

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٦٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١١

باعتداد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة إجمالية ٦٠,٧١ فدان بما يعادل ٢م٢٥٥٠٠٥,٧ بالمنطقة اللوجيستية الرابعة بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة المخصصة لشركة الشامية مصر للتنمية العقارية بنشاط مخازن

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

- بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة.
- وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .
- وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٦٤) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٦ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة إجمالية ٢م٢٥٥١١٣ بالمنطقة اللوجيستية الرابعة بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة لشركة / الشامية مصر للتنمية العقارية بنشاط مخازن، وطبقا لما تضمنه القرار .
- وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٨ لقطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة إجمالية ٦٠,٧١ فدان بما يعادل ٢م٢٥٥٠٠٥,٧ بالمنطقة اللوجيستية الرابعة بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة المخصصة لشركة / الشامية مصر للتنمية العقارية بنشاط مخازن .
- وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الشامية مصر للتنمية العقارية لقطعة الأرض رقم (٢٠) بمساحة إجمالية ٦٠,٧١ فدان بما يعادل ٢م٢٥٥٠٠٥,٧ بالمنطقة اللوجيستية الرابعة بمدينة ٦ أكتوبر الجديدة المخصصة بنشاط مخازن .
- وعلى كتاب شركة الشامية مصر للتنمية العقارية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢١٣٩) بتاريخ ٢٠٢٤/ ٤ / ٤ المرفق به بعض المستندات اللازمة لاستصدار هذا القرار .
- وعلى خطاب شركة الشامية مصر للتنمية العقارية الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٤٤٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٧ المرفق به لوحات المشروع لمراجعتها واعتمادها .
- وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢١٣٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع .
- وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الإيهام الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١-٦٧٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢١ .
- وعلى البرنامج الرسمى المعتمد المقدم لتنفيذ مكونات المشروع .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم إتمام من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الجديدة بعد مراجعة المستندات والإسومات المقدم من السادة / شركة الشامية مصر للتنمية العقارية باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة إجمالية ٦٠,٧١ فدان بما يعادل ٢م٢٥٥٠٠٥,٧ بالمنطقة اللوجيستية الرابعة بمدينة السادس من أكتوبر الجديدة المخصصة بنشاط مخازن . ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المهروض .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٣٠) بمساحة اجمالية ٦٠.٧١ فدان بما يعادل ٢٥٥٠٠٥.٧ م^٢ بالمنطقة اللوجيستية الرابعة بمدينة السادس من أكتوبر الجديدة المخصصة لشركة الشامية مصر للتنمية العقارية بنشاط مخازن وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشتراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة (٥) : تلتزم الشركة بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٦) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٧) : تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للإشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة بالحصول على أى موافقات قد تكون مطلوبة من الجهات ذات الصلة لتنفيذ المشروع .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١١) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (١٢) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والموافقة المصرية للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٣) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمبنى المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٤) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالمقرر الوزارى باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الارض رقم (٣٠) بمساحة اجمالية ٦٠,٧١ فدان بما يعادل ٢٥٠٠,٥٧ م^٢ بالمنطقة اللوجيستية الرابعة بمدينة السادس من أكتوبر الجديدة المخصصة لشركة/ الشامية مصر للتنمية العقارية بنشاط مخازن طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢١

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٥٠٠,٥٧ م^٢ أى ما يعادل (٦٠,٧١) فدان.

استخدامات الأراضي بالمشروع:-

- تبلغ مساحة مساحة المباني بالمشروع ١٤٣٠٤٨ م^٢ بما يعادل ٣٤,٠٦ فدان وتمثل نسبة ٢٦,١% من اجمالي مساحة أرض المشروع .
- تبلغ مساحة الأراضي لغرف الامن والبوابات ٢٥٥١ م^٢ بما يعادل ٠,١٣ فدان وتمثل نسبة ٠,٢٢% من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لغرف الكهرباء ٢٥٧٦ م^٢ بما يعادل ٠,١٤ فدان وتمثل نسبة ٠,٢٣% من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ولأماكن انتظار السيارات والمناطق المفتوحة ٨٩٠٢٨.٩ م^٢ بما يعادل ٢١,١٨ فدان وتمثل نسبة ٣٤,٩١% من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة حارات التهذية بمدخل المشروع ٢١٨٠١,٨ م^٢ بما يعادل ٥,١٩ فدان وتمثل نسبة ٨,٥٥% من اجمالي مساحة أرض المشروع .

