

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٦ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٢٧,٣٨ فدان بما يعادل ١٨,٧٣ م٢
بمنطقة الحى المتميز بمدينة المنيا الجديدة المخصصة للسادة شركة البريدى للاستثمار والتطوير
العقارى لإقامة مشروع عمرانى مختلط بنسبة (٨٠٪) عمرانى متكامل ، ٢٠٪ خدمات استثمارية)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة.

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية للإقامة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٩ لقطعة الأرض بمساحة (٢ م ١١٥٠١٨,٧٣) أي ما يعادل (٢٧,٣٨ فدان) (مليقا لكارت الوصف) الكائنة بمنطقة

الحى المتميز بمدينة المنيا الجديدة المخصصة للسادة / شركة البريدى للاستثمار والتطوير العقاري لإقامة مشروع عمرانى مختلط بنسبة (٨٠٪) عمرانى متكامل .

٢٠٪ خدمات استثمارية) .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة البريدى للاستثمار والتطوير العقاري لقطعة الأرض

رقم (بدون) بمساحة (٢٧,٣٨ فدان) بما يعادل (٢ م ١١٥٠١٨,٧٣) الكائنة بمنطقة الحى المتميز بمدينة المنيا الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمرانى مختلط

بنسبة (٨٠٪) عمرانى متكامل ، ٢٠٪ خدمات استثمارية) .

وعلى الطلب المقدم من وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٦٤٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ بشأن اعتماد

المخطط التفصيلي للمشروع عاليه برفقا به المستندات الخاصة بالمشروع .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الار من قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض

عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٤٨٣١) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣٠ .

وعلى الطلب المقدم من وكيل الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٤٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٩ مرفقا به لوائح

المخطط العام لقطعة الأرض عاليه للمراجعة والاعتماد .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة المنيا الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٥٤٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٢ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة

والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض .

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٧٠٠٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٦ للسيدة المهندسة / رئيس الإدارة المركزية -- رئيس لجنة التسعير لتحديد

قيمة العلوة المستحقة نظير تقديم منطقة الخدمات رقم (١) بمنطقة العمرانى المتكامل بالمشروع بنشاط تعليمى من الخارج .

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد من القطاع المختص بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٦ .

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

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الار من .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمدينة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بميلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة المنيا الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / شركة البريدي للاستثمار والتطوير العقاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة (٢٧,٣٨ فدان) بما يعادل (١١٥٠١٨,٧٣ م^٢) بمنطقة الحي المتميز بمدينة المنيا الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني مختلف بنسبة (٨٠٪) عمراني متكامل، (٢٠٪ خدمات استثمارية)، ووفقاً لأحكام 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 ٢٠٢٥/٢/٢٥ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المهروض،

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة (٢٧,٣٨ فدان) بما يعادل (١١٥٠١٨,٧٣ م^٢) بمنطقة الحي المتميز بمدينة المنيا الجديدة المخصصة للسادة / شركة البريدي للاستثمار والتطوير العقاري لإقامة مشروع عمراني مختلف بنسبة (٨٠٪) عمراني متكامل، (٢٠٪ خدمات استثمارية)، وذلك طبقاً للإشترافات والمخططات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً 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 من باستخدام قطعة الأرض من محل القرار المثل في الغرض المخصص له، وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض من أو الإشرافات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة.

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات (٣، ٢) بمنطقة العمراني المتكامل لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

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

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

مادة (٧) : تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بسداد العلاوة المستحقة نظير الترخيم من الخارج لقطعة أرض الخدمات رقم (١) بمنطقة العمراني المتكامل بالمشروع وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير وقبل استصدار تراخيص المباني وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على تخطيط 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 بالمساحة المتعاقد 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 ولاشعته التنفيذية ولايتم 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 والفرص المخصص له قطعة الأرض من ومراجعة البرنامج الزمني المعتمد وخلال أربع سنوات من تاريخ هذا القرار وفقاً لما ورد بالبند الثامن من عقد التخصيص المبرم معها في ٢٠٢٤/١٢/١ . وفي حالة ثبوت ما يخالف 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 تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (بدون) بمنطقة الحي المتميز المخصصة للسادة / شركة البريدي للاستثمار والتطوير العقاري لإقامة مشروع عمراي مختلف بنسبة (٨٠٪) عمراي متكامل ، ٢٠٪ خدمات استثمارية) بمدينة المنيا الجديدة بمساحة إجمالية ٢٧,٣٨ فدان بما يعادل ١٨,٧٣ ١١٥٠ م^٢ والمبرم بشأنها التعاقد المؤرخ في ٢٤/١٢/٢٠٢٤ م.

