

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٩٩ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/١١

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٨٥,٥٣ فدان
بما يعادل (٣٥٩٢٨٠,٧٧ م^٢) الكائنة خارج زمام المنصورية بالكيلو ٤٨ غرب
طريق مصر إسكندرية الصحراوى الكائنة بمدينة سفنكس الجديدة المخصصة لكل من
(عزت محمد إبراهيم رفاعى - محمد صلاح محمد محمد صالح - حنان فاروق أحمد -
هبة صلاح محمد محمد صالح - نورا صلاح محمد محمد صالح -
جهاد صلاح محمد محمد صالح - ياسمين صلاح محمد محمد صالح)
لإقامة مشروع سكنى عمرانى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية



بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات 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 المجمعات العمرانية الجديدة،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء،
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،
وعلى عقد توفيق الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٥ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة والسادة (عزت محمد إبراهيم رفاعى - محمد صلاح محمد محمد
صالح - حنان فاروق أحمد - هبة صلاح محمد محمد صالح - نورا صلاح محمد محمد صالح - جهاد صلاح محمد محمد صالح - ياسمين صلاح محمد محمد صالح) لقطعة
الأرض بمساحة (٨٥,٥٣ فدان) بما يعادل (٣٥٩٢٨٠,٧٧ م^٢) الكائنة ضمن ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة وتغيير نشاطها من زراعى الى سكنى عمرانى)
وتوصيل المرافق .
وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ لقطعة الأرض عاليه بمساحة إجمالية (٨٥,٥٣ فدان) بما يعادل (٣٥٩٢٨٠,٧٧ م^٢) .
وعلى الطلب المقدم من وكيل شركة ميانى للاستثمار العقارى بصفتها وكيلاً عن السادة (عزت محمد إبراهيم رفاعى - حنان فاروق أحمد - هبة صلاح محمد
محمد صالح - نورا صلاح محمد محمد صالح - جهاد صلاح محمد محمد صالح - ياسمين صلاح محمد محمد صالح) الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم
(١٥١٥٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٩ مرفقا به نسخة من لوائح القرار الوزاري ، كارت وصف لقطعة الأرض محل القرار المائل .
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦٢٩٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢٠ بشأن استصدار القرار
الوزاري لقطعة الأرض عاليه ومرفقا به عدد ٧ نسخ للمخطط التفصيلي للمشروع وفلاشة للمشروع .
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١١ .
وعلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة الوارده إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦٢٩٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١١ مرفقا به موقف كامل لقطعة الأرض
وصورة لكارت الوصف المعتمد وصورة من عقد توفيق الأوضاع لقطعة الأرض عاليه و عدد ٧ نسخ من اللوائح النهائية بعد المراجعة والاعتماد .
وعلى الإفادة بسداد المخصص لهم قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه
الوارده لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٦٨٢٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٨ .
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب الملتصق بالمالي للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة
وعلى التعدادات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض .
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بميمنة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة سنفكس الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من (عزت محمد إبراهيم رفاعى - محمد صلاح محمد محمد صالح - حنان فاروق احمد- هبة صلاح محمد محمد صالح - نورا صلاح محمد محمد صالح - جهاد صلاح محمد محمد صالح - ياسمين صلاح محمد محمد صالح) باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة (٨٥,٥٣ فدان) بما يعادل (٢م ٣٥٩٢٨٠,٧٧) الكائنة خارج زمام المنصورية بالكيلو ٤٨ غرب طريق مصر اسكندرية الصحراوى الكائنة بمدينة سنفكس الجديدة لإقامة مشروع سكنى عمرانى . 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 ٢٠٢٥/٨/٣١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

" قرار "

- مادة (١) :** يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة (٨٥,٥٣ فدان) بما يعادل (٢م ٣٥٩٢٨٠,٧٧) الكائنة خارج زمام المنصورية بالكيلو ٤٨ غرب طريق مصر اسكندرية الصحراوى الكائنة بمدينة سنفكس الجديدة المخصصة لكلا من (عزت محمد إبراهيم رفاعى - محمد صلاح محمد محمد صالح - حنان فاروق احمد- هبة صلاح محمد محمد صالح - نورا صلاح محمد محمد صالح - جهاد صلاح محمد محمد صالح - ياسمين صلاح محمد محمد صالح) لإقامة مشروع سكنى عمرانى . وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد توفيق الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٥ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) :** يلتزم المخصص لهم بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة (٣) :** يلتزم المخصص لهم باستخدام قطعة الأرض من محل القرار المائل فى الغرض المخصص له . وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض من أو الإشتراطات 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) :** يلتزم المخصص لهم بالتعهدات الموقعة منهم بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة (٥) :** يلتزم المخصص لهم واستشارى المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المرصحة إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما أية تبعيات لذلك ودون اذنى مسئولية على الهيئة أو الجهاز .

