

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١٢ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان

الكاننة 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 ؛

وعلى 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 المبينة 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 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 الأرض 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 الأرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان بما يعادل ٢م٣١٥٦٤٤ 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 الأرض 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 والنقسيم بقطعة الأرض 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 ؛

ق س ر ر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض 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 ، والنى 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 البنائىة المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 التخذيم 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 و المواصفات الفنية لأعمال

شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 الزمنى المعتمد من الهيئة، وفى 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 المصرى للجراجات .

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

مادة ١١ - يُنشر 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

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض بمساحة ٧٥,١٥ فدان

الكائنة 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 ٢٣١٥٦٤٤م أى ما يعادل ٧٥,١٥ فدان .

ميرانية استعمالات الأراضى :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٩٠٣٢٣,٤١م أى ما يعادل ٢١,٥١ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٦٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٧٠٦٠,٩٦م أى ما يعادل ٦,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٨,٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢١٠٧٤١٠,٦٣م أى ما يعادل ٢٥,٥٧ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٠٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلى بمساحة ٢٤٨٣٠٠م أى ما يعادل ١١,٥٠ فدان وتمثل نسبة (١٥,٣٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية وحرم الطريق بمساحة ٢٣٨٠٢٩م أى ما يعادل ٩,٠٥ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمرافق بمساحة ٢٤٥٢٠م^٢ أى ما يعادل ١,٠٨ فدان

وتمثل نسبة (١,٤٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٩٠٣٢٣,٤١م^٢ أى ما يعادل

٢١,٥١ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٦٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،

وفقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	المساحة الكلية (L.P)	المساحة المخصصة للمشروع	عدد وحدات السكن	خصائص مسطح الأرض	
					المساحة المخصصة للمشروع	عدد وحدات السكن
A1	١١٥٤,٨٧	٣٩٠	٣٣,٧٧	٤٧٦	٢	٨٦٦
A2	٤٤٥,٨١	١١٤	٢٥,٥٧	١٣٤	٢	٢٤٨
A3	١٢٤٦,٥١	٤١٢	٣٣,٥٥	٤٩٦	٢	٩٠٨
A4	٧٥٠,٠٨	٢٠٦	٢٧,٤٦	٢٤٨	٢	٤٥٤
A5	٣٩٧,٨٣	١١٤	٢٨,٦٦	١٣٤	٢	٢٤٨
A6	٣٩٦,٩٣	١١٤	٢٨,٧٢	١٣٤	٢	٢٤٨
A7	١٢٠١,٦٨	٤١٢	٣٤,٢٩	٤٩٦	٢	٩٠٨
A8	٣٩٣,٥	١١٤	٢٨,٩٧	١٣٤	٢	٢٤٨
A9	٤٠٧,٠٦	١١٤	٢٨,٠١	١٣٤	٢	٢٤٨
A10	١٢٧٣,٤٦	٤١٢	٣٢,٣٥	٤٩٦	٢	٩٠٨
A11	٦٨٣,٦٥	٢٠٦	٣٠,١٣	٢٤٨	٢	٤٥٤
A12	١١٨٨,١٤	٣٩٠	٣٢,٨٢	٤٧٦	٢	٨٦٦
A13	٤٠٩,١٨	١١٤	٢٧,٨٦	١٣٤	٢	٢٤٨
A14	٣٩٨,٨٦	١١٤	٢٨,٥٨	١٣٤	٢	٢٤٨
A15	٧٠٠,٧٨	٢٠٦	٢٩,٤٠	٢٤٨	٢	٤٥٤
A16	١١٥٧,٨٨	٣٩٠	٣٣,٦٨	٤٧٦	٢	٨٦٦
A17	٤٣٢,٨	١١٤	٢٦,٣٤	١٣٤	٢	٢٤٨
A18	٣٧٢,٧٧	١١٤	٣٠,٥٨	١٣٤	٢	٢٤٨
A19	٣٧٢,٤٥	١١٤	٣٠,٦١	١٣٤	٢	٢٤٨
A20	٤٢٣,٧٨	١١٤	٢٦,٩٠	١٣٤	٢	٢٤٨

