

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٥٣ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٧

باعتدال تخطيط وتنقسم قطعتى الأرض رقمى (C3-B3) بمساحة ٢٣٥٩١٦,٩٢ بلوك ٢٥٠٢٥

بالحي الترفيهى بمدينة العبور والمخصصة للسادة شركة/ حاتم محمد السيد أحمد وشركاه

FIRST CO FOR TRADING AND DISTRIBUTION (فيرست للتجارة والتوزيع)

لإقامة مشروع مختلط بنسبة (٦٠٪ خدمات استثمارية ، ٤٠٪ عمراني متكامل)

## وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات 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 للمجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراطات الإنشائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٥ بالموافقة على تخصيص قطعتى الأرض رقمى (B3 - C3) بلوك (٢٥٠٢٥) بالحي

الترفيهي بمساحة ٣٦١٧٢ م٢ بمدينة العبور والمخصصة للسادة / شركة حاتم محمد السيد أحمد وشركاه (فيرست للتجارة والتوزيع FIRST CO FOR TRADING AND DISTRIBUTION

لإقامة مشروع بنشاط (٦٠٪ خدمات استثمارية ، ٤٠٪ عمراني متكامل) ، بالشروط التي تضمنها القرار .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٣ لقطعة الأرض عاليه بمساحة ٢٣٥٩١٦,٩٢ م٢ .

وعلى خطاب السادة / شركة زينوفيشين للاستشارات الهندسية - مفوضاً عن السادة / شركة حاتم محمد السيد أحمد وشركاه (فيرست للتجارة والتوزيع)

FIRST CO FOR TRADING AND DISTRIBUTION الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٥٣٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣ بشأن اعتماد المخطط

العام للمشروع ولإصدار القرار الوزاري ومرفقاً به مستندات القرار الوزاري .

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٤١٠١) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٤ مرفقاً به

لوحات المخطط العام لقطعة الأرض عاليه للمراجعة والاعتماد .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة العبور الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٢٠٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٨ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة

والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض .

وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٣ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة حاتم محمد السيد أحمد وشركاه (فيرست للتجارة

والتوزيع) FIRST CO FOR TRADING AND DISTRIBUTION لقطعتى الأرض رقمى (B3 - C3) ، بلوك (٢٥٠٢٥) بالحي الترفيهي

بمساحة ٢٣٥٩١٦,٩٢ م٢ بمدينة العبور لإقامة مشروع بنشاط (٦٠٪ خدمات استثمارية ، ٤٠٪ عمراني متكامل) .

وعلى الإنفاذ بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية وإصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض

عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٨٧٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٦ .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض بسداد العداوة المقررة نظير إضافة عدد ٥ ادوار علوية إضافية

للمباني السكنية للمشروع . وفقاً لما تقرره اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة . وقبل إصدار تراخيص البناء والتعهد الخاص بمنطقة الخدمات .

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد من القطاع المختص بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٥ .

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقنن المالي) للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن .

وعلى جدول عدم الممانعة من إصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بفيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة العبور بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / شركة حاتم محمد السيد احمد وشركاه ( فيرست للتجارة والتوزيع ) FIRST CO FOR TRADING AND DISTRIBUTION باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتي الأرض رقمي (B3 - C3) بمساحة (٢٥٩١٦,٩٢ م<sup>٢</sup>) بلك (٢٥٠٢٥) بالحي الترفيهي بمدينة العبور لإقامة مشروع مختلط بنسبة (٦٠٪) خدمات استثمارية ، ٤٠٪ عمراني متكامل . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٠ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

## "قرار"

**مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعتي الأرض رقمي (B3 - C3) بمساحة (٢٥٩١٦,٩٢ م<sup>٢</sup>) بلك (٢٥٠٢٥) بالحي الترفيهي بمدينة العبور والمخصصة للسادة / شركة حاتم محمد السيد احمد وشركاه (فيرست للتجارة والتوزيع) FIRST CO FOR TRADING AND DISTRIBUTION لإقامة مشروع مختلط بنسبة (٦٠٪) خدمات استثمارية ، ٤٠٪ عمراني متكامل . وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة (٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة (٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له . وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشرطاطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقواعد والنظم المتبعة .

**مادة (٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفي حالة التذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**مادة (٥) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو الجهاز .

**مادة (٦) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع

**مادة (٧) :** تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة عدد ٥ أدوار علوية إضافية للمباني السكنية بالمشروع . وفقا لما تفرره اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة . وقبل إستصدار تراخيص البناء . وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على تقديم المنطقة من الخارج كأن لم تكن .

