

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢٠ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٢

اعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة رقم (٢٢) بمساحة ٤٣,١٦ فدان بما يعادل ٢م١٨١٢٨٣,٧٠ بالمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة التعمير والاستشارات الهندسية (ش.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل الصادر لها القرار الوزارى رقم ١٣ لسنة ١٩٩٩ والمعدل بالقرار الوزارى رقم ٥٢٢ لسنة ٢٠١٦

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والشروط البنائية الواجبة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى محضر الإستلام المحرز بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٠ لقطعتى الأرض رقم (٢٢، ١٦) بمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية المخصصة لشركة التعمير و

الاستشارات الهندسية بمساحة ١١٥٣٦٥,٧ م^٢ و ٢م١٨١١٥٢,٢٨ على الترتيب بمدينة ٦ أكتوبر.

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الطرف الأول) وعدد (١٣) شركة من شركات قطاع الأعمال و التى

تعمل في مجال الإسكان والتنمية العقارية (الطرف الثانى) و التى من بينهم شركة التعمير والاستشارات الهندسية في هذا العقد وقد تضمن العقد بيع

مساحة ٧٧١,٧٥ فدان تعادل ٢م٢٢٤١٣٥٠ بمدينة ٦ أكتوبر وفقا للجدول الوارد بالعقد وقد احتضت الشركة "الطرف الثانى" في العقد المائل مساحة فدان (٩٢,٦)

فدان بسهر (٦٠ ج / م ٢) لإقامة مشروع سكنى متميز.

وعلى ملحق لعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٠ المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة التعمير والاستشارات

الهندسية (ش.م.م) بتعديل البند العاشر (الخاص بتنفيذ كافة مكونات المشروع) وكذا تعديل البند الثالث عشر (الخاص بموافقة الطرف الأول لكل من شركات

الطرف الثانى على تخصيص مساحة لاتزيد عن ٢٥٪ من صافى الملائحة الجبسية للاستخدامات من كل مرحلة من مراحل المشروع و على النحو الوارد

تفصيلا بملحق العقد عالية.

وعلى القرار الوزارى رقم (١٣) بتاريخ ١٩٩٩/١/٢٤ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض المخصصتين لشركة التعمير والاستشارات الهندسية (رقم ١٦، ٢٢)

بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة إجمالية ٧٠,٦٠ فدان أي ما يعادل ٢م٢٩٦٥٢٠ لإقامة مشروع مجمع سكنى.

وعلى ملحق لعقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٧ بتعديل البندين الثالث والرابع مع بقاء باقى التزامات الطرفين كما هي بالعقد وملحقه فيما لم يتم تعديله

بالعقد والذي يوجب تم تعديل المساحة والمعاملة المالية حيث بلغت مساحة القطعتين (١٦) مساحة (٢٧,٨) فدان (رقم ٢٢) مساحة (٤٣,١٦) فدان بإجمالي

مساحة القطعتين ٧٠,٩٦ فدان على أن ترد باقى المساحة لجهاز مدينة ٦ أكتوبر.

وعلى عقد التسمية المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة التعمير والاستشارات الهندسية (ش.م.م) لقطعة الأرض

المخصصة لشركة التعمير والاستشارات الهندسية وذلك في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٤ والمحضر لها عقد البيع الابتدائى في

٢٠٠٥/٦/٧ وملحقين اخرهما فى ٢٠٠٥/٦/٧.

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٢٢) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٥ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم ٢٢ المخصصة لشركة التعمير والاستشارات الهندسية

(ش.م.م) الكائنة بالمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٤٣,١٦ فدان بما يعادل ٢م١٨١٢٨٣,٧٠ والسابق اعتماده بالقرار

الوزارى رقم ١٣ لسنة ١٩٩٩.

وعلى الطلب المقدم من شركة التعمير والاستشارات الهندسية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٢٩٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٨ بشأن مراجعة لوحة

القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (٢٢) بمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية المخصصة لشركة التعمير والاستشارات الهندسية لإقامة مشروع

عمرانى متكامل مساحة ٤٣,١٦ فدان بما يعادل ٢م١٨١٢٨٣,٧٠ بمدينة ٦ أكتوبر ذلك بعد تلاي الملاحظات.

