

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٦٤) بمساحة (٣٢,٨٢) فدان شرق المنطقة الصناعية B4 بمدينة العاشر من رمضان المخصصة لشركة فريش إلكترونيك للأجهزة المنزلية (ش.م.م) لإقامة مشروع ورش حرفية

#### 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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم ١٠٤ بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٢٠ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٣٦٤) شرق المنطقة الصناعية (B4) بمساحة (٣٢,٨٢) فدان بما يعادل (٢م١٣٧٨٣٦,٦٥) لإقامة ورش حرفية لصالح شركة فريش إليكتروك للأجهزة المنزلية بمدينة العاشر من رمضان ؛

وعلى محضر التسليم المؤقت المحرر بتاريخ ١٧/١/٢٠٢١ لقطعة الأرض رقم (٣٦٤) شرق المنطقة الصناعية (B4) بمساحة (٣٢,٨٢) فدان بما يعادل (٢م١٣٧٨٣٦,٦٥) بمدينة العاشر من رمضان ؛

وعلى كتاب وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٤٣٠) بتاريخ ٣/٧/٢٠٢١ بشأن طلب استصدار القرار الوزاري الخاص بقطعة الأرض سالفة الذكر والمرفق به لوحة المخطط العام وكذا المستندات المطلوبة لاستصدار القرار ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢/١١/٢٠٢١ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة فريش إليكتروك للأجهزة المنزلية (ش.م.م) على قطعة أرض رقم (٣٦٤) شرق المنطقة الصناعية B4 بمساحة ٣٢,٨٢ فدان بما يعادل ٢م١٣٧٨٣٦,٦٥ لإقامة ورش حرفية بمدينة العاشر من رمضان ؛

وعلى كتاب وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٠٥٥) بتاريخ ٦/١٢/٢٠٢١ والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية للمخطط العام وذلك لاستصدار القرار الوزاري الوارد برقم (٤٢٦٣٧٦) بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠٢١ ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة العاشر من رمضان الوارد برقم (٤٥٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ والمرفق به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع وكذا موقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة فى ٢٠٢٢/١/١٠ ؛  
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 مدينة العاشر من رمضان بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة فريش إليكتروك للأجهزة المنزلية باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٦٤) بمساحة ٣٢,٨١ فدان شرق المنطقة الصناعية B4 بمدينة العاشر من رمضان لإقامة مشروع ورش حرفية ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٣ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـــــرر :

**مادة ١ -** يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٣٦٤) بمساحة (٣٢,٨٢) فدان أى ما يعادل (٢م١٣٧٨٣٦,٦٥) (مائة وسبعة وثلاثون ألفا وثمانمائة وستة وثلاثون مترا مربعا و١٠٠/٦٥ من المتر المربع) شرق المنطقة الصناعية B4 بمدينة العاشر من رمضان المخصصة لشركة فريش إليكتروك للأجهزة المنزلية (ش.م.م)

لإقامة مشروع ورش حرفية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ٨ -** 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**

الجمهورية العربية السورية  
المطابق لأحكام القانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠٢٢  
وزارة الكهرباء والمياه  
مديرية الكهرباء والمياه  
مكتب مدير المديرية

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد المخطط العام المقدم من شركة فريش إلكتروك للأجهزة المنزلية على قطعة الأرض رقم ٣٦٤ شرق المنطقة الصناعية B4 بإجمالى مساحة ٣٢,٨١ فدان، أى ما يعادل ٢م١٣٧٨٣٦,٦٥ لإقامة مشروع ورش حرفية

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٣٧٨٣٦,٦٥ أى ما يعادل ٣٢,٨١ فدان .

