

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨١٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٨

باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٦٩) بمساحة ٦٠١٥,٥٥م^٢

الكاننة بالمحور المركزى الخدمى بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لشركة الإنتاج الحربى

للمشروعات والاستشارات الهندسية والتوريدات العامة

لإقامة مشروع (تجارى - إدارى)

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 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٠

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٦٩) بمساحة ٤٥٦٢٣م^٢ بالمحور

المركزى الخدمى بمدينة ٦ أكتوبر بنظام البيع للسادة شركة الإنتاج الحربى

للمشروعات والاستثمارات الهندسية والتوريدات العامة لإقامة مشروع (تجارى -

إدارى - سكنى) باشتراطات بنائية (٥٠٪ نسبة بنائية ، وبارتفاع أرضى + دورين) بالشروط والضوابط الواردة بقرار المجلس ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢١ بخصوص قطعة الأرض عاليه البالغ مساحتها ٤٦٠١٥,٥٦ م^٢ المخصصة لصالح شركة الإنتاج الحربى للمشروعات والاستثمارات الهندسية والتوريدات العامة ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن شركة الإنتاج الحربى للمشروعات والاستثمارات الهندسية والتوريدات العامة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٥٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عاليه مرفقاً به التفويضات الخاصة باستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى الطلب المقدم من ممثل الشركة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣١٣٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٣ للموافقة على تخصيص قطعة أرض فى محيط المشروع لإقامة مسجد على نفقة الشركة مع السماح بإزالة مبنى المسجد المقام على قطعة الأرض المخصصة للمشروع ، وكذا طلب تطبيق نظام الحجوم بزيادة عدد الأدوار وعلى النحو الموضح بالطلب ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٣٣٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٥ والمتضمن موقف كامل قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ بالموافقة على تعديل قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بالجلسة رقم (١٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٠ بتعديل اسم الشركة ليصبح شركة الإنتاج الحربى للمشروعات والاستثمارات الهندسية والتوريدات العامة بدلاً من شركة الإنتاج الحربى للمشروعات والاستثمارات الهندسية والتوريدات العامة ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الصادر برقم (٦٥٢٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٩ متضمناً موقف قطعة الأرض ، مرفقاً به اللوحات النهائية لقطعة الأرض عاليه بعد التوقيع عليها ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٣/٣/١٣ ؛
وعلى الإفادة بسداد تحت حساب المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة
الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد المخطط التفصيلى للمشروع عاليه الواردة
بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٠ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٣ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة وشركة الإنتاج الحربى للمشروعات والاستشارات الهندسية
والتوريدات العامة لقطعة الأرض رقم (٦٩) بمساحة ٢٤٦٠١٥,٥٥م^٢ الكائنة بالمحور
المركزى الخدمى بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع (تجارى - إدارى) ؛
وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها
قطعة الأرض ؛

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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من
السادة شركة الإنتاج الحربى للمشروعات والاستشارات الهندسية والتوريدات العامة
باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٦٩) بمساحة ٢٤٦٠١٥,٥٥م^٢ الكائنة
بالمحور المركزي الخدمى بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة مشروع (تجارى -
إدارى) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته
التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٣ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٦٩) بمساحة
٢٤٦٠١٥,٥٥م^٢ (ستة وأربعون ألفاً وخمسة عشر متراً مربعاً و ١٠٠/٥٥ من المتر
المربع) الكائنة بالمحور المركزي الخدمى بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة

الإنتاج الحربى للمشروعات والاستشارات الهندسية والتوريدات العامة لإقامة مشروع (تجارى - إدارى) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاء المشروع ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- 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 ٦- تلتزم الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجوم لبعض المباني بالمشروع وذلك قبل استصدار تراخيص البناء .

مادة ٧- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال المهلة الزمنية الممنوحة للشركة وفقاً للقواعد المتبعة وقرارات مجلس إدارة الهيئة .

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

مادة ١٠ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٣ - ينشر 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

باعتقاد التصميم العمرانى لقطعة الأرض رقم (٦٩) بمساحة ٢م٤٦٠١٥,٥٥

الكائنة بالمحور المركزى الخدمى بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة شركة الإنتاج الحربى

للمشروعات والاستشارات الهندسية والتوريدات العامة

لإقامة مشروع (تجارى - إدارى)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م٤٦٠١٥,٥٥ أى ما يعادل

١٠,٩٦ فدان .

مكونات المشروع :

مساحة المباني (F.P) ٢م١٥٥٠٣,٠٠ بما يعادل ٣,٦٩ فدان وتمثل نسبة

(٣٣,٦٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن الانتظار السطحية والممرات

والفراغات بمساحة ٢م١٤٩٣٤,٣٥ أى ما يعادل ٣,٥٦ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٤٦%)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م١٥٥٧٨,٢٠ بما يعادل

٣,٧١ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للمباني :

