

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٩٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٠

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٣٢ بمساحة (٢,٢٠ فدان)
الواقعة غرب أرض كارفور "ضمن مشروع صوارى"
والمخصصة لشركة ام دبليو ايه للاستثمار العقارى والمقاولات بنظام الشراكة
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 ؛
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 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 نقلًا 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 والمجتمعات
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 "بنسبة 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 الموقعة بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٤ بين شركة ام دبليو ايه للاستثمار العقارى والمقاولات والهيئة الهندسية للقوات المسلحة لتنمية قطعة الأرض رقم ٣٢ بمساحة (٢,٢ فدان) بنظام المشاركة الكائنة بقطعة الأرض غرب أرض كارفور "ضمن مشروع صوارى" ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤ بالموافقة على تخصيص عدد ٤٦ قطعة أرض للمستثمرين بمشروع صوارى 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 محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٣ لقطعة الأرض رقم (٣٢) بمساحة (٢,٢ فدان) غرب أرض كارفور بمدينة الإسكندرية ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة ام دبليو ايه للاستثمار العقارى والمقاولات لقطعة الأرض رقم ٣٢ بمساحة (٢,٢٠ فدان) بما يعادل (٩٢٣٨,٦ م^٢) بنظام المشاركة بالمجتمع العمرانى غرب أرض كارفور بمدينة الإسكندرية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على مشروع صوارى السوارى برقم (٤٦٨٠٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٢ ومرفقا به عدة مستندات منها ما يفيد بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على مشروع صوارى السوارى برقم (٤١١٥٦٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١ والمرفق به :

عدد ٧ نسخ من اللوحة النهائية للمخطط التفصيلي للمشروع .

صورة من التعاقد .

صورة من محضر الاستلام .

الموقف المالى والعقارى ؛

وعلى التعهد المقدم من شركة ام دبليو ايه للاستثمار العقارى والمقاولات بالمقنن المائى والنوثة الحسابية المعتمدة من قبل مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على مشروع صوارى السوارى برقم (٤١٩٠٥٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٢ مرفقا به نسخة من رسومات الفرز والتجنيب الخاصة بالمشروع (٦٠٪ حصة الدولة ، ٤٠٪ حصة المستثمر) معتمدة من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ومختومة من الشركة ؛

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 ام دبليو ايه للاستثمار العقارى والمقاولات باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٣٢ بمساحة (٢,٢٠ فدان) بما يعادل (٩٢٣٨,٦ م^٢) الواقعة غرب أرض كارفور بمدخل مدينة الإسكندرية "ضمن مشروع صوارى" والمخصصة بنظام الشراكة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ، والقرار الوزارى رقم (٨١٢) لسنة ٢٠١٩ ، والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ بشأن مقننات المياه القصى بالمشروعات العمرانية المتكاملة ، والقرار الوزارى رقم ٦٨٨ لسنة ٢٠٢١ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٥/٩/٢٠٢٢ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٢) بمساحة (٢,٢٠ فدان) بما يعادل (٩٢٣٨,٦ م^٢) (تسعة آلاف ومائتان وثمانية وثلاثون متراً مربعاً و ١٠٠/٦٠ من المتر المربع) بقطعة الأرض غرب أرض كارفور "ضمن مشروع صوارى" والمخصصة لشركة ام دبليو ايه للاستثمار العقارى والمقاولات بنظام الشراكة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٠/٢/٢٠٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكملية 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 زمنى تفصيلى لمراحل تنفيذ المشروع للاعتماد من جهاز المدينة وتسليم الحصة العينية لها خلال (٣٦) شهراً (سنة وثلاثون شهراً) من تاريخ اعتماد الرسومات الهندسية وإستلام الموقع خال من الإشغالات والعوائق .

مادة ٤- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراسنها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، كما تلتزم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ٥- تلتزم الشركة بما ورد بالنوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى والمعتمدة من الهيئة .

