

جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

الوقائع المصرية

مُلحق للجريدة الرسمية

الثنى ١٢ جنيهاً

السنة

١٩٦ هـ

الصادر فى يوم الثلاثاء ٣ جمادى الآخرة سنة ١٤٤٤
الموافق (٢٧ ديسمبر سنة ٢٠٢٢)

العدد

٢٩٠



محتويات العدد

رقم الصفحة

١٦-٣	قراران وزاريان رقما ٩٠١ و ٩٠٢ لسنة ٢٠٢٢	وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
٣٠	قرار رقم ٧٤٤ لسنة ٢٠٢٢	مصلحة الضرائب المصرية
٣٢	قرار رقم ٢١٥١ لسنة ٢٠٢٢	الهيئة العامة للرقابة المالية
-	إعلانات الوزارات والهيئات والمصالح	إعلانات مختلفة
٣٨	إعلانات فقد	
-	إعلانات مناقصات وممارسات	
-	إعلانات بيع وتأجير	
-	حجوزات - بيوع إدارية	

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٠١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٠

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧,٠١ فدان
بما يعادل ٢٩٤٧٥,٠٧ م^٢ والواقعة ضمن الأراضى الصادر بتخصيصها
لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧
لاستخدامها كتوسعات لمدينة الشيخ زايد
والمخصصة لشركة الديوانية للاستثمار العقارى
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 ٧٧ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع الأراضى لكردون
مدينة الشيخ زايد ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ بضم قطع أراضى لكردون
مدينة الشيخ زايد ؛
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 مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ بالموافقة على أسلوب التعامل بمدينة الشيخ زايد مع مقدمى الطلبات للسادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع هيئة مشروعات التنمية الزراعية - محافظة الجيزة المنطقة الاستثمارية وذلك على النحو الموضح تفصيلاً ببنود القرار ؛

وعلى القرار الوزاري 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 عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١ بين كل من هيئه المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الديوانية للاستثمار العقارى بشأن التنازل عن مساحة (٥٠٪) من قطعة الأرض بمساحة ٧,٠١ فدان بما يعادل ٢٩٤٧٥,٠٧ م^٢ مقابل تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى متكامل ومقابل توصيل المرافق لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة الشيخ زايد ؛

وعلى كتاب شركة الديوانية للاستثمار العقارى الوارد برقم (٤١٩٢٦١) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٢ بطلب استصدار قرار التخطيط والتقسيم ومرفق به المخطط العام للمشروع وصورة محضر الاستلام وصورة كارت الوصف لقطعة الأرض بمساحة ٢٩٤٧٥,٠٧ م^٢ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٤٢٧٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٥ لجهاز مدينة الشيخ زايد مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمخطط التفصيلى لأرض المشروع للمراجعة والتدقيق والتوقيع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة الشيخ زايد الوارد برقم (٤١٢٧٠٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٥ مرفق به عدد (٧) لوحات للمخطط التفصيلى لأرض المشروع بعد التوقيع وكذا موقف مالى وعقارى ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد قيمة المصاريف الإدارية لاستصدار القرار الوزاري والواردة برقم (٤١٦١٤٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣ ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة بشأن منطقة الخدمات والمقنن المائى ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٢ ؛

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 الشيخ زايد بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الديوانية للاستثمار العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧,٠١ فدان بما يعادل ٢٩٤٧٥,٠٧م^٢ والواقعة ضمن الأراضى الصادر بتخصيصها لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لاستخدامها كتوسعات لمدينة الشيخ زايد والمخصصة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) ووفقاً 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 ٢٢/٩/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧,٠١ فدان بما يعادل ٢٩٤٧٥,٠٧م^٢ (تسعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وخمسة وسبعون متراً مربعاً و١٠٠/٧ من المتر المربع) والواقعة ضمن الأراضى الصادر بتخصيصها لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ لاستخدامها كتوسعات لمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة الديوانية للاستثمار العقارى لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) والمبرم بشأنها عقد الاتفاق بتاريخ ١/٦/٢٠٢٠ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها وتحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات 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 للمشروع خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣ - يُنشر 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 الوزارى

الصادر باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٧,٠١ فدان

بما يعادل ٢م٢٩٤٧٥,٠٧ والواقعة ضمن القرار الجمهورى رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧

بمدينة الشيخ زايد والمخصصة لشركة الديوانية للاستثمار العقارى

بنظام السداد العينى بنسبة (٥٠٪)

طبقاً للتعاقد المبرم فى ٢٠٢٠/٦/١ لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٧,٠١ فدان أى ما يعادل

٢م٢٩٤٧٥,٠٧ .

مكونات المشروع :

١- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٢م١٣١٠٠ بما يعادل ٣,١٢ فدان

وتمثل نسبة (٤٤,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٢م٣٣٠٥ بما يعادل ٠,٧٩ فدان

وتمثل نسبة (١١,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة

٢م٥٨٢٢,٣٣ بما يعادل ١,٣٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٧٧٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

٤- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٢م٥٩٨٣,٧ بما يعادل

١,٤٢ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢م١٢٦٤,٠٤ بما يعادل

٠,٣٠ فدان وتمثل نسبة (٤,٢٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢م ١٣١٠٠ بما يعادل ٣,١٢ فدان وتمثل نسبة (٤٤,٤٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالي :

رقم المبنى	مساحة الدور الأرضي F.P	التكرار	إجمالي مساحة الدور الأرضي للنماذج F.P	إجمالي مساحة المبنية للنموذج B.U.A م٢	إجمالي المساحة المبنية للنماذج B.U.A م٢	عدد الأدوار	عدد الوحدات
١	١٣٦١,٣	١	٢م ١٣٦١,٣	٢م ٤٠٨٣,٩	٢م ٤٠٨٣,٩	أرضي ودورين	٢٧
٢	١٠٩٨,١	٢	٢م ٢١٩٦,٢	٢م ٣٢٩٤,٣	٢م ٦٥٨٨,٦	أرضي ودورين	٤٦
٣	٧١٥,٣	٢	٢م ١٤٣٠,٦	٢م ٢١٤٥,٩	٢م ٤٢٩١,٨	أرضي ودورين	٢٦
٤	٩٠٦,٩	١	٢م ٩٠٦,٩	٢م ٢٧٢٠,٧	٢م ٢٧٢٠,٧	أرضي ودورين	١٨
إجمالي	٤٠٨١,٦		٢م ٥٨٩٥		٢م ١٧٦٨٥		١١٧

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
النسبة البنائية للعمارات لا تزيد عن (٥٠%) من مساحة الأرض المخصصة للعمارات وللنماذج السكنية لا تزيد عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للنماذج السكنية .

الارتفاع (أرضي + ٣) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .

معامل الاستغلال المسموح به لقطعة الأرض (F.A.R) = ١

المسافة بين العمارات والنماذج السكنية لا تقل عن ٨ م .

يتم ترك ردمود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلية على الطرق المحيطة وحدود الجار .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠م

شاملة عروض الطرق الارتدادات إن وجدت .

يسمح بإقامة دور البدرود دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدرود

على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدرود .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرودات طبقاً للكود المصرى واشتراطات

الجهات المعنية .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

ويسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح تستخدم كخدمات للمبنى وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً لأحكام المادة (١٠٤) من قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٣٣٠٥م^٢ بما يعادل ٠,٧٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	الاستعمال	مساحة قطعة الأرض		الاشتراطات البنائية	
		م ^٢	فدان	النسبة البنائية	ارتفاع
١	تجارى	٢٧٣٦	٠,٦٥	٣٠٪	أرضى ودورين
٢	إدارى	٥٦٠	٠,١٣	٣٠٪	أرضى ودورين
٣	غرف أمن وبوابات	٩	٠,٠٠٢١	أرضى فقط لا يزيد مساحتها عن ٩م ^٢	
إجمالى		٣٣٠٥	٠,٧٩		

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- ١- نسبة الأراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ أمتار من جميع الجهات داخل أراضى الخدمات .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق البدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال كهروميكانيكال) .
- ٥- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تعهد الخدمات :

تتعهد الشركة بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى و فى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمة .

ثالثاً - المسطحات المبنية المسموح بها والمقنن المائى للمشروع :

إجمالى المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/يوم)	المقنن المائى المسموح به للمشروع (ل/م/٢ يوم)	أقصى مسطحات بنايية مسموح بها BUA	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	معامل الاستغلال المسموح به	نوع الإسكان
١٦٨٣٠٢,٦٤	٥,٧١	٢٩٤٧٥,٠٧	٢٩٤٧٥,٠٧	١	عمارات منخفضة الكثافة (أرضى + ٣ أدوار)

جدول عدد الوحدات المحققة بالمشروع :

أقصى عدد سكان مسموح بالمشروع وفقاً للننوتة الحسابية المعتمدة	عدد الوحدات المحقق بالمشروع على مسئولية المالك والاستشارى
٨٤٠	١١٧

تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

الاشتراطات العامة

- ١- معامل الاستغلال لقطعة الأرض ١ .
- ٢- يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية .
- ٤- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للنماذج السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٧- تلتزم الديوانية للاستثمار العقارى بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات

الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل

مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج

مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات

الصرف الرئيسية .

٨- يتولى المالك اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات

بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

٩- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

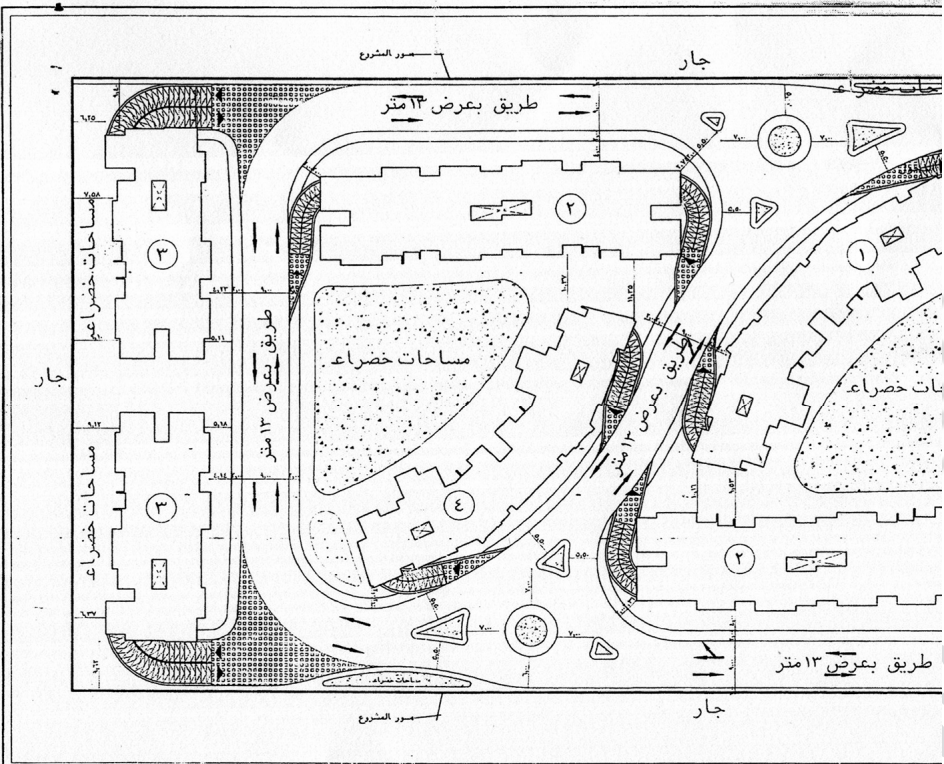
١١- تلتزم الشركة بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانٍ
بالتفويض عن الشركة
الاسم/ محمد أيمن محمد إبراهيم

