

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٧٣ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٣

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٣١٥٦٤٤,٠٠ م٢ بما يعادل ٧٥,١٥ فدان  
والكائنة قبلى طريق إسكندرية مطروح الساحلى الكم (٥٦) بقطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى  
الغربى والمخصصة لشركة عمران مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل  
والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (١٠١٢) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦

## 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 الاستئجار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض قطع الأرضى بناحية الساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لإستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراطات البنائية الموقته لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ بإعتماد الأشراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠.

وعلى قرارات مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بجلساته ارقام (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ و (١٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ و (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ و (١٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٧ بإعتماد آليات التعامل والصفوف فى الأرضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عمران مصر للتنمية العقارية لقطعة الأرض بمساحة ٢٣١٥٦٤٤,٠٠ م٢ بما يعادل ٧٥,١٥ فدان تحت العجز والزيادة. بنشاط عمرانى متكامل والكائنة قبلى الطريق الساحلى الكم ٥٦ بقطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح.

وعلى القرار الوزارى الصادر برقم ١٠١٢ بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦ بإعتماد تخطيط وتقسيم المشروع بقطعة الأرض بمساحة ٢٣١٥٦٤٤,٠٠ م٢ بما يعادل ٧٥,١٥ فدان تحت العجز والزيادة. بنشاط عمرانى متكامل والكائنة قبلى الطريق الساحلى الكم ٥٦ بقطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى بمحافظة مطروح والمخصصة لشركة عمران مصر للتنمية العقارية

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ بعدم إستحقاق أية مصاريف إدارية نظير المراجعة الفنية واستصدار القرارات الوزارية بإعتماد التخطيط والتقسيم للمشروعات التى تم تعديل اراضها بعد إستئزال مساحات الحرم الجديد للطريق الدولى الساحلى .

وعلى كتاب شركة عمران مصر للتنمية العقارية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٥٠٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١ بطلب تعديل المخطط التفصيلي المعتمد للمشروع والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٠١٢ لسنة ٢٠٢١ م.

وعلى كتاب شركة عمران مصر للتنمية العقارية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٨٧١٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٦ مرفقا به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي المعدل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٠١٢ لسنة ٢٠٢١ م.

وعلى كتاب السيد المهندس / رئيس جهاز السافل الشمالى الغربى الصادر الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥١) بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٤ مرفقا به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليهما . وكذا كامل موقف قطعة الأرض موضوع العرض بمساحة اجمالية ٧٥,١٥ فدان.

وعلى الطلب المقدم من شركة عمران مصر للتنمية العقارية الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٨٨١) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٢ مرفقا به النسخ النهائية للمخطط التفصيلي المعدل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ١٠١٢ لسنة ٢٠٢١ م.

وعلى كتاب السيد المهندس / رئيس جهاز الساحل الشمالى الغربى الصادر الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٥٥٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٦ مرفقا به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليهما. وكذا كامل موقف قطعة الأرض موضوع العرض بمساحة اجمالية ٧٥,١٥ فدان .



- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بتحمل اية مبالغ او تعويضات نتيجة وجود حالات وضع يد او اى إشغالات بالأرض محل التعاقد . وكذا الناتجة عن تسوية اى ملكيات او عقود خاصة قد تظهر على قطعة الأرض محل التعاقد مستقبلا ودون اى مسؤولية على الهيئة (و اجهزتها .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة بتوصيل المرافق الرئيسية والداخلية للمشروع المقام على قطعة الأرض محل التعاقد على نفقتها الخاصة دون ادى مسؤولية على الهيئة .
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لآعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (١١) :** 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 في هذا الشأن . ولايتم استخراج التراخيص الا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار . ووفقاً للإشترطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٤) :** تلتزم الشركة بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية بعد الحصول على الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٥) :** تلتزم الشركة بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكرود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٦) :** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمينة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٧) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية. ويعمل 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 التخطيط والتقسيم المعدل لقطعة الأرض بمساحة (٣١٥٦٤٤,٠٠ م<sup>٢</sup>، بما يعادل ٧٥,١٥ فدان) والكائنة قبلى طريق اسكندرية مطروح الساحلى الكم ٥٦ بقطاع الحمام والطين بالساحل الشمالى الغربى والمخصصة للسادة/ شركة عمران مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمراني متكامل والمبرم لها عقد تخصيص بتاريخ ٢٠٢٢/٠٥/٢٣ م والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم ١٠١٢ بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦ م.