- مادة (٦) :** يلتزم المخصص لهم الأرض بالبرنامج الزمني للمشروع على ان يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .
- مادة (٧) :** يلتزم المخصص لهم بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٨) :** يلتزم المخصص لهم 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 الاجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور هذا القرار طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها .
- مادة (١٠) :** يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٢) :** يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٣) :** يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٤) :** يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بميزة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٥) :** 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

بالتقارير الواردة المرفقة باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم ٦ الكائنة خارج زمام المصنوعية بالكيلو ٤٨ غرب طريق مصر اسكندرية الصحراوي بمساحة (٨٥,٥٣ فدان) وبما يعادل (٣٥٩٢٨٠,٧٧ م^٢) والكائنة بمدينة سفنكس الجديدة والمملوكة لمسادة عزت محمد إبراهيم رفاعة - محمد صلاح محمد محمد صالح - حنان فاروق احمد - هبة صلاح محمد محمد صالح - نورا صلاح محمد محمد صالح - جهاد صلاح محمد محمد صالح - ياسمين صلاح محمد صالح لاقامة مشروع سكني عصري والمبرم بشأنها عقد التوفيق بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٥

مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع (٨٥,٥٣ فدان) وبما يعادل (٣٥٩٢٨٠,٧٧ م^٢)

- مكونات المشروع:

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١١٧٢٣٣,٦٧ م^٢ أي ما يعادل ٢٧,٩١ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٦٣ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات والبوابات وغرف الأمن بمساحة ٢٤٦٨٦,٢٦ م^٢ أي ما يعادل ٥,٨٨ فدان وتمثل نسبة ٦,٨٧ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٨٨٤٣٧,٨٥ م^٢ أي ما يعادل ٢١,٠٥ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٦٢ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة واعمال تنسيق الموقع بمساحة ٨٨٠٦٧,٤٤ م^٢ أي ما يعادل ٢٠,٩٦ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٥١ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٠٨٥٥,٥٥ م^٢ أي ما يعادل ٩,٧٣ فدان وتمثل نسبة ١١,٣٧ % من إجمالي مساحة المشروع.
- تبلغ مساحة حرم الضغط العالى ٢١٧١٦,٠١ م^٢ بما يعادل ٥,١٧ فدان

أولاً: المساحة المخصصة لأرضي الاسكان

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١١٧٢٣٣,٦٧ م^٢ أي ما يعادل ٢٧,٩١ فدان وتمثل نسبة ٣٢,٦٣ % من إجمالي مساحة المشروع وتنقسم الى الاتي :-
- الأراضي المخصصة للفيلات بمساحة ٢٩٥٦٢,٥٦ م^٢ أي ما يعادل ٧,٠٣ فدان وتمثل نسبة ٨,٢ %
- الأراضي المخصصة للمنازل السكنية ٨٧٦٧١,١١ م^٢ أي ما يعادل ٢٠,٨٨ فدان وتمثل نسبة ٢٤,٤٣ % طبقاً للجداول الآتية :-

