

وعلى الموافقة الفنية لجمهورية العمل المشكلة بجهاز المدينة بعد مراجعة المشتريات والرسومات المقدمة من / جيهان سيد حسن علي (في ضوء الضوابط المعتمدة من قطاع التخطيط والنشريات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) كارت الوصف لقطعة الأرض، محض الاستلام، العقد.

-

مادة (١٠): يلتزم المخصص لها الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالبيانات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٦، ولأوامر التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حددها الجهاز المختص.

مادة (١١): تلتزم المخصص لها الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٤) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

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

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

مادة (١٤): تلتزم المخصص لها الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمشروع المرفقة بالقرار والكود المصري للإجراءات وتعليماته.

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

المعمول بها في ذلك الشأن.

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

رئيس جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة

والمفوض بالقرار الوزارى رقم ٤٦٧ لسنة ٢٠٢٦

مهندس / محمد عبد العزيز عامر



الدراسة التفصيلية

بقرار رئيس جهاز سفلنكس المرفق باحكام تخطيط وتقسيم قطعه الارض بمساحته (٥ فدان) وبما يعادل (٢٠٠٠,٠٠٠ م^٢) والكثافة بنيتها سفلنكس الجديدة
لإقامة مشروع عمراني متكامل والمخصصة للسكنى / جيهان سيد حسن على

مساحة المشروع :

- الاراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٨٥١٣,٣٢ م^٢ اي ما يعادل ٢,٠٢٧ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٥٤ % من اجمالي مساحة المشروع.
- الاراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٠٣٠,٣٢ م^٢ اي ما يعادل ٠,٧٢٢ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٤٤ % من اجمالي مساحة المشروع.
- الاراضي المخصصة للطرق الداخلية وامكان انتظار السيارات ومرات المشاة بمساحة ٢٤٢٧ م^٢ اي ما يعادل ٠,٥٧٨ فدان وتمثل نسبة ١١,٥٦ % من اجمالي مساحة المشروع.
- الاراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة بمساحة ٢٨٢٧,٥ م^٢ اي ما يعادل ٠,٦٧٢ فدان وتمثل نسبة ١٣,٤٦ % من اجمالي مساحة المشروع.
- الاراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٢٠,٠٣ م^٢ اي ما يعادل ١,٠٠ فدان وتمثل نسبة ٢,٠ % من اجمالي مساحة المشروع.
- **نولاً : للمساهمة المخصصة لاراضي الامكان :**
- الاراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٨٥١٣,٣٢ م^٢ اي ما يعادل ٢,٠٢٧ فدان وتمثل نسبة ٤٠,٥٤ % من اجمالي مساحة المشروع طبقاً للجدول الاتي :
- جدول قطع اراضي النماذج السكنية :-

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الارضي F.P	النسبة البنائية لقطعة الارض	النموذج	التوصيف	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٢١٨٧,٤٢	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	A	نموذج سكني	١١	١١
٢	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
٣	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
٤	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
٥	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
٦	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
٧	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
٨	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
٩	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
١٠	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
١١	٦٣٢,٥٩	٢٥٠	٣٩,٥٢ %	B	نموذج سكني	٦	٦
الاجمالي	٨٥١٣,٣٢	٣١٥٠				٧٢	

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع :-

الاشتراطات العامة :-

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المعتمد لمدينة سفلنكس الجديدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفلنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠.
- ٢- الالتزام بالاشتراطات الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يتعارض مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية المحددة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وكذلك الاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المعتمد لمدينة سفلنكس الجديدة.
- ٣- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ١٥ % من اجمالي المساحة المخصصة للمشروع.
- ٤- معامل الاستغلال للنشاط العمراني المتكامل لا يتعدى ٠,٤٥.
- ٥- اراضي الخدمات داخل النشاط العمراني المتكامل تتراوح (٨ % - ١٢ %) من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- ٦- الكثافة السكانية ٤٥ / ف .
- ٧- يسمح بتطبيق نظرية الهجوم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع الصادر من القوات المسلحة طبقاً لكرت الوصف الصادر من جهاز المدينة.
- ٨- ردود عام لقطعة ارض المشروع: يتم ترك ٦ م كحد ادنى من الحد الخارجي للمشروع.
- ٩- يسمح بإقامة دور بدروم اسفل المباني السكنية والخدمات التي تخدمها في أنشطة المصرح بها في دور البدرومات.
- ١٠- يتم التعامل على قطع الاراضي بالا تزيد عن ١ : ٢ قطعاً كقطع سكنية (F.P) مسووب على قطعة الارض ٢ : ١ قط و المساحة الثلاثة (ملطقة خضراء فقط ولاحتساب).
- ١١- تم تطبيق التيسيرات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية طبقاً لقرار السيد وزير الاستثمار رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والمعدل بالقرار ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ والمعدل بالقرار ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥.