إجمالي مساحة المشروع:

* إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٧,٣٨) فدان أي ما يعادل ١٨,٧٣ ١١٥٠ م^٢.

مكونات (كامل المشروع): -

١- جزء عمراي متكامل بإجمالي مساحة (٢١,٩٠ فدان ، بما يعادل ١٤,٩٨ ٩٢٠ م^٢) تمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالي مساحة المشروع

٢- جزء خدمات استثمارية بإجمالي مساحة (٥,٤٨ فدان ، بما يعادل ٣,٧٥ ٢٣٠ م^٢) تمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالي مساحة المشروع

أولاً العمراني المتكامل: (٨٠ ٪)

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٢٢ ٤٨٥,٢٢ م^٢ بما يعادل ٩,٦٤ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٠٠٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.
- ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٩ ١٣٤٨٣,٠٩ م^٢ بما يعادل ٣,٢١ فدان وتمثل نسبة ١٤,٦٥٪ من إجمالي أرض العمراني المتكامل.
- ٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٩٣ ١٤١١٩,٩٣ م^٢ بما يعادل ٣,٣٦ فدان وتمثل نسبة ١٥,٣٤٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.
- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٨٧ ١١٩٣٥,٨٧ م^٢ بما يعادل ٢,٨٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٩٨٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.
- ٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة ٨٧ ١١٩٩٠,٨٧ م^٢ بما يعادل ٢,٨٥ فدان وتمثل نسبة ١٣,٠٣٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.

مكونات منطقة (عمراي متكامل):

أ- أراضي الإسكان بالمشروع (العمارات): -

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٢ ٤٨٥,٢٢ م^٢ بما يعادل ٩,٦٤ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٠٠٪ من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل طبقاً لجداول النماذج التالية:-

جدول النماذج السكنية:

اسم النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	المسطح المبنى للدور الأرضي للنموذج (F.P) (٢٨)	المسطح المبنى للدور الأرضي للنموذج (B.U.A) (١٨)	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي (F.P) للنموذج (٢٨)	إجمالي (B.U.A) للنموذج (٢٨)
(B)	أرضي ٤+ أدوار	٢٠	٤١٥,٠٠	٢٠٧٥,٠٠	١٨	٣٦٠	٧٤٧,٠٠	٣٧٣٥,٠٠
(U)	أرضي ٤+ أدوار	٢٠	٤٧٠,٧١	٢٣٥٣,٥٥	١٦	٣٢٠	٧٥٣١,٣٦	٣٧٦٥٦,٨٠
(R)	أرضي ٤+ أدوار	٢٠	٥٤٠,٣٥	٢٧٠١,٧٥	٧	١٤٠	٣٧٨٢,٤٥	١٨٩١٢,٢٥
(V)	أرضي ٤+ أدوار	١٠	٣٦٤,٧٠	١٨٢٣,٥٠	٤	٤٠	١٤٥٨,٨٠	٧٢٩٤,٠٠
الإجمالي	-	-	-	-	٤٥	٨٦٠	٢٠٢٤٢,٦١	١٠١٢١٣,٠٥

١. الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالعمراني المتكامل :-

- لا تزيد المساحة المخصصة لمناطق الإسكان عن ٥٠% من إجمالي مساحة أرض العمراني المتكامل.
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان (عمارات).
- الارتفاع المسموح به طبقاً للاشتراطات الأصلية (أرضي + ثلاثة أدوار متكررة)، ويُسمح بتطبيق نظرية الحجم وزيادة عدد الأدوار ليصبح (أرضي + أربعة أدوار متكررة) طبقاً للتيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وكذا جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥% من مسطح الدور الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته التنفيذية وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- يسمح بعمل دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم.
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦م في حالة عدم وجود فتحات، ٨م في حالة وجود فتحات.
- المسافة بين حد الرصيف والعمارة لا يقل عن ٦م بالنسبة للطرق الخارجية، ٢م للطرق الداخلية.
- يتم ترك ردود (١٠م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.

