

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٢٠ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢)

بمساحة ٣١٦٦١.١٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧.٥٣٨ فدان

بمركز خدمات الحى الأول بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة هيوستن للاستثمار والتنمية العمرانية HOUSTON

لإقامة مشروع تجارى إدارى سكنى

### وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .

وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

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 مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشترطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمساحات والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة هيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٦ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة ٢٣٧٤٨ م<sup>٢</sup> بنشاط

تجاري ادارى سكنى) بمركز خدمات الحى الاول والثاني بمدينة ٦ أكتوبر لصالح السادة / شركة هيوستن للاستثمار والتنمية العمرانية HOUSTON

بالشروط التي تضمنها القرار .

وعلى محضر الاستلام للحوز بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٥ لقطعة الأرض بمساحة ٣١٦٦١.١٦ م<sup>٢</sup> بنشاط تجارى ادارى سكنى بمركز خدمات الحى الاول بمدينة ٦ أكتوبر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة هيوستن للاستثمار والتنمية العمرانية HOUSTON على

قطعة الأرض رقم ( ١٢ ) بمساحة ٣١٦٦١.١٦ م<sup>٢</sup> بنشاط ( تجارى ادارى سكنى ) بمركز خدمات الحى الاول بمدينة ٦ أكتوبر.

وعلى خطاب وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٩٩٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢ متضمنا طلب استصدار

القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه ومرفق به لوحة المخطط العام .

وعلى خطاب وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٧٧٨) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٤ متضمنا طلب استصدار

القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه ومرفق به لوحة المخطط العام .

وعلى كتاب جواز تنسية بمينة ٦ أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٢٩١) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٣ مرفقا به لوحات المشروع بعد التدقيق

والتوقيع وكذا كامل موقف قطعة أرض المشروع .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض لقيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المرجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض

عاليه الواردة برقم (٤١٥٢٣) بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٩ .

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٨ .

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة المخصص لها لقطعة الأرض الصادرها القرار .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالمدينة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بجبهة المجتمعات العمرانية الجديدة وجمهاز تسمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات الخدمية من شركة هيوسطن للاستثمار والتسمية العمرانية HOUSTON باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة (٣١٦٦١.١٦م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٧.٥٣٨ فدان) بمركز خدمات الحي الأول بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع تجاري إداري سكني، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / تالاب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٢/٢ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

### " قرار "

**مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢) بمساحة (٣١٦٦١.١٦ م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٧.٥٣٨ فدان) بمركز خدمات الحي الأول بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة هيوسطن للاستثمار والتسمية العمرانية HOUSTON لإقامة مشروع تجاري إداري سكني، وذلك طبقاً للمخطط والإشترطات والعود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٩ 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 في هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتخزين ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة (٣) :** تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار المثل في الغرض المخصص له . وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشرطات 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 الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع .

**مادة (٥) :** تلتزم الشركة بالإشرطات 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 الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفي حالة الإخلال بهذه الإلتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة (٧) :** تلتزم الشركة بوفاء جهاز المدينة المخصص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأحكامه التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها.

**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 قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد . وفي حالة تبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

**مادة (٩) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

**مادة (١٠) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

**مادة (١١) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للضوابط 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. ويصل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



**الشروط المرفقة**

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد اعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (١٢) بمركز خدمات الحي الأول بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٣١٦٦١,١٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٥٣٨ فدان لإقامة مشروع تجاري إداري سكني والمخصصة للسادة/ شركة هيوستن للاستثمار والتنمية العمرانية HOUSTON بموجب عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٤/١٢/٩

❖ إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ٣١٦٦١,١٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٥٣٨ فدان.  
**مكونات المشروع :-**

- ✓ تبلغ إجمالي مساحة المباني بالمشروع وغرف الامن (F.P) ٢,٢٦١ فدان بما يعادل ٩٤٩٨,٣٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى:
  - تبلغ إجمالي مساحة المباني بالمشروع (F.P) ٢,٢٥٧ فدان بما يعادل ٩٤٨٠,٣٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٩,٩٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
  - تبلغ إجمالي مساحة غرف الامن بالمشروع (F.P) ٠,٠٠٤ فدان بما يعادل ١٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٠,٠٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ✓ تبلغ إجمالي مساحة أراضي المسطحات الخضراء ومسارات المشاة ٢,٨١٤ فدان أي ما يعادل ١١٨١٩,٨١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٣٧,٣٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ✓ تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٠,٩٤٢ فدان بما يعادل ٣٩٥٥,٥٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ١٢,٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ✓ تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ١,٥٢١ فدان بما يعادل ٦٣٨٧,٤٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٠,١٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

**جداول المباني بالمشروع :-**

- ✓ تبلغ إجمالي مساحة المباني (تجاري إداري سكني) بالدور الأرضي (F.P) ٢,٢٥٧ فدان بما يعادل ٩٤٨٠,٣٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة ٢٩,٩٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وطبقاً للجدول التالية:

