

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان  
الكائنة قبلى طريق إسكندرية / مطروح الساحلى الكم ٥٦  
بقطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى  
المخصصة لشركة عمران مصر للتنمية العقارية  
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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 ؛

و على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٨ لسنة ٢٠١٨ بإعادة تخصيص قطع

الأراضى الميينة بالقرار لإنشاء مدينة العلمين الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع

أراضى كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح

(الحمام - العلمين - سيدى عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى مطروح -

سيدى برانى - السلوم - النجيلة) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك

لاستخدامها فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩ باعتماد آليات التعامل والتصرف فى الأراضى الكائنة بالمنطقة الخاضعة لولاية الهيئة بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٠ بالموافقة على آليات التعامل مع الكيانات القانونية بمنطقة القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة عمران مصر للتنمية العقارية الوارد برقم (٤١٢٦٧٣) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٢ بخصوص طلب اعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة أرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان الكائنة قبلى طريق إسكندرية / مطروح الساحلى الكم ٥٦ بقطاع الحمام والعلمين المخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة عمران مصر للتنمية العقارية لبيع قطعة أرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان بما يعادل ٣١٥٦٤٤م<sup>٢</sup> تحت العجز والزيادة والكائنة على طريق إسكندرية / مطروح الساحلى الكم ٥٦ بقطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الإقرار والتعهد الموقع من الوكيل عن الممثل القانونى للشركة والمتضمن التزامها بأية توجيهات أو أوامر أو قواعد لاحقة تصدر عن السلطات المختصة تتعلق بالملاءة المالية أو مدة تنفيذ المشروع أو أية شروط أو قواعد عامة تطبق على منطقة الساحل الشمالى الغربى ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة عمران مصر للتنمية العقارية الوارد برقم (٤٢١٣٤١) بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠٢١ مرفقاً به النسخ النهائية من المخطط التفصيلى لقطعة أرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان قبلى طريق إسكندرية / مطروح الساحلى الكم ٥٦ بقطاع الحمام والعلمين المخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالساحل الشمالى الغربى والمرفق به ما يلى :

التعهد الذى يفيد بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى الوارد برقم (٤٢٢٤٤٤) بتاريخ ٣/١١/٢٠٢١ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٩/١١/٢٠٢١ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١١/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة عمران مصر للتنمية العقارية باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة أرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان الكائنة قبلى طريق إسكندرية / مطروح الساحلى الكم ٥٦

بقطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١١/١١ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــــــــــــــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان الكائنة قبلى طريق إسكندرية / مطروح الساحلى الكم ٥٦ بقطاع الحمام والعلمين بالساحل الشمالى الغربى المخصصة لشركة عمران مصر للتنمية العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الموافقة الفنية .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بأية توجيهات أو أوامر أو قواعد لاحقة تصدر عن السلطات المختصة تتعلق بالملاءة المالية أو مدة تنفيذ المشروع أو أية شروط أو قواعد عامة تطبق على منطقة الساحل الشمالى الغربى .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات .

**مادة ١٠ -** تقوم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

**مادة ١١ -** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة أرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان

الكاننة قبلى الطريق الساحلى الكم ٥٦ بقطاع الحمام والعلمين

المخصصة للسادة شركة عمران مصر للتنمية العقارية

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالساحل الشمالى الغربى

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٣١٥٦٤٤ أى ما يعادل ٧٥,١٥ فدان .

