

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٧٦ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١

باعتتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (١٦)

بمساحة ٢م٤٧٤٠٧,٠٤ بما يعادل ١١,٢٨٧ فدان

بمنطقة مركز خدمات القطاع الثالث بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة لشركة سوايب واير للاستثمار العقارى (ش.ذ.م.)

SWAIBE WIRE FOR REAL ESTATE INVERTMENT

لإقامة مشروع تجارى - إدارى - سكنى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .

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

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

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

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 قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن منح بيج وحدات ومشروعات التطوير العقارى .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٤٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الملزمة المنطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٣ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١٦) بمنطقة مركز خدمات القطاع الثالث التوسعات الشرقية بمساحة ٤٧٢٦٠ م٢ (أشغال تجاري-إداري-سكني) بمدينة ٦ أكتوبر بنظام البيع بالدولار الأمريكي من خارج البلاد لصالح شركة سوايب واير للاستثمار العقارى SWAIBE WIRE FOR REAL ESTATE INVERTMENT (ش.ذ.م.) . وعلى النحو الوارد تفصيلا بالقرار .

وعلى عقد البيع والتخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٠ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وشركة / سوايب واير للاستثمار العقارى SWAIBE WIRE FOR REAL ESTATE INVERTMENT (ش.ذ.م.) لقطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة ٤٧٤٠٧,٠٤ م٢ الكائنة بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط تجاري - إداري - سكني .

وعلى محضر التسليم للحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٣٠ لقطعة الأرض محل القرار و بلغت المساحة الإجمالية للقطعة (٤٧٤٠٧,٠٤) م٢ .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة لخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشاريع برقم (٤٢٣٠٤٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٥ مرفقا به بعض المستندات اللازمة لاستصدار قرار وزاري بامتداد المخطط العام لقطعة الأرض محل القرار .

وعلى خطاب المفوض عن الشركة لخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشاريع برقم (٤٢٧١٣٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٢ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع لقطعة الأرض محل القرار .

وعلى الإفادة بصداد الشركة لخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عليه الواردة برقم (٤٢٧٩٦٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣٠ .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد الى قطاع التخطيط والمشاريع برقم (٤١٠٧٢) بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٣ مرفقا به لوحات للمشروع بعد التعديلات والتوقيع و كامل موقف أرض المشروع .

وعلى البروتوكول المزمع لتفعيل المشروع بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٠ .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للواقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى اللائحة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / سوايب واير للاستثمار العقاري (ش.م.م) SWAIBE WIRE FOR REAL ESTATE INVERTMENT باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض برقم (١٦) بمساحة ١٧٠٠٤ م^٢ بما يعادل ١١,٢٨٧ فدان الكاتبة بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع تجاري - إداري - سكني، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولألحقة التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / تائب رئيس هيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٥ المنتهية بطلب استثمار القرار الوزاري المحروض .

قرار

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض برقم (١٦) بمساحة ١٧٠٠٤ م^٢ بما يعادل ١١,٢٨٧ فدان الكاتبة بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة / سوايب واير للاستثمار العقاري SWAIBE WIRE FOR REAL ESTATE INVERTMENT (ش.م.م) لإقامة مشروع تجاري - إداري - سكني . وذلك طبقاً للمخطط وللإمكانيات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٠ 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 الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨١) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير 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 (و الإشتراطات البنائية يتم الالتزام 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 الأرض بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة (٥) : تلتزم الشركة بالاشتراطات 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 بالسلمة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٧) : تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاتهام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولألحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى هل 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 والقرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال 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 لشرط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٢) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمهيئة 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

بالتقارر الوزاري الصادر باعتماد التصميم العمراني لقطعة الأرض رقم (١٦) بمساحة (١١,٢٩ فدان) وما يعادل (١٠٧,٠٤٠ م^٢) بمركز خدمات القطاع الثالث بمنطقة التوسعات الشرقية - بمدينة ٦ أكتوبر، و المخصصة للسادة/ شركة سوايب واير للاستثمار العقاري لإقامة مشروع (تجاري إداري سكني) طبقاً لنكذ التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٠

مساحة المشروع :-

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٠٧,٠٤٠ م^٢) بما يعادل ١١,٢٨٧ فدان.

مكونات المشروع :-

- 1- إجمالي المسطحات البنكية بالدور الأرضي (F.P) ١٠٨٤٤,٢١ م^٢ بما يعادل ٣,٧٧ فدان وتمثل نسبة ٣٣,٤٢ % من إجمالي مساحة ارض المشروع.
- 2- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ومنارات المشاة ١٤٤٤١,٤٨ م^٢ بما يعادل ٣,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٤٦ % من إجمالي مساحة ارض المشروع.
- 3- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وامكن للظفار للسيارات ٧٤١٦,٨٤ م^٢ بما يعادل ١,٧٧ فدان وتمثل نسبة ١٥,٦٥ % من إجمالي مساحة ارض المشروع.
- 4- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩٧٠٤,٥١ م^٢ بما يعادل ٢,٣١ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٤٧ % من إجمالي مساحة ارض المشروع.