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



مجلس المهندسين والباحثين
الهندسة المعمارية والبناء
الهيئة العامة للغازات
مجلس المهندسين والباحثين
الهندسة المعمارية والبناء
الهيئة العامة للغازات



التعليق	مجموعة العمل
مستشار عام للمشروعات الاستثمارية مهندس / محمد مصطفى مهندس / خالد محمد حسن مهندس / احمد مكي الدين	التصميم التصميم التصميم
مستشار للمشروعات الهندسية مهندس / محمد احمد مهندس / محمد احمد	التصميم التصميم
مستشار للمشروعات الهندسية مهندس / محمد احمد مهندس / محمد احمد	التصميم التصميم
مستشار للمشروعات الهندسية مهندس / محمد احمد مهندس / محمد احمد	التصميم التصميم
مستشار للمشروعات الهندسية مهندس / محمد احمد مهندس / محمد احمد	التصميم التصميم

التعهدات

تصمم الشركة المعمارية للتصميم المعماري كافة المشروعين طبقا للشروط الاثرية باسماحة (١٩٩٥م) بموجب الميثاق بينه وبين المصمم المعماري المستشارين بالمشروع.
على هذا الفهم ان المصمم المعماري مسؤولا عن تلبية كافة متطلبات المصمم المعماري المستشارين بالمشروع.
تصمم الشركة المعمارية للتصميم المعماري كافة المشروعين طبقا للشروط الاثرية باسماحة (١٩٩٥م) بموجب الميثاق بينه وبين المصمم المعماري المستشارين بالمشروع.
على هذا الفهم ان المصمم المعماري مسؤولا عن تلبية كافة متطلبات المصمم المعماري المستشارين بالمشروع.

الاعتماد

تمت الموافقة الفنية والتصميم المعماري المعماري للشركة المعمارية للتصميم المعماري على ايدى المصمم المعماري المستشارين بالمشروع.
باسماحة (١٩٩٥م) بتاريخ ١٥/٥/٢٠٢٢م.
التاريخ المستلم منه: ١٥/٥/٢٠٢٢م.
مستشار عام للمشروعات الهندسية: مهندس / محمد احمد
مهندس / محمد احمد
مهندس / محمد احمد
مهندس / محمد احمد
مهندس / محمد احمد
مهندس / محمد احمد
مهندس / محمد احمد
مهندس / محمد احمد
مهندس / محمد احمد
مهندس / محمد احمد

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات النوعية
د. مهندس / وليد عباس عبد القوي

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular official stamp of the Ministry of Planning and Economic Cooperation.

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٠٢ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٠

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١)

بمساحة ٢,٢١ فدان الواقعة غرب أرض كارفور

"ضمن مشروع صوارى"

والمخصصة لشركة الفرات للتطوير العقارى بنظام الشراكة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٥ لسنة ٢٠١٩ بإعادة تخصيص مساحة

٤١٧,٦٣ فدان من الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة لصالح هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة لاستخدامها فى إقامة مشروعات تموية نقلا من الأراضى

المخصصة لمحافظة الإسكندرية ؛

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 القرار الوزارى رقم (٨١٢) الصادر بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٠
باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض الواقعة خلف أرض كارفور بمدينة الإسكندرية
بإجمالى مساحة ٤١٧,٦٣ فدان ؛

وعلى مذكرة التفاهم الموقعة بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٠ بين شركة الفرات للتطوير
العقارى والهيئة الهندسية للقوات المسلحة لتنمية قطعة الأرض رقم (٣١)
بمساحة ٢,٢١ فدان بنظام المشاركة الكائنة بقطعة الأرض غرب أرض كارفور
"ضمن مشروع صوارى" ؛

وعلى بروتوكول التعاون الموقع بتاريخ ٢٠٢١/٢/١١ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والهيئة الهندسية للقوات المسلحة بشأن تفويض السيد اللواء/
أحمد العزازى - نائب رئيس الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بصفتة فى القيام
بتوقيع مذكرات تفاهم مع المستثمرين للمشاركة فى مشروعات تنمية عمرانية
"بنسبة مشاركة (٦٠٪) لصالح الدولة (حصة عينية) ، (٤٠٪) لصالح المستثمر"
فى الأراضى الواقعة فى ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة موضوع القرار
الجمهورى رقم ٢٢٥ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤
بالموافقة على تخصيص عدد (٤٦) قطعة أرض للمستثمرين بمشروع صوارى
بأرض غرب كارفور بالإسكندرية وفقا لمذكرات التفاهم المبرمة بين المستثمرين
بالحصة العينية بنسبة (٥٠٪) من المسطحات البنائية (كاملة التشطيبات) كحصة عينية
لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ونسبة (١٠٪) كحصة عينية للقوات المسلحة
ونسبة (٤٠٪) للمستثمر ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٨٨) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ باعتماد تعديل المخطط
العام لقطعة الأرض الواقعة خلف أرض كارفور بمدينة الإسكندرية بإجمالى
مساحة ٤١٧,٦٣ فدان ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ١٤/١٠/٢٠٢١ لقطعة الأرض رقم (٣١) المخصصة بنظام المشاركة بالحصص العينية مع شركة الفرات للتطوير العقاري لإقامة مشروع عمراني متكامل وبلغت مساحة قطعة الأرض ٢٩٢٩٩,٤ م^٢؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الفرات للتطوير العقاري لقطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ٢٩٢٩٩,٤ م^٢ بنظام الشراكة بالمجتمع العمراني غرب كارفور بالإسكندرية؛ وعلى الطلب المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٢٣٣) بتاريخ ١٥/٢/٢٠٢٢ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض؛