**مادة (٨) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

**مادة (٩) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بملئحة المتعلق عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

**مادة (١٠) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها.

**مادة (١١) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١٠) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والقرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد وخلال (ثلاث سنوات) من تاريخ هذا القرار وفقاً لما ورد بالبند الثامن من عقد التخصيص المبرم معها في ٢٠٢٥/٢/٣ . وفي حالة ثبوت ما يضاف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

**مادة (١٢) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

**مادة (١٣) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

**مادة (١٤) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

**مادة (١٥) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

**مادة (١٦) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



مخطط الحديقة الصادر بإعتماد تقطيع وتقسيم قطعتي الأرض رقمي (B3 - C3) بلك (٢٥٠٢٥) بالحي الترفيهي بمساحة ٣٥٩١٦,٩٢ م<sup>٢</sup> بمدينة العبور والمخصصة للسادة / شركة حاتم محمد السيد أحمد وشركاه وسمتها التجارية (فريست للتجارة والتوزيع) (FIRST CO FOR TRADING AND DISTRIBUTION) لإقامة مشروع بنشاط (٦٠٪ خدمات استثمارية و ٤٠٪ عمراني متكامل).

#### مساحة المشروع :-

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٥٩١٦,٩٢ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٨,٥٥ فدان ؛ وينقسم الي :
- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٢١٤٣٦٦,٧٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٤٢ فدان وتمثل نسبة ٤٠ ٪ من مساحة المشروع .
- المساحة المخصصة للنشاط الخدمي الاستثماري بمساحة ٢١٥٥٠,١٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,١٣ فدان وتمثل نسبة ٦٠ ٪ من مساحة المشروع .

#### أولا :- مكونات النشاط العمراني المتكامل :

- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ٢١٤٣٦٦,٧٧ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,٤٢ فدان وتمثل نسبة ٤٠ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ؛ ويشمل علي الاتي:-
- الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة ٣٨٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٩٠ فدان وتمثل نسبة ٢٦,٤٥ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢١٥٥,٠٢ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٠,٥١ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٥٥٨,١٠ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٠,٦١ فدان وتمثل نسبة ١٢,٨١ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣١٨٦,٧٩ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٠,٧٦ فدان وتمثل نسبة ٢٢,١٨ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٦٦,٨٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٦٣ فدان وتمثل نسبة ١٨,٥٦ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.

#### الأراضي المخصصة للإسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة ٣٨٠٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٩٠ فدان وتمثل نسبة ٢٦,٤٥ ٪ من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل ؛ وطبقا للجدول التالي :-

| ملاحظات                                                                                                                                                                          | إجمالي مسطح BUA بالموقع العام م <sup>٢</sup> | إجمالي مسطح الدور الأرضي بالموقع العام (F.P) م <sup>٢</sup> | إجمالي عدد الوحدات | مساحة الدور الأرضي (F.P) م <sup>٢</sup> | عدد الوحدات بالنموذج | عدد الأدوار المطلوب ترخيصها | عدد الأدوار بعد تطبيق نظام المجموع | عدد الأدوار الأصلي    | التكرار | رمز النموذج |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------|-------------|
| تم تطبيق نظام الحجم ليرسل ارتفاع المبني (أرضي + ٧ متكرر) مع زيادة عدد الأدوار ليصل الي (أرضي + ١٢ دور) مع سداد الجالوة المقررة نظرا ذلك قبل استصدار ترخيص البناء لمكونات المشروع | 24700                                        | 1900                                                        | 208                | 950                                     | 104                  | بدروم + أرضي + ١٢ دور       | بدروم + أرضي + ٧ أدوار             | أرضي + ٣ أدوار متكررة | 2       | A           |
|                                                                                                                                                                                  | 24700                                        | 1900                                                        | 208                |                                         |                      |                             |                                    |                       | 2       | الإجمالي    |

## الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢١٥٥,٠٢ م أي ما يعادل ٠,٥١ فدان وتمثل نسبة ١٥,٠٠ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل ١ وطبقا للجدول التالي :-

| رقم منطقة الخدمات | رقم المبنى | النشاط                    | المساحة م <sup>٢</sup> | المساحة (فدان) | الاشتراطات البنائية                   |                            |                             |
|-------------------|------------|---------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
|                   |            |                           |                        |                | مساحة الدور الأرضي F.P م <sup>٢</sup> | مساحة م BUA م <sup>٢</sup> | النسبة المئوية البنائية (%) |
| ٨                 | ١          | تجاري - اداري - طبي       | 2080.02                | 0.50           | 878                                   | 2019                       | 42.21%                      |
|                   |            | غرف الامن والبوابات (F.P) | 75.00                  | 0.02           | 75                                    | 75                         |                             |
|                   |            | الاجمالي                  | 2155.02                | 0.51           | 953                                   | 2094                       |                             |