**أولاً: جدول المباني السكنية:**

الارتفاع	الاستعمال	مساحة الدور الأرضي FP			المساحة التنبئية (BUA)		
		سكني	خدمي (تجاري إداري)	الإجمالي	سكني	خدمي (تجاري إداري)	الإجمالي
بدروم + أرضي + ٣ أدوار متكررة + غرف منطع	A1	0	1407.34	1407.34	4503.488	1407.34	5910.828
	A2	0	1142	1142	3654.4	1142	4796.4
	A3	0	492	492	1574.4	492	2086.4
	A4	0	782	782	2502.4	782	3284.4
	A5	0	505	505	1616	505	2121
	A6	0	590	590	1888	590	2478
	B1	193	396	589	2077.8	396	2473.8
	B2	340	593	933	3325.6	593	3918.6
	B3	193	399	592	2087.4	399	2486.4
	C1	782	0	782	3284.4	0	3284.4
	C2	833	0	833	3498.6	0	3498.6
	C3	833	0	833	3498.6	0	3498.6
	الإجمالي	3174	6306.34	9480.34	33511.08	6306.64	39817.42

**جدول الأرصدة:**

الاستعمال	إجمالي BUA المسموحة طبقاً للإشتراطات الأصلية (م <sup>٢</sup> )	إجمالي BUA المسموحة بعد تطبيق التيسيرات بزيادة ٥٪ (م <sup>٢</sup> )	إجمالي BUA المحققة (م <sup>٢</sup> )	المتبقي (م <sup>٢</sup> )
تجاري إداري سكني	٣٧٩٩٣,٣٩٢	٣٩٨٩٣,٠٦٢	٣٩٨٣٥,٤٢٨	٥٧,٦٣٤

الاسم	محمود عبد اللطيف محمد عبد اللطيف
الصفة	مفوضاً عن الشركة
التوقيع	محمود عبد اللطيف محمد
الرقم القومي	٢٩١٠٢٢٥٢٣٠١٩٩٩

صورة طبق الأصل

الاشتراطات البنائية:-

- ✓ لا تزيد النسبة البنائية عن ٤٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ✓ الإرتفاع : أرضي + دورين متكررين وتم تطبيق نظام الحجوم في ضوء التيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ مع الإلتزام بإشتراطات الدفاع المدني وبما لا يتجاوز قيود الإرتفاع المسموحة من القوات المسلحة بالمنطقة.
- ✓ الإلتزام بتترك ردود بين المباني وبعضها البعض لا يقل عن ٨م وفي حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن أن يصل إلى ٦م.
- ✓ يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم والمعمول بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ودن مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.
- ✓ يسمح بعمل غرف مرافق بالسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ (١٠٪ مغلق، و ١٠٪ مفتوح من المنشآت سهلة الفك والتركيب) وبما لا يتجاوز قيود الإرتفاع المسموحة من القوات المسلحة.
- ✓ يتم الإلتزام بقيود الإرتفاع المفروضة من قبل القوات المسلحة.
- ✓ الردود ٦م من جميع الجهات.
- ✓ الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الأرض.
- ✓ الإلتزام بان تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن الانتظار للسيارات السطحية وممرات المشاة.
- ✓ تم الإستفادة من التيسيرات المسموحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وذلك من خلال:
- زيادة معامل الإستغلال قطعة الأرض بواقع ٥٪.
- تطبيق الحجوم بالمشروع بدون علاوة.

مسودة ضيق الأهل

### الاشتراطات العامة

- (١) يبلغ القسي ارتفاع: أرضي + دورين متكررين وتم تطبيق نظام الحجم في ضوء التيسيرات المملوحة بموجبها قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ مع الإلتزام بإشراطات الدفاع المدني وبمسا لا يجاوز قيود الارتفاع المسموحة من القوات المسلحة بالمنطقة.
- (٢) لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ( مشروع تجاري إداري سكني) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- (٣) لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- (٤) مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبرار السالم والغزانات والغرف الخدمية على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٠ % من مسطح الدور الأرضي (١٠٪ مطلق، و ١٠٪ مفتوح من المنشآت مسهلة الفك والتكريب) وطبقاً للإشراطات المعمول بها بالهيئة.
- (٥) تتولى السادة/ شركة هيوسطن للاستثمار والتنمية العمرانية HOUSTON على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من ( مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات ) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتنشغل وصيانة المرافق الداخلية.
- (٦) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعادة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليط والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
- (٧) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- (٨) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (٩) تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- (١٠) تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (٧ ، ٦ ، ٥).
- (١١) تلتزم الشركة بتوفير المياه لزوم البحيرات والوافير بمعرفتها، ودون طلب أي مقننات مائية إضافية من جهاز المدينة.
- (١٢) تلتزم الشركة بأخذ الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص (وزارة التعليم العالي - الدفاع المدني - ..... إلخ).
- (١٣) تتعهد الشركة بالحفاظ على جميع المرافق القائمة بالموقع، وفي حالة حدوث أي كسورات أو إتلافات يتم الإصلاح على نفقتها الخاصة، كما تتعهد بالسماح لمهندسي ومشرفي جهاز المدينة بالمرور في أي وقت على أعمال المرافق وإجراء الاختبارات اللازمة.
- (١٤) يتم الإلتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الأرض.
- (١٥) تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- (١٦) تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- (١٧) تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتها والمخطط الإستراتيجي الصادر للمدينة.

طسرف ثاني

الاسم	محمود عبد الطهف محمد عبد الطهف
الصفة	مفوضاً عن الشركة
التوقيع	محمد عبد الطهف
الرقم القومي	٢٩١٠٢٢٥٢٣٠١٩٩٩

طسرف اول

صورة ضليق الأصل

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط و المشروعات

" أحمد إبراهيم "