عدد الوحدات في العنق	إجمالي مسطح الأرض (B.U.A) م ^٢	عدد الأرض الوحدات	مساحة الدور المستقر م ^٢	النسبة النسبية %	المساحة المبنية (F.P) م ^٢	مساحة قطعة الأرض م ^٢	رقم القطعة
٨	٩٠٨	٢	٤٩٦	٢٢,٣٦	٤١٢	١٢٧٢,٣٥	A٢١
٤	٤٥٤	٢	٢٤٨	٣٠,٧٤	٢٠٦	٦٧٠,١١	A٢٢
٢	٢٤٨	٢	١٣٤	٢٦,١٦	١١٤	٤٣٥,٨٥	A٢٣
٤	٤٥٤	٢	٢٤٨	٣٠,٩٢	٢٠٦	٦٦٦,٣٤	A٢٤
٢	٢٤٨	٢	١٣٤	٢٨,٦٧	١١٤	٣٩٧,٦١	A٢٥
٢	٢٤٨	٢	١٣٤	٢٩,٤٧	١١٤	٣٨٦,٨٧	A٢٦
٢	٢٤٨	٢	١٣٤	٢٨,٧٥	١١٤	٣٩٦,٤٨	A٢٧
٨	٨٦٦	٢	٤٧٦	٢٢,٣٤	٣٩٠	١١٦٩,٧٩	A٢٨
٢	٢٤٨	٢	١٣٤	٢٧,٠٨	١١٤	٤٢٠,٩٩	A٢٩
٨	٩٠٨	٢	٤٩٦	٢٢,٥٨	٤١٢	١٢٦٤,٦	A٣٠
٨	٩٠٨	٢	٤٩٦	٢١,٨٨	٤١٢	١٢٩٢,١٨	A٣١
٢	٢٤٨	٢	١٣٤	٢٧,٩٨	١١٤	٤٠٧,٤٩	A٣٢
٢	٢٤٨	٢	١٣٤	٢٦,١١	١١٤	٤٣٦,٦٩	A٣٣
٤	٤٥٤	٢	٢٤٨	٣٠,٣٧	٢٠٦	٦٧٨,٢٨	A٣٤
٨	٩٠٨	٢	٤٩٦	٢٢,٩٧	٤١٢	١٢٤٩,٧٣	A٣٥
٤	٤٥٤	٢	٢٤٨	٣٠,٩٢	٢٠٦	٦٦٦,٢٦	A٣٦
٨	٩٠٨	٢	٤٩٦	٢٢,٩٧	٤١٢	١٢٤٩,٥٣	A٣٧
٤	٤٥٤	٢	٢٤٨	٣٠,٥٢	٢٠٦	٦٧٥,٠٥	A٣٨
٢	٢٤٨	٢	١٣٤	٢٧,١٣	١١٤	٤٢٠,٢٥	A٣٩