وعلى كتاب جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على مشروع صواري الوارد برقم (٤١٥٠٩٨) بتاريخ ٢١/٧/٢٠٢٢ والمرفق به :

عدد (٧) نسخ من اللوحة النهائية للمخطط التفصيلي للمشروع .

البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع المقدم من الشركة .

صورة من (التعاقد - محضر لاستلام قطعة الأرض - كارت وصف قطعة الأرض) ؛

وعلى كتاب السيد المهندس رئيس جهاز مدينة رشيد الجديدة والمشرف على

مشروع صواري الوارد برقم (٤٥١٢٢) بتاريخ ٢/٣/٢٠٢٢ مرفقاً به نسخة

من رسومات الفرز والتجنيب الخاصة بالمشروع (٦٠٪ حصة الدولة ، ٤٠٪

حصة المستثمر) معتمدة من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ومختومة من الشركة ؛

وعلى التعهد المقدم من شركة الفرات للتطوير العقاري بالمقنن المائي والنوتة

الحسابية المعتمدة ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة

الفنية واستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الواردة

برقم (١٠٧٤) بتاريخ ١٩/٧/٢٠٢٢ ؛

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 رشيد الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الفرات للتطوير العقارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ٢,٢١ فدان بما يعادل ٢٩٢٩٩,٤م^٢ الواقعة خلف أرض كارفور بمدخل مدينة الإسكندرية "ضمن مشروع صواري" والمخصصة بنظام الشراكة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والقرار الوزارى رقم ٨١٢ لسنة ٢٠١٩ ، والقرار الوزارى رقم ٦٨٨ لسنة ٢٠٢١ ؛ وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١) بمساحة ٢,٢١ فدان بما يعادل ٢٩٢٩٩,٤م^٢ (تسعة آلاف ومائتان وتسعة وتسعون متراً مربعاً و١٠/٤ من المتر المربع) بقطعة الأرض غرب أرض كارفور "ضمن مشروع صواري" والمخصصة لشركة الفرات للتطوير العقارى بنظام الشراكة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٢ 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 بعدم عرض حصتها من وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمني تفصيلي لمراحل تنفيذ المشروع وتسليم الحصة العينية خلال (٣٦) شهراً (سنة وثلاثون شهراً) من تاريخ اعتماد الرسومات الهندسية واستلام الموقع خال من الإشغالات والعوائق .

مادة ٥ - تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، كما تلتزم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المقدم من الشركة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو للبيع إلا بعد موافقة الهيئة والالتزام بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٩ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣ - 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 الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣١)

بمساحة ٢٩٩٩,٤م^٢ بما يعادل ٢,٢١ فدان

والمخصصة لشركة الفرات للتطوير العقاري

لإقامة مشروع عمراني متكامل ضمن مشروع صواري بقطعة الأرض

الواقعة خلف أرض كارفور بمدخل مدينة الإسكندرية

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢,٢١ فدان أي ما يعادل

٢٩٩٩,٤م^٢.

مكونات المشروع :

تبلغ المساحة الإجمالية المبنية بالدور الأرضي (footprint) بالمشروع

٢٢١٣٢,٥م^٢ بما يعادل ٠,٥١ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٩٣%) من إجمالي مساحة أرض

المشروع وتتنقسم إلى :

المساحة المبنية بالدور الأرضي (footprint) للمباني الخدمية ٢١٨٥٧م^٢ بما يعادل

٠,٤٤ فدان وتمثل نسبة (١٩,٩٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المبنية بالدور الأرضي (footprint) للمباني الخدمية ٢٢٧٥,٥٠م^٢

بما يعادل ٠,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٢,٩٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة

بمساحة ٢٤٥٦٥م^٢ أي ما يعادل ١,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٠٩%) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

الطرق الداخلية (انترلوك) بمساحة ٢٦٠١,٩م^٢ أي ما يعادل ٠,٦٢ فدان

وتمثل نسبة (٢٧,٩٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) للمباني السكنية ٢م^{١٨٥٧} بما يعادل ٠,٤٤ فدان وتمثل نسبة (١٩,٩٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وذلك وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

م	اسم النموذج	عدد الأدوار	مسطح الدور الأرضى للنموذج ٢مF.P	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى المساحة المبنية للنموذج بالمشروع ٢م	ملاحظات
١	A	بدروم +	٧٨١	٧٢	١	٧٢	٩٣٧٢	الدور
٢	B	أرضى +	٥٣٨	٤٨	١	٤٨	٦٤٥٦	الأرضى
٣	C	١٢ دور متكرر	٥٣٨	٤٨	١	٤٨	٦٤٥٦	جراج للسيارات
		الإجمالى	١٨٥٧			١٦٨	٢٢٢٨٤	