م. هادي حبيب / مدير عام
٢٠٢٥/١٠/٢٥

أولاً : الاشتراطات البنائية لأراضي الإسكان :-

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها للإسكان عن ١٥% من اجمالي مساحة المشروع بخلاف النسبة البنائية للخدمات المسموح بها طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (مسطح اراضي الخدمات ٨% الى ١٢%) طبقاً للمخطط الاستراتيجي المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديد والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠.
- ٢- لا تزيد اراضي الإسكان عن ٥٠% من اجمالي المساحة المخصصة لأرض النشاط العمراني المكمل .
- ٣- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠% للفيلات المنفصلة و ٤٥% للفيلات المتصلة والشبة متصلة والنماذج السكنية وبما لا يتجاوز في الاجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .
- ٤- يتم التعامل على قطع الاراضي بالا تزيد عن ٢ : ١ بان تكون النسبة البنائية و FP محسوب على قطعة الارض ١:٢ فقط والمساحة الزائدة (منطقة خضراء فقط ولا تحسب) .
- ٥- الارتفاع المسموح به ارضي + دورين وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- ٦- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح بنسبة ٢٥% من السطح المبني للدور الارضي بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة
- ٧- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها
- ٨- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والجلسة رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الاصيل ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة.
- ٩- الارتفاعات لأراضي الفيلات ٤ متر امامي و ٦ متر خلفي و ٢ متر جانبي .
- ١٠- لا يزيد طول البلك السكني عن ٢٥٠م وفي حالة زيادته يتم الالتزام بترك مسر لا يقل عن ٦م وذلك كل ١٥٠م
- ١١- يتم الالتزام بترك مسر مشاه يعرض لا يقل عن ٦م بين حد اراضي السكني و اراضي الخدمات.

ثانياً : المساحة المخصصة لمناطق الخدمات :-

- الاراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٣٠.٣٢٢.٣٠ م اي ما يعادل ٠.٧٢٢٢٢٢ فدان وتمثل نسبة ١٤.٤٤% من اجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي

جدول الخدمات						
نموذج	النشاط	مسطح ارض الخدمات	الاشتراطات البنائية لأرض الخدمات			المساحة البنائية بالدور الارضي م ^٢ (Foot Print)
			الارتفاع	الارتدادات	النسبة البنائية	
S	تجارى	٢٩٩٢.٣٣	بدروم + ارضي + اثنان متكرر	٦ متر من جميع الجهات	٣٠%	٨٩٧.٧
R	غرف امن	٤٠	ارضى	اثنان غرف امن مسطح الغرفة لا يزيد عن ٩ م ^٢		١٢
		٣٠.٣٢٢.٣٣	الاجمالي			٩٠٩.٧
					٤.٣٣١%	٢٨٨٤.٦٤
					٠.٠٥٧%	١٢
					٤.٢٧٤%	٢٨٧٢.٦٤

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- ١- نسبة الاراضي المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن ١٢% من مساحة المشروع وتم استخدام التيسيرات طبقاً لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والجلسة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ .
- ٢- يسمح بإقامة غرف خدمات بدور السطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠%) (١٠% مغلقة - ١٠% مظلات) من المساحة المبنية بالدور الارضي وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبني - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية) .
- ٣- تلتزم الشركة بان تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسوير مناطق الخدمات بواسطة الجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص.
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (دور - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٥- يتم توفير امكان انتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقاً للمواصفات المصرية ومراجعتها وتعديلاتها داخل اراضي الخدمات .