١- جدول قطع الأراضي السكنية

رقم القطعة	اسم النموذج	نوع النموذج	المساحة م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ f.p	مساحة الدور الأول	جزء من الدور التالي	عدد الوحدات	النسبة المئوية	عدد الأتوار	إجمالي المساحة المبنية م ^٢ f.p
1	TW	فيلا شبة متصلة	577.04	168	191	47	2	29%	أرضي + أول + غرف سطح	406
2	VS	فيلا منفصلة	566.29	117	118	25	1	21%	أرضي + أول + غرف سطح	260
3	VS	فيلا منفصلة	590.55	117	118	25	1	20%	أرضي + أول + غرف سطح	260
4	TOW	فيلا متصلة	1012.4	310	337	90	4	31%	أرضي + أول + غرف سطح	737
5	VL	فيلا منفصلة	762.17	158	136	33	1	21%	أرضي + أول + غرف سطح	327
6	VL	فيلا منفصلة	665.24	158	136	33	1	24%	أرضي + أول + غرف سطح	327
7	VS	فيلا منفصلة	447.63	117	118	25	1	26%	أرضي + أول + غرف سطح	260
8	VS	فيلا منفصلة	436.82	117	118	25	1	27%	أرضي + أول + غرف سطح	260
9	VS	فيلا منفصلة	393.09	117	118	25	1	30%	أرضي + أول + غرف سطح	260
10	TW	فيلا شبة متصلة	846.15	168	191	47	2	20%	أرضي + أول + غرف سطح	406
11	TW	فيلا شبة متصلة	578.45	168	191	47	2	29%	أرضي + أول + غرف سطح	406
12	TOW	فيلا متصلة	855.11	310	337	90	4	36%	أرضي + أول + غرف سطح	737
13	TW	فيلا شبة متصلة	551.11	168	191	47	2	30%	أرضي + أول + غرف سطح	406
14	TW	فيلا شبة متصلة	565.74	168	191	47	2	30%	أرضي + أول + غرف سطح	406
15	TOW	فيلا متصلة	1000.46	310	337	90	4	31%	أرضي + أول + غرف سطح	737
16	VS	فيلا منفصلة	436.41	117	118	25	1	27%	أرضي + أول + غرف سطح	260
17	VS	فيلا منفصلة	564.37	117	118	25	1	21%	أرضي + أول + غرف سطح	260
18	VS	فيلا منفصلة	473.66	117	118	25	1	25%	أرضي + أول + غرف سطح	260

رقم القطعة	اسم النموذج	نوع النموذج	المساحة م ^٢	مساحة الدور الأرضي م ^٢ p.p	مساحة الدور الأول	جزء من الدور الثاني	عدد الوحدات	النسبة البنائية	عدد الأدوار	إجمالي المساحة البنائية م ^٢ bua
19	TW	فيلا شبة متصلة	628.21	168	191	47	2	27%	أرضي + أول + غرف سطح	406
20	TW	فيلا شبة متصلة	528.24	168	191	47	2	32%	أرضي + أول + غرف سطح	406
21	TOW	فيلا متصلة	904.54	310	337	90	4	34%	أرضي + أول + غرف سطح	737
22	TW	فيلا شبة متصلة	647.05	168	191	47	2	26%	أرضي + أول + غرف سطح	406
23	VL	فيلا منفصلة	487.25	158	136	33	1	32%	أرضي + أول + غرف سطح	327
24	VS	فيلا منفصلة	396.48	117	118	25	1	30%	أرضي + أول + غرف سطح	260
25	TW	فيلا شبة متصلة	644.15	168	191	47	2	26%	أرضي + أول + غرف سطح	406
26	TOW	فيلا متصلة	853.39	310	337	90	4	36%	أرضي + أول + غرف سطح	737
27	TW	فيلا شبة متصلة	521.46	168	191	47	2	32%	أرضي + أول + غرف سطح	406
28	TOW	فيلا متصلة	869	310	337	90	4	36%	أرضي + أول + غرف سطح	737
29	VS	فيلا منفصلة	397.27	117	118	25	1	29%	أرضي + أول + غرف سطح	260
30	VL	فيلا منفصلة	522.26	158	136	33	1	30%	أرضي + أول + غرف سطح	327
31	VS	فيلا منفصلة	401.99	117	118	25	1	29%	أرضي + أول + غرف سطح	260
32	VS	فيلا منفصلة	473.19	117	118	25	1	25%	أرضي + أول + غرف سطح	260
33	TW	فيلا شبة متصلة	687.96	168	191	47	2	24%	أرضي + أول + غرف سطح	406
34	TOW	فيلا متصلة	839.66	310	337	90	4	37%	أرضي + أول + غرف سطح	737
35	TW	فيلا شبة متصلة	556.63	168	191	47	2	30%	أرضي + أول + غرف سطح	406
36	VL	فيلا منفصلة	582.71	158	136	33	1	27%	أرضي + أول + غرف سطح	327
37	VS	فيلا منفصلة	462	117	118	25	1	25%	أرضي + أول + غرف سطح	260
38	VS	فيلا منفصلة	408.15	117	118	25	1	29%	أرضي + أول + غرف سطح	260
39	VS	فيلا منفصلة	414.05	117	118	25	1	28%	أرضي + أول + غرف سطح	260
40	TW	فيلا شبة متصلة	631.79	168	191	47	2	27%	أرضي + أول + غرف سطح	406
41	TW	فيلا شبة متصلة	597.94	168	191	47	2	28%	أرضي + أول + غرف سطح	406
42	TOW	فيلا متصلة	766.32	310	337	90	4	40%	أرضي + أول + غرف سطح	737
43	TOW	فيلا متصلة	743.44	310	337	90	4	42%	أرضي + أول + غرف سطح	737
44	TOW	فيلا متصلة	751.76	310	337	90	4	41%	أرضي + أول + غرف سطح	737
45	TW	فيلا شبة متصلة	513.49	168	191	47	2	33%	أرضي + أول + غرف سطح	406
46	TW	فيلا شبة متصلة	508.14	168	191	47	2	33%	أرضي + أول + غرف سطح	406
47	TOW	فيلا متصلة	755.85	310	337	90	4	41%	أرضي + أول + غرف سطح	737
48	TOW	فيلا متصلة	745.5	310	337	90	4	42%	أرضي + أول + غرف سطح	737
20875		الإجمالي	29562.56	8953			100			