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (footprint) للمباني الخدمية ٢م^{٢٧٥,٥٠} بما يعادل ٠,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٢,٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وذلك وفقاً للبيان التالى :

اسم المبنى	الاستعمال	الارتفاع	مسطح الدور الأرضى للنموذج ٢م (F.P)
SI	مبنى اجتماعى	دور أرضى	٢٦٨
—	غرف أمن وبوابات	دور أرضى	٧,٥
الإجمالى			٢٧٥,٥

ثالثاً - الاشتراطات البنائية للمشروع :

فى ضوء القرار الوزارى الصادر برقم (٦٨٨) بتاريخ ٢٠٢١ باعتماد الاشتراطات البنائية الخاصة بالمشروع بقطعة الأرض موضوع الاعتماد ضمن مشروع صوارى كالتالى :

النسبة البنائية : لا تزيد عن (٢٣٪) من مساحة أرض المشروع بحيث لا تزيد النسبة البنائية للإسكان عن (٢٠٪) من مساحة أرض المشروع والنسبة البنائية للخدمات عن (٣٪) من مساحة أرض المشروع .

الارتفاع :

المباني السكنية : (أرضى + ١٢ دور متكرر) وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من وزارة الدفاع .

المباني الخدمية : طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

الردود : ٨ أمتار من جميع الجهات .

يسمح بعمل بدروم بكامل المساحة ويستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

رابعاً - المقنن المائى المسموح به للمشروع :

نوع الإسكان	المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (BUA) بخلاف البروزات م ^٢	أقصى مقنن مائى مسموح به بالمشروع (م ^٣ /ل/يوم)	أقصى كميات مياه مقررّة للمشروع (ل/يوم)
أرضى + ١٢ دور	٢م ^٢ ٢٩٩,٤	٢,٦	٢٤١٧٨,٤٤	لم يرد بالقرار	١٣٠١٩١

مع التزام الشركة بالآتى :

تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .

تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٦٥٠ فرداً) .

تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقاً للكود المصرى .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ١٢ دور) ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكالى - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤- تلتزم شركة الفرات للتطوير العقارى بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .
- ٨- تلتزم شركة الفرات للتطوير العقارى بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمبانى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء . تركيب كافة محابس القفل و التحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واى قرارات وزارية فى هذا الشأن . تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٩- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٧ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
وكيلاً عن الشركة
السيد/ علاء محمد الصافى

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى



كارت وصف المشروع

وزارة الإسكان والمرافق والمباني العمرانية الجديدة
مطرح صوابه - غرب كادرفور بالاسكندرية

موقع المشروع يهيكلة لشروع صوابه

موقع الخطة العامة

موقع الخطة التفصيلية

جدول الإحداثيات

X	Y
312327.406	340862.327
312323.921	340873.888
312326.146	340884.950
312319.840	340834.308

الاشتراطات البنائية - صوابه

الحدود الدنيا للمبنى: ٣.٠٠ متر
 الحد الأدنى لارتفاع السطح: ٤.٠٠ متر
 الحد الأدنى للمساحة المغطاة: ٢٠٠ متر مربع
 الحد الأدنى للمساحة المفتوحة: ١٠٠ متر مربع
 الحد الأدنى للمساحة الخضراء: ٥٠ متر مربع
 الحد الأدنى للمساحة المخصصة للمشاة: ٥ متر مربع
 الحد الأدنى للمساحة المخصصة للسيارات: ٥ متر مربع

جدول نماذج الصارات

نوع الصار	عدد الأدوار	مساحة الصار (م ²)	عدد الوحدات	مساحة الوحدة (م ²)	عدد الوحدات/الصار	مساحة الوحدة (م ²)	مساحة الصار (م ²)
A	٣	٧٨١.٠٠	١	٧٨١.٠٠	١	٧٨١.٠٠	٧٨١.٠٠
B	٣	٥٣٨.٠٠	١	٥٣٨.٠٠	١	٥٣٨.٠٠	٥٣٨.٠٠
C	٣	٥٣٨.٠٠	١	٥٣٨.٠٠	١	٥٣٨.٠٠	٥٣٨.٠٠
الإجمالي		١٨٥٧.٠٠		١٨٥٧.٠٠		١٨٥٧.٠٠	١٨٥٧.٠٠

جدول الخدمات

اسم الخدمة	الاشتراط	الارتفاع	مساحة الصار (م ²)	عدد الوحدات	مساحة الوحدة (م ²)
S1	صوبه	٣.٨٠	٣٨٠.٠٠	١	٣٨٠.٠٠
	صوبه	٧.٥٠	٧٥٠.٠٠	١	٧٥٠.٠٠
	صوبه	٢٧٥.٥٠	٢٧٥.٥٠	١	٢٧٥.٥٠

جدول المقنن الأساس

نوع المقنن	الاشتراط	الارتفاع	مساحة الصار (م ²)	عدد الوحدات	مساحة الوحدة (م ²)
القواعد	صوبه	١.٠٠	١٠٠.٠٠	١	١٠٠.٠٠
القواعد	صوبه	١.٠٠	١٠٠.٠٠	١	١٠٠.٠٠
القواعد	صوبه	١.٠٠	١٠٠.٠٠	١	١٠٠.٠٠