## جدول الأرصدة المسموح بها والمستخدمه والمتبقية على مستوى المشروع لمنطقة العمراني المتكامل :-

| المسطحات المتبقية (م <sup>٢</sup> )                                                                                                        | المسطحات المستخدمة (م <sup>٢</sup> ) | المسموح به طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بلجنة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ | المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الأصلية (م <sup>٢</sup> ) |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| النشاط (السكني)                                                                                                                            |                                      |                                                                                             |                                                             |                               |
| تم تطبيق نظام الحجم واستغلال كافة المسطحات مع زيادة المسطحات بتغطية دور اضافي وسداد العلو المغطى قبل استصدار تراخيص البناء لمكونات المشروع | 3800.00                              | 7183.38                                                                                     | 7183.38                                                     | مساحة الأراضي المخصصة للإسكان |
|                                                                                                                                            | 1900.00                              | 3591.69                                                                                     | 3591.69                                                     | F.P                           |
|                                                                                                                                            | 24700.00                             | 15803.44                                                                                    | 14366.77                                                    | BUA                           |
| النشاط (الخدمي)                                                                                                                            |                                      |                                                                                             |                                                             |                               |
|                                                                                                                                            | 2155.02                              | 2155.02                                                                                     | 1724.01                                                     | مساحة الأراضي المخصصة للخدمات |
|                                                                                                                                            | 953.00                               | 646.50                                                                                      | 517.20                                                      | F.P                           |
|                                                                                                                                            | 2094.00                              | 2094.67                                                                                     | 1551.61                                                     | BUA                           |

## المقنن المائي لمنطقة العمراني المتكامل:-

| نوع الاسكان          | القي مسطحات بلقيه مسموح بها BUA م <sup>٢</sup> | القي مقنن مائي (ل / م <sup>٢</sup> / يوم) | القي مقنن مائي مسموح به للمشروع (ل / يوم) |
|----------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| عمرات منخفضة الكثافة | 14366.768                                      | 5.71                                      | 82034.24528                               |

## التزامات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٠٠ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الناقية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكمود المصري .
- تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تلعب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع أقامتها بالمشروع ولذا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات .

**أولاً : اشتراطات بنائية خاصة لمنطقة النشاط العمراني المتكامل**

- يمثل نسبة ٤٠ % من اجمالي مساحة المشروع .
- يسمح تطبيق نظرية الحجم على جميع اراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية تطبيقاً للقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بالشروط والضوابط الواردة بهما .
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠ % من المساحة المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل.
- يسمح بتنفيذ ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالمسطح بما لا يشكل في مجموعها وحده سكنية و ذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية للقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- يتم توفير الحد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته وفي حالة عدم إمكانية توفير أعداد المواقف المطلوبة بالبدروم ؛ فيتم تنفيذ بدروم ثقي لاستيعاب أعداد المواقف المطلوبة .
- الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- الالتزام بترك ردود عام لأرض المشروع ٦ م كحد أدنى من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية والمباني المطلة على الطريق المحيط أو حدود الجار

**الاشتراطات البنائية للاستخدام السكني -**

- ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود الأرض / المبني السكني وحتى حدود أرض الخدمات .

**منطقة العمارات**

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للصرات عن ٥٠ % من المساحة المخصصة للصرات .
- الارتفاع المسموح به للصرات هو أرضي + ٣ أدوار وتم تطبيق نظام الحجم لتصل ارتفاعات المباني الي أرضي + ٧ متكرر مع الحفاظ على معامل الاستغلال الأصلي للمشروع وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به والمحدد من القوات المسلحة ١ مع زيادة عدد الأدوار بواقع (٥) أدوار علوية إضافية ؛ ليصبح ارتفاع الصرات (أرضي + ١٢ متكرر ) مع مصاد العلوة المقررة نظير ذلك قبل استصدار تراخيص البناء لمكونات المشروع ؛ وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به والمحدد من القوات المسلحة .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٢ م بين المباني وبما لا يقل عن ٢٥ % من ارتفاع كل مبني وفي حالة عدم وجود فتحات جانبية يمكن ان تصل المسافة الي ٨ م ؛ ومسافة ارتداد ٢ م كحد أدنى من حدود العمارة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلي .

**اشتراطات مناطق الخدمات-**

- نسبة أراضي الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة النشاط العمراني المتكامل وتم زيادتها لتصل الي ١٥ % طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) وزيادة معامل الأشغال بواقع ١٠ % من معامل الأشغال الأصلي ١ مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرار تلصلياً .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات ( ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح بتنفيذ نسبة ( ١٠ % مقل + ١٠ % مظلات ) من مسطح الدور الأرضي كغرف خدمات بدور المسطح طبقاً للقرار الوزاري رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .
- تتعهد الشركة بأن منطقة الخدمات الخاصة بالنشاط العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع وفي حالة التخليد الخارجي أو استقلالها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة .

منطقة الأنشطة الاستثمارية بنسبة ٦٠ ٪ من المشروع :-

■ المساحة المخصصة للنشاط الخدمي الاستثماري بمساحة ٢١٥٥٠,١٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,١٣ فدان وتمثل نسبة ٦٠ ٪ من مساحة

المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

| رقم منطقة الخدمات                                                                                                                          | مساحة المنطقة م <sup>٢</sup> | مساحة المنطقة بالفدان | النشاط                                | الاشتراطات الاصلية للمشروع |               | الاشتراطات البنائية طبقا للتصميم بعد تطبيق نظام الحجوم |            |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------|--------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|
|                                                                                                                                            |                              |                       |                                       | النسبة البنائية            | عدد الأتوار   | النسبة الأرضية                                         | مسطح الدور | عدد الأتوار                                  |
| ارض خدمات ١                                                                                                                                | 21550.15                     | 5.13                  | ترفيهي - اداري - سياحي - تجاري - ادري | 30.00%                     | ارض م ٣ متكرر | 30.33%                                                 | 6537.00    | بدروم + ارضي ٣ + اتوار + جزء من الدور الرابع |
| الإجمالي                                                                                                                                   | 21550.15                     | 5.13                  |                                       |                            |               |                                                        | 6537.00    | 27153.00                                     |
| تم حساب المسطحات المسموح بها (BUA) بالمنطقة المختلطة طبقا للتبسيطات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨١ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ |                              |                       |                                       |                            |               |                                                        |            |                                              |
| مساحات الأتوار لا تشمل مساحة البروزات المسموح بها بالأتوار المتكررة                                                                        |                              |                       |                                       |                            |               |                                                        |            |                                              |

■ جدول الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية على مستوى المشروع لمنطقة الأنشطة الاستثمارية:-

| المساحات المتبقية (م <sup>٢</sup> ) | المساحات المستخدمة (م <sup>٢</sup> ) | المسموح به طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ والقرار رقم ١٩١ لسنة (٢٠٢٤) | المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاصلية (م <sup>٢</sup> ) | مساحة النشاط الاستثماري |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                     |                                      |                                                                                                 |                                                             | 21550.152               |
|                                     | 6537.00                              | 6465.05                                                                                         | 6465.05                                                     | F.P                     |
| 0.19                                | 27153.00                             | 27153.19                                                                                        | 25860.18                                                    | BUA                     |

ثانيا : اشتراطات منطقة الأنشطة المختلطة .

- تمثل منطقة الخدمات ٦٠ ٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع ويسمح بتخديم المنطقة خارجيا.
- تحدد الارتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط علي حدة طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة.
- تشمل المنطقة مجموعة متنوعة من الخدمات (تجاري - ترفيهي - إداري - فندقي /سياحي).
- الارتفاع المسموح به في الخدمات هو أرضي ٣ دور.
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي ( F.P ) عن ٣٠ ٪ من المساحة المخصصة لإستعمال الخدمات و يسمح بتطبيق نظرية الحجوم بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة .
- يسمح بتنفيذ نسبة ( ١٠ ٪ مقلق + ١٠ ٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضي كغرف خدمات بدور السطح طبقا للقرار الوزاري رقم (٢٣٢ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة.
- تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع.

**الاشتراطات العامة**

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (أرضي + ٣ أدوار متكررة) وتم تطبيق نظام الحجوم ليصل ارتفاع العمارات الي (أرضي + ٧ أدوار متكررة) ، مع سداد العلو المقررة نظير إضافة (٥) أدوار مكرر طبقا لجدول النماذج المعمارية ليصبح ارتفاع العمارات (أرضي + ١٢ دور متكررة) وذلك قبل استصدار تراخيص البناء لتلك العمارات ، مع الالتزام بقيد الارتفاع المقرر للمشروع .
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجملة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الأصلي وفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
- ٣- تتعهد شركة / **حاتم محمد السيد احمد وشركاه (فيرست للتجارة والتوزيع) (FIRST CO FOR TRADING AND DISTRIBUTION)** واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان وحدهما أي تبعات .
- ٤- يسمح بإقامة دور البترول بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها ( كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية ) .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حده .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات يدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل أبرار السلام والغزائات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ١٠ % من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

