السكنية الثامنة بمدينة السادات
 لإقامة (حديقة) ومزاولة الأنشطة المصرح بها وفقاً للبند السابع ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ لقطعة أرض
 بمساحة ٧,٧١ فدان بما يعادل ٢م٣٢٤٠٤,٦٨ بالمنطقة السكنية الثامنة بمدينة السادات
 لشركة عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم وشريكه بسمة تجارية فرست للاستثمار
 العقاري (توصية بسيطة) لإقامة (حديقة) بمقابل الانتفاع وطبقاً للتعاقد
 المبرم مع الهيئة ؛

وعلى كتاب السيد/ أحمد أشرف عبد الحميد القصاص - وكيلاً عن السادة شركة
 عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم وشريكه بسمة تجارية فرست للاستثمار
 العقاري السوارى برقم (٤٢٦٧٠٦) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٨ لقطاع التخطيط
 والمشروعات المرفق به نسخ لوحات المخطط المقترح لإقامة (حديقة) بقطعة الأرض
 بمساحة ٧,٧١ فدان الواقعة بالمنطقة السكنية الثامنة بمدينة السادات وذلك لطلب البدء
 في إجراءات استصدار القرار الوزاري لمشروع الشركة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة السادات الوارد برقم (٤٢٥٦٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١
 لقطاع التخطيط والمشروعات المرفق به الموقف المالي والعقاري وكارت الوصف
 لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب السادة شركة عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم وشريكه
بسمة تجارية فرست للاستثمار العقاري الوارد برقم (٤٦١٧٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٥
لقطاع التخطيط والمشروعات المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعاليه والبرنامج
الزمني وكذا التفويض بتسليم ومراجعة الشروط المرفقة بالقرار الوزاري ؛
وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢١ ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة السادات الوارد برقم (٤١١٠٨٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٦
لقطاع التخطيط والمشروعات المرفق به عدد (٧) نسخ من اللوحات النهائية بعد
الاعتماد والمتضمن الموقف المالي والعقارى للشركة حتى تاريخه ؛
وعلى كتاب السادة شركة عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم وشريكه بسمة
تجارية فرست للاستثمار العقاري الوارد برقم (٤١٤٤٦٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٦
والمرفق به ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار
الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الشركة عاليه ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة السادات بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة
شركة عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم وشريكه بسمة تجارية فرست للاستثمار
العقاري باعتماد التصميم العمراني لقطعة أرض بمساحة ٧,٧١ فدان أي ما يعادل
٢٣٢٤٠٤,٦٨ بالمنطقة السكنية الثامنة بمدينة السادات والمخصصة لإقامة مشروع
(حديقة) بنظام الترخيص (بالانتفاع) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـسـر :

مادة ١ - يعتمد التصميم العمراني لقطعة أرض بمساحة ٧,٧١ فدان أي ما يعادل ٢٣٢٤٠٤,٦٨ م^٢ (اثنان وثلاثون ألفاً وأربعمائة وأربعة أمتار مربعة و١٠٠/٦٨ من المتر المربع) الواقعة بالمنطقة السكنية الثامنة بمدينة السادات والمخصصة لشركة عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم وشريكه بسمة تجارية فرست للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (حديقة) بنظام الترخيص (بالارتفاع) ووفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٣) بتاريخ ٢٦/١/٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

مادة ٣ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، كما تلتزم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

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

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 باعتماد التصميم العمراني لقطعة أرض بمساحة ٢م^٣٢٤٠٤,٦٨ وتعدل ٧,٧١ فدان الكائنة بالمنطقة السكنية الثامنة بمدينة السادات والمخصصة لشركة عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم وشريكه ، وسمتها التجارية (فرست للاستثمار العقاري) لإقامة مشروع حديقة (بنظام مقابل الانتفاع)

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ٧,٧١ فدان أي ما يعادل ٢م^٣٢٤٠٤,٦٨ .

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة المباني الخرسانية والمنشآت الثابتة بما يعادل (٣٪) من مساحه الأرض (F.P) ٢م^٣٩٧٢,٠٠ وبما يعادل ٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٣,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة المنشآت المعدنية والخفيفة بما يعادل (٧٪) من مساحة الأرض (F.P) ٢م^٣٢٢٦٨,٠٠ وبما يعادل ٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة (٧,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ومسارات المشاة ٢م^٣٢١٢٤٤,٠٥ وبما يعادل ٤,٩٥ فدان وتمثل نسبة (٦٥,٦٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة الطرق الداخلية حوالي ٢م^٣٧٩٢٠,٦٣ بما يعادل ١,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٤٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :

المساحة المخصصة للمسطحات المبنية الخرسانية والمنشآت الثابتة بما يعادل (٣٪) من مساحة الأرض (F.P) ٢م^٣٩٧٢,٠٠ وبما يعادل ٠,٢٣ فدان وتمثل نسبة (٣,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، تبلغ إجمالي مساحة المنشآت المعدنية والخفيفة بما يعادل (٧٪) من مساحة الأرض (F.P) ٢م^٣٢٢٦٨,٠٠ وبما يعادل ٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة (٧,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وبيانها طبقاً للجدول التالية :

جدول المباني الخرسانية الثابتة :

