

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٦١ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ١٠,٣٨ فدان بما يعادل ٢م٤٣٥٩٣ الكائنة بمنطقة سموحة بالإسكندرية التابعة لجهاز مدينة رشيد الجديدة المخصصة للسادة الشركة المتحدة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقارى على قطعة أرض مصنع الصوف والجراج (ستيا) لإقامة مشروع «تجارى إدارى سكنى»

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية



بعد الإطلاع 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء. وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٢٥) لسنة ٢٠١٩ بأعادة تخصيص مساحة ٤١٧,٦٣ فدان من الاراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها فى إقامة مشروعات تنموية نقلا من الاراضى المخصصة لمحافظة الإسكندرية. وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية. وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ بالموافقة على العرض المقدم من السادة / الشركة المتحدة للمقاولات ورصف الطرق بمساحة حوالى ٢م٤٣٦٠ (المساحة تحت العجز والزيادة طبقت للتحديد النهائي الذى يصدر بجهاز المدينة) لأرض ستيا مصنع الصوف والجراج والكائنة بمنطقة سموحة - بالإسكندرية بشاغل تجارى إدارى سكنى وذلك بنظام البيع بالسداد النقدي والعينى وبما يحقق العائد المناسب للهيئة وذلك كونه افضل العروض المقدمة كاعلى قيمة حالية لسعر المتر المربع وذلك بعد زيادة قيمة سعر المتر بعد التفاوض من ٢م٤١٧٦١,٤ ج/م (سعر العرض السابق) الى ٢م٤١٧٠٨٥ ج/م أى زيادة حوالى ١٤٪ تقريبا فى سعر المتر عن السعر المعلن وطبقا للشروط الواردة تفصيلا بقرار مجلس إدارة الهيئة. وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٥ لقطعة أرض ستيا مصنع الصوف والجراج بمنطقة سموحة - الإسكندرية بمساحة ٢م٤٣٥٩٣ للشركة المتحدة للمقاولات ورصف الطرق. وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة المخصص لها الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٦٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٩ بشأن مراجعة واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه. وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و الشركة المتحدة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقارى لقطعة الأرض عاليه بنظام السداد النقدي والعينى. وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد المخطط التفصيلى للمشروع الواردة لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٦٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٣. وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة المخصص لها الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٩٥٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٦ والمرفق به لوصات المشروع والتعهدات اللازمة لاستصدار هذا القرار. وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٦٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢ والمرفق به الموقف المالى - العقارى - التنفيذى لقطعة الأرض عاليه. وعلى البرنامج الزمنى المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٦ لتنفيذ المشروع.



- وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الملحق من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة رشيد الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / الشركة المتحدة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقاري باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ١٠,٣٨ فدان بمايعادل ٢١٣٥٩٣م الكائنة بمنطقة سموحة بالإسكندرية التابعة لجهاز مدينة رشيد الجديدة المخصصة على قطعة أرض مصنع الصوف والجراج (سنيّا) لأقامة مشروع "تجارى ادارى سكنى" . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٩ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

قرار

مادة (١): يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ١٠,٣٨ فدان بمايعادل ٢١٣٥٩٣م الكائنة بمنطقة سموحة بالإسكندرية التابعة لجهاز مدينة رشيد الجديدة المخصصة للسادة / الشركة المتحدة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقاري على قطعة أرض مصنع الصوف والجراج (سنيّا) لأقامة مشروع "تجارى ادارى سكنى" ، وذلك طبقاً لأشراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢): تلتزم الشركة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري لضمان حقوق المشترين المرافقة لهذا القرار وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين .

مادة (٣): تلتزم الشركة بالتعمد الموقع منها بشأن التنسيق مع محافظة الاسكندرية والجهات المختصة فيما يخص الربط على شبكة المرافق .

مادة (٤): تلتزم الشركة بالأشراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٥): تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة (٦): تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية .

مادة (٧): تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للإشراطات المرفقة والقرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة . ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٨): تلتزم الشركة بتسليم الحصص العينية طبقاً لتوقعيات وشروط التسليم الواردة بعقد التخصيص والشروط المرفقة بهذا القرار وطبقاً للقواعد المتبعة في هذا الشأن .

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

مادة (١٠) : تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات

مادة (١١) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٣) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/شريف الشربيني

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي المقدم من السادة/الشركة المتحدة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقاري على قطعة أرض مصنع الصوف والجراج (ستيا) بمساحة ٤٣٥٩٣ م^٢ بما يعادل ١٠,٣٨ فدان الكائنة بمنطقة سوحة بالإسكندرية التابعة لجهاز مدينة رشيد الجديدة والصادر لها عقد تخصيص بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦ لإقامة مشروع "تجاري إداري سكني"

مساحة المشروع :-

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة (١٠,٣٨ فدان) أي ما يعادل (٤٣٥٩٣ م^٢)

أولاً:- مكونات المشروع

- تبلغ مساحة المباني (f.p) ١٩٧٤٥,٨٢ م^٢ بما يعادل ٤,٧ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة والأعمال المائية ١٣٧٧٥,٤ م^٢ بما يعادل ٣,٨ فدان وتمثل نسبة ٣١,٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ١٠٠٧١,٧٨ م^٢ بما يعادل ٢,٣ فدان وتمثل نسبة ٢٣,١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

١:- المساحة المخصصة للمباني :-

- تبلغ مساحة المباني 19745.82 (f.p) م^٢ بما يعادل ٤,٧ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي:-