ملخص المشروع

موقع المشروع يهيكلة لشروع صوابه

موقع الخطة العامة

موقع الخطة التفصيلية

ملخص الخدمات

صوبه

صوبه

صوبه

ملخص المشروع

موقع المشروع يهيكلة لشروع صوابه

موقع الخطة العامة

موقع الخطة التفصيلية

ملخص الخدمات

صوبه

صوبه

صوبه

ملخص المشروع

موقع المشروع يهيكلة لشروع صوابه

موقع الخطة العامة

موقع الخطة التفصيلية

ملخص الخدمات

صوبه

صوبه

صوبه

ملخص المشروع

موقع المشروع يهيكلة لشروع صوابه

موقع الخطة العامة

موقع الخطة التفصيلية

ملخص الخدمات

صوبه

صوبه

صوبه

ملخص المشروع

موقع المشروع يهيكلة لشروع صوابه

موقع الخطة العامة

موقع الخطة التفصيلية

ملخص الخدمات

صوبه

صوبه

صوبه

ملخص المشروع

موقع المشروع يهيكلة لشروع صوابه

موقع الخطة العامة

موقع الخطة التفصيلية

ملخص الخدمات

صوبه

صوبه

صوبه

ملخص المشروع

موقع المشروع يهيكلة لشروع صوابه

موقع الخطة العامة

موقع الخطة التفصيلية

ملخص الخدمات

صوبه

صوبه

صوبه

ملخص المشروع

موقع المشروع يهيكلة لشروع صوابه

موقع الخطة العامة

موقع الخطة التفصيلية

ملخص الخدمات

صوبه

صوبه

صوبه

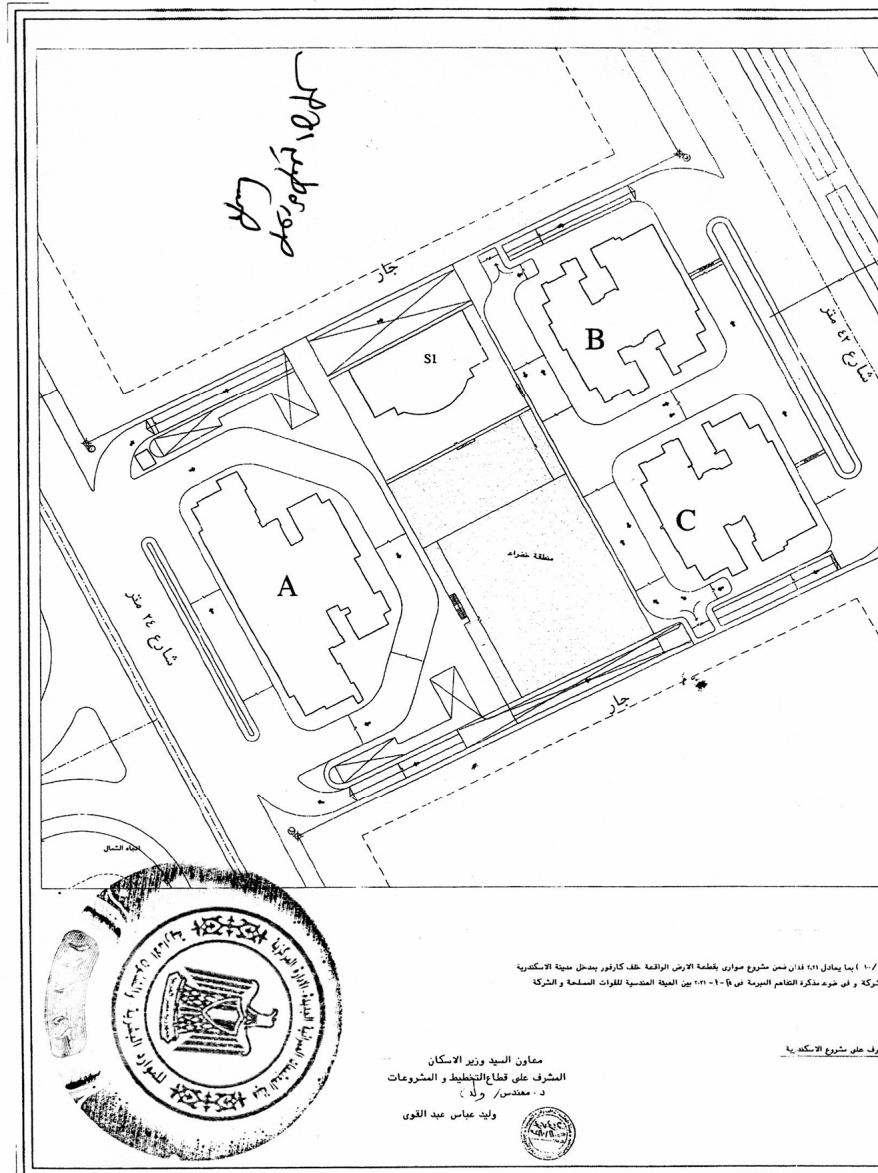
١٠٠٠ / ١٠٠٠

١٠٠٠ / ١٠٠٠

١٠٠٠ / ١٠٠٠

١٠٠٠ / ١٠٠٠

١٠٠٠ / ١٠٠٠



١٠٠/٤-١ أيا يماجل ٢٠١١ فان نمن مشروع موارن بقضة الارض الواقعة خلف كارفور بدخل مدينة الاسكندرية لشركة و فن مزمدة شركة التعاون البنية ام ١-١-١٠-١١ بين العينة المنصية للذوات المسطحة والشركة

شرف على مشروع الاسكندرية

معاون السيد وزير الاسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد
وليد عباس عبد القوى



