

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٧٦١ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠

باعتراض المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ١٠٠٣٨ فدان بما يعادل ٢٤٣٥٩٣ 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
(ستي) لإقامة مشروع «تجاري إداري سكنى»

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية



بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولاخته التقنية.

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠١٧ ولاخته التقنية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) 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 بـأعادة تخصيص مساحة ٤١٧,٦٣ فدان من الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة لاستخدامها في إقامة مشروعات تموية تقلأ من الأراضي المخصصة لمحافظة الإسكندرية.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد التوزيع والاستراتطيات البنائية المقيدة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولاخته التقنية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجهاز رقم (٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٧ بالموافقة على العرض المقدم من السادة / الشركة المتحدة للمقاولات ورصف
الطرق بمساحة حوالي ٢٤٣٤٦٠ م٢ (المساحة تحت العجز والزيادة طبقاً للتحديد النهائي الذي يصدر بجهاز الهيئة) ل الأرض ستيا مصنع الصوف والجراج والكافنة
بمنطقة سموحة - بالإسكندرية بنشاط تجاري إداري سكنى وذلك بنظام البيع بالسداد النقدي والعيني 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 ٧١٧٦١,٤ م٢ (سعر العرض السابق) إلى
٨٥٧٤ م٢ اي بزيادة حوالي ١٤٪ تقريباً في سعر المتر عن السعر المعلن وطبقاً للشروط الواردة تفصيلاً بقرار مجلس إدارة الهيئة.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٥ لقطعة ارض ستيا مصنع الصوف والجراج بمنطقة سموحة - الإسكندرية بمساحة ٢٤٣٥٩٣ م٢ للشركة المتحدة
للمقاولات ورصف الطرق.

وعلى الطلب المقدم من المؤذن عن الشركة المخصوص لها الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٦٦٢٦٠) 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 والشركة المتحدة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير
العقاري لقطعة الأرض عاليه بنظام السداد النقدي والعيني.

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصروفات الإدارية المستحقة تظير المراجعة الفنية واعتراض المخطط التفصيلي للمشروع الوارد لقطاع التخطيط
والمشروعات برقم (١٧٦٦٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/١٣.

وعلى الطلب المقدم من المؤذن عن الشركة المخصوص لها الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٩٠٨٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٦ والمرفق به لوحات المشروع
والتحددات اللازمة لاستصدار هذا القرار.

وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٦١٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢ والمرفق به (الموقف المالي - العقاري -
التنفيذي) لقطعة الأرض عاليه.

وعلى البرنامج الزمني المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٦ لتنفيذ المشروع.

- ٤- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصوص لها قطعة الأرض.
- ٥- وعلى حذف عدم المانعة من استصدار القرار الوزاري الموقن من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.
- ٦- وعلى الموافقة الفنية لقطعان التخطيط والمشروعات بميئية للجمعيات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة رشيد الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / الشركة المتخذة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ٢٨٠٠٠م٢ بمياعادل ٤٣٩٣م الكائنة بمنطقة سموحة بالإسكندرية التابعة لجهاز مدينة رشيد الجديدة المخصصة على قطعة ارض مصنع الصوف والجراح (ستي) لاقامة مشروع "تجاري اداري سكني" . ووفقا لحكم قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩١ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٧- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطعان التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٩ والمتميزة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

٢- تفاصيل

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة ١٠٣٨ فدان بمياعادل ٤٣٩٣م الكائنة بمنطقة سموحة بالإسكندرية التابعة لجهاز مدينة رشيد الجديدة المخصصة للسادة / الشركة المتخذة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقاري على قطعة ارض مصنع الصوف والجراح (ستي) لاقامة مشروع "تجاري اداري سكني" . وذلك طبقا لاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦ ، والتي تعبّر جماعيا مكملة لهذا القرار.

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

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

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

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

مادة (٦) : تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المخصوص بالمستندات الازمة لاستخراج التراخيص طبقا لحكم قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩١ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

مادة (٧) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصوص للمشروع وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة . ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتسليم الحصص العينية طبقا لتفويضات وشروط التسليم الواردة بعقد التخصيص والشروط المرفقة بهذا القرار وطبقا 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 طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرارات وتعديلاته .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة باستخدام انتماء الطاقة الشمسية على النحو المعمول به ب الهيئة للجمعيات العمرانية الجديدة .

