

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٥١٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٣

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٠)

بمساحة ١٣,٨٣ فدان بما يعادل ٢٥٨١٠٦ م^٢

الواقعة غرب أرض كارفور "ضمن مشروع صواري"

والمخصصة لشركة الغرابلي للأعمال الهندسية المتكاملة بنظام الشراكة

لإقامة مشروع أنشطة مختلطة (سكني - تجاري - إداري - ترفيهي - فندقية)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في 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 الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة لاستخدامها في إقامة مشروعات تموية نقلاً من الأراضي

المخصصة لمحافظة الإسكندرية ؛

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

وعلى مذكرة التفاهم الموقعة بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٠ بين شركة الغرابلي للأعمال الهندسية المتكاملة والهيئة الهندسية للقوات المسلحة لتنمية قطعة الأرض رقم (٤٠) بمساحة ١٢,٥٨ فدان بنظام المشاركة الكائنة بقطعة الأرض غرب أرض كارفور "ضمن مشروع صواري" ؛

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

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

وعلى كتاب رئيس جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على مشروع صواري الوارد برقم (٤٥١٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢ ومرفق بها نسخة من رسومات الفرز والتجيب الخاصة بالمشروع (٦٠٪ حصة الدولة ، ٤٠٪ حصة المستثمر) معتمدة من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ومختومة من الشركة ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة الغرابلي للأعمال الهندسية المتكاملة لقطعة الأرض رقم (٤٠) بمساحة ١٣,٨٣ فدان بنظام الشراكة بالمجتمع العمراني غرب كارفور بالإسكندرية ؛ وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على مشروع صواري الوارد برقم (٤٨٤٧٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٣ والمرفق به :

عدد (٧) نسخ من اللوحة النهائية للمخطط التفصيلي للمشروع .

البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع .

صورة من (التعاقد - محضر لاستلام قطعة الأرض - كارت وصف قطعة الأرض) .

ما يفيد قيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية لاستصدار

القرار الوزاري ؛

وعلى البرنامج الزمني التنفيذي للمشروع المقدم من شركة الغرابلي للأعمال

الهندسية المتكاملة والمعتمد من الهيئة ؛

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 رشيد الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة الغرابلي للأعمال الهندسية المتكاملة باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٠) بمساحة ١٣,٨٣ فدان بما يعادل ٢م٥٨١٠٦ الواقعة خلف أرض كارفور بمدخل مدينة الإسكندرية "ضمن مشروع صواري" والمخصصة بنظام الشراكة لإقامة مشروع أنشطة مختلطة (سكني - تجاري - إداري - ترفيهي - فندقي) ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري رقم ٦٨٨ لسنة ٢٠٢١ ؛ وعلى مذكرة السيد مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٠) بمساحة ١٣,٨٣ فدان بما يعادل ٢م ٥٨١٠٦ (ثمانية وخمسون ألفاً ومائة وستة أمتار مربعة) بقطعة الأرض غرب أرض كارفور "ضمن مشروع صواري" والمخصصة لشركة الغرابلي للأعمال الهندسية المتكاملة بنظام الشراكة لإقامة مشروع أنشطة مختلطة (سكني - تجاري - إداري - ترفيهي - فندقي) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٧/٣/٢٠٢١ 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 برنامج زمني تفصيلي لمراحل تنفيذ المشروع معتمد من الهيئة وتسليم الحصص العينية لها خلال (٣٦) شهراً (سنة وثلاثون شهراً) من تاريخ اعتماد الرسومات الهندسية واستلام الموقع خال من الإشغالات والعوائق .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات 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 ٥ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) 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 ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

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

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - ينشر 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

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤٠) بمساحة ٢م٥٨١٠٦

بما يعادل ١٣,٨٣ فدان بقطعة الأرض غرب أرض كارفور

"ضمن مشروع صواري"

والمخصصة لشركة الغرابلي للأعمال الهندسية المتكاملة

لإقامة مشروع أنشطة مختلطة (سكني - تجاري - إداري - ترفيهي - فندقية)

بنظام الشراكة

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٥٨١٠٦ بما يعادل ١٣,٨٣ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالي مسطحات الأدوار الأرضية للمباني (f.p) ٢م٢٣٨٤٨ بما يعادل

٥,٦٨ فدان وتمثل نسبة (٤١,٠٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة الطرق الخارجية ٢م١١٠٩٧ بما يعادل ٢,٦٤ فدان وتمثل

نسبة (١٩,١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ إجمالي مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٢م٢٣١٦١ بما يعادل

٥,٥١ فدان وتمثل نسبة (٣٩,٨٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحات المخصصة للمباني :

تبلغ إجمالي مسطحات الأدوار الأرضية للمباني (f.p) ٢م٢٣٣٨٤٨ بما يعادل ٥,٦٨ فدان وتمثل نسبة (٤١,٠٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً للجدول التالي :