مصلحة الضرائب المصرية

قرار رقم ٧٤٤ لسنة ٢٠٢٢

بشأن نقل مقر مكتب تحصيل نوبيع (دخل)

رئيس مصلحة الضرائب المصرية

- بعد الإطلاع على قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥
ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قانون الخدمة المدنية رقم ٨١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم ٢٠٦ لسنة ٢٠٢٠
ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠٦ بدمج مصلحة الضرائب
العامة والضرائب على المبيعات ؛
وعلى قرار الجهاز المركزى للتنظيم والإدارة رقم ١٠٨ لسنة ٢٠١٩
بشأن الهيكل التنظيمى لمصلحة الضرائب المصرية ؛
وعلى القرار الوزارى رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٧٨ بشأن إعادة البناء التنظيمى
لمصلحة الضرائب العامة وتعديلاته ؛
وعلى قرار وزير المالية رقم ٣٤٤ لسنة ٢٠٢٢ ؛
وعلى قرار وزير المالية رقم ٣٤٦ لسنة ٢٠٢٢ فى التفويض
فى بعض الاختصاصات ؛
وعلى مذكرة قطاع الموارد البشرية ؛
ولصالح العمل وحسن سيره وانتظامه ؛

قرار :

(المادة الأولى)

أولاً - نقل مقر مكتب تحصيل نوبيع (دخل) من العقار الكائن عمارة رقم ٢ مدخل (أ) شقة رقم ٢ منطقة الميناء - مدينة نوبيع إلى العقار الكائن عمارة ٣٥ حتى الأمل بالموقع ١٩٢ التابع لمدينة نوبيع ويشغل ثلاث شقق أرقام (١، ٢، ٣) .

ثانياً - تخصيص عدد ٢ شقة رقمي (٤، ٦) كاستراحة لمنطقة ضرائب السويس وجنوب سيناء والعاملين بمدينة نوبيع .

(المادة الثانية)

على كافة الجهات المعنية كل فيما يخصه تنفيذ ما جاء في هذا القرار ويُلغى كل ما يخالف ذلك .

(المادة الثالثة)

يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ويُعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره .

رئيس مصلحة الضرائب المصرية

مختار توفيق عباس



الهيئة العامة للرقابة المالية

قرار رقم ٢١٥١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١١

باعتماد تعديل لائحة النظام الأساسى لصندوق التأمين الخاص

للعاملين بشركات إنتاج وتوزيع الأجهزة المنزلية

رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون صناديق التأمين

الخاصة ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ؛

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الإشراف والرقابة على التأمين

فى مصر ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية

غير المصرفية ؛

وعلى قرار الهيئة المصرية للرقابة على التأمين رقم ٩٢ لسنة ١٩٩٥ بتسجيل

صندوق التأمين الخاص للعاملين بأولمبيك جروب برقم (٥٦٤) ؛

وعلى قرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٩ لسنة ٢٠١٨ بتعديل اسم

الصندوق ليصبح (صندوق التأمين الخاص للعاملين بشركات إنتاج وتوزيع

الأجهزة المنزلية) ؛

وعلى لائحة النظام الأساسى للصندوق وتعديلاتها ؛

وعلى محضر اجتماع الجمعية العمومية للصندوق المنعقدة فى ٢٠٢٢/٦/٧

بالموافقة على تعديل بعض مواد لائحة النظام الأساسى ؛

وعلى مذكرة الإدارة المركزية للإشراف والرقابة على صناديق التأمين الخاصة

بالهيئة المؤرخة ٢٠٢٢/١٢/٥ ؛

قرار :

مادة ١ - يستبدل بنصوص المادة (٣/و) من الباب الأول (بيانات عامة) والمادتين (٤/د ، ٥/ب) من الباب الثاني (شروط العضوية والاشتراكات) والبندين (١) ، ٢/أ، ب) من المادة (٨) والمادة (٩) من الباب الثالث (المزايا) النصوص التالية :

الباب الأول - (بيانات عامة) :

مادة ٣ - في تطبيق أحكام هذا النظام يقصد بـ :

(و) أجر الاشتراك :

هو الأجر الأساسي الشهري في ٣١/١٢/١٩٩٧ بالإضافة إلى العلاوات الدورية وعلاوات الترقية والعلاوات التشجيعية بحد أقصى للزيادات السنوية على ذلك الأجر بواقع (٦%) سنويًا اعتبارًا من ١/١/١٩٩٨ ، ولا يعتد بأى إضافات أخرى على هذا الأجر أيًا كان سند إقرارها إلا بعد إعداد دراسة اكتوارية بفحص المركز المالي للصندوق واعتمادها من الهيئة .

الباب الثاني - (شروط العضوية والاشتراكات) :

مادة ٤ - شروط العضوية :

يشترط في العضو ما يلي :

(د) الحد الأقصى لسن الانضمام للصندوق ٥٠ سنة وبعدها أقصى لأجر الاشتراك

٢٠٠٠ جنيه بشرط سداد رسوم عضوية طبقًا للجدول التالي :

رسم العضوية كمضاعف لأجر الاشتراك في تاريخ الانضمام (بالشهور)	السن عند الانضمام (بالسنوات)
١٠,٠٠	٢١ سنة فأقل
١٠,٣٥	٢٢
١٠,٧٠	٢٣
١١,٠٤	٢٤
١١,٣٥	٢٥
١١,٦٤	٢٦
١١,٩٢	٢٧