مساحة المباني (F.P) ١٥٥٠٣,٠٠ م^٢ بما يعادل ٣,٦٩ فدان وتمثل نسبة

(٣٣,٦٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

رقم المبنى	عدد الأدوار	مساحة تجارية من البدروم م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.P	مسطح الدور المتكرر م ^٢						مساحة المبنى م ^٢ BUA	الاستعمال
				الدور الأول	الدور الثاني	الدور الثالث	الدور الرابع	الدور الخامس	الدور السادس		
A			٩٢٣	٩٢٣					٢٧٦٩	أرضي + (تجاري) أول (تجاري) الثاني (إداري)	
B			٩٨٤	١٤٢٢	٦٢٧				٣٠٣٣	أرضي + (تجاري) أول (تجاري) الثاني (مخازن)	
C			٩٨٤	١٤٢٢	٦٢٧			٣٠٣٣			
D			٩٨٤	١٤٢٢	٦٢٧			٣٠٣٣			
E		أرضي + دورين	٨٩٥	١٣٠٨	٥٦٤			٢٧٦٧			
F			١٠٧٣	١٥٦٩	٦٨٨			٣٣٣٠			
G			١٠٧٣	١٥٦٩	٦٨٨			٣٣٣٠			
H			١٠٧٣	١٥٦٩	٦٨٨			٣٣٣٠			
I			٨٩٥	١٤٥٤	٦٣٥			٢٩٨٤			
J			١١٢٦	١١٢٦	١١٢٦			٣٣٧٨	أرضي + (تجاري) أول (تجاري) الثاني (إداري)		
K			٢٧٧٣	٣٥٠٧	٢٧٠٠	٢٨٢٠	٢١٣٧	٢٦٣٧	٢٠٩٩٦	أرضي + (تجاري)	
L		أرضي + ٦ أدوار	٢٧٢٠	٣٣٩٦	٢٥٤٣	٢٧٢٥	٢١٣٧	٢٦٣٧	٢٠٦٥٢	أول (تجاري) المتكرر (إداري)	

رقم المبنى	عدد الأدوار	مساحة تجارية من البندوم ٢م	مساحة الدور الأرضى ٢م F.P	مسطح الدور المتكرر ٢م						مساحة المبنى	الاستعمال
				الدور الأول	الدور الثانى	الدور الثالث	الدور الرابع	الدور الخامس	الدور السادس		
LINK ١		يربط بين المبنى B والمبنى C	٨٣							٨٣	
LINK ٢		يربط بين المبنى C والمبنى D	٢٨							٢٨	
LINK ٣		يربط بين المبنى D والمبنى E	٨٣							٨٣	
LINK ٤		يربط بين المبنى B والمبنى F	٣٨							٣٨	
LINK ٥		يربط بين المبنى C والمبنى G	٣٨							٣٨	
LINK ٦		يربط بين المبنى D والمبنى H	٣٨							٣٨	
LINK ٧		يربط بين المبنى E والمبنى I	٣٨							٣٨	
LINK ٨		يربط بين المبنى A والمبنى F والمبنى L	٢٣٢							٢٣٢	
LINK ٩		يربط بين المبنى F والمبنى L	٣٨							٣٨	
LINK ١٠		يربط بين المبنى G والمبنى L	٣٨							٣٨	
LINK ١١		يربط بين المبنى G و H و K والمبنى L	٣٨							٣٨	
LINK ١٢		يربط بين المبنى H والمبنى K	٣٨							٣٨	
LINK ١٣		يربط بين المبنى I والمبنى K	٣٨							٣٨	
LINK ١٤		يربط بين المبنى J والمبنى K	١٤٠							١٤٠	
الإجمالى			١٥٥٠٣	٢١٥٩٥	١٢٤٣٦	٥٥٤٥	٥٢٧٤	٥٢٧٤	٥٢٧٤	٧٣٥٤٣	

الاشتراطات البنائية للمباني :

- مساحة المباني لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة الأرض.
- النشاط (تجارى - إدارى) .
- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به (أرضى + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
- تم تطبيق نظام الحجوم على المشروع عن طريق تقليل النسبة البنائية وزيادة عدد الأدوار لبعض المباني ، وبما لا يتعدى قيد الارتفاع المقرر للمنطقة ، مع قيام الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير ذلك قبل استصدار ترخيص البناء .

يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن (١٠٪ مغلق - ١٠٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضي لكل مبنى .
 البيروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البيروم .
 السماح بأن يكون الارتفاع الصافي للدور الأرضي والدور الأول بالمباني حتى ٥,٥ م مع الالتزام بقيود الارتفاع المقرر للمنطقة وعدم إقامة أية أوار ميزانين بهذا الارتفاع .
 لا نقل المسافة بين المباني عن ٨ م ، وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع كل مبنى طبقاً للقانون .
 ترك ردود من جميع الجهات بحد أدنى ٦ م من الحدود الداخلية لقطعة الأرض .
 يتم توفير أماكن لتنتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته طبقاً لصافى مساحة الإشغال .
تحليل المساحات المسموح بها بالمشروع :

٤٦٠١٥,٥	إجمالى مسطح الأرض
النسبة البنائية طبقاً لمساحة الأرض	
٢٣٠٠٨	الدور الأرضي بنسبة (٥٠٪) من إجمالى مسطح الأرض م ٢
٢٥٣٠٨,٥	الدور الأول بنسبة زيادة (١٠٪)
٢٥٣٠٨,٥	الدور الثانى بنسبة زيادة (١٠٪)
٧٣٦٢٥	مساحة BUA م ٢ شامل البروزات بالأدوار المتكررة

الاشتراطات العامة

- ١- لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع
- ٢- أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (بدروم + أرضى + دورين) ، وتم تطبيق نظام الحجم على المشروع عن طريق تقليل النسبة البنائية وزيادة عدد الأدوار لبعض المباني لتصل إلى (أرضى + ٦ أدوار) وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحدد للمنطقة .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم وبالأشطة المصرح بها لدور البدروم .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن (١٠% مغلق - ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضى لكل مبنى .
- ٦- تتولى شركة الانتاج الحربى للمشروعات والاستشارات الهندسية والتوريدات العامة على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى 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 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 التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد شبكات 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 بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣- يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته وفقاً لضافى مساحة الإشغال .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥ - تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- تتعهد الشركة بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجوم على المشروع قبل استصدار ترخيص البناء .
- ١٧- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثان
بالتفويض عن الشركة
إسلام إبراهيم صديق محسن

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