- وعلى الطلب المقدم من شركة التعمير و الاستشارات الهندسية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١١٣٥) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٨ مرفقاً به اللوحات النهائية لعدد ٧ نسخ من المخطط العام للمشروع والتعهدات .
- وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٨٢٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٢ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط التفصيلي المطلوب للمشروع بعد التوقيع ومرفقاً به كامل موقف الأرض .
- على الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٥٦٦٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٩ .
- وعلى التوثيق الحاسبية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى الخاصة بالمشروع .
- وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض من
- وعلى جدول عدم الجمانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من شركة التعمير والاستشارات الهندسية (ش.م.م) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة رقم (٢٢) بمساحة ٤٣.١٦ فدان بما يعادل ١٨١٢٨٣.٧٠ م^٢ بالمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة مشروع عمراى متكامل الصادر لها القرار الوزاري (١٣ لسنة ١٩٩٩) والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٥٢٢ لسنة ٢٠١٦) . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

" قرار "

مادة (١) : يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة رقم (٢٢) بمساحة ٤٣.١٦ فدان بما يعادل ١٨١٢٨٣.٧٠ م^٢ بالمنطقة العمرانية الأولى بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لشركة التعمير والاستشارات الهندسية (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراى متكامل الصادر لها القرار الوزاري (١٣ لسنة ١٩٩٩) والمعدل بالقرار الوزاري رقم (٥٢٢ لسنة ٢٠١٦) . وذلك طبقاً للإشترطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٠ وملحقه وعقد التسوية المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣٠ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها 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 بإجراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحريم ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار والتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل . وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى الوحدات فى المشروع . وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة التخصيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير المطلع بواسطة اللجان المختصة بالهيئة . وفى حالة مخالفة ذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٦) : تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة (٧) : تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لآعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ . وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفروض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد والنوتة الحسابية المعتمدة . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للمراجعات وتعديلاته .

مادة (١٤) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بقرار الوزاري الصادر باعتماد التخطيط و التقسيم المعدل لقطعة الارض رقم (٢٢) بمنطقة العمرانية الاولى بالتوسعات الشمالية المخصصة لشركة التصدير و الاستشارات الهندسية لإقامة مشروع عمراني متكامل مساحة ٤٣,١٦ فدان بما يعادل ١٨١٢٨٣,٧٠ م بمديلة ٦ أكتوبر و المنياق صفور قرار وزارى برقم ١٣ لسنة ١٩٩٩ و المعدل بقرار الوزاري رقم ٢٠١٦.

سورية تطبيق الأصل



مساحة ارض المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (٤٣,١٦) فدان أى ما يعادل ١٨١٢٨٣,٧٠ م

مكونات المشروع:-

- ١- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للسكان ١٧,١٩ فدان بما يعادل ٦٩٠,٧٢٠ م وتمثل نسبة ٣,٨٢% من إجمالي مساحة ارض المشروع.
- ٢- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ١١٦,٣٤ فدان أى ما يعادل ٤٦٠٠,٤٦٠ م وتمثل نسبة ١٠,٤٣% من إجمالي مساحة ارض المشروع
- ٣- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الداخلية و مواقف السيارات ٥,٨٢ فدان بما يعادل ٢٤٤٥٥,٠٨ م وتمثل نسبة ١٣,٤٩% من إجمالي مساحة ارض المشروع
- ٤- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الخارجية ٥,٦٨ فدان بما يعادل ٢٢٣٧٤ م وتمثل نسبة ١٣,١٧% من إجمالي مساحة ارض المشروع.
- ٥- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للمناطق الخضراء و الممرات المشاة ٣٦,٦٣ فدان بما يعادل ١٣٦٠,٦٣ م وتمثل نسبة ٨,٢٣% من إجمالي مساحة ارض المشروع .

أولا : اراضى الإسكان على مستوى المشروع:

- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للسكان ١٧,١٩ فدان بما يعادل ٦٩٠,٧٢٠ م وتمثل نسبة ٣,٨٢% من إجمالي مساحة ارض المشروع وطبقا للجدول التالي :