### مساحة المشروع:

إجمالي مساحة المشروع ٣١٥٦٤٤,٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧٥,١٥ فدان

### مكونات المشروع:-

- ١- الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ١٠٣٦٢٤,٦٣ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٢٤,٦٨ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٨٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى:-
  - أ- إجمالي مساحة أراضي القيلات بمساحة ٣٤٥٠٨,٩٨ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٨,٢٢ فدان وتمثل نسبة ١٠,٩٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
  - ب- إجمالي مساحة أراضي العمرات بمساحة ٦٩١١٥,٦٥ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١٦,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٢١,٩٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- الأراضي المخصصة لأراضي الخدمات بمساحة ٢٦٩١٥,٠٩ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٦,٤١ فدان وتمثل نسبة ٨,٥٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٤٨٣٠٠,٠٠ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١١,٥٠ فدان وتمثل نسبة ١٥,٣٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- الأراضي المخصصة للمرافق بمساحة ٤٢٥٠,٠٠ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١,٠١ فدان وتمثل نسبة ١,٣٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٣٢٥٥٤,٢٨ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٣١,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٤١,٩٩% من إجمالي مساحة أرض المشروع.

### أولاً: مساحة المباني السكنية:-

- الأراضي المخصصة للأراضي السكنية بمساحة ١٠٣٦٢٤,٦٣ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٢٤,٦٨ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٨٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى:-
- أ- إجمالي مساحة أراضي القيلات بمساحة ٣٤٥٠٨,٩٨ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٨,٢٢ فدان وتمثل نسبة ١٠,٩٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحات التالي:-

م	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	للعدد الأرضي (F.P)	النسبة المئوية النهائية %	مساحة الدور المتكرر	إجمالي المبني (B.U.A)	عدد الوحدات	الارتفاع
A1	1154.87	390	33.77	476	866	8	٢ ٣
A2	445.81	114	25.57	134	248	2	
A3	1246.51	412	33.05	496	908	8	
A4	750.08	206	27.46	248	454	4	
A5	397.83	114	28.66	134	248	2	
A6	396.93	114	28.72	134	248	2	
A7	1201.68	412	34.29	496	908	8	
A8	393.5	114	28.97	134	248	2	
A9	407.06	114	28.01	134	248	2	
A10	1273.46	412	32.35	496	908	8	
A11	683.65	206	30.13	248	454	4	
A12	1188.14	390	32.82	476	866	8	
A13	409.18	114	27.86	134	248	2	
A14	398.86	114	28.58	134	248	2	
A15	700.78	206	29.40	248	454	4	
A16	1157.88	390	33.68	476	866	8	

الارتفاع	عدد الوحدات	إجمالي المبنى (B.U.A)	مساحة الدور المتكرر	النسبة المئوية %	للدور الأرضي (F.P)	مساحة الأرض (م²)	م
	2	248	134	26.34	114	432.8	A17
	2	248	134	30.58	114	372.77	A18
	2	248	134	30.61	114	372.45	A19
	2	248	134	26.90	114	423.78	A20
	8	908	496	32.36	412	1273.35	A21
	4	454	248	30.74	206	670.11	A22
	2	248	134	26.16	114	435.85	A23
	4	454	248	30.92	206	666.34	A24
	2	248	134	28.67	114	397.61	A25
	2	248	134	29.47	114	386.87	A26
	2	248	134	28.75	114	396.48	A27
	8	866	476	33.34	390	1169.79	A28
	2	248	134	27.08	114	420.99	A29
	8	908	496	32.58	412	1264.6	A30
	8	908	496	31.88	412	1292.18	A31
	2	248	134	27.98	114	407.49	A32
	2	248	134	26.11	114	436.69	A33
	4	454	248	30.37	206	678.28	A34
	8	908	496	32.97	412	1249.73	A35
	4	454	248	30.92	206	666.26	A36
	8	908	496	32.97	412	1249.53	A37
	4	454	248	30.52	206	675.05	A38
	2	248	134	27.13	114	420.25	A39
	4	454	248	30.14	206	683.46	A40
	8	908	496	31.96	412	1289.06	A41
	2	220	116	28.72	104	362.12	A42
	2	220	116	28.56	104	364.15	A43
	10	876	408	38.36	468	1220.09	A44
	10	876	408	38.45	468	1217.19	A45
	6	548	256	36.72	292	795.12	A46
	4	393	203	31.03	190	612.32	A47
	212.00	23567.00	12653.00		10914.00	34508.98	الإجمالي