رقم المبنى	استعمال المبنى	مساحة الدور الأرضي (f.p)	مساحة الدور الأرضي (f.p)		إجمالي المساحة (f.p)	عدد الطوابق	مساحة سطح الدور الأرضي (f.p)	مساحة سطح الدور الأرضي (f.p)	مساحة سطح الدور الأرضي (f.p)	
			سطح	تحت الأرض						
B1/1 B1/2	مبنى - إداري و تقني	٩,٨٣٥	٩,٨٥٧	٠	٩,٨٥٧	١	٩,٨٥٧	٠	٩,٨٥٧	
			٣,٠٣٨	٠		٣٧,٨٤٣	٢	٥,٨٠٥		٠
			٣,٠٣٨	٠						
			٥,٨٧٢	٠						
			٢,٦٠٠	٠						
			٢,٤٥٥	٠						
			٢,٤٥٥	٠						
			٢,٤٥٥	٠						
			٢,٤٥٥	٠						
٣,٠٠٤	٠									
B2/1 B2/2	إداري - تجاري	٩,١١٦	٩,١٤٦	٠	٩,١٤٦	١	٩,١٤٦	٠	٩,١٤٦	
			٩,١٤٦	٠		٢	٩,١٤٦	٠		
			٩٩٢	٠						
			٩٥٦	٠						
B3/1 B3/2	إداري - تجاري	٩,١١٥	٩,١٠٥	٠	٩,١١٥	١	٩,١٠٥	٠	٩,١١٥	
			٩,١٠٥	٠		٢	٩,١١٥	٠		
			٩١٢	٠						
			٨٥٦	٠						
B4/1 B4/2	إداري - تجاري	٩,١١٥	٩,١٠٥	٠	٩,١١٥	١	٩,١٠٥	٠	٩,١١٥	
			٩,١٠٥	٠		٢	٩,١١٥	٠		
			٩١٢	٠						
			٨٥٦	٠						
B5/1 B5/2	إداري - تجاري	٩,١١٥	٩,١٠٥	٠	٩,١١٥	١	٩,١٠٥	٠	٩,١١٥	
			٩,١٠٥	٠		٢	٩,١١٥	٠		
			٩١٢	٠						
			٨٥٦	٠						
B6/1 B6/2	إداري - تجاري	٩٣٨	٩٣٨	٠	٩٣٨	١	٩٣٨	٠	٩٣٨	
			٩٣٨	٠		٢	٩٣٨	٠		
			٩٣٨	٠						
			٩٣٨	٠						
B7/1 B7/2	إداري - تجاري	٨٢٣	٨١٥	٠	٨١٥	١	٨١٥	٠	٨١٥	
			٨١٥	٠		٢	٨١٥	٠		
			٨١٥	٠						
			٨١٥	٠						
B8/1 B8/2	إداري - تجاري	٧٨٦	٧٧٨	٠	٧٧٨	١	٧٧٨	٠	٧٧٨	
			٧٧٨	٠						
الإجمالي										
		١٤٤,٦٤٤	١٩,٥٢٦							

يتم احتساب مساحة الدور الرابع للمباني B1/2 - B1/1 بإجمالي ٢م٤٣٢٢ ضمن النسبة البنائية للمشروع FP لتصبح إجمالي مسطحات المباني في الدور الأرضي ٢م٢٣٣٨٤٨ .

إجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع BUA م^٢ = ٢١٤٥٢٦٥ م^٢ .
 يتم تحديد حصة الدولة وفقاً لرسومات الفرز والتجنيب المعتمدة من هيئة
 المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة الهندسية بنسبة (٦٠٪) من إجمالي المساحة
 المبنية BUA بالمتن المربع بالمشروع .

الاشتراطات البنائية :

- ١- لا تزيد إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (F.P) بالمشروع على (٥٠٪)
 من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- معامل استغلال قطعة الأرض (٢,٥) .
- ٣- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٤- يتم توفير مناطق الانتظار طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ٥- الردود م^٦ من جميع الجهات .
- ٦- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .
- ٧- يتم الالتزام باشتراطات الدفاع المدني والجهات المعنية والحصول على أية
 موافقات قد تكون مطلوبة .
- ٨- تلتزم الشركة باتخاذ كافة الإجراءات التى تضمن سلامة النواحي
 الإنشائية للمباني .

بالتفويض عن الشركة

السيدة/ هند عبد العزيز حسن إسماعيل

الاشتراطات العامة

- ١- إجمالي مساحة الأدوار الأرضية لكامل مباني المشروع لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبمعامل استغلال ٢,٥ ويسمح بعمل بدروم طبقاً للأنشطة المصرح بها لدور البدروم دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً لكود واشتراطات الجهات المعنية ويتم استغلاله بالأنشطة المصرح بها .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية بما لا يزيد مسطحها على (٢٠٪) كالتالي (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٨ وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
- ٤- تتولى "شركة الغرابلي للأعمال الهندسية المتكاملة" على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عالياً ، 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 .
- ٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- 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 .
- ٨- تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ٩- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني والمعتمد من الهيئة .
- ١١- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- يستم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

السيدة/ هند عبد العزيز حسن إسماعيل

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندسين/ وليد عباس عبد القوي