عدد الوحدات	BUA م ^٢	الاستعمال			الارتفاع	التكرار	النموذج
		السكني متكرر BUA م ^٢	التجاري / إداري متكرر BUA م ^٢	أرضي F.P م ^٢			
9	136	29972.65	28094.60	0.00	1878.05	1	A01
10	149	31452.76	29304.87	0.00	2147.89	1	A02
15	135	24221.18	22229.7835	0.00	1991.40	1	A03
15	195	36230.89	33810.76	0.00	2420.13	1	B01
12	141	30886.62	28793.47	0.00	2093.15	1	B02
9	74	14989.22	13755.72	0.00	1233.50	1	B03
23	113	26277.41	23886.77	336.00	2054.64	1	C01
24	124	29240.15	26693.85	271.00	2275.30	1	C02
15	119	29428.98	26039.52	1099.73	2289.73	1	C03

5	34	7413.37	6858.60	0.00	554.77	٢ بدروم + ارضى بنشاط تجاري + ١١ دور متكرر سكني + نص دور سكني	1	C04
26	18	5697.35	2072.78	3225.41	399.16	٢ بدروم + ارضى بنشاط اداري + ٧ دور متكرر اداري + ٤ دور متكرر سكني + نص دور سكني	1	D01
163	1238	265810.6			19337.72	اجمالي		

جدول المباني الخدمية

النموذج	التكرار	الارتفاع	النشاط	الاستعمال		عدد الوحدات
				ارضى ٢م F.P	متكرر BUA ٢م	
E01	1	بدروم و ارضي	مبنى اجتماعي	408.10	587.10	2
		الاجمالي		408.10	995.20	

الاشتراطات البنائية للمشروع

- معاملة استغلال قطعة الأرض لا يتعدى ٧/٨
- يتم ترك ردود ١٠م كحد أدنى من الحدود الخارجية لقطعة الأرض وبتاريخ ٢٧/٥/٢٠٢٥ صدر برقم (٢٠٥٥٤) كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بالموافقة الفنية على البناء على الصامت للأضلاع المطلة على طرق وطبقا للشروط الواردة تفصيلا بالموافقة الفنية الصادرة
- يسمح بتطبيق نظام الهجوم على قطعة الأرض مع الالتزام باشتراطات الدفاع المدني وفيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة.
- المسافة بين المباني الداخلية لا تقل عن ١٠م وبما لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع المبنى ويمكن ان تصل الى ٦م في حالة البناء على الصامت.
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح بإقامة بدروم على كامل مسطح أرض المشروع دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) ويمكن ان يتم استغلالها بذاة النشاط الاصلى بشرط تحقيق التهوية والاضاءة الطبيعية ويكون ذلك من الرصيد
- تم الاستفادة من التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٠٢٢/١٨٠) والممتد سريانة برقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ من خلال التالي:-
 - ❖ زيادة معامل استغلال قطعة الأرض بنسبة ٥% من معامل الاستغلال الاصلى
 - ❖ تطبيق نظام الهجوم للمشروع بدون غلاوة.
- يتم تطبيق الاشتراطات طبقا لقانون البناء المصري و القرار الوزاري رقم ٣٢٢ لسنة ٢٠٠٩ و الاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية.

ثانياً: جدول الارصدة :-

جدول الارصدة

الإستعمال	٢م BUA 5 % التيسيرات المسموح بها بعد زيادة	٢م BUA المحققة	٢م BUA المتبقى
المباني (تجارى - ادارى - سكني)	357026.67	266805.78	90220.89

ثالثاً: جدول الحصص العينية :-

النموذج	٢م BUA اجمالى المسطحات البنائية للحصة العينية
A02	29952.03
A03	22671.08
C01	17451.75
الاجمالى	70075

رابعاً: التعهدات:-

- ❖ تتعهد الشركة بعدم اشغال الارصفة الخارجية باى نوع من أنواع الاشغالات والمحافظة على قطاعات الطرق الخارجية وعدم المساس بها او باى من المرافق الخارجية تحت اى مسمى واتباع كافة الاحتياطات الواجبة لتأمين وللحفاظ على كافة المرافق المحيطة بالأرض للاكواد
- ❖ اخذ احتياطات السلامة اثناء عملية التنفيذ وان سلامة المارة والنظافة المحيطة بقطعة الأرض تكون مسؤولية الشركة كاملة وتتعدد المسؤولية المدنية والجنايئة على عاتق الشركة حال مخالفه ذلك
- ❖ تلتزم الشركة بالتنسيق مع السادة محافظة الاسكندرية والجهات المختصة فيما يخص الربط على شبكة المرافق طبقاً للكشافة الواحدة واللوحه وتحت مسئولية الشركة

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ معامل استغلال قطعة الأرض ٧,٨ ؛ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع تجارى ادارى سكنى) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣- لإيجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلي أسطح البناء مثل أبرار السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٠ ٪ من مسطح الدور الأرضي (١٠ ٪ مقلق - ١٠ ٪ مفتوح ووفقا لإشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩)

٥- تلترزم الشركة المتحدة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقارى بالقيام بالأتى :-

- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
- تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
- اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها طبقا 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 وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
- تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى اعمال الري .
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٦- كما تلترزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات بمنطقة الاسكان والخدمات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ٨- يتم الالتزام بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقه على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ٩- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
- ١٠- تلترزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتها ؛ والقرار الوزارى رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩) ؛ وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم (١٨٦ لسنة ٢٠٢٠) .

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

آية حنفى محمد

مستشار إدارة التخطيط والتطوير


طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس/

"احمد محمد موسى"

