

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٦٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/٨

باعتتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ٩,٦١ فدان بمنطقة الفاصل السكنى السياحى بمدينة السادس من أكتوبر والمخصصة لشركة طيبة للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى لإقامة مشروع تجارى إدارى ترفيهى

وزارة 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 ؛
وعلى 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 (١٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/١/١١
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٩) بمنطقة الفاصل السكنى السياحى

بمدينة السادس من أكتوبر بمساحة ٩,٦١ فدان لإقامة مشروع تجارى إدارى ترفيهى لصالح شركة طيبة للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى فى ضوء السعر المبدئى المحدد بمعرفة لجنة التسعير على أن تتم المحاسبة الفعلية وفقاً للأسعار التى يتم اعتمادها من اللجنة العقارية الرئيسية - وطبقاً للشروط الواردة بموافقة مجلس إدارة الهيئة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢ بين الهيئة وشركة طيبة للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى بشأن قطعة الأرض رقم (٩) بمنطقة الفاصل السكنى السياحى بمدينة السادس من أكتوبر بمساحة ٩,٦١ فدان بما يعادل ١٤,٣٦٢,٤م^٢ والمخصصة للشركة لإقامة مشروع تجارى إدارى ترفيهى ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة طيبة للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى الوارد برقم (٤١٥٨٢٥) بتاريخ ٢٠٢١/٨/٧ مرفقاً به صورة محضر تسليمها قطعة الأرض بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٧ وكذا التفويض الصادر من الشركة للمكتب الاستشارى للمراجعة الفنية وتسليم وتسلم جميع المستندات والرسومات ؛

وعلى كتاب شركة طيبة للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى الوارد برقم (٤١٨٣٨٣) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١١ والمرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعاليه ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية الوارد برقم (٤١٨٥٥٧) بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٣ بشأن مشروع الشركة بعاليه والمنتهى إلى أن الشركة قامت بتقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التصميم العمرانى ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التصميم العمرانى للمشروع المؤرخة ٢٠٢١/٩/١٦ ؛ وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٨ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٩٨٩٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٣٠ بخصوص الموضوع عاليه والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية بعد الاعتماد - وكذا الموقف المالى والعقارى وصورة من كارت الوصف وصورة من محضر الاستلام ؛ 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 شركة طيبة للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى باعتماد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ٩.٦١ فدان بما يعادل ١٤,٣٦٢ م^٢ بمنطقة الفاصل السكنى السياحى بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع تجارى إدارى ترفيهى 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 ٢٠٢١/١٠/١٢ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٩) بمساحة ٩,٦١ فدان بما يعادل ١٤,٣٦٢ م^٢ (أربعون ألفاً وثلاثمائة واثنا وستون متراً مربعاً و ١٤/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة الفاصل السكنى السياحى بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة طيبة للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى لإقامة مشروع تجارى إدارى ترفيهى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالإقرار الموقع منها بعدم استخدام البدروم (أو البدرومات) إلا فى الأنشطة المصرح بها لدور البدروم وفى حالة طلبها تعديل الاستخدام تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة لذلك بعد موافقة الهيئة .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع ؛

مادة ٤ - 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 ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية ؛

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاستلام فى ٢٠٢١/٦/١٧، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ٩ - 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 التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٩)
بالفاصل السكنى السياحى بمدينة السادس من أكتوبر بمساحة ١٤,٣٦٢,١٤ م^٢
بما يعادل ٩,٦١ فدان والمخصصة لشركة طبية للاستثمار العقارى
والتطوير العمرانى لإقامة مشروع تجارى إدارى ترفيهى

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩,٦١ فدان أى ما
يعادل (١٤,٣٦٢,١٤ م^٢).

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالى مساحة المبانى (F.P) ٨,٦٤ - ١٢١ م^٢ بما يعادل ٢,٨٨ فدان
وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للمساحات المفتوحة وممرات المشاة
٢٠,١٥٣٣٠ م^٢ بما يعادل ٣,٦٥ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٩٨٪) من إجمالى مساحة
أرض المشروع .

تبلغ إجمالى مساحة الطرق الداخلية حوالى ٣,٦٢١٣ م^٢ بما يعادل ١,٤٨ فدان
وتمثل نسبة (١٥,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ إجمالى مساحة الطرق الخارجية حوالى ١٠,٦٧١ م^٢ بما يعادل ١,٦ فدان
وتمثل نسبة (١٦,٦٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للمباني بالمشروع :

المساحة المخصصة للمستطحات المبنية بالمشروع (F.P) بإجمالى مساحة ١٢١٠٨,٦٤ م^٢ بما يعادل ٢,٨٨ فدان وتمثل نسبة (٣٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها طبقاً للجدول التالى :

رقم المبنى	النشاط	المساحة المبنية بالدور الأرضى F.P (م ^٢)	عدد الأدوار
مبنى B١	تجارى / إدارى	٥٧٦	دورين بدروم + أرضى + دورين متكررين
مبنى B٢	تجارى / إدارى	٥٧٦	
مبنى B٣	تجارى / إدارى	٥٧٦	
مبنى B٤	تجارى / إدارى	٥٧٦	
مبنى B٥	تجارى / إدارى	٥٧٦	
مبنى B٦	تجارى / إدارى	٥٧٦	
مبنى B٧	تجارى / إدارى	٥٧٦	
مبنى B٨	تجارى / إدارى	٢٢٨٣,٧٣	
مبنى B٩	تجارى / إدارى	٣٦٢٦,٢٦	
مبنى B١٠	تجارى / إدارى / ترفيهى	٢٠٨٩,٧٤	
وصلات بين المباني		٧٦,٩١	
الإجمالى		١٢١٠٨,٦٤	

ثانياً - الاشتراطات البنائية :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) لا تزيد على (٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع.

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

يتم ترك ردود بين المباني وبعضها بما لا يقل عن ١٠ أمتار .

الارتفاع : أرضى + دورين متكررين .
يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز
الاشتراطات البنائية للمشروع .
يسمح بإقامة دور بدروم أو أكثر دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق
للبدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) مخازن غير
تجارية / الكتروميكانيكال .
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً
للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكوود المصرى للجراجات
واشتراطات الجهات المعنية .

المفوض

المالك/ سامى رمضان



الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع أرضى + دورين متكررين وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم وفقاً للأنشطة المصرح بها بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- النسبة البنائية (F.P) لجميع الأنشطة لا تزيد على (٣٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد فى مجموعها على (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى مغلق و (١٠٪) مفتوح ، وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٦- تتولى شركة طبية للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .

١٣ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٤ - تلتزم الشركة بأخذ موافقة جهات الاختصاص قبل البدء فى التنفيذ .

١٥ - تلتزم الشركة بكافة القواعد والاشتراطات المعتمدة لقطعة الأرض محل القرار .

١٦ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار سيارات حسب كل نشاط على حدة طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكدود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٧- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما

والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ

المفوض

المالك / سامى رمضان

طرف أول

(إمضاء)