مادة (١٣) : ينشر هذا القرار في الواقع المصرية . ويحمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/شريف الشربينى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط التفصيلي المقدم من المسادة/شركة الممتدة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقاري على قطعة ارض مصنوع الصوف والهرج (ستي) بمساحة ٤٤٣٥٩٣ م٢ فدان الكائنة بمنطقة سوهاج بالإسكندرية التابعة لجهاز مدينة رشيد الجديدة والصادر لها عقد تخصيص بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٦ لإقامة مشروع "تجاري اداري سكني"

مساحة المشروع :-

- اجمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع بمساحة (١٠,٣٨ فدان) او ما يعادل (٤٢٥٩٣ م٢)

أولاً- مكونات المشروع

- تبلغ مساحة المباني (f.p) ١٩٧٤٥,٨٢ م٢ بما يعادل ٤,٧ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٣ % من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- تبلغ مساحة الاراضي المخصصة لمناطق الخضراء ومرات المشاة والاعمال المائية ٤,٢ م٢ بما يعادل (١٣٧٧٥ فدان) وتمثل نسبة ٣١,٦ % من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- تبلغ مساحة الارض المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات ٧,٧٨ م٢ بما يعادل (٠١٠٧١ فدان) وتمثل نسبة ٢٢,١ % من اجمالي مساحة ارض المشروع.

١- المساحة المخصصة للمباني :-

- تبلغ مساحة المباني (f.p) 19745.82 م٢ بما يعادل ٤,٧ فدان وتمثل نسبة ٤٥,٣ % من اجمالي مساحة ارض المشروع. وطبقاً للجدول التالي:-

النوع	النوع	الارتفاع	النوع	الاستعمال			النوع	النوع
				السكنى	التجاري / اداري	ارضي		
٢دروم + ارضي بنشاط تجاري + دور متكرر سكني + نص دور سكني	136	29972.65	28094.60	0.00	1878.05		1	A01
	149	31452.76	29304.87	0.00	2147.89		1	A02
	135	24221.18	22229.7835	0.00	1991.40		1	A03
	195	36230.89	33810.76	0.00	2420.13		1	B01
	141	30886.62	28793.47	0.00	2093.15		1	B02
	74	14989.22	13755.72	0.00	1233.50		1	B03
٢دروم + ارضي بنشاط تجاري + دور متكرر سكني و تجاري + دور متكرر سكني + نص دور سكني	113	26277.41	23886.77	336.00	2054.64		1	C01
	124	29240.15	26693.85	271.00	2275.30		1	C02
	119	29428.98	26039.52	1099.73	2289.73		1	C03

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

جدول المباني الخدمية

الاستعمال	النشاط	الارتفاع	النكرار	النموذج	عدد الوحدات	BUA ٢م
					BUAs ٢م	متكرر
BUAs ٢م	متكرر	ارضي ٢م F.P				
2	995.20	587.10	408.10	٢ بدور و ارضي	1	E01
		995.20	408.10	اجمالي		

الاشتراطات البنائية للمشروع

- عامل استغلال قطعة الأرض لا يتعدي ٧,٨
- يتم ترك رده ٠٠١م كحد ادنى من الحدود الخارجية لقطعة الأرض وبتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٧ صدر برقم (٢٠٠٤) كتاب قطاع التطبيقات والمشروعات بالموافقة الفنية على البناء على الصامت للأضلاع المطلة على طريق وطبقاً للشروط الواردة تفصيلاً
- بالمواصفة الفنية الصادرة
- يسمح بتطبيق نظام الحجوم على قطعة الأرض مع الالتزام باشتراطات الدفاع المدني وقيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة.
- المسافة بين المباني الداخلية لاتقل عن ١٠م وبما لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع المبني ويمكن ان تصل الى ٦م في حالة البناء على الصامت.
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومحارج البدروم طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجرارات وتعديلاته .
- يسمح باقامة بدور على دور البدروم (جرارات - مخازن غير تجارية - اعمال كهروميكانيكال) ويمكن ان يتم استغلالها بذات النشاط الاصلي بشرط تحقيق التهوية والاضاءة الطبيعية ويكون ذلك من الرصيدة
- تم الاستفادة من التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٢٣٢/١٨٠) والممتد سريانة برقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ من خلال التالي:-
- زيادة عامل استغلال قطعة الأرض بنسبة ٥% من عامل الاستغلال الاصلي
- تطبيق نظام الحجوم للمشروع بدون غلاؤة.
- يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء المصري والقرار الوزاري رقم ٢٢٣ لسنة ٢٠٠٩ والأشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية.