#### ميراثية استعمالات الأراضي :

١- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢م٩٠٣٢٣,٤١ أى ما يعادل ٢١,٥١ فدان

وتمثل نسبة (٢٨,٦٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢م٢٧٠٦٠,٩٦ أى ما يعادل ٦,٤٤ فدان

وتمثل نسبة (٨,٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م١٠٧٤١٠,٦٣ أى ما

يعادل ٢٥,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٤٨٣٠٠ أى ما يعادل

١١,٥٠ فدان وتمثل نسبة (١٥,٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية وحرم الطريق بمساحة ٢م٣٨٠٢٩

بما يعادل ٩,٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمرافق بمساحة ٢م٤٥٢٠ بما يعادل ١,٠٨ فدان وتمثل نسبة (١,٤٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢م٩٠٣٢٣,٤١ أى ما يعادل ٢١,٥١ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٦٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	المساحة نسبة (%) (T.P)	النسبة المئوية	مساحة الأرض المتر	عدد الأبنية	عدد وحدات سكنى
A١	١١٥٤,٨٧	٣٩٠	٣٣,٧٧	٤٧٦	٢	٨٦٦
A٢	٤٤٥,٨١	١١٤	٢٥,٥٧	١٣٤	٢	٢٤٨
A٣	١٢٤٦,٥١	٤١٢	٣٣,٠٥	٤٩٦	٢	٩٠٨
A٤	٧٥٠,٠٨	٢٠٦	٢٧,٤٦	٢٤٨	٢	٤٥٤
A٥	٣٩٧,٨٣	١١٤	٢٨,٦٦	١٣٤	٢	٢٤٨
A٦	٣٩٦,٩٣	١١٤	٢٨,٧٢	١٣٤	٢	٢٤٨
A٧	١٢٠١,٦٨	٤١٢	٣٤,٢٩	٤٩٦	٢	٩٠٨
A٨	٣٩٣,٥	١١٤	٢٨,٩٧	١٣٤	٢	٢٤٨
A٩	٤٠٧,٠٦	١١٤	٢٨,٠١	١٣٤	٢	٢٤٨
A١٠	١٢٧٣,٤٦	٤١٢	٣٢,٣٥	٤٩٦	٢	٩٠٨
A١١	٦٨٣,٦٥	٢٠٦	٣٠,١٣	٢٤٨	٢	٤٥٤
A١٢	١١٨٨,١٤	٣٩٠	٣٢,٨٢	٤٧٦	٢	٨٦٦
A١٣	٤٠٩,١٨	١١٤	٢٧,٨٦	١٣٤	٢	٢٤٨
A١٤	٣٩٨,٨٦	١١٤	٢٨,٥٨	١٣٤	٢	٢٤٨
A١٥	٧٠٠,٧٨	٢٠٦	٢٩,٤٠	٢٤٨	٢	٤٥٤
A١٦	١١٥٧,٨٨	٣٩٠	٣٣,٦٨	٤٧٦	٢	٨٦٦
A١٧	٤٣٢,٨	١١٤	٢٦,٣٤	١٣٤	٢	٢٤٨
A١٨	٣٧٢,٧٧	١١٤	٣٠,٥٨	١٣٤	٢	٢٤٨
A١٩	٣٧٢,٤٥	١١٤	٣٠,٦١	١٣٤	٢	٢٤٨
A٢٠	٤٢٣,٧٨	١١٤	٢٦,٩٠	١٣٤	٢	٢٤٨