جدول حسابات الإرصدة لمناطق الإسكان والخدمات على مستوى المشروع

جدول الإرصدة بالمشروع		
الخدمات	الإسكان	الرصيد المسموح BUA
٢٢٦٨	٩٤٥٠	طبقا للاشتراطات الأصلية
٣٠٦١,٨٠	١٠,٣٩٥	طبقا للتيسيرات
٢٨٨٤,٦٤	١٠٠٨٠	المستخدم
١٧٧,١٦	٣١٥	الرصيد المتبقي

المقنن المعنى للمشروع

نوع الإسكان	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع BUA م ^٢	القصى مقنن مالى (ل/م/ل)	القصى كميات مياه مقروء للمشروع (ل/يوم)
عدد القى مكافاة	٩٤٥٠	٤,٧٩	٢٢٦٨

التعهدات والالتزامات :-

- يتعهد مالك المشروع بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم اعاده تسخير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة
- يتعهد مالك المشروع واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المتقدم ملها ويتحملان وحدهما اى تبعات

الاشتراطات العامة :

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجى المعتمد لمدينة سفنكس الجديدة بموجب القرار الوزارى رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجى العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزارى رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠ .
- ٢- الالتزام بالاشتراطات الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يتعارض مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية المحددة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وكذلك الاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجى المعتمد لمدينة سفنكس الجديدة .
- ٣- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ١٥% من اجمالى المساحة المخصصة للمشروع .
- ٤- معامل الاستغلال للنشاط العمرانى المتكامل لا يتعدى ٤٥٠ .
- ٥- اراضى الخدمات داخل النشاط العمرانى المتكامل تتراوح (٨%-١٢%) من اجمالى مساحة النشاط .
- ٦- الكثافة السكانية ٤٥ ش/ ف .
- ٧- يسمح بتطبيق نظرية الهجوم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع الصادر من القوات المسلحة طبقا لكارت الوصف الصادر من جهاز المدينة .
- ٨- ردود عام لقطعة ارض المشروع : يتم ترك ٦ م كحد ادنى من الحدود الخارجية للمشروع .
- ٩- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبلا اشتراطات معينة بها دور البدرومات .
- ١٠- يبلغ القصى ارتفاع "المباني السكنية" (ارضى + ٢ دور متكرر) وبما لا يتعارض مع الارتفاع المسموح به فى المنطقة .
- ١١- تم تطبيق قرار مجلس ادارى الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ (٢٠٢٣) ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة .
- ١٢- تتعهد السيدة / جهان سيد حسن على واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المتقدم منها ويتحملان وحدهما اى تبعات .



١٣- يسمح بإقامة دور البترول بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لة ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات- اصال الكهروميكانيكال- مخازن غير تجارية).

١٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود- ارتفاع- نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حدة.

١٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود.

١٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت اعلى اسطح البناء مثل ابار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية ولا تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥% من المساحات المبنية بالدور الارضى للمباني السكنية طبقا للمادة ١٠٤ من لائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م ولا تزيد مساحتها عن (٢٠%) (١٠% مقلقة - و ١٠% مظلات) من المساحة المبنية بالدور الارضى للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المسئول بها بالهيئة.

١٧- تلزم السيدة/ جيهان سيد حسن على بالتزام بالاتي:-

*تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الجهاز وان تقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة.

*تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري واعادة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاصال الصناعية والتكسيات وخلافة على نفقتها الخاصة.

*تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها 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 القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بمايمنع عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة أو الجهاز مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافة).

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

*تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافة داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واى قرارات وزارية فى هذا الشأن.

*تركيب عداد او 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 اصال الري.

*تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية.

١٨- تلزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

١٩- تلزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الجهاز

٢٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتحديثات

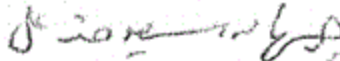
٢١- تلزم المالكه بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م ولائحة التنفيذية وتحديثاتها .

٢٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على اقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

٢٣- تلزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اصال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات

طرف ثانى

المالك: جيهان سيد حسن على الشرقاوى
الرقم القومى: ٢٧٥٠٦١٤٠١٠٣٢٤٤

التوقيع: 

٩



طرف اول

رئيس جهاز مدينة سفنكل الجديدة

م.م. محمد عبد العزيز

م.م. محمد عبد العزيز

م.م. محمد عبد العزيز