### مكونات المشروع :

١- المساحة المخصصة للمبنى F.P ٢م٨٥٧٨١,٥٩ بما يعادل ٢٠,٤٢ فدان وتمثل نسبة (٦٢,٢٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

المساحة المخصصة لمبنى الورش الحرفية ٢م٧٦٨٧٨,٧٠ بما يعادل ١٨,٣ فدان وتمثل نسبة (٥٥,٧٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة لمبنى الخدمات الإدارية ٢م٨٩٠٢,٨٩ بما يعادل ٢,١٢ فدان وتمثل نسبة (٦,٤٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات والمسطحات الخضراء ٢م٥٢٠٥٥,٠٦ بما يعادل ١٢,٣٩ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٧٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### جدول يوضح مساحات الدور الأرضى (F.P) لمبنى المشروع

رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة المبنى F.P الدور الأرضى
١	ورشة أعمال صاج	٥٩٠٠
٢	ورشة بلاستيك	٥٩٠٠
٣	ورشة أعمال عزل فوم	٥٩٠٠
٤	ورشة أعمال عزل فوم	٥٩٠٠

رقم القطعة	نوع الأرض	مساحة المبنى F.P ٢م الدور الأرضي
٥	ورشة أعمال تبريد	٥٩٠٠
٦	ورشة أعمال تبريد	٥٩٠٠
٧	ورشة بلاستيك	٧٢٩١
٨	ورشة أعمال صاج	٧٢٤٢,٧
٩	ورشة أعمال عزل فوم	٦٧٣٦,٢٥
١٠	ورشة أعمال عزل فوم	٦٧٣٦,٢٥
١١	ورشة بلاستيك	٦٧٣٦,٢٥
١٢	ورشة أعمال تبريد	٦٧٣٦,٢٥
إجمالي مباني الورش		
١٣	خدمات (إدارة ومخازن)	٤٢٦٠
١٤	خدمات (إدارة ومخازن)	٤٦٤٢,٨٩
إجمالي مساحة المباني الخدمية		
٨٩٠٢,٨٩		
إجمالي مساحات المباني		
٨٥٧٨١,٥٩		

#### الاشتراطات البنائية للمشروع :

- النسبة البنائية لا تزيد عن ٦٥% من إجمالي مساحة المشروع .
- الردود ٤ أمتار من جميع الاتجاهات .
- الارتفاع ١٥ مترًا للمباني الخرسانية والجمالونات بشرط الالتزام بقيود الارتفاعات المقررة من قبل وزارة الدفاع .
- الحد الأقصى لطول البلوك ٣٠٠ متر .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته بمواقف انتظار سطحية وبالبدرومات أسفل المباني الخدمية والورشة رقم ٦ مع مراعاة مداخل ومخارج البدرومات وبما لا يتعارض مع منحنيات الطرق الداخلية والكود المصري للجراجات .

### الإشتراطات العامة لكامل المشروع

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني الخرسانية والجمالونات ١٥ متراً بشرط الالتزام بقيود الارتفاعات المقررة من قبل وزارة الدفاع والنسبة البنائية الإجمالية للمشروع ٦٥٪ من إجمالي مساحة المشروع والردود لا يقل عن ٤ أمتار من جميع الجهات الخارجية .
- ٢- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣- تتولى شركة فريش للأجهزة المنزلية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبنى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٤- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفتها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٦- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٧- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .



- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥، ٦، ٧) .
- ٩- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٠- تلتزم الشركة بأخذ كافة الموافقات اللازمة من جهات الاختصاص التى قد تكون مطلوبة لتنفيذ المشروع .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٢- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول	طرف ثانى
معاون وزير الإسكان	المفوض عن الشركة
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات	<b>السيدة المهندسة / مروة مصطفى كمال محمد</b>
<b>مهندس / وليد عباس عيد القوى</b>	