٨- تتلزم **شركة / حاتم محمد السيد احمد وشركاه (فيرست للتجارة والتوزيع) (FIRST CO FOR TRADING AND DISTRIBUTION)** بالقيام بالاتي :-

- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
- تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإضاءة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليط والزراعة والتشجير والأصناف الصناعية والتكسيك وخلافه على نفقتها الخاصة .
- تنفيذ الطرق الداخلية وربطها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
- اعتماد رسومات ومواصفات اصال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- تركيب كافة محابس الغزل والتحكم في الصرف على ملأذ أو مسأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبين وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياطات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
- تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحفسيه العداد وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
- تركيب عداد أو عدادات قيرس تصرف رئيسية على المسأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
- تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري .
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- تتلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصغر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العرائن الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- تتلزم الشركة بالبرئملج الزمعي المعتمد من الهيئة .
- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تتلزم الشركة بالقتون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولايحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اصال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**طرف ثان****المفوض من الشركة**

الاسم / احمد جمال الدين احمد

التوقيع / احمد صال

الرقم القومي : ٢٩١٠٢٠٢١٧٠١٩١٩

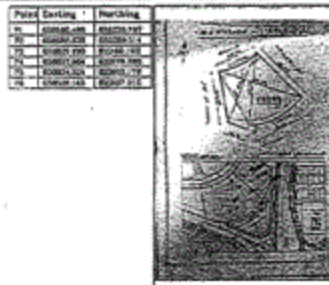
**طرف اول****نائب رئيس الهيئة**

قطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /

"احمد محمد موسى"

### كارت الوصف للمشروع



| توزيع الميزانية |        |            |            |
|-----------------|--------|------------|------------|
| النوع           | المبلغ | النسبة (%) | النسبة (%) |
| النفقات العامة  | 100000 | 100        | 100        |
| النفقات الخاصة  | 20000  | 20         | 20         |
| النفقات الخاصة  | 10000  | 10         | 10         |
| النفقات الخاصة  | 5000   | 5          | 5          |

## 1168 JOURNAL OF CLIMATE

بمالية استثمارات الأثرى لصناعة التعلّم العربي المتكامل

[illegible]

تونس: المراجع القانوني

[illegible]

المجلس الأعلى للدراسات والبحوث

[illegible]

ملاحظات الكوادر المشاركة في تنفيذ مبادرات التوعية والتدريب

|                                                                       |                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <p>الاسم: <input type="text"/></p> <p>الرقم: <input type="text"/></p> |                                                                       |
| <p>الاسم: <input type="text"/></p> <p>الرقم: <input type="text"/></p> | <p>الاسم: <input type="text"/></p> <p>الرقم: <input type="text"/></p> |

[illegible][illegible]

شعبه ایالتی و شهرستان اعلامیه دادگستری

[illegible]

شماره  
قطعه الأرض رقم 3B-3C  
بلوك ( 1079 ) مدينة المنصورة

شركة ماس مود الجيد احد وشريك ( نيرست للتجارة والتوزيع )



|                                                                                       |                                 |                                                                                                                                                                                |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Engineering Council<br>Engineering Council logo                                       |                                 | E-mail: <a href="mailto:info@engineeringcouncil.gov.uk">info@engineeringcouncil.gov.uk</a><br><a href="http://www.engineeringcouncil.gov.uk">www.engineeringcouncil.gov.uk</a> |                      |
|  | اسم المؤسسة<br>التخطيط التعليمي | تعليمي الترميم<br>1 - 1                                                                                                                                                        | اسم المؤسسة<br>1 - 1 |
| اسم المؤسسة<br>1 - 1                                                                  | اسم المؤسسة<br>1 - 1            | اسم المؤسسة<br>1 - 1                                                                                                                                                           | اسم المؤسسة<br>1 - 1 |

قطاع عرضي للطريق الداخلي بمنطقة العمراني المتكامل.



طریق پتروشیمی ۴ متر

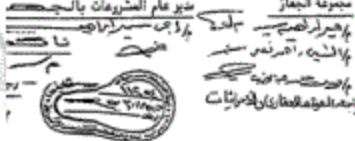


<http://www.elsevier.com/locate/jmr>

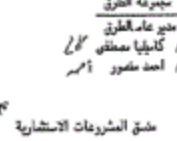
- [illegible]

قوارىء الاقصاد

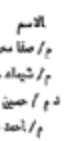
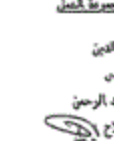
- [illegible]

[illegible]

1000



100



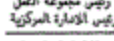
\_\_\_\_\_



—



Left Column: 4



1