رسم العضوية كمضاعف لأجر الاشتراك فى تاريخ الانضمام (بالشهور)	السن عند الانضمام (بالسنوات)
١٢,١٧	٢٨
١٢,٤٠	٢٩
١٢,٦١	٣٠
١٢,٧٩	٣١
١٢,٩٤	٣٢
١٣,٠٧	٣٣
١٣,١٧	٣٤
١٣,٢٣	٣٥
١٣,٢٧	٣٦
١٣,٢٦	٣٧
١٣,٢٣	٣٨
١٣,١٥	٣٩
١٣,٠٤	٤٠
١٢,٨٨	٤١
١٢,٦٧	٤٢
١٢,٤٢	٤٣
١٢,١٢	٤٤
١١,٧٧	٤٥
١١,٣٧	٤٦
١٠,٩٢	٤٧
١٠,٤١	٤٨
٩,٨٥	٤٩
٩,٢٣	٥٠

يحسب السن عند الانضمام بالفرق بين تاريخ الانضمام وتاريخ الميلاد .

تهمل كسور السنة .

مادة ٥ - الاشتراكات :

(ب) اشتراك الشركات بواقع (٨%) شهرياً من إجمالي أجور اشتراك العاملين .

الباب الثالث - (المزايا) :

مادة (٨) :

تصرف المزايا التأمينية في الحالات التالية :

١- في حالة انتهاء خدمة العضو بسبب بلوغ سن التقاعد القانونية (سن الستين) :

يؤدى الصندوق للعضو ميزة تأمينية بواقع المعدلات الآتية :

(أ) ثلاثة أشهر من أجر الاشتراك الوارد بالمادة (٣/و) وذلك عن كل سنة من سنوات الخدمة الفعلية بالشركة السابقة على تاريخ تأسيس الصندوق في ١/١/١٩٩٥ ، ويسرى هذا البند على الأعضاء المؤسسين فقط وفقاً للتعريف الوارد بلائحة النظام الأساسى .

(ب) ثلاثة أشهر من أجر الاشتراك الوارد بالمادة (٣/و) وذلك عن كل سنة من سنوات الاشتراك الفعلى بالصندوق .

٢- في حالة انتهاء خدمة العضو بسبب الوفاة أو العجز الكلى المستديم :

يؤدى الصندوق للعضو أو لورثته الشرعيين (في حالة عدم تحديد مستفيدين عنه)

ميزة تأمينية بواقع المعدلات الآتية :

(أ) ثلاثة أشهر من أجر الاشتراك الوارد بالمادة (٣/و) وذلك عن كل سنة من سنوات الخدمة الفعلية بالشركة السابقة على تاريخ تأسيس الصندوق في ١/١/١٩٩٥ ، ويسرى هذا البند على الأعضاء المؤسسين فقط وفقاً للتعريف الوارد بلائحة النظام الأساسى .

(ب) ثلاثة أشهر من أجر الاشتراك الوارد بالمادة (٣/و) وذلك عن كل سنة

من سنوات الاشتراك الفعلى بالصندوق .

مادة (٩) :

فى حالة انتهاء الخدمة بقرار سيادى من الشركة أو الإقالة أو المعاش المبكر

بشروط أن يكون مضى على اشتراكه بالصندوق ٢٠ عاماً :

تحسب للعضو الميزة التأمينية وفقاً لأحكام المادة (١/٨) ثم تصرف

وفقاً للجدول التالى :

النسبة المستحقة من الميزة التأمينية	السن فى تاريخ انتهاء الخدمة (بالسنوات)
%١٠	٣٠
%١١	٣١
%١٢	٣٢
%١٣	٣٣
%١٤	٣٤
%١٥	٣٥
%١٦	٣٦
%١٧	٣٧
%١٨	٣٨
%٢٠	٣٩
%٢١	٤٠
%٢٣	٤١
%٢٥	٤٢
%٢٧	٤٣
%٢٩	٤٤
%٣٢	٤٥
%٣٤	٤٦
%٣٧	٤٧

النسبة المستحقة من الميزة التأمينية	السن في تاريخ انتهاء الخدمة (بالسنوات)
%٤٠	٤٨
%٤٣	٤٩
%٤٦	٥٠
%٥٠	٥١
%٥٤	٥٢
%٥٨	٥٣
%٦٣	٥٤
%٦٨	٥٥
%٧٤	٥٦
%٧٩	٥٧
%٨٦	٥٨
%٩٣	٥٩

الحد الأدنى للمزايا في جميع الأحوال الاشتراكات المسددة من العضو بما يشمل حصة الجهة .

مادة ٢ - تسرى هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٣ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ النشر ، وعلى الجهات المعنية تنفيذه .

رئيس مجلس إدارة
الهيئة العامة للرقابة المالية
د/ محمد فريد صالح

إعلانات فقد

الوحدة المحلية ببلتاج - رئاسة مجلس ومدينة قطور - محافظة الغربية

تعلن عن فقد البصمة رقم (٣٠١٨٣) الخاصة بخاتم شعار الجمهورية ، وتعتبر ملغية .

العيادة الإحيائية بالبيلوق - الإدارة الصحية بأجا - دقهلية

تعلن عن فقد البصمة الكودية رقم (٤٤٢٧٥) الخاصة بها ، وتعتبر ملغية .



صورة الكودية لا يعطى لها عند التناول
المركز القومي للأبحاث
باب الأميرية

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب / أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٢

٩٣٤ - ٢٠٢٢/١٢/٢٧ - ٢٠٢٢ / ٢٥٥١٣



مكتبة و أمانة دولة الكويت
المطابع الأميرية
طبعة الإلكترونية لا يعطى لها عند التداول