العدد ١١٧



الرقم	المساحة	الغرض
١	١٠٠	مبنى
٢	١٠٠	مبنى
٣	١٠٠	مبنى
٤	١٠٠	مبنى
٥	١٠٠	مبنى
٦	١٠٠	مبنى
٧	١٠٠	مبنى
٨	١٠٠	مبنى
٩	١٠٠	مبنى
١٠	١٠٠	مبنى
١١	١٠٠	مبنى
١٢	١٠٠	مبنى
١٣	١٠٠	مبنى
١٤	١٠٠	مبنى
١٥	١٠٠	مبنى
١٦	١٠٠	مبنى
١٧	١٠٠	مبنى
١٨	١٠٠	مبنى
١٩	١٠٠	مبنى
٢٠	١٠٠	مبنى



مجمع ورش حربية  
بالمعالي من رمضان  
محافظة أسسها ١٩٨٤

الامتثال	المساحة	
	م <sup>٢</sup>	النسبة
مبنى الورش	١٠٠	١٠٠%
مبنى الخدمات والمرافق	١٠٠	١٠٠%
امتداد المباني	١٠٠	١٠٠%
شرف المباني	١٠٠	١٠٠%
الخدمات والمرافق	١٠٠	١٠٠%
إجمالي مساحة المشروع	١٠٠	١٠٠%

قطعة رقم / ٣٤٤  
اسم ساحة الورش

منطقة صناعية شرق B4

اعتماد المخطط العام لمجمع الورش

اسم المخطط: مجمع ورش حربية

**التشريعات التطبيقية**

١- اللوائح التنفيذية الخاصة بالبناء على مساحة المشروع مع مراعاة شروط الإنشاءات المعمول بها في المنطقة الصناعية.

٢- اللوائح الخاصة بالبناء على المساحات الخضراء والحدائق العامة.

٣- اللوائح الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للخدمات والمرافق.

٤- اللوائح الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني السكنية.

٥- اللوائح الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني التجارية.

٦- اللوائح الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني الصناعية.

٧- اللوائح الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني التعليمية.

٨- اللوائح الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني الصحية.

٩- اللوائح الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني الرياضية.

١٠- اللوائح الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني الثقافية.

**معلومات عن مسطح المباني بالمشروع**

رقم	اسم المبنى	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الغرض
١	مبنى الورش	١٠٠	صناعي
٢	مبنى الخدمات	١٠٠	خدمي
٣	مبنى الخدمات	١٠٠	خدمي
٤	مبنى الخدمات	١٠٠	خدمي
٥	مبنى الخدمات	١٠٠	خدمي
٦	مبنى الخدمات	١٠٠	خدمي
٧	مبنى الخدمات	١٠٠	خدمي
٨	مبنى الخدمات	١٠٠	خدمي
٩	مبنى الخدمات	١٠٠	خدمي
١٠	مبنى الخدمات	١٠٠	خدمي

**التصاريح**

١- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على مساحة المشروع مع مراعاة شروط الإنشاءات المعمول بها في المنطقة الصناعية.

٢- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على المساحات الخضراء والحدائق العامة.

٣- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للخدمات والمرافق.

٤- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني السكنية.

٥- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني التجارية.

٦- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني الصناعية.

٧- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني التعليمية.

٨- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني الصحية.

٩- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني الرياضية.

١٠- تصاريح البناء الخاصة بالبناء على المساحات المخصصة للمباني الثقافية.

**ملاحظات**

١- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

٢- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

٣- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

٤- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

٥- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

٦- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

٧- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

٨- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

٩- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

١٠- يجب الالتزام بالخطط والقرارات الصادرة من الجهات المختصة.

**معلومات عن مسطح المباني بالمشروع**

١- مبنى الورش: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - صناعي

٢- مبنى الخدمات: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - خدمي

٣- مبنى الخدمات: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - خدمي

٤- مبنى الخدمات: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - خدمي

٥- مبنى الخدمات: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - خدمي

٦- مبنى الخدمات: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - خدمي

٧- مبنى الخدمات: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - خدمي

٨- مبنى الخدمات: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - خدمي

٩- مبنى الخدمات: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - خدمي

١٠- مبنى الخدمات: ١٠٠ م<sup>٢</sup> - خدمي