## ثانياً: مساحة أراضي العمارات السكنية :-

إجمالي مساحة أراضي العمارات السكنية بمساحة ٦٩١١٥,٦٥ م أي ما يعادل ١٦,٤٦ فدان وتمثل نسبة ٢١,٩٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول قطع الأراضي والمساحات التالي:-

الارتفاع	عدد الوحدات	إجمالي المبنى (B.U.A)	مساحة الدور المتكرر	النسبة المئوية %	للدور الأرضي (F.P)	مساحة الأرض (م²)	م
أرضي + أدوار	20	1820	364	40.61	364.00	896.37	B1
	20	1820	364	41.70	364.00	872.98	B2
	20	1820	364	40.93	364.00	889.34	B3
	10	1090	218	42.68	218.00	510.74	B4
	10	1090	218	43.41	218.00	502.21	B5

الارتفاع	عدد الوحدات	إجمالي المبني (B.U.A)	مساحة الدور المتكرر	النسبة المئوية %	الدور الأرضي (F.P)	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	م
	20	1820	364	41.60	364.00	875.01	B6
	20	1820	364	41.71	364.00	872.79	B7
	20	1820	364	42.28	364.00	860.93	B8
	20	1820	364	42.08	364.00	865.11	B9
	20	1820	364	42.94	364.00	847.70	B10
	20	1820	364	42.84	364.00	849.64	B11
	10	1090	218	35.93	218.00	606.71	B12
	10	1090	218	30.98	218.00	703.57	B13
	10	1090	218	34.01	218.00	641.06	B14
	20	1820	364	43.60	364.00	834.83	B15
	20	1820	364	43.07	364.00	845.04	B16
	20	1820	364	43.44	364.00	837.99	B17
	20	1820	364	40.15	364.00	906.54	B18
	20	1820	364	42.56	364.00	855.21	B19
	20	1820	364	43.54	364.00	835.96	B20
	10	1090	218	35.79	218.00	609.05	B21
	10	1090	218	33.05	218.00	659.60	B22
	10	1090	218	32.04	218.00	680.37	B23
	20	1820	364	43.64	364.00	834.11	B24
	20	1820	364	43.30	364.00	840.74	B25
	20	1820	364	43.37	364.00	839.31	B26
	20	1820	364	42.78	364.00	850.94	B27
	20	1820	364	43.5	364.00	837.37	B28
	20	1820	364	41.48	364.00	877.43	B29
	10	950	190	34.67	190.00	548.05	B30
	10	950	190	32.24	190.00	589.32	B31
	10	950	190	26.64	190.00	713.30	B32
	10	950	190	35.84	190.00	530.10	B33
	20	1820	364	43.98	364.00	827.59	B34
	20	1820	364	43.27	364.00	841.15	B35
	20	1820	364	42.83	364.00	849.93	B36
	20	1820	364	42.62	364.00	854.11	B37
	20	1820	364	43.64	364.00	834.10	B38
	20	1820	364	42.51	364.00	856.35	B39
	10	950	190	34.75	190.00	546.77	B40
	10	950	190	32.56	190.00	583.59	B41
	10	950	190	26.90	190.00	706.26	B42
	10	950	190	35.67	190.00	532.66	B43
	20	1820	364	43.50	364.00	836.74	B44
	20	1820	364	43.24	364.00	841.77	B45
	20	1820	364	43.18	364.00	843.05	B46
	40	2660	532	47.36	532.00	1123.40	B47
	40	2660	532	47.85	532.00	1111.75	B48
	40	2660	532	45.68	532.00	1164.70	B49