٤	٤٥٤	٢	٢٤٨	٣٠,١٤	٢٠٦	٦٨٣,٤٦	A٤٠
٨	٩٠٨	٢	٤٩٦	٢١,٩٦	٤١٢	١٢٨٩,٠٦	A٤١
٢	٢٢٠	٢	١١٦	٢٨,٧٢	١٠٤	٣٦٢,١٢	A٤٢
٢	٢٢٠	٢	١١٦	٢٨,٥٦	١٠٤	٣٦٤,١٥	A٤٣
١٠	٨٧٦	٢	٤٠٨	٢٨,٣٦	٤٦٨	١٢٢٠,٠٩	A٤٤
١٠	٨٧٦	٢	٤٠٨	٢٨,٤٥	٤٦٨	١٢١٧,١٩	A٤٥
٦	٥٤٨	٢	٢٥٦	٢٦,٧٢	٢٩٢	٧٩٥,١٢	A٤٦
٣٠٠	٣٠٠	٠	١٢٥	٠,٠٠	٠	٣٢٨٩٦,٩٦	الإجمالي
عدد الوحدات في العنق	إجمالي مسطح الأرض (B.U.A) م ^٢	عدد الأرض الوحدات	مساحة الدور المستقر م ^٢	النسبة النسبية %	المساحة المبنية (F.P) م ^٢	مساحة قطعة الأرض م ^٢	رقم القطعة
٢٠	١٨٢٠	٠	٣٦٤	٤٠,٦١	٣٦٤,٠٠	٨٩٦,٣٧	B١
٢٠	١٨٢٠	٠	٣٦٤	٤١,٧٠	٣٦٤,٠٠	٨٧٢,٩٨	B٢
٢٠	١٨٢٠	٠	٣٦٤	٤٠,٩٣	٣٦٤,٠٠	٨٨٩,٣٤	B٣
١٠	١٠٩٠	٠	٢١٨	٤٢,٦٨	٢١٨,٠٠	٥١٠,٧٤	B٤
١٠	١٠٩٠	٠	٢١٨	٤٣,٤١	٢١٨,٠٠	٥٠٢,٢١	B٥
٢٠	١٨٢٠	٠	٣٦٤	٤١,٦٠	٣٦٤,٠٠	٨٧٥,٠١	B٦
٢٠	١٨٢٠	٠	٣٦٤	٤١,٧١	٣٦٤,٠٠	٨٧٢,٧٩	B٧
٢٠	١٨٢٠	٠	٣٦٤	٤٢,٢٨	٣٦٤,٠٠	٨٦٠,٩٣	B٨
٢٠	١٨٢٠	٠	٣٦٤	٤٢,٠٨	٣٦٤,٠٠	٨٦٥,١١	B٩
٢٠	١٨٢٠	٠	٣٦٤	٤٢,٩٤	٣٦٤,٠٠	٨٤٧,٧٠	B١٠