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	المساحة البنائية (F.P)	النسبة البنائية %	مساحة المبنى المتكرر	عدد الأدوار	إجمالي سطح الأدوار (B.U.A)	عدد الوحدات السكنية
A٢١	١٢٧٣,٣٥	٤١٢	٣٢,٣٦	٤٩٦	٢	٩٠٨	٢
A٢٢	٦٧٠,١١	٢٠٦	٣٠,٧٤	٢٤٨	٢	٤٥٤	٢
A٢٣	٤٣٥,٨٥	١١٤	٢٦,١٦	١٣٤	٢	٢٤٨	٢
A٢٤	٦٦٩,٣٤	٢٠٦	٣٠,٩٢	٢٤٨	٢	٤٥٤	٢
A٢٥	٣٩٧,٦١	١١٤	٢٨,٦٧	١٣٤	٢	٢٤٨	٢
A٢٦	٣٨٦,٨٧	١١٤	٢٩,٤٧	١٣٤	٢	٢٤٨	٢
A٢٧	٣٩٦,٤٨	١١٤	٢٨,٧٥	١٣٤	٢	٢٤٨	٢
A٢٨	١١٦٩,٧٩	٣٩٠	٣٣,٣٤	٤٧٦	٢	٨٦٦	٨
A٢٩	٤٢٠,٩٩	١١٤	٢٧,٠٨	١٣٤	٢	٢٤٨	٢
A٣٠	١٢٦٤,٦	٤١٢	٣٢,٥٨	٤٩٦	٢	٩٠٨	٨
A٣١	١٢٩٢,١٨	٤١٢	٣١,٨٨	٤٩٦	٢	٩٠٨	٨
A٣٢	٤٠٧,٤٩	١١٤	٢٧,٦٨	١٣٤	٢	٢٤٨	٢
A٣٣	٤٣٦,٦٩	١١٤	٢٦,١١	١٣٤	٢	٢٤٨	٢
A٣٤	٦٧٨,٢٨	٢٠٦	٣٠,٣٧	٢٤٨	٢	٤٥٤	٤
A٣٥	١٢٤٩,٧٣	٤١٢	٣٢,٩٧	٤٩٦	٢	٩٠٨	٨
A٣٦	٦٦٦,٢٦	٢٠٦	٣٠,٩٢	٢٤٨	٢	٤٥٤	٤
A٣٧	١٢٤٩,٥٣	٤١٢	٣٢,٩٧	٤٩٦	٢	٩٠٨	٨
A٣٨	٦٧٥,٠٥	٢٠٦	٣٠,٥٢	٢٤٨	٢	٤٥٤	٤
A٣٩	٤٢٠,٢٥	١١٤	٢٧,١٣	١٣٤	٢	٢٤٨	٢
A٤٠	٦٨٣,٤٦	٢٠٦	٣٠,١٤	٢٤٨	٢	٤٥٤	٤
A٤١	١٢٨٩,٠٦	٤١٢	٣١,٩٦	٤٩٦	٢	٩٠٨	٨
A٤٢	٣٦٢,١٢	١٠٤	٢٨,٧٢	١١٦	٢	٢٢٠	٢
A٤٣	٣٦٤,١٥	١٠٤	٢٨,٥٦	١١٦	٢	٢٢٠	٢
A٤٤	١٢٢٠,٠٩	٤٦٨	٣٨,٣٦	٤٠٨	٢	٨٧٦	١٠
A٤٥	١٢١٧,١٩	٤٦٨	٣٨,٤٥	٤٠٨	٢	٨٧٦	١٠
A٤٦	٧٩٥,١٢	٢٩٢	٣٦,٧٢	٣٥٦	٢	٥٤٨	٦
الإجمالي	٢٣٨٩٦,٥٦						

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	المساحة البنائية (F.P)	النسبة البنائية %	مساحة المبنى المتكرر	عدد الأدوار	إجمالي سطح الأدوار (B.U.A)	عدد الوحدات السكنية
B١	٨٩٦,٣٧	٣٦٤,٠٠	٤٠,٦١	٣٦٤	٥	١٨٢٠	٢٠
B٢	٨٧٢,٩٨	٣٦٤,٠٠	٤١,٧٠	٣٦٤	٥	١٨٢٠	٢٠
B٣	٨٨٩,٣٤	٣٦٤,٠٠	٤٠,٩٣	٣٦٤	٥	١٨٢٠	٢٠
B٤	٥١٠,٧٤	٢١٨,٠٠	٤٢,٦٨	٢١٨	٥	١٠٩٠	١٠
B٥	٥٠٢,٢١	٢١٨,٠٠	٤٣,٤١	٢١٨	٥	١٠٩٠	١٠
B٦	٨٧٥,٠١	٣٦٤,٠٠	٤١,٦٠	٣٦٤	٥	١٨٢٠	٢٠
B٧	٨٧٢,٧٩	٣٦٤,٠٠	٤١,٧١	٣٦٤	٥	١٨٢٠	٢٠
B٨	٨٦٠,٩٣	٣٦٤,٠٠	٤٢,٢٨	٣٦٤	٥	١٨٢٠	٢٠
B٩	٨٦٥,١١	٣٦٤,٠٠	٤٢,٠٨	٣٦٤	٥	١٨٢٠	٢٠
B١٠	٨٤٧,٧٠	٣٦٤,٠٠	٤٢,٩٤	٣٦٤	٥	١٨٢٠	٢٠



رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	المساحة النسبية (F:P)	النسبة المئوية %	مساحة الدور المتكرر	عدد الدور	إجمالي منطح الأبنية (B:U:A)	عدد الوحدات في العنق
B11	٨٤٩,٦٤	٣٦٤,٠٠	٤٢,٨٤	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B12	٦٠٦,٧١	٢١٨,٠٠	٣٥,٩٣	٢١٨	٠	١٠٩٠	١٠
B13	٧٠٣,٥٧	٢١٨,٠٠	٣٠,٩٨	٢١٨	٠	١٠٩٠	١٠
B1٤	٦٤١,٠٦	٢١٨,٠٠	٣٤,٠١	٢١٨	٠	١٠٩٠	١٠
B1٥	٨٣٤,٨٣	٣٦٤,٠٠	٤٣,٦٠	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B1٦	٨٤٥,٠٤	٣٦٤,٠٠	٤٣,٠٧	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B1٧	٨٣٧,٩٩	٣٦٤,٠٠	٤٣,٤٤	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B1٨	٩٠٦,٥٤	٣٦٤,٠٠	٤٠,١٥	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B1٩	٨٥٥,٢١	٣٦٤,٠٠	٤٢,٥٦	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٢٠	٨٣٥,٩٦	٣٦٤,٠٠	٤٣,٥٤	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٢١	٦٠٩,٠٥	٢١٨,٠٠	٣٥,٧٩	٢١٨	٠	١٠٩٠	١٠
B٢٢	٦٥٩,٦٠	٢١٨,٠٠	٣٣,٠٥	٢١٨	٠	١٠٩٠	١٠
B٢٣	٦٨٠,٣٧	٢١٨,٠٠	٣٢,٠٤	٢١٨	٠	١٠٩٠	١٠
B٢٤	٨٣٤,١١	٣٦٤,٠٠	٤٣,٦٤	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٢٥	٨٤٠,٧٤	٣٦٤,٠٠	٤٣,٣٠	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٢٦	٨٣٩,٣١	٣٦٤,٠٠	٤٣,٣٧	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٢٧	٨٥٠,٩٤	٣٦٤,٠٠	٤٢,٧٨	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٢٨	٨٣٧,٣٧	٣٦٤,٠٠	٤٣,٥٠	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٢٩	٨٧٧,٤٣	٣٦٤,٠٠	٤١,٤٨	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٣٠	٥٤٨,٠٥	١٩٠,٠٠	٣٤,٦٧	١٩٠	٠	٩٥٠	١٠
B٣١	٥٨٩,٣٢	١٩٠,٠٠	٣٢,٢٤	١٩٠	٠	٩٥٠	١٠
B٣٢	٧١٣,٣٠	١٩٠,٠٠	٢٦,٦٤	١٩٠	٠	٩٥٠	١٠
B٣٣	٥٣٠,١٠	١٩٠,٠٠	٣٥,٨٤	١٩٠	٠	٩٥٠	١٠
B٣٤	٨٢٧,٥٩	٣٦٤,٠٠	٤٣,٩٨	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٣٥	٨٤١,١٥	٣٦٤,٠٠	٤٣,٢٧	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٣٦	٨٤٩,٩٣	٣٦٤,٠٠	٤٢,٨٣	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٣٧	٨٥٤,١١	٣٦٤,٠٠	٤٢,٦٢	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٣٨	٨٣٤,١٠	٣٦٤,٠٠	٤٣,٦٤	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٣٩	٨٥٦,٣٥	٣٦٤,٠٠	٤٢,٥١	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٤٠	٥٤٦,٧٧	١٩٠,٠٠	٣٤,٧٥	١٩٠	٠	٩٥٠	١٠
B٤١	٥٨٣,٥٩	١٩٠,٠٠	٣٢,٥٦	١٩٠	٠	٩٥٠	١٠
B٤٢	٧٠٦,٢٦	١٩٠,٠٠	٢٦,٩٠	١٩٠	٠	٩٥٠	١٠
B٤٣	٥٣٢,٦٦	١٩٠,٠٠	٣٥,٦٧	١٩٠	٠	٩٥٠	١٠
B٤٤	٨٣٦,٧٤	٣٦٤,٠٠	٤٣,٥٠	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٤٥	٨٤١,٧٧	٣٦٤,٠٠	٤٣,٢٤	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٤٦	٨٤٣,٠٥	٣٦٤,٠٠	٤٣,١٨	٣٦٤	٠	١٨٢٠	٢٠
B٤٧	١١٢٣,٤٠	٥٣٢,٠٠	٤٧,٣٦	٥٣٢	٠	٢٦٦٠	٤٠
B٤٨	١١١١,٧٥	٥٣٢,٠٠	٤٧,٨٥	٥٣٢	٠	٢٦٦٠	٤٠
B٤٩	١١٦٤,٧٠	٥٣٢,٠٠	٤٥,٦٨	٥٣٢	٠	٢٦٦٠	٤٠
B٥٠	٥٧٧,٦٧	٢١٨,٠٠	٣٧,٧٤	٢١٨	٠	١٠٩٠	١٠
الإجمالي	٣٩٢٥١,٠١	١٥٩٩٨,٠٠	٤٠,٥٩	١٥٩٩٨	٠	٤٩٩٩٨	١٠٠٠