أرضي + دور

الارتفاع	عدد الوحدات	إجمالي المبنى (B.U.A)	مساحة الدور المتكرر	النسبة المئوية %	للدور الأرضي (F.P)	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	م
أرضي + ٤ أدوار	10	1090	218	37.74	218.00	577.67	B50
	10	950	190	34.50	190.00	550.75	B51
	10	1090	218	33.61	218.00	648.57	B52
	10	950	190	40.04	190.00	474.55	B53
	40	2660	532	49.65	532.00	1071.56	B54
	40	2660	532	48.40	532.00	1099.24	B55
	40	2660	532	49.57	532.00	1073.14	B56
	40	2660	532	46.42	532.00	1146.10	B57
	40	2660	532	48.24	532.00	1102.79	B58
	40	2660	532	49.04	532.00	1084.77	B59
	10	1090	218	37.68	218.00	578.48	B60
	10	950	190	32.49	190.00	584.73	B61
	10	1090	218	33.27	218.00	655.26	B62
	10	950	190	35.21	190.00	539.61	B63
	40	2660	532	49.65	532.00	1071.56	B64
	40	2660	532	48.21	532.00	1103.51	B65
	40	2660	532	48.07	532.00	1106.66	B66
	40	2660	532	49.71	532.00	1070.31	B67
	40	2660	532	46.88	532.00	1134.87	B68
	40	2660	532	49.29	532.00	1079.28	B69
	10	1090	218	39.50	218.00	551.91	B70
	40	2660	532	49.91	532.00	1065.83	B71
	40	2660	532	47.72	532.00	1114.81	B72
	40	2660	532	49.39	532.00	1077.13	B73
	40	2660	532	46.93	532.00	1133.52	B74
	40	2660	532	49.83	532.00	1067.58	B75
	40	2660	532	48.78	532.00	1090.57	B76
	40	2660	532	49.34	532.00	1078.20	B77
	40	2660	532	49.72	532.00	1069.90	B78
	40	2660	532	44.43	532.00	1197.45	B79
	40	2660	532	47.47	532.00	1120.81	B80
40	2660	532	47.02	532.00	1131.44	B81	
	1890.00	149330.00	29866.00		29866.00	69115.65	الإجمالي

**ثالثاً: جدول الخدمات على مستوى المشروع:**

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٦٩١٥,٠٩ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٦,٤١ فدان وتمثل نسبة ٨,٥٣% من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً للجدول التالي:-

رقم القطعة	الاستعمال	مساحة القطعة		الاشتراطات المساحة		المساحات المبنية م <sup>٢</sup>			
		متر مربع	فدان	النسبة بنائية %	الردود	عدد الأدوار	(F. P)	المكرر	P.U. A
1	تجاري	٨٤٠٧,٣٣	٢,٠٠	٣١,٠٠	بدروم + حتى دور	٢	٢٥٩٠	١٣٧	٢٧٢٧
2	مسجد	٢٠٩٦,٠٧	٠,٥٠	٣٠,٠٠	ارضي + ميزالين		٦٢٨,٨٢	٣١٤,٤١	٩٤٣,٢٣
3	تجاري إداري	١٣٩١,٦٨	٠,٣٣	٤٠,٠٠	ارضي + أول		٥٥٦,٦٧	١٣٥٠,٠٠	١٩٠٦,٦٧
4	نادي اجتماعي	١٢١٢,٨٢	٠,٢٩	٢٠,٠٠	ارضي + أول + ثقي		٢٦٢,٤٢	٢٨٠,٠٠	٨٢٢,٤٢
5	نادي اجتماعي	١٧٢٥,٨٧	٠,٤٢	٣٠,٠٠	ارضي + أول + ثقي		٣٦٩,١٧	٣٤٠,٠٠	١٠٢٩,١٧
6	ترفيهي	٥٦١٦,٥٩	١,٣٤	١٠,٠٠	ارضي + أول		٥٦١,٠٦	٣٦٦,٠٠	٩٢٧,٠٦
7	ترفيهي	٣٢٨٨,٩٧	٠,٨١	١٠,٠٠	ارضي + أول		٣٣٨,٨٣	٣٣٨,٠٠	٦٧٦,٨٣
8	تجاري	٢٧١١,١٦	٠,٦٥	٤٠,٠٠	ارضي + ٣ مكرر		١٠٨٤,٤٦	١٠٨٤,٤٦	٤٣٣٧,٨٤
9	غرف الأمن	٢٥٩٦,٠٠	٠,٠٦	ارضي فقط (بحد أقصى ٢ م <sup>٢</sup> للغرفة)			٢٥,٩٦	-	٢٥٩,٠٠
	الإجمالي	٢٦٩١٥,٠٩	٢٧١١,١٦				٦٧٠٠,٥١		١٣٦٩٢,٣٣