عدد الوحدات من المبني	حجم من سطح الأرض (B:U:A) م ^٢	عدد الأدوار	مساحة الدور المستور م ^٢	النسبة المئوية للبناء %	المساحة المبنية (F.P) م ^٢	مساحة قطعة الأرض م ^٢	رقم القطعة
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٢,٨٤	٣٦٤,٠٠	٨٤٩,٦٤	B11
١٠	١٠٩٠	٥	٢١٨	٣٥,٩٣	٢١٨,٠٠	٦٠٦,٧١	B1٢
٢٠	١٠٩٠	٥	٢١٨	٣٠,٩٨	٢١٨,٠٠	٧٠٣,٥٧	B1٣
١٠	١٠٩٠	٥	٢١٨	٣٤,٠١	٢١٨,٠٠	٦٤١,٠٦	B1٤
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٦٠	٣٦٤,٠٠	٨٣٤,٨٣	B1٥
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٠٧	٣٦٤,٠٠	٨٤٥,٠٤	B1٦
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٤٤	٣٦٤,٠٠	٨٣٧,٩٩	B1٧
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٠,١٥	٣٦٤,٠٠	٩٠٦,٥٤	B1٨
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٢,٥٦	٣٦٤,٠٠	٨٥٥,٢١	B1٩
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٥٤	٣٦٤,٠٠	٨٣٥,٩٦	B٢٠
١٠	١٠٩٠	٥	٢١٨	٣٥,٧٩	٢١٨,٠٠	٦٠٩,٠٥	B٢١
١٠	١٠٩٠	٥	٢١٨	٣٣,٠٥	٢١٨,٠٠	٦٥٩,٦٠	B٢٢
١٠	١٠٩٠	٥	٢١٨	٣٢,٠٤	٢١٨,٠٠	٦٨٠,٣٧	B٢٣
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٦٤	٣٦٤,٠٠	٨٣٤,١١	B٢٤
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٣٠	٣٦٤,٠٠	٨٤٠,٧٤	B٢٥
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٣٧	٣٦٤,٠٠	٨٣٩,٣١	B٢٦
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٢,٧٨	٣٦٤,٠٠	٨٥٠,٩٤	B٢٧
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٥	٣٦٤,٠٠	٨٣٧,٣٧	B٢٨
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤١,٤٨	٣٦٤,٠٠	٨٧٧,٤٣	B٢٩
١٠	٩٥٠	٥	١٩٠	٢٤,٦٧	١٩٠,٠٠	٥٤٨,٠٥	B٣٠
١٠	٩٥٠	٥	١٩٠	٣٢,٢٤	١٩٠,٠٠	٥٨٩,٣٢	B٣١
١٠	٩٥٠	٥	١٩٠	٢٦,٦٤	١٩٠,٠٠	٧١٣,٣٠	B٣٢
١٠	٩٥٠	٥	١٩٠	٣٥,٨٤	١٩٠,٠٠	٥٣٠,١٠	B٣٣
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٩٨	٣٦٤,٠٠	٨٢٧,٥٩	B٣٤
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٣٧	٣٦٤,٠٠	٨٤١,١٥	B٣٥
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٢,٨٣	٣٦٤,٠٠	٨٤٩,٩٣	B٣٦
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٢,٦٢	٣٦٤,٠٠	٨٥٤,١١	B٣٧
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٦٤	٣٦٤,٠٠	٨٣٤,١٠	B٣٨
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٢,٥١	٣٦٤,٠٠	٨٥٦,٣٥	B٣٩
١٠	٩٥٠	٥	١٩٠	٣٤,٧٥	١٩٠,٠٠	٥٤٦,٧٧	B٤٠
١٠	٩٥٠	٥	١٩٠	٣٢,٥٦	١٩٠,٠٠	٥٨٣,٥٩	B٤١
١٠	٩٥٠	٥	١٩٠	٢٦,٩٠	١٩٠,٠٠	٧٠٦,٢٦	B٤٢
١٠	٩٥٠	٥	١٩٠	٣٥,٦٧	١٩٠,٠٠	٥٢٢,٦٦	B٤٣
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٥٠	٣٦٤,٠٠	٨٣٦,٧٤	B٤٤
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٢٤	٣٦٤,٠٠	٨٤١,٧٧	B٤٥
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,١٨	٣٦٤,٠٠	٨٤٣,٠٥	B٤٦
٤٠	٢٦٦٠	٥	٥٣٢	٤٧,٣٦	٥٣٢,٠٠	١١٢٣,٤٠	B٤٧
٤٠	٢٦٦٠	٥	٥٣٢	٤٧,٨٥	٥٣٢,٠٠	١١١١,٧٥	B٤٨
٤٠	٢٦٦٠	٥	٥٣٢	٤٥,٦٨	٥٣٢,٠٠	١١٦٤,٧٠	B٤٩
١٠	١٠٩٠	٥	٢١٨	٣٧,٧٤	٢١٨,٠٠	٥٧٧,٦٧	B٥٠
٢٠	١٨٢٠	٥	٣٦٤	٤٣,٩٨	٣٦٤,٠٠	٨٢٧,٥٩	الإجمالي