رقم الوحدة	رقم القطعة	النوع	مساحة الوحدة المخطط لها (م ^٢)	النسبة المئوية (%)	مساحة الوحدة المخطط لها (م ^٢)	النسبة المئوية (%)	مساحة الوحدة المخطط لها (م ^٢)	النسبة المئوية (%)	مساحة الوحدة المخطط لها (م ^٢)	النسبة المئوية (%)
1	1	ب	16	50%	1305	50%	652.5	50%	3610	50%
3	3	ب	16	50%	1907	50%	953.5	50%	3814	50%
4	4	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
5	5	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
6	6	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
7	7	ب	16	50%	1681	50%	840.5	50%	3562	50%
8	8	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
9	9	ب	12	50%	1038	50%	519	50%	2076	50%
10	10	ب	12	50%	1038	50%	519	50%	2076	50%
11	11	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
12	12	ب	16	50%	1700	50%	850	50%	3400	50%
13	13	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
14	14	ب	12	50%	878	50%	439	50%	1756	50%
15	15	ب	16	50%	1372	50%	686	50%	2744	50%
16	16	ب	16	50%	1885	50%	792.5	50%	3170	50%
17	17	ب	8	50%	644	50%	322	50%	1288	50%
18	18	ب	16	50%	1372	50%	686	50%	2744	50%
19	19	ب	12	50%	878	50%	439	50%	1756	50%
29	29	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
30	30	ب	8	50%	694	50%	347	50%	1388	50%
31	31	ب	8	50%	750	50%	375	50%	1500	50%
32	32	ب	8	50%	781	50%	375.5	50%	1502	50%
33	33	ب	12	50%	878	50%	439	50%	1756	50%
34	34	ب	16	50%	1481	50%	740.5	50%	2962	50%
35	35	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
36	36	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
37	37	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
38	38	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
39	39	ب	16	50%	1799.8	50%	899.9	50%	3599.6	50%
40	40	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
41	41	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
42	42	ب	16	50%	1548	50%	772.5	50%	3090	50%
43	43	ب	8	50%	690	50%	345	50%	1380	50%
74	74	ب	12	50%	805	50%	402.5	50%	1610	50%

محافظة ساكينا	2994	الارض - 3 دكاكر	748.5	50%	1497	16	ب	20
محافظة ساكينا	2610	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	652.5	50%	1305	16	ب/ب	21
محافظة ساكينا	2610	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	652.5	50%	1305	16	ب/ب	22
محافظة ساكينا	3966	الارض - 3 دكاكر	991.5	50%	1983	16	ج	23
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	24
محافظة ساكينا	1920	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	480	50%	960	12	ح	25
محافظة ساكينا	3156	الارض - 3 دكاكر	789	50%	1578	16	ب	26
محافظة ساكينا	1916	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	479	50%	958	12	ح	27
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	28
محافظة ساكينا	3256	الارض - 3 دكاكر	814	50%	1628	16	ب	44
محافظة ساكينا	3739	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	934.75	50%	1869.5	16	ب/ب	45
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	46
محافظة ساكينا	3312	الارض - 3 دكاكر	828	50%	1656	17	ب	47
محافظة ساكينا	2936	الارض - 3 دكاكر	734	50%	1468	16	ب	48
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	49
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	50
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	51
محافظة ساكينا	3238	الارض - 3 دكاكر	809.5	50%	1619	16	ب	52
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	53
محافظة ساكينا	1394	الارض - 3 دكاكر	348.5	50%	697	8	ا	54
محافظة ساكينا	2610	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	652.5	50%	1305	16	ب/ب	55
محافظة ساكينا	1756	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	439	50%	878	12	ا	56
محافظة ساكينا	1992.8	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	498.2	50%	996.4	16	ب/ب	57
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	58
محافظة ساكينا	1382	الارض - 3 دكاكر	345.5	50%	691	8	ا	59
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	60
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	61
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	62
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	63
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	64
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	65
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	66
محافظة ساكينا	1380	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	345	50%	690	8	ا	67
محافظة ساكينا	1762	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	440.5	50%	881	12	ا	68
محافظة ساكينا	1614	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	403.5	50%	807	12	ا	69
محافظة ساكينا	1288	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	322	50%	644	8	ا	70
محافظة ساكينا	1288	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	322	50%	644	8	ا	71
محافظة ساكينا	1288	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	322	50%	644	8	ا	72
محافظة ساكينا	1288	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	322	50%	644	8	ا	73
محافظة ساكينا	1490	بدروم - ارضي - 3 دكاكر	372.5	50%	745	12	ب	75
محافظة ساكينا	144409.40		36102.35		72204.7	817	الاجمالي	

الاشتراطات البنائية العامة للمناطق السكنية بالمشروع :

- 1- لا تزيد مساحة اراضي الإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- 2- المساحة المسموح بالبناء بالدور الأرضي عليها لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان.
- 3- الارتفاع (بدروم + ارضي + ٣) مع الالتزام بالمسطحات المسموح ببنائها (BUA) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة وكذا إضافة نسبة ١٠% من معامل الاستغلال للاشتراطات الاسلية لقطعة الأرض ووفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ و جلسته ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و جلسته ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ وبالشروط الواردة بهما.
- 4- يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستقل بالانشطة المصرح بها بدور البندرومات .
- 5- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقا الكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- 6- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين المباني السكنية و اراضي الخدمات.
- 7- تم تحديد مداخل و مخارج البندرومات بما لا يتعارض مع مسارات الطرق و مواقف انتظار السيارات و طبقا الكود المصري للجراجات و تعديلاته.
- 8- مرافق الخدمات بدور المسطح: هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل أبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المعلقة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية، ووفقا لاشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- 9- المسافة بين عمارات البندرومات و عمارات البندرومات مشروع مجاور أن وجد لا تقل عن ٥٠ م شاملة عروض الطرق و الارندادات .
- 10- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م لواجهات الجنبية المصمتة و لا تقل عن ٨م في حالة وجود فتحات.