المباني محل الاعتماد بالمشروع

تبلغ اجمالي مساحة المباني بالمشروع ١٤٣٠٤٨ م^٢ بما يعادل ٣٤,٠٦ فدان وتمثل نسبة ٢٦,١% من اجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقا للجدول التفصيلي التالي:

سورة طبق الأصل



م	النشاط	مساحة الدور الأرضي (FP) م ^٢	اجمالي	الارتفاع
١	مخازن	١٨٣٨٠	١٤٢٤٩٧	أرضي+ميزالين
٢		٢٢٥٢١		
٣		٢٢٥٢١		
٤		١١٤٧٦		
٥		١٠٥٤٧		
٦		١٩٩٣٤		
٧		١٠٨٥٢		
٨		١٠٨٥٢		
٩		١٥٤١٤		
١٣	غرف امن وبوابات	٥٥١	٥٥١	أرضي فقط
الاجمالي		١٤٣٠٤٨		-

الاشتراطات البنائية للمشروع:-

- النسبة البنائية للمخازن لا تزيد ٦٥% من اجمالي مساحة أرض المشروع .
- الارتفاع المسموح لا يزيد عن ١٥ م وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المسموح به من قبل القوات المسلحة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقا للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم الالتزام بتخصيص وتجهيز أماكن وقوف وانتظار سيارات الشحن والتفريغ والسيارات بكافة أنواعها داخل اسوار قطعه الارض وكذلك ارصعة ومساحات الشحن والتفريغ.
- الردود بحد ادنى ٦م من جميع الجهات وبعد الحصول علي موافقة الدفاع المدني.
- يتم الالتزام بكافة الضوابط الواردة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلسته رقم (١) لشهر نوفمبر لسنة ٢٠١٨ محضر اجتماع ٣ بتاريخ ٢٠١٨/١١/٧

الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى الارتفاع المسموح به للمخازن ارتفاع (١٥م) و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
٢. يحظر إستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجلة إقامة نشاط " مخازن".
٣. تلتزم السادة / شركة الشامية مصر للتنمية العقارية بالإشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقا للإشتراطات المعمول بها للنشطة الصناعية .
٤. تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بمشروع .
٥. تلتزم الشركة بالحصول على موافقة جهات الاختصاص بالنسبة للنوعية الأنشطة الصناعية وعلاقتها ببعضها البعض قبل استصدار تراخيص البناء
٦. لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
٧. تلتزم السادة / شركة الشامية مصر للتنمية العقارية بالقيام بالأتى :
٨. تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها.
٩. تنسيق الموقع من معمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
١٠. تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
١١. اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
١٢. تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المحددة بالهيئة مع التزام الشركة بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
١٣. تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ.
١٤. تركيب عدادات المياه لجميع قطع الاراضى الصناعية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واية قرارات وزارية أخرى تنظم هذا الشأن.
١٥. تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
١٦. تنفيذ شبكات منفصلة للري بإستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة وعدم إستخدام مياه الشرب فى الري.
١٧. تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
١٨. عمل وحدات معالجة لمياه الصرف الصناعى قبل الربط مع الشبكة الخارجية.
١٩. تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعيه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
٢٠. يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته
٢١. يتم الإلتزام بالإشتراطات الواردة بقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم ٦٤ بتاريخ ٢٠٢١/٩/٦ الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، ويتم الإلتزام بتصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وللاحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طـرـف ثان

محمد فوزى محمود مـراجـع
٢٨٠٠٥٠٩٢١٠١٢١٧

وكيل الشركة بوكيل / مـ

طـرـف أول

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمـشـروعات

م/ أحمد محمد موسى

٤٢٦