**رابعاً: جدول الأرصدة المسوح بها والأرصدة المنبذة على مستوى المشروع:**

جدول الأرصدة المسوح بها والمستخدمة بالمشروع			
عدد الوحدات	إجمالي المسطحات البنوية BUA	المساح المبنى م <sup>٢</sup> FP	النشاط
٢١٢	٢٣٥٦٧,٠٠	١٠٩١٤,٠٠	فيلات
١٨٩٠	١٤٩٣٣٠,٠٠	٢٩٨٦٦,٠٠	عبارات
٢١٠٢	١٧٢٨٩٧	٤٠٧٨٠,٠٠	إجمالي السكني
-	١٣٦٢٢,٢٣	٦٦٢٢,٤٤	خدمي
-	١٨٦٥١٩,٢٣	٤٧٤٠٣,٤٤	إجمالي المساحة
-	% ٥٩,٠٩	% ١٥,٠٢	النسبة من المشروع

**خامساً: الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع العمراني المتكامل وفقاً للقرار الوزاري ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ م:**

- لا تزيد نسبة إجمالي المساحة المخصصة للمباني عن ٢٠% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تخصص باقي مساحة المشروع للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق ومناطق الانتظار.
- الارتفاع وكثافة البناء: يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجوم (إجمالي المسطحات البنائية لجميع الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل عن (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة أرض المشروع وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبني بقطعة الأرض الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.
- أماكن انتظار السيارات: يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته (سطحي أو بدروم) لكافة الأنشطة.

- خط البناء والارتدادات (داخل حدود قطعة الأرض): ٣ م أمامي، ٢ م من كل جانب، ٤ م خلفي، وبما لا يزيد عن نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة طعة الأرض السكنية، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- في حالة التصميم الحضري للفيلات او العمارات يكون الردود المقرر: -
  - أ- الفيلات: ٣ م أمامي و ٢ م جانبي - خلفي ٤ م.
  - ب- العمارات: ٤ م أمامي و ٣ م جانبي - خلفي ٤ م.
- أراضي الخدمات بقطعة بارض المشروع من ٨% الي ١٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- الأسوار: لا يزيد ارتفاع الاسوار الخارجية المحيطة بالمشروع عن ١,٨م، بحيث لا يزيد ارتفاع الجزء المصمت للسور على ٦٠سم، وبحيث يكون باقي ارتفاع السور من مواد يمكن الرؤية من خلالها (دعامات خشبية بينها فراغات - حديد مشغول - سياج من النباتات غير الكثيفة لا يحجب الرؤية من خلالها) أو حسب ما يترأى للمصمم بحيث يعطى الشفافية المطلوبة وإظهار مسطحات خضراء تعمل على إثراء القيمة البصرية للموقع.

#### سادساً: تنويهات عامة:

- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمية بالمشروع ويتم استخدامه بالأنشطة المصرح بها في دور البدرومات عدا كل من (المسجد - مباني المرافق).
- يسمح بإقامة غرف أسطح بالمباني السكنية تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي ولا تشكل في مجموعها وحده سكنية.
- في حالة ترك ممر داخل البلوك السكني لا يقل عن ٤ متر.
- بالنسبة لقطع الأراضي الخدمية فبنة يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً لرؤية المستثمر، الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض (٤٠%) من إجمالي المساحة المخصصة ويستثنى من ذلك: (٢٠% نادى اجتماعي - ١٠% الأنشطة الترفيهية - ٥% نوادي رياضية)، على ألا تزيد النسبة البنائية (للإسكان - الخدمات) بكامل ارض المشروع عن ٢٠% من إجمالي مساحة قطعة أرض المشروع.
- يتم ترك ردود (٦ م) داخل حدود قطع أراضي الخدمات من جميع الجهات عدا جهة الجار يتم ترك ممر لا يقل عن (١٠ م).
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠% من إجمالي مسطح الدور الأرضي تقسم كالتالي: (١٠% مغلقة، ١٠% مظلات) وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ م، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- يسمح بإقامة دور البدروم بقطع الأراضي الخدمية علي أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بأدوار البدرومات.