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 شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ٩- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٢- 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٣٢ بمساحة (٩٢٣٨,٦ م^٢)

بما يعادل ٢,٢٠ فدان والمخصصة لشركة ام دبليو إيه

للاستثمار العقارى والمقاولات لإقامة مشروع عمرانى متكامل

ضمن مشروع صوارى بقطعة الأرض الواقعة خلف أرض كارفور

بمدخل مدينة الإسكندرية

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢,٢٠ فدان أى ما يعادل ٩٢٣٨,٦ م^٢ .

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة الإجمالية المبنية بالدور الأرضى (footprint) بالمشروع ٢٠٠٥ م^٢

بما يعادل ٠,٤٧٧ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) للمباني السكنية ١٨٤٧ م^٢

بما يعادل ٠,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) للمباني الخدمية ١٥٨ م^٢

بما يعادل ٠,٠٣٧ فدان وتمثل نسبة ١,٧٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة

بمساحة ٤٣٨٣,٦ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٤٣ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الطرق الداخلية (انترلوك) بمساحة ٢٨٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٨ فدان وتمثل

نسبة ٣٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) للمباني ١٨٤٧م^٢ بما يعادل ٠,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وذلك وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النموذج	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى للنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	إجمالى عدد الوحدات للنموذج بالمشروع	إجمالى المسطحات للنموذج	إجمالى مسطحات الدور الأرضى ٢م للنموذج FB
A	أرضى ١٢ دور متكرر	٤٣٨	٤٠	٣	١٢٠	١٧,٠٨٢	١,٣١٤
B	أرضى ١٢ دور متكرر	٥٣٣	٥٣	١	٥٣	٦٩٢٩	٥٣٣
الإجمالى					١٧٣	٢٤,٠١١	١,٨٤٧

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) للمباني الخدمية ١٥٨م^٢ بما يعادل ٠,٠٣٧ فدان وتمثل نسبة ١,٧٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وذلك وفقاً للبيان التالى :

النموذج	الاستعمال	البصمة البنائية م ^٢ FB
S1	ترفيهى	١٠٧
S2	اجتماعى	٥١
الإجمالى		١٥٨

ثالثاً - الاشتراطات البنائية للمشروع :

فى ضوء القرار الوزارى الصادر برقم ٦٨٨ لسنة ٢٠٢١ باعتماد الاشتراطات البنائية الخاصة بالمشروع بقطعة الأرض موضوع الاعتماد ضمن مشروع صوارى كالتالى :

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 :

المباني السكنية : أرضى + ١٢ دور متكرر وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من وزارة الدفاع .

المباني الخدمية : طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

الردود : ٨ متر من جميع الجهات .

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

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

رابعاً - المقتن المائى المسموح به للمشروع :

نوع الإسكان	المساحة	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها للمشروع بخلاف البيروزات م ^٢	المسطحات البنائية الحققة بالمشروع بخلاف البيروزات م ^٢	أقصى مقنن مائى مسموح به (ل/م ^٢ /يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/م ^٢ /يوم)
أرضى + ١٢ دور	٩٢٣٨,٦٠	٢,٦٠	٢٤٠٢٠,٣٦	٢٤٠١١	-	١٢٩٧٤

مع التزام الشركة بالآتى :

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

تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٦٤٦ 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 أقصى ارتفاع مسموح 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 بالمنطقة .
- ٢ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣ - يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني متكامل .
- ٤ - تلتزم شركة ام دبليو إيه للاستثمار العقارى والمقاولات بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) 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 المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .

٨- تلتزم شركة ام ديليو إيه للاستثمار العقارى والمقاولات بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى 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 واشترائط الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف 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 التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى لتنفيذ كامل مكونات المشروع يعتمد من جهاز المدينة قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

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

١٢- 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 أول	معاون وزير الإسكان
طرف ثانٍ	المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
بالنقويض عن الشركة	د.م/ وليد عباس عبد القوى
السيد /محمد عبد الفتاح خميس	