رقم القطعة	مراجعة قطعة الأرض	المساحة الفعلية (F.P)	النسبة المئوية %	مساحة الدور المتد	عدد الدور	إجمالي وسطى (B.U.A)	عدد حياض
B٥١	٥٥٠,٧٥	١٩٠,٠٠	٣٤,٥٠	١٩٠	٥	٩٥٠	١
B٥٢	٦٤٨,٥٧	٢١٨,٠٠	٣٣,٦١	٢١٨	٥	١٠٩٠	١
B٥٣	٤٧٤,٥٥	١٩٠,٠٠	٤٠,٠٤	١٩٠	٥	٩٥٠	١
B٥٤	١٠٧١,٥٦	٥٣٢,٠٠	٤٩,٦٥	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٥٥	١٠٩٩,٢٤	٥٣٢,٠٠	٤٨,٤٠	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٥٦	١٠٧٣,١٤	٥٣٢,٠٠	٤٩,٥٧	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٥٧	١١٤٦,١٠	٥٣٢,٠٠	٤٦,٤٢	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٥٨	١١٠٢,٧٩	٥٣٢,٠٠	٤٨,٢٤	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٥٩	١٠٨٤,٧٧	٥٣٢,٠٠	٤٩,٠٤	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٦٠	٥٧٨,٤٨	٢١٨,٠٠	٣٧,٦٨	٢١٨	٥	١٠٩٠	١
B٦١	٥٨٤,٧٣	١٩٠,٠٠	٣٢,٤٩	١٩٠	٥	٩٥٠	١
B٦٢	٦٥٥,٢٦	٢١٨,٠٠	٣٣,٢٧	٢١٨	٥	١٠٩٠	١
B٦٣	٥٣٩,٦١	١٩٠,٠٠	٣٥,٢١	١٩٠	٥	٩٥٠	١
B٦٤	١٠٧١,٥٦	٥٣٢,٠٠	٤٩,٦٥	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٦٥	١١٠٣,٥١	٥٣٢,٠٠	٤٨,٢٧	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٦٦	١١٠٦,٦٦	٥٣٢,٠٠	٤٨,٠٧	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٦٧	١٠٧٠,٣١	٥٣٢,٠٠	٤٩,٧١	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٦٨	١١٣٤,٨٧	٥٣٢,٠٠	٤٦,٨٨	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
B٦٩	١٠٧٩,٢٨	٥٣٢,٠٠	٤٩,٢٩	٥٣٢	٥	٢٦٦٠	١
الإجمالي	١٣٠١٧٥,٧٤	٧٧٣٨٠,٠٠					
الإجمالي السكني	١٠٠٣٢٣,٤١	٣٠٥٣٢٠,٠٠					