#### سابعاً: لتفهم شركة عمران مصر للتنمية العقارية بس:

- قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية بالمشروع.
- أن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الكود المصري والجهات المعنية.
- انه لم يتم البيع أو التصرف في وحدات المشروع بمنطقة التعديل وفي حالة مخالفة ذلك يعتبر هذا التعديل كان لم يكن ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية.
- عدم تعارض التعديلات المقدمة مع العقود المبرمة بين الشركة وعملائها وفي حالة مخالفة ذلك يعتبر التعديل كان لم يكن ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية.

### الاشتراطات العامة

١. لا يزيد أقصى معامل الاستغلال لقطعة الأرض عن (٠,٦) وذلك من إجمالي مساحة أرض المشروع، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أي مبنى الحد الأقصى للارتفاع الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة.
٢. لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
٣. يسمح بإقامة دور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم.
٤. مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من سطح الدور الأرضي للمباني السكنية، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها، و المباني الخدمية ٢٠% تنقسم إلى (١٠% مغلق، ١٠% مظلات مفتوحة) وذلك من سطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٠٣/٠٨ م.
٥. تتلزم **شركة عمران مصر للتنمية العقارية** بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف مياه الصرف الصحي أو أية مخلفات أو القمامة بطرق غير آمنة.
٦. تتولى **شركة عمران مصر للتنمية العقارية** تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحي، مياه الشرب، محطات التحلية، الكهرباء، والاتصالات) على نفقتها الخاصة، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشاري المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الشركة واستشاري المشروع.
٧. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليط والزراعة والتنجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
٨. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
٩. تتلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العيّنات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة أو الجهات المعنية.
١٠. تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ وصيانة الاعمال الموضحة في الفقرة (٥، ٦، ٧، ٨).

١١. تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة المقررة طبقاً للتعاقد المبرم.
١٢. تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية بالمشروع في حالة طلبها من الجهات المختصة.
١٣. تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
١٤. تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
١٥. يتم الالتزام بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزاري رقم (٥٣٦) لسنة ٢٠٢٠ م والقرار الوزاري رقم (١٠١٢) لسنة ٢٠٢١ م.

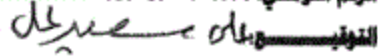
## طرفان

المستفيد: شركة ممران مصر للتنمية العقارية

الموكل: علي سعيد علي صيف الله

الصفة: مفوض من الشركة

الرقم القومي: ٢٥٣٠٤٣٠٠٢٠١٢٣١

التوقيع: 

## طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات



أحمد إبراهيم محمد



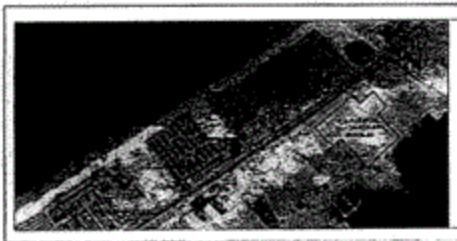
مهندس /



الجمهورية العربية السورية  
 وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية  
 نائب الأمين العام  
 طه



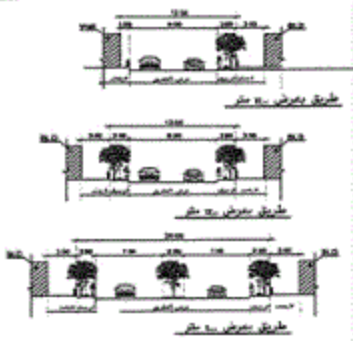
رقم	مساحة	نسبة المساحة %
1	10.93	8.22
2	21.90	16.85
3	32.83	24.68
4	6.53	4.91
5	15.30	11.50
6	1.30	0.97
7	41.99	31.55
8	108.00	75.15
9	315644.00	235.85