ثالثًا - المسطح المبنى والمساحات المبنية المحققة والمسموح بها بالمشروع :

المسطح المحقق بالمشروع				
معامل الاستغلال	المساحات المبنية BUA	النسبة المبنية	مساحة الدور الأرضى (F.P)	الاستعمال
		%	م ^٢	
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 شخص بالفدان .

الاشتراطات التخطيطية و البنائية للمشروعات بقطع الأراضى التى ليس لها

واجهة مطلة مباشرة على البحر وفقًا للقرار الوزارى ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠:

الاشتراطات التخطيطية :

لا تزيد نسبة إجمالى المساحة المخصصة للإسكان عن (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 عن (٠,٦) محسوبًا 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 طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته (سطحى أو بدروم) لكافة الأنشطة .

الاشتراطات البنائية للإسكان :

يجب ألا تزيد نسبة إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠%) من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ، وعلى مستوى قطعة الأرض الواحدة داخل المشروع فيجب ألا تزيد مساحة الدور الأرضى عن (٥٠%) من مساحة القطعة .
خط البناء والارتدادات (داخل حدود قطعة الأرض) : ٣م أمامى ، ٢م من كل جانب ، ٤م خلفى ، وبما لا يزيد عن 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 ٤م .

الاشتراطات البنائية للخدمات :

نسبة البناء على قطعة أرض الخدمات (٤٠%) من إجمالى المساحة المخصصة للخدمات ويستثنى من ذلك (٢٠%) نادى اجتماعى ، (١٠%) الأنشطة الترفيهية ، (٥%) نوادى 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 ٦م .
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 .

الاشتراطات العامة

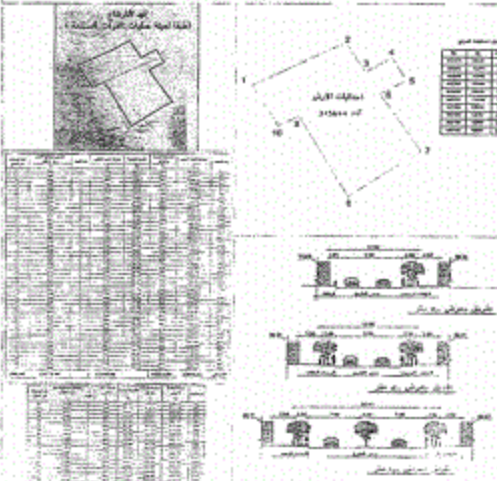
- ١ - لا يزيد معامل الاستغلال بقطعة الأرض عن (٠,٦) ، وفى جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (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 للتممية 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 ان يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية 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 ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش 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 الفقرة (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 والجناينية نتيجة تنفيذ المنشآت بجوار خط الغاز المذكور ، ودون أدنى مسئولية على الهيئة وجهاز المدينة .

طرف ثان
بالتفويض عن الشركة
السيد/ محمد شعبان عبد الغنى

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
مهندس/ وليد عباس

المادة ٦٦ -



المخطط الأرضي
315444 007

المخطط المعماري


المخطط الإنشائي

المخطط التوسعي

الرقم	الوصف	المساحة	القيمة
1	أرض	10.000	20.000.000
2	بنية تحتية	5.000	10.000.000
3	مباني	5.000	10.000.000
4	مناطق خضراء	2.000	4.000.000
5	مناطق خدمات	1.000	2.000.000
6	مناطق مرافق	1.000	2.000.000
7	مناطق أخرى	1.000	2.000.000
8	مناطق خدمات	1.000	2.000.000
9	مناطق مرافق	1.000	2.000.000
10	مناطق أخرى	1.000	2.000.000
11	مناطق خدمات	1.000	2.000.000
12	مناطق مرافق	1.000	2.000.000
13	مناطق أخرى	1.000	2.000.000
14	مناطق خدمات	1.000	2.000.000
15	مناطق مرافق	1.000	2.000.000
16	مناطق أخرى	1.000	2.000.000
17	مناطق خدمات	1.000	2.000.000
18	مناطق مرافق	1.000	2.000.000
19	مناطق أخرى	1.000	2.000.000
20	مناطق خدمات	1.000	2.000.000

المساحة الإجمالية: 50.000 متر مربع

القيمة الإجمالية: 100.000.000 جنيه مصري



صورة جوية للموقع

الملاحظات:

1- يجب الالتزام بجميع شروط وأحكام المخطط المرفق.

2- يجب توفير كافة الخدمات والمرافق المطلوبة في المخطط.

3- يجب الحفاظ على المناطق الخضراء والمرافق العامة.

4- يجب إجراء الدراسات الهندسية والبيئية اللازمة.

5- يجب توفير كافة الوثائق والمستندات المطلوبة.

الموافقة:

المهندس/
 المهندس/
 المهندس/

شركة عمران مصر للتنمية العقارية
 إعرافى متكامل

ZEWAR
 Real Estate Development
 شركة عمران مصر للتنمية العقارية

NVA
 لوجبة المنطقة العام

١٠١٤

