

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٢٤ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٢,٣٩٦ فدان الواقعة خلف أرض كارفور بمدخل مدينة الإسكندرية "ضمن مشروع صوارى" المخصصة لشركة نوران للاستثمار والتطوير العقارى بنظام المشاركة 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 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 تنمية نقلا من الأراضى المخصصة

لمحافظة الإسكندرية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية

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

وعلى القرار الوزارى رقم (٨١٢) الصادر بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٠ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض الواقعة خلف أرض كارفور بمدينة الإسكندرية بإجمالى مساحة ٤١٧,٦٣ فدان ؛

وعلى بروتوكول التعاون الموقع بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة الهندسية للقوات المسلحة بشأن تفويض السيد اللواء/ أحمد العزازى - نائب رئيس الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بصفته فى القيام بتوقيع مذكرات تفاهم مع المستثمرين للمشاركة فى مشروعات تنمية عمرانية "نسبة مشاركة (٦٠٪) لصالح الدولة (حصة عينية) (٤٠٪) لصالح المستثمر" فى الأراضى الواقعة فى ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة موضوع القرار الجمهورى رقم ٢٢٥ لسنة ٢٠١٩ المشار إليه سلفاً .

وعلى مذكرة التفاهم الموقعه بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٠ بين شركة لوران للاستثمار والتطوير العقارى والهيئة الهندسية للقوات المسلحة لتنمية قطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٢,٣٩٦ فدان بما يعادل ٢م١٠٠٦٣,٨ بنظام المشاركة الكائنة بقطعة الأرض غرب أرض كارفور "ضمن مشروع صواري" ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ بالموافقة على تخصيص عدد (٤٦) قطعة أرض للمستثمرين بمشروع صواري بأرض غرب كارفور بالإسكندرية وفقاً لمذكرات التفاهم المبرمة بين المستثمرين بالحصة العينية بنسبة (٥٠٪) من المسطحات البنائية (كاملة التشطيبات) كحصة عينية لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ونسبة (١٠٪) كحصة عينية للقوات المسلحة ونسبة (٤٠٪) للمستثمر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٨٨) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ باعتماد تعديل المخطط العام لقطعة الأرض الواقعة خلف أرض كارفور بمدينة الإسكندرية بإجمالى مساحة ٤١٧,٦٣ فدان ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة لوران للاستثمار والتطوير العقارى لقطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٢م١٠٠٦٣,٨ بنظام المشاركة بالمجتمع العمرانى غرب كارفور بالإسكندرية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على مشروع صوارى الوارد برقم (٤٣١٨٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٨ والمرفق به عدد (٧) نسخ من اللوحة النهائية للمخطط التفصيلى للمشروع - البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع - صورة من التعاقد ؛ وعلى الإفادة بسداد الشركة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٠ ؛ وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المقدمة من الشركة والمعتمدة من قطاع التنمية وتطوير المدن بالهيئة ؛ وعلى التعهد المقدم من الشركة بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منها وتحمل لية 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 رشيد الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة لوران للاستثمار والتطوير العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٢,٣٩٦ فدان بما يعادل ٢١٠٠٦٣,٨ الواقعة خلف أرض كارفور بمدخل مدينة الإسكندرية ضمن مشروع صوارى" المخصصة بنظام المشاركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٦٨٨ لسنة ٢٠٢١ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

**قـسـر :**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة ٢,٣٩٦ فدان بما يعادل ٢١٠٠٦٣,٨م<sup>٢</sup> (عشرة آلاف وثلاثة وستون متراً مربعاً و ١٠٠/٨٠ من المتر المربع) الواقعة خلف أرض كارفور بمدخل مدينة الإسكندرية "ضمن مشروع ضواري" المخصصة لشركة لوران للاستثمار والتطوير العقارى بنظام المشاركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها وتحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

**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 برنامج زمنى تفصيلى لمراحل تنفيذ المشروع معتمد من الهيئة وتسليم الحصص العينية لها خلال (٣٦) شهراً (ستة وثلاثون شهراً) من تاريخ اعتماد الرسومات الهندسية واستلام الموقع خالياً من الإشغالات والعوائق .