الاستثمار	المساحة	
	م	م
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع	315644.00	8.22
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع (بما في ذلك المساحة المخصصة للمشروع)	315644.00	16.85
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع (بما في ذلك المساحة المخصصة للمشروع)	315644.00	24.68
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع (بما في ذلك المساحة المخصصة للمشروع)	315644.00	4.91
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع (بما في ذلك المساحة المخصصة للمشروع)	315644.00	11.50
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع (بما في ذلك المساحة المخصصة للمشروع)	315644.00	0.97
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع (بما في ذلك المساحة المخصصة للمشروع)	315644.00	31.55
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع (بما في ذلك المساحة المخصصة للمشروع)	315644.00	75.15

رقم	مساحة	نسبة المساحة %
1	10.93	8.22
2	21.90	16.85
3	32.83	24.68
4	6.53	4.91
5	15.30	11.50
6	1.30	0.97
7	41.99	31.55
8	108.00	75.15
9	315644.00	235.85

رقم	مساحة	نسبة المساحة %
1	10.93	8.22
2	21.90	16.85
3	32.83	24.68
4	6.53	4.91
5	15.30	11.50
6	1.30	0.97
7	41.99	31.55
8	108.00	75.15
9	315644.00	235.85



الاستثمار	مساحة المبنى (م <sup>2</sup> )	نسبة المساحة %
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع	1097.480	21.2
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع	2986.90	1890
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع	49789	21897
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع	6633.44	11623.23
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع	47483.44	186519.23
إجمالي المساحة المخصصة للمشروع	15.02	59.09

هذا المشروع العقاري المقدم من قبل شركة عمران مصر للتعمير العقارية، ويهدف إلى إنشاء مجمع سكني متكامل يضم 100 وحدة سكنية، بالإضافة إلى مرافق ترفيهية وخدمية. تم إعداد هذا المشروع وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمول بها في جمهورية مصر العربية، وذلك بهدف توفير سكن لائق وخدمات عالية الجودة للمواطنين. المشروع يقع في منطقة حيّز، وهي من أفضل المناطق السكنية في القاهرة، مما يضمن سهولة الوصول إلى كافة الخدمات والمرافق. شركة عمران مصر للتعمير العقارية تتعهد بتقديم أعلى جودة في التنفيذ والخدمة، وذلك لضمان رضا العملاء وتحقيق أهدافهم السكنية.

**ملاحظات هامة:**  
 - يرجى قراءة مواصفات المشروع بعناية قبل التعاقد.  
 - جميع الأبعاد والمساحات هي تقديرات تقريبية وقد تتغير أثناء التنفيذ.  
 - الشركة تتحمل مسؤولية تنفيذ المشروع وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمول بها في جمهورية مصر العربية.  
 - يرجى التواصل مع فريق خدمة العملاء للحصول على مزيد من المعلومات.

رقم	مساحة	نسبة المساحة %
1	10.93	8.22
2	21.90	16.85
3	32.83	24.68
4	6.53	4.91
5	15.30	11.50
6	1.30	0.97
7	41.99	31.55
8	108.00	75.15
9	315644.00	235.85

المالك: شركة عمران مصر للتعمير العقارية

اسم المشروع: عمران متكامل

استشاري المشروع: IMRAN EGYPT

ZEWAR CONTRACTS

شركة عمران مصر للتعمير العقارية

لوحه المخطط العام المعدل

هذا المشروع العقاري المقدم من قبل شركة عمران مصر للتعمير العقارية، ويهدف إلى إنشاء مجمع سكني متكامل يضم 100 وحدة سكنية، بالإضافة إلى مرافق ترفيهية وخدمية. تم إعداد هذا المشروع وفقاً للمواصفات والمواصفات المعمول بها في جمهورية مصر العربية، وذلك بهدف توفير سكن لائق وخدمات عالية الجودة للمواطنين. المشروع يقع في منطقة حيّز، وهي من أفضل المناطق السكنية في القاهرة، مما يضمن سهولة الوصول إلى كافة الخدمات والمرافق. شركة عمران مصر للتعمير العقارية تتعهد بتقديم أعلى جودة في التنفيذ والخدمة، وذلك لضمان رضا العملاء وتحقيق أهدافهم السكنية.