## تأرياً: المساحة المخصصة للخدمات:

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٧٠٦٠.٩٦ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٦,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٥٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، و طبقاً لجدول قطع الأراضي التالي:

رقم قطعة الأرض	الغرض	مساحة قطعة الأرض		النسبة %	عدد حياض	إجمالي وسطى (B.U.A)				
		مساحة	عدد الدور			مساحة الدور المتد	عدد الدور	عدد حياض		
1	سوق شعري	8407.33	2.00	40%	40%	4512.93	1150.00	3362.93	6.00	1
2	مسجد	2096.07	0.50	30%	30%	943.23	314.41	628.82	6.00	1
3	تطوير الأراضي	1391.68	0.33	40%	40%	1906.67	1350.00	556.67	6.00	1
4	تطوير إحصائي	1312.12	0.31	20%	20%	822.42	280.00	262.42	6.00	1
5	أراضي إحصائي	1831.87	0.44	20%	20%	1046.17	340.00	366.37	6.00	1
6	ترعوي	5610.59	1.34	10%	10%	927.06	366.00	561.06	6.00	1
7	تطوير	3388.27	0.81	10%	10%	676.83	338.00	338.83	6.00	1
8	سجري	2711.16	0.65	40%	40%	4337.84	1084.46	1084.46	6.00	1
9	حرف الأسن واليابات	311.87	0.074	-	-	311.87	-	311.87	-	1
الإجمالي		27060.96	6.44			15485.23		7473.44		

**ثالثاً - المسطح المبنى والمساحات المبنية المحققة والمسموح بها بالمشروع :****المسطح المحقق بالمشروع**

معامل الاستغلال	المساحات المبنية BUA	النسبة البنائية	مساحة الدور الأرضى (F.P)	الاستعمال
		%	م <sup>٢</sup>	
٠,٥	١٤٢١٥٤,٠٠	١٠,٩٤	٣٤,٥٢٠	السكنى
	١٥٤٨٥,٢٣	٢,٣٧	٧,٤٧٣,٤٤	خدمى
	١٥٧٦٣٩,٢٣	١٣,٣٠	٤١,٩٩٣,٤٤	الإجمالى
إجمالى BUA المسموح به لكامل المشروع ١٨٩٣٨٦,٤				

الكثافة السكانية المحققة بالمشروع تبلغ ٩٥ شخصاً بالفدان .

**الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروعات بقطع الأراضى التى ليس لها**

**واجهة مطلة مباشرة على البحر وفقاً للمقرر الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ :**

**الاشتراطات التخطيطية :**

لا تزيد نسبة إجمالى المساحة المخصصة للإسكان على (٥٠%) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

تمثل نسبة المساحة المخصصة للخدمات من (٨%) كحد أدنى إلى (١٢%) كحد أقصى من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

تخصص باقى مساحة المشروع للمناطق الخضراء وممرات المشاة والطرق ومناطق الانتظار .

الارتفاع وكثافة البناء : يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الأدوار) بحيث لا يزيد هذا المعامل على (٠,٦) محسوباً لكامل مساحة الموقع وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .

أماكن انتظار السيارات : يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لكافة الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته (سطحى أو بدروم) لكافة الأنشطة .

#### الاشتراطات البنائية للإسكان :

يجب ألا تزيد نسبة إجمالي المساحة المبنية بالدور الأرضى على (٥٠%) من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ، وعلى مستوى قطعة الأرض الواحد داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضى على (٥٠%) من مساحة القطعة .  
خط البناء والارتدادات (داخل حدود قطعة الأرض) : ٣م أمامى ، ٢م من كل جانب ، ٤م خلفى ، وبما لا يزيد على نسبة البناء المقررة (٥٠%) من مساحة الأرض ، وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .  
فى حالة ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ م .