ب: مناطق الخدمات بجزء (عمراني متكامل) :-

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ١٣٤٨٣,٠٩ م^٢ بما يعادل ٣,٢١ فدان وتمثل نسبة ١٤,٦٥% من إجمالي أرض العمراني المتكامل، وطبقاً للجدول التالي:

ملاحظات	إجمالي مساحة البنائي (BUA) (١٨)	المسطح المبني للدور الأرضي (F.P.) (٢٨)	عدد الأدوار	النسبة البنائية	المساحة		الاستعمال	أراضي الخدمات
					فدان	م ^٢		
الردود ٦ متر من جميع الاتجاهات	٩٠٣٤,٨٦	٣٠١١,٦٢	أرضي +دورين	٣٠%	٢,٣٩	١٠٠٣٨,٧٥	تطعيم	أرض الخدمات (١)
	٦٨٨,٦٠	٣٤٤,٣٠	أرضي +اول	٢٠%	٠,٤١	١٧٢١,٥٠	لندى	أرض الخدمات (٢)
	١٢٥٢,٤٧	٤١٧,٤٩	أرضي +دورين	٣٠%	٠,٣٣	١٣٩١,٦٤	تجاري	أرض الخدمات (٣)
عدد (١٠) غرف امن	٣٣١,٢٠	٩٠,٠٠	أرضي فقط	-	٠,٠٨	٣٣١,٢٠	عدد ٢ بوابة + غرف امن على الا تزيد مساحة الغرفة عن ٩ م ^٢	
-	١١٣٠٧,١٣	٣٨١٣,٤١			٣,٢١	١٣٤٨٣,٠٩		الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وفقاً للإشتراطات البنائية المعتمدة للخدمات بالمشروعات الإستثمارية المعمول بها بالهيئة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠% كالتالى (١٠% مغلق، ١٠% مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ م، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الإلتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات.
- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير الترخيم من الخارج لقطعة أرض الخدمات رقم (١) وطبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير في الهيئة وقبل استصدار تراخيص البناء الخاصة بأرض الخدمات .
- الإلتزام بأن تكون منطقة الخدمات رقم (٣+٢) بمنطقة العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة الترخيم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.
- يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع على أن يتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع بحد أقصى ٩ م^٢ للغرفة الواحدة.

ثانياً: خدمات إستثمارية:

- تبلغ المساحة المخصصة ٥,٤٨ فدان ، بما يعادل ٢٣٠٠٣,٧٥ م^٢ تمثل نسبة (٢٠%) من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالى:

ملاحظات	(BUA) (م ^٢)	(F.P.) (م ^٢)	عدد الأدوار	النسبة البنائية	المساحة		الإستعمال
					م ^٢	فدان	
تم استخدام نظرية الحجم من خلال زيادة النسبة البنائية وتقليل عدد الأدوار طبقاً لقرار رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤	١٧٩٥٩,٦٠	٤٤٨٩,٩	أرضي ٣+ أدوار	٣٠%	١٤٢٥٣,٧٥	٣,٤٠	خدمة مختلط ١ (النشطة إستثمارية)
	١١٠٢٥,٠٠	٣٦٧٥,٣٠	أرضي ٤+دورين	٤٠%	٨٧٥٠,٠٠	٢,٠٨	خدمة مختلط ٢ (النشطة إستثمارية)
	٢٨٩٨٤,٦٠	٨١٦٤,٩٠		-	٢٣٠٠٣,٧٥	٥,٤٨	الإجمالي

الإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات الاستثمارية :-

- تمثل منطقة الخدمات (٢٠%) من إجمالي مساحة المشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجياً.
- النسبة البنائية ٣٠ % من المساحة المخصصة للنشاط الخدمي المختلط .
- الارتفاع المسموح به طبقاً للإشتراطات الأصلية (أرضي + ثلاثة أدوار مُتكررة)
- يسمح بتطبيق نظرية الحجم وتقليل عدد الادوار ليُصبح (أرضي + دورين علويين) بنسبة بنائية ٤٠ % وذلك لمنطقة (خدمي مختلط ٢) طبقاً للتيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وكذا جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.
- يتم الإلتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وفقاً للإشتراطات البنائية المُعتمدة للخدمات بالمشروعات الإستثمارية المعمول بها بالهيئة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % كالتالي (١٠ % مغلق، ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ م، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- يتم الإلتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الإلتزام بترك ممر بعرض لا يقل عن ٦ م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات.
- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.

• النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي :-

قطاع التخطيط والمشروعات			
نوع الاسكان	المساحة (م ^٢)	معامل الإستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع بخلاف البروزات (م ^٢) (B.U.A)
عمارات منخفضة الكثافة	٩٢٠١٤,٩٨	١,٠٠٠	٩٢٠,١٤٩,٩٨ م ^٢

• المقتن المائي المسموح به للمشروع :-

قطاع التنمية وتطوير المدن	
أقصى مقتن مائي (ل / م ^٢ / يوم)	أقصى كمية مياه مقررّة للمشروع (ل / يوم)
٥,٧١	٥٢٥٤٠,٥٥٢

• بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع :-

عدد الوحدات المحقق بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع طبقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
٨٦٠	٢٩٢٧

• التزامات السادة / شركة البريدي للاستثمار والتطوير العقاري :-

١. بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم).
٢. بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢٩٢٧ فرد).
٣. بالمادة الثانية من الشروط الواردة بالقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ م.
٤. بأن كميات مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري.
٥. تتعهد الشركة وإستشاري المشروع بمسؤولياتهما عن تناسب كمية المياه المُقررة للمشروع مع عدد الوحدات المُزمع إقامتها وفقاً للوحة المُخطط التفصيلي المُقدم منهما ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك.

• بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية والاستثمارية :-

- أولا: المنطقة السكنية :-

البند	معامل الاشغال	المسطحات المسموح بها طبقا للاشتراطات البنائية (م ^٢)	المسطحات المسموح بها طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ (م ^٢)	المسطحات المستخدمة في المشروع (م ^٢)	رصيد متبقي (م ^٢)
(BUA)	١,٠٠	٩٢٠,١٤,٩٨	١,٠١٢,١٦,٤٨	١,٠١٢,١٣,٠٥	٣,٤٣

- ثانيا: المنطقة الخدمية :-

البند	معامل الاشغال	المسطحات المسموح بها طبقا للاشتراطات البنائية (م ^٢)	المسطحات المسموح بها طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ (م ^٢)	المسطحات المستخدمة في المشروع (م ^٢)	رصيد متبقي (م ^٢)
ارض الخدمات		١١٠٤١,٧٩	١٣٨٠٢,٢٤	١٣٤٨٣,٠٩	
(BUA)	٠,٩٠	٩٩٣٧,٦١	١٣٤١٥,٧٧	١١٣٠٧,١٣	٢١٠٨,٦٤

- ثالثا: المنطقة الاستثمارية :-

البند	معامل الاشغال	المسطحات المسموح بها طبقا للاشتراطات البنائية (م ^٢)	المسطحات المسموح بها طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ (م ^٢)	المسطحات المستخدمة في المشروع (م ^٢)	رصيد متبقي (م ^٢)
(BUA)	١,٢٠	٢٧٦,٤,٥٠	٢٨٩٤٨,٧٢	٢٨٩٨٤,٦٠	٠,١٢

- الاشتراطات العامة -

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية ويسمح بتطبيق نظرية الحجوم وزيادة الارتفاع ليصبح (أرضي + أربعة أدوار متكررة) طبقاً للتيسيرات الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وكذا جلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- (٢) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم.
- (٣) يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع عمراني متكامل وخدي مختلط.
- (٤) تلتزم شركة / **شركة البريدي للاستثمار والتطوير العقاري** بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجاري 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 في مناطق الردود.
- (٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بُنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- (٨) تلتزم شركة / **البريدي للاستثمار والتطوير العقاري** بالقيام بالآتي:
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البر دورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصريف على ماخذ أو ماخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام الشركة بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وإي قرارات وزارية في هذا الشأن.
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في 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 بالمدينة.
 - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفيتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

- (٩) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل أرض المشروع (للمناطق السكنية ، مناطق الخدمات) طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- (١٠) تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- (١١) تلتزم الشركة بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقا له وكراسة اشتراطات المزايدة، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠، والقرار الوزاري رقم ٢٨٦ لسنة ٢٠٢٠.
- (١٢) تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع طبقا للمهل الممنوحة للتنفيذ.
- (١٣) تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

سادة شرف
طيسر ف أول
نائب رئيس الهيئة
قطاع التخطيط والمضروعات
مهندس
أحمد محمد موسى

التوقيع: عبده شهاب
الرقم القومي: ٩٨٨ ١ ١٨ ٩٧٠ ٩١٣
المصلحة: 

مسودة طبق الأصل

م. عمرو نصير - فبراير ٢٠٢٥