ثانياً: جدول الأرصدة :-

جدول الأرصدة

BUA م المتبقي	BUA م المحققة	BUA م ٥% التيسيرات المعموس بها بعد زيادة	الاستعمال
90220.89	266805.78	357026.67	الع bian (تجاري - اداري - سكنى)

ثالثاً: جدول الحصة العينية :-

BUA م اجمالي المسطحات البنائية للحصة العينية	النموذج
29952.03	A02
22671.08	A03
17451.75	C01
70075	الاجمالي

رابعاً: التفاصيل:-

♦ تتعهد الشركة بعدم اشغال الأرصدة الخارجية باى نوع من أنواع الاشغالات والمحافظة على قطاعات الطرق الخارجية وعدم المساس بها او باى من المرافق الخارجية تحت اي مسمى واتباع كافة الاحتياطات الواجبة لتأمين وللحفاظ على كافة المرافق المحيطة بالأرض للا Kodad

♦ اخذ احتياطات السلامة أثناء عملية التنفيذ وان سلامة المارة والنظافة المحيطة بقطعة الأرض تكون مسؤولة الشركة كاملاً وتتعهد المسئولية المدنية والجناحية على عاتق الشركة حال مخالفه ذلك

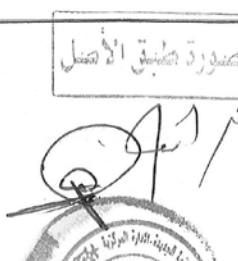
♦ تلتزم الشركة بالتنسيق مع السادة محافظة السكندرية والجهات المختصة فيما يخص الربط على شبكة المرافق طبقاً لكتابه الوارد باللوحة وتحت مسئولية الشركة

١٠٢

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ معامل استغلال قطعة الأرض ٧,٨؛ وبما لا يتعارض مع قيد الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع، ويسمح باقامة دور البدروم بدون مسؤولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٢- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع تجاري اداري سكني) ولا يسمح بالانشطة الملوثة للبيئة.
- ٣- لا يجوز إقامة أي منشآت في مناطق الردود.
- ٤- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبراج السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وهذه سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصر بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٠٪ من مساحة الدور الأرضي (١٠٪ مفتوح وفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزاري رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩).
- ٥- **لتزم الشركة المحددة للمقاولات ورصف الطرق والاستثمار والتطوير العقاري بالقيام بالآتي :**
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة.
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المنشأة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتلبيطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة.
 - اعتبار رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - تركيب كافة محاسبات القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك الأقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه الحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القائمة المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيف.
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العلاء وفقاً للقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وآى قرارات وزارية في هذا الشأن.
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتأحة حسب حالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري.
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخزين الآمن من مياه الصرف الزراعي و بما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية.
 - كما تلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز الدينية.
 - ٧- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
 - ٨- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
 - ٩- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.
 - ١٠- تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء المعدل رقم ٢٠٠٨ لسنة ١١٩ ولانتهاء التنفيذية وتعديلاتها؛ والقرار الوزاري رقم (٢٢٢ لسنة ٢٠٠٩)؛ وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٨٦) لسنة ٢٠٢٠.

مشرف فان
باتلفويض عن الشركة
آية حنفي محمد



مشرف أول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس / احمد محمد موسى
"احمد محمد موسى"