#### الاشتراطات البنائية للخدمات :

نسبة البناء على قطعة أرض الخدمات (٤٠%) من إجمالي المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك (٢٠%) نادى اجتماعى (١٠%) الأنشطة الترفيهية (٥%) نواذى رياضية .  
الردود : يتم ترك ردود ٦ أمتار داخل حدود قطع أراضي الخدمات .  
يتم الالتزام بترك ممر مشاة بين الاستعمال السكنى ومناطق الخدمات لا يقل عن ٦ م .  
يتم الالتزام باشتراطات المباني الدينية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالمدن الجديدة والحصول على الموافقات المطلوبة طبقاً للقوانين .  
يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح بمساحة (١٠%) من المسطح المبنى للدور الأرضى .

بالتفويض عن الشركة

**السيد/ محمد شعبان عبد الغنى**

### الاشتراطات العامة

- ١- لا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض على (٠,٦) ، وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها و(١٠%) للمباني الخدمية من مسطح الدور الأرضى لتلك المباني وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- تلتزم شركة عمران مصر للتنمية العقارية (ش.م.م) بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق الداخلية المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص .
- ٥- تتولى الشركة تصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق (الصرف الصحى ، مياه الشرب ، محطات التحلية ، الكهرباء ، والاتصالات) على نفقتها الخاصة ، وذلك بعد اعتماد مخططات تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشارى المشروع على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسؤولية الشركة واستشارى المشروع .
- ٦- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى 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 المدينة .

٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .

١٠- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع خلال المدة الواردة بالتعاقد وبالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد لتنفيذ المشروع .

١١- تلتزم الشركة بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠

١٣- تلتزم الشركة بأخذ موافقة كافة الجهات المعنية بشأن خط الغاز المار بالمشروع مع تحملها كافة المسئوليات المالية والجنائية نتيجة تنفيذ المنشآت بجوار خط الغاز المذكور ، ودون أدنى مسئولية على الهيئة وجهاز المدينة .

طرف ثانٍ

بالتقويض عن الشركة

**السيد/ محمد شعبان عبد الفنى**


طرف أول

معاون وزير الإسكان


المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**


العدد 6 تموز ١٩٤



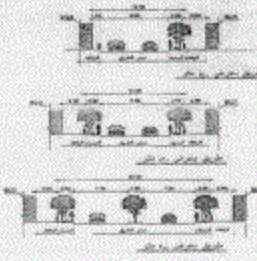
هذا المخطط المقترح



المخطط المقترح



رقم القطعة	مساحة القطعة (م <sup>2</sup> )	مساحة المخطط (م <sup>2</sup> )
1	100	100
2	200	200
3	300	300
4	400	400
5	500	500
6	600	600
7	700	700
8	800	800
9	900	900
10	1000	1000



الاسم	الرقم	المساحة (م <sup>2</sup> )	الارتفاع (م)
القطعة 1	1	100	3
القطعة 2	2	200	3
القطعة 3	3	300	3
القطعة 4	4	400	3
القطعة 5	5	500	3
القطعة 6	6	600	3
القطعة 7	7	700	3
القطعة 8	8	800	3
القطعة 9	9	900	3
القطعة 10	10	1000	3

**ملاحظات:**

- المساحة الكلية للمخطط هي 10000 م<sup>2</sup>.
- المساحة المخصصة للمباني هي 3000 م<sup>2</sup>.
- المساحة المخصصة للمساحات الخضراء هي 2000 م<sup>2</sup>.
- المساحة المخصصة للمساحات المائية هي 1000 م<sup>2</sup>.
- المساحة المخصصة للمساحات الصلبة هي 4000 م<sup>2</sup>.

**الاعتماد:**

هذا المخطط المقترح قد تم مراجعته من قبل اللجنة المختصة في وزارة التخطيط العمراني والبيئة العمرانية، وتم الموافقة عليه في تاريخ ١٠/١٠/٢٠٢١.

المهندس المعماري: **عمران متكامل**

شركة **عمران مصر للتنمية العقارية**

**ZEWAR ARCHITECTS**

لجنة المخطط العام