ثانياً : اراضى الخدمات على مستوى المشروع :-
تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات 5,7٥ فدان او مايعادل 2٤1163 م² وتمثل نسبة ١١,٣% من اجمالى مساحة ارض المشروع وطبقا للجدول التالى :

رقم المبنى	النشاط	مساحة الارض	المساحة بالقدان	مساحة الدور الارض P.P	عدد الدور	اجمالي مساحة الدور BUA م ²	ملاحظات
مبنى 1	تجارى	4530.31	1.08	1653.56	ارضى + دورين	4960.68	
مبنى 2	تجارى	5190.87	1.34	1804.66	ارضى + دورين	5683.98	
مبنى 3	تجارى / ادارى	6390.23	1.52	2332.43	ارضى + دورين	6997.29	
مبنى 4	فندقى	7959.89	1.90	2905.35	ارضى + دورين	8716.05	عدد وحدات لبني الفندق 350 وحدة
	بوابل ورفوف الاسن P.P	45.00	0.01	45.00	ارضى فقط	45	سطح غرفة المن لا تابد عن 2م9
	الاجمالي	24116.36	5.7٥	8831.00		26193.00	

سطح الـ BUA يشمل اليرورات للسروج بها

الإشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :-

- نسبة الاراضى المخصصة للخدمات بالمشروع من ٨ الى ١٢% من اجمالى مساحة المشروع و تم زيادة نسبة الاراضى الخدمات الى ١٥% من اجمالى المشروع و زيادة معامل الاستغلال بنسبة ١٠% وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ بتاريخ ٢٢/٥/٢٢ و جلسته ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و و جلسته ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ و بالضوابط الواردة بهما.
- يتم ترك رتود ٦م من حد المباني السكنية و حد قطعة الارض الخدمية.
- يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الاتجاهات داخل قطعة الارض الواحدة كحد أدنى .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (رتود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا للاشتراطات الهيئة المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .
- يتم توفير امكان النظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات و تحديلاته .
- تلتزم الشركة بان تكون منطقة الخدمات بالمشروع تخدم قاطنى المشروع فقط و لا يكون لها تخدم مباشر من الطرق الخارجية و فى حالة تخدمها من الخارج او استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة التسعير و بعد الحصول على الموافقات اللازمة.

ثالثاً : جدول الأرصدة :

الارض المخصصة للسروج التام				
الاستعمال	السطح للسروج به طبقا للاشترطت الاساسية 2م	السطح للسروج به طبقا لتطور مجلس إدارة الهيئة رقم 100 لسنة 2023 ولكل له رقم 191 لسنة 2024	السطح للاستخدام	السطح التبقى
السكنى	BUA	181,283.70	144,409.40	55,002.67
الخدمات	BUA	19,578.64	36,083.80	28.16

المفوض عن الشركة
السيد / محمود إبراهيم السيد على ليله
رقم قوسى : ٢٨٤٠٩١٣١٢٠٢٧٣٤
التوقيع : محمود إبراهيم السيد على

مصدرة ضمة الاصل

١١/٤



رابعاً: المقننات المائية:

نوع الإسكان	مساحة الأرض	معامل الاستغلال	اقصى مسطحات بناوية مسموح بها	اقصى مقنن مائى (ل/م/2يوم)	اقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م/2يوم)
إسكان منخفض الكثافة	181.283.70	1.00	181.283.70	5.71	1,035,129.93

حيث أن عدد الوحدات 817 وحدة سكنية و عدد السكان 3133 نسمة
- تتعهد الشركة و الاستشارى المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع قامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما و يتحملان وهدما أى تبعات طبقاً لذلك.

أ. م. ح. م. ح.