جدول المباني والمشروع :-

إجمالي المسطحات البنكية بالدور الأرضي (F.P) ١٠٨٤٤,٢١ م^٢ بما يعادل ٣,٧٧ فدان وتمثل نسبة ٣٣,٤٢ % من إجمالي مساحة ارض المشروع، ويبلغها طبقاً للجدول التالي:

رقم التسويق	تكرار المبنى بالتصاميم	عدد الوحدات بالتصاميم	مساحة الدور الأرضي (F.P) (م ^٢)	مساحة الدور الأول (م ^٢)	مساحة الدور الثاني (م ^٢)	نشاط	عدد الأتوار
1	R-1	١	٢,٧٤٣,٠٠	٢,١١٣,٠٠	٢,٩٨٨,٠٠	سكني	٣ بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
2	R-2	١	٧٩١,٠٠	٧٦٥,٠٠	٨٧٥,٠٠	سكني	٣ بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
3	T-1	١	١,٧٣٦,٠٠	١,٣١٦,٠٠	٠,٠٠	تجاري	٣ بدروم + أرضي + أول متكرر
4	C-1	١	١,١٦٤,٨٢	١,١٦٣,٦٦	١,١٦١,٩٨	إداري - تجاري - خدمات	٣ بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
5	C-2	١	٢,٣٥٥,٥٥	٢,٢٩٩,٢٠	٢,٢٥٤,٢٨	إداري - تجاري	٣ بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
6	C-3	١	١,٤٣٤,٩٧	١,٤٠٦,٩١	١,٣٢٠,٠٧	إداري - تجاري	٣ بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
7	C-4	١	٢,٠٥٨,٩٨	٢,٠٥٨,٩٤	٢,٠٤٠,٠٨	إداري - تجاري	٣ بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
8	C-5	١	١,٩٦٠,٤٣	١,٩٥٠,٢٢	١,٩٣٦,٩٧	إداري - تجاري	٣ بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
9	C-6	١	١,٥٩٩,٤٥	١,٥٩٩,٢١	١,٥٩٠,٢١	إداري - تجاري	٣ بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر
	الإجمالي	٩	١٥,٨٤٤,٢١		٤٥,١٨٢,٩٤		

الاشتراطات الفنية للمشروع :-

- تم الاستفادة من التوسعات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ و المحدث بالقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ والقرار رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ بزيادة معامل الاشغال للمشروع ٥ % .
- يسمح بتطبيق نظرية الحجم على المشروع حتى أن يكون (حجم المباني ثابت B.U.A)
- معامل الاشغال المسوح به لقطعة الأرض ١,٢ .
- الردود ٦ م من جميع الجهات لقطع الاراضي بين المباني (الامارية - التجارية) وبعضها وأما يخص المباني السكنية يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين المباني وبعضها حال عدم وجود فتحات بالواجهات الجانبية و ٨ م حال وجود فتحات جانبية.

- الأنشطة الإدارية المسموح بها (بنوك - عيادات - معمل - اشعات - مكاتب - مركز صحي - ...) على أن يراعى أن تكون مستوفية كل الاشتراطات الفنية للتصميم ومطابقة الأكواد.
- الأنشطة التجارية المسموح بها (مطاعم - صيدلية - مركز تجميل - محلات - ...) على أن يراعى أن تكون مستوفية كل الاشتراطات الفنية للتصميم ومطابقة الأكواد.
- الأنشطة المباحية المسموح بها (فندق - ...)
- الالتزام بالارتفاع وفقاً لقيود الارتفاع المقررة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بتقليد غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠ % (١٠ % مغلق + ١٠ % مفتوح) من مسطح الدور الأرضي على أن تستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (إبار - سلام - غرف مصاعد - اغطية التكييفات) وطبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصائر في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
- الالتزام بتوفير أماكن للتدوير سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البديرومات مصممة طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بالاشتراطات الدفاع المدني واستوفاء موافقة جهات الاختصاص التي قد تكون مطلوبة لجميع الأنشطة بالمشروع وبالتنسقي مع جهاز المدينة بما لا يخالف الاشتراطات الواردة بالقرار الوزاري.
- يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن ٦م بين حد اراضي السكني وارضى الخدمات.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد المباني الخدمات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية.

جدول أرصدة المشروع :-

معدل الاستغلال	المساحات البنائية المسموح بها طبقاً للاشتراطات الأصلية (م ^٢)	المساحات البنائية المسموح بها طبقاً للتيسرات (م ^٢)	إجمالي المساحات البنائية المستخدمة (م ^٢)	رصيد المساحات البنائية المفترقة (م ^٢)
١,٢	٩٨٨٨,٤٥	٩٧٣٢,٨٧	١٩٦٢١,٣٢	١٤٥٤٩,٩٣



[illegible]