**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 الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به 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 التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٣٠)

بمساحة ٢م١٠٠٦٣,٨ بما يعادل ٢,٣٩٦ فدان

والمخصصة لشركة لوران للاستثمار والتطوير العقارى ضمن مشروع صواري

بقطعة الأرض الواقعة خلف أرض كارفور بمدخل مدينة الإسكندرية

لإقامة مشروع نشاط عمرانى متكامل

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢,٣٩٦ فدان أى ما يعادل

٢م١٠٠٦٣,٨ .

#### مكونات المشروع :

ميزانية استعمالات الأراضى لكامل المشروع :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) لإجمالى المباني ٢م٢٣٠,٣ بما يعادل

٠,٥٤ فدان وتمثل نسبة (٢٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) للمباني السكنية ٢م٢٠١,٠ بما يعادل

٠,٤٧ فدان وتمثل نسبة (٢٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) للمباني الخدمية ٢م٢٩٣ بما يعادل

٠,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٢م٦٨٥٥,٨

أى ما يعادل ١,٦٣ فدان وتمثل نسبة (٦٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الطرق الداخلية بمساحة ٢م٩٠٥ أى ما يعادل ٠,٢١٥ فدان وتمثل نسبة (٠,٩%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## جدول نماذج العمارات :

م	النموذج	عدد الأتوار	مسطح الدور الأرضي م <sup>٢</sup>	عدد الوحدات بالتتموج	التكرار	إجمالي عدد الوحدات بالمشروع	إجمالي مساحة الدور الأرضي للتتموج بالمشروع م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة المبنية
١	أ	بدروم + دور أرضي + ١٢ دور متكرر	١٧٠	٥٢	٣	١٥٦	٢٠١٠	١٣٢٠١٠ - ٢٢٦,١٣٠ م <sup>٢</sup>

## جدول نماذج الخدمات :

النموذج	استعمال المبنى	عدد الأتوار	مسطح الدور الأرضي م <sup>٢</sup>	التكرار	إجمالي مساحة الدور الأرضي للتتموج بالمشروع م <sup>٢</sup>	إجمالي المساحة المبنية (BUA)
ب	تجارى ملحق به مصلى	أرضي + دور أول	١٢٨	٢	٢٥٦	٢٢٥٦ - ٢٥١٢ م <sup>٢</sup>
ج	تجارى ملحق به غرفة أمن	أرضي + دور أول	٣٧	١	٣٧	٢٣٣٧ - ٢٧٤ م <sup>٢</sup>
الإجمالي					٢٩٣	٥٨٦

## الاشتراطات البنائية :

في ضوء القرار الوزاري الصادر برقم (٦٨٨) بتاريخ ٢٠٢١ باعتماد الاشتراطات

البنائية الخاصة بالمشروع عاليه من ضمن مشروع صواري وكالتالي :

النسبة البنائية : لا تزيد عن (٢٣%) من مساحة أرض المشروع بحيث لا تزيد

النسبة البنائية للإسكان عن (٢٠%) من مساحة أرض المشروع والنسبة البنائية للخدمات

عن (٣%) من مساحة أرض المشروع .

**الارتفاع :**

المبنى السكنية : (أرضى + ١٢ دور) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من وزارة الدفاع .

المبنى الخدمية : طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

الردود : ٨ أمتار من جميع الجهات .

يسمح بعمل بدروم بكامل المساحة ويستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .

يتم توفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**جدول المقنن المائى :**

توع الإسكان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (BUA) بخلاف البروزات (م <sup>٢</sup> )	المسطحات البنائية المحققة بالمشروع (BUA) بخلاف البروزات (م <sup>٢</sup> )	أقصى مقنن مائى مسموح به بالمشروع (ل-م <sup>٢</sup> -يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل-يوم)
أرضى + ١٢ دور	١٠٠٦٣,٨	٢,٦	٢٦١٦٣,٨	٢,٢٦١٣٠		

**مع التزام الشركة بالآتى :**

تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد ( ٢٠٠ ل / يوم ) .

تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ ( فرد ) .

تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقاً للكود المصرى .



### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ١٢ دور) ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكالى - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤- تلتزم شركة لوران للاستثمار والتطوير العقارى بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد ) 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 سطح 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 عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .

## ٨- نلتزم شركة لوران للاستثمار والتطوير العقارى بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

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

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 واشتراطات 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 تصرف 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 الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات 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 النقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا النقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٧ لسنة ٢٠١٩) .

طرف ثانٍ  
بالتفويض عن الشركة  
السيد/ عمر مصطفى محمد متولى

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د.م / وليد عباس عبد القوى