وزارة الإسكان والتخطيط والتنمية الاقتصادية
الجمهورية العربية السورية

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية بالمشروع (بدروم بارضى + ٣ أنوار مكررة) مع الالتزام بالمسطحات المسموح بناؤها (BTA) بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة وكذا إضافة نسبة ١٠% من معامل الاستغلال للإشتراطات الأصلية لقطعة الأرض وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ و جلسته ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و جلسته ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ و بالضوابط الواردة بهما.
- ٢- يسمح بإقامة دور البندوم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها فقط لدور البندوم و الممول بها بالهيئة بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البندوم.
- ٣- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد) لكل نشاط على حده طبقاً للإشتراطات الممول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الرمود.
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: على الملحقات التي تبنت أعلى أسطح البناء مثل أبر السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة أي استعملها لبراقى وحدات البناء المغلقة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من المساحة المبنية بالدور الأرضي للمباني السكنية، وفقاً لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨ و ١٠% من المساحة المبنية بالدور الأرضي لمباني الخدمات.
- ٧- تلزم شركة التصدير و الإستشارات الهندسية بالقيام بالآتي:
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على ملقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأصعدة الآلة الداخلية لمرمرات المشاه وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والاصال الصناعية والتكسيات وخلافه على ملقتها الخاصة.
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواسفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- اعتماد رسومات ومواسفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- تركيب كافة محابس الغفل والتحكم في التصريف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام المالك بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
- ٨- تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية وإشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحسابية السلام وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن.
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف 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 في الري.
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
- ٩- تلزم الشركة بإسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفويض الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني وكذا التفويض الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقمنة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١٠- يتم الالتزام بالإشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، و يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ والقرار الوزاري رقم ٢٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثاني

صورة طبق الأصل

طرف أول

المفوض عن الشركة
السيد / محمود إبراهيم السيد على نيته
رقم قومي : ٢٨٤٠٩١٢١٢٠٢٧٣٤
التوقيع : محمود إبراهيم السيد



نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط و المشروع
مهندس /
"احمد ابراهيم محمد"

مخاضة سفلى	١٣٨٠	مجموع التغير ١٠ طن	٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٥٥
مخاضة سفلى	١٣٨٠		٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٥٦
مخاضة سفلى	٣٢٣٥	مجموع التغير ١٠ طن	٨٥٧,٥	٥٥%	١٤٥٩	١٤	ب	٥٢
مخاضة سفلى	١٣٨٠	مجموع التغير ١٠ طن	٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٥٣
مخاضة سفلى	١٣٧٤	مجموع التغير ١٠ طن	٣٨٤,٥	٥٥%	٤٥٧	١	أ	٥٤
مخاضة سفلى	٢٤١٥		٤٥٤,٥	٥٥%	١٣٥٥	١٤	ب	٥٥
مخاضة سفلى	١٧٧٥		٤٧٠	٥٥%	٥٣٥	١٢	أ	٥٦
مخاضة سفلى	١٩٩٤,٥		٤٥٤,٢	٥٥%	٩٩٤,٤	١٥	ب	٥٧
مخاضة سفلى	١٣٨٠		٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٥٨
مخاضة سفلى	١٣٨٢	مجموع التغير ١٠ طن	٣٨٤,٥	٥٥%	٤٥٦	١	أ	٥٩
مخاضة سفلى	١٣٨٠		٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٦٠
مخاضة سفلى	١٣٨٠		٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٦١
مخاضة سفلى	١٣٨٠		٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٦٢
مخاضة سفلى	١٣٨٠		٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٦٣
مخاضة سفلى	١٣٨٠		٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٦٤
مخاضة سفلى	١٣٨٠		٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٦٥
مخاضة سفلى	١٣٨٠	مجموع التغير ١٠ طن	٣٨٥	٥٥%	٤٥٥	١	أ	٦٦
مخاضة سفلى	١٣٥٢		٤٥٤,٥	٥٥%	٥٥١	١٢	أ	٦٨
مخاضة سفلى	١٥١٤		٤٥٤,٥	٥٥%	٥٥٧	١٢	ب	٦٩
مخاضة سفلى	١٣٨٥		٣٢٢	٥٥%	٤٤٤	١	أ	٧٠
مخاضة سفلى	١٣٨٥		٣٢٢	٥٥%	٤٤٤	١	أ	٧١
مخاضة سفلى	١٣٨٥		٣٢٢	٥٥%	٤٤٤	١	أ	٧٢
مخاضة سفلى	١٣٨٥		٣٢٢	٥٥%	٤٤٤	١	أ	٧٣
مجموع التغير	١٤٥٠		٣٧٤,٥	٥٥%	٧٤٥	١٢	ب	٧٥
١٤٤٥٧,٤٥			٣٥١٥٤,٣٥		٧٢٢٥٤,٧	٥١٧	إجمالي	

سليم الـ BIA البترول البيروم للمحرق بها



شركة الطرق القابضة لمصر - القاهرة

شركة الطرق القابضة لمصر

مركز تشارن الدار - ١٠٠٠٠

مركز تشارن الدار
مركز تشارن الدار

مركز تشارن الدار

مركز تشارن الدار