رمز النموذج	الاستعمال	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي ٢م F.P	المساحة / فدان
٢	مبنى إداري وخدمات علمية	أرضي	١٠٠,٠٠٠	٠,٢٣٨
٣	مبنى كافيتيريا ١	أرضي	٤٠٠,٠٠٠	٠,٩٥٠
١٠	مبنى ألعاب خفيفة	أرضي	١٧٢,٠٠٠	٠,٤٠٠
١١	مبنى قاعة مؤتمرات	أرضي	٢٠٠,٠٠٠	٠,٤٧٦
١٢	مبنى ألعاب مائية وشلالات	أرضي	١٠٠,٠٠٠	٠,٢٣٨
الإجمالي			٩٧٢,٠٠	٠,٢٣
النسبة البنائية			%٣,٠٠	

جدول المنشآت المعدنية (سهلة الفك والتركيب) :

رمز النموذج	الاستعمال	عدد الأدوار	مساحة الدور الأرضي ٢م F.P	المساحة / فدان
١	مطعم ١	أرضي	٣٥٠,٠٠	٠,٠٨٣
٤	مطعم ٢	أرضي	١٢٥,٠٠	٠,٢٩٧
٥	مطعم ٣	أرضي	١٢٥,٠٠	٠,٢٩٧
٦	كافيتيريا ٢	أرضي	١٥٠,٠٠	٠,٣٥٧
٧	قاعة أفراح	أرضي	٦٣٠,٠٠	٠,١٤٩
٨	مبنى خدمات لقاعة أفراح	أرضي	٨٠,٠٠	٠,٠١٩
٩	مبنى ألعاب	أرضي	١٤٠,٠٠	٠,٠٣٣
٤٨-١٣	أكشاك تك أو اي	أرضي	٣٦٨,٠٠	٠,٠٨٧٦
٥٠-٤٩	منافذ بيع منتجات مصانع المدينة	أرضي	٣٠٠,٠٠	٠,٠٧١٤
الإجمالي			٢٢٦٨	٠,٥٣٩
النسبة البنائية			%٧,٠٠	

ثانيًا - الاشتراطات البنائية :

النسبة البنائية بالدور الأرضي (F.P) لا تزيد على (١٠%) من إجمالي مساحة مشروع الحديقة وعلى أن لا تزيد على نسبة (٣%) منشآت ثابتة وألا تزيد على (٧%) منشآت غير ثابتة (سهلة الفك والتركيب) .

يتم ترك ردود من الحدود الخارجية للمشروع بمسافة ٦,٠٠٠ أمتار من جميع الجهات .

يتم ترك ردود بين المباني وبعضها وبما لا تقل عن ١٠ أمتار .

الارتفاع : أقصى ارتفاع للمباني الخرسانية الثابتة والمنشآت المعدنية (سهلة الفك

والتركيب) لا تزيد على ٧م من منسوب الطريق الداخلي لكل مبني .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز

الاشتراطات البنائية للمشروع .

تقوم الشركة بتوفير حصتها من المياه الخاصة بحمامات السباحة والبحيرات

الصناعية علي مسئوليتها .

الأنشطة المصرح بها (مطاعم مفتوحة - كافترينات - مجالس وبرجولات -

ملاهي وألعاب خفيفة - أكشاك تيك أوي - صالات متعددة الأغراض - منافذ بيع

منتجات مصانع المدينة - ألعاب مائية وشلالات - مبني إداري) ولا يجوز ممارسة

أي نشاط مخالف للأنشطة المصرح بها إلا بموافقة كتابية من جهاز المدينة ووفقًا

للإجراءات المتبعة في هذا الشأن .

يسمح بإقامة دور بدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق للبدروم على

أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) أو مخازن غير تجارية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات حسب كل نشاط على حدة طبقًا للمعدلات

التصميمية والتخطيطية وطبقًا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقًا للكود المصري للجراجات

واشتراطات الجهات المعنية .

المفوض

الاسم/ أحمد مجدى محمد الشامى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الخرسانية الثابتة والمنشآت المعدنية (سهلة الفك والتركيب) ٧م من منسوب الطريق الداخلي لكل مبني وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البندروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البندروم .
- ٢- النسبة البنائية (F.P) لجميع الأنشطة لا تزيد على (١٠٪) من إجمالي مساحة مشروع الحديقة وعلى أن لا تزيد على نسبة (٣٪) منشآت ثابتة وألا تزيد على (٧٪) منشآت غير ثابتة (سهلة الفك والتركيب) .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد في مجموعها على (١٠٪) من سطح الدور الأرضي مغلق (١٠٪) مفتوح ، وطبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٦- تتولى شركة عبد الناصر عبد الوهاب السيد قريظم ، وسمتها التجارية (فرست للاستثمار العقاري) على نفقتها 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 .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البندورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني 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 في الفقرات (٨،٧،٦) .
- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني والمعتمد من الهيئة .
- ١٤- تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء في التنفيذ .
- ١٥- تلتزم الشركة بكافة القواعد والاشتراطات المعتمدة لقطعة الأرض محل القرار .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ١٧- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- ١٨- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٩- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

المفوض

الاسم/ أحمد مجدى محمد الشامى

طرف أول

(**إمضاء**)