٢- جدول النماذج السكنية

اسم النموذج	نوع النموذج	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضي م ^٢ FP٢	عدد الوحدات للنموذج	الارتفاع	إجمالي مساحة الدور الأرضي م ^٢ F.٢٢	المساحة البنائية م ^٢ BUA	إجمالي المساحة البنائية للنماذج م ^٢ BUAY	إجمالي عدد الوحدات
O	نموذج سكني	26	616	15	أرضي + ٢ دور مكرر + غرف سطح	16,016	1,848	48,048	390
N	نموذج سكني	32	441	9	أرضي + ٢ دور مكرر + غرف سطح	14,112	1,323	42,336	288
S	نموذج سكني	21	444	9	أرضي + ٢ دور مكرر + غرف سطح	9,324	1,332	27,972	189
الإجمالي									867

الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع:-

الاشتراطات العامة :-

- 1- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المعتمد لمدينة سفنكس الجديدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠
- 2- 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 سفنكس الجديدة
- 3- الالتزام بالاشتراطات الواردة بالمخطط العام للقطاع الأول بمدينة سفنكس الجديدة بموجب القرار الوزاري رقم ٩٥٨ لسنة ٢٠٢٣
- 4- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ١٥% من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع.
- 5- معامل الاستغلال للنشاط العمراني المتكامل لا يتعدى ٠.٤٥.
- 6- أراضي الخدمات داخل النشاط العمراني المتكامل تتراوح (٨%-١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- 7- يسمح بتطبيق نظرية الحجم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع الصادرة من القوات المسلحة طبقاً لكثرت الوصف الصادر من جهاز المدينة.
- 8- ردود عام لقطعة أرض المشروع: يتم ترك ٦ م كحد أدنى من الحدود الخارجية للمشروع.
- 9- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالنشاط المصرح بها في دور البدرومات.
- 10- يتم الالتزام بأبعاد قطعة الأرض عن ١ : ٢ وفي حالة زيادتها يتم استئصال تلك المساحة من النسبة البنائية وتعتبر منطقة خضراء.

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان:-

1. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على للإسكان عن ١٥% من إجمالي مساحة المشروع، بخلاف النسبة البنائية للخدمات المسموح بها طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (سطح أراضي الخدمات ٨% إلى ١٢%) طبقاً للمخطط الاستراتيجي المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٤٨٥ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠.
2. لا تزيد أراضي الإسكان عن ٥٠% من إجمالي المساحة المخصصة لأرض النشاط العمراني المتكامل.
3. لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠% للفيلات المنفصلة و ٤٥% للفيلات المتصلة والشبه متصلة والنماذج السكنية وبما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%).
4. الارتفاع المسموح به أرضي + دورين وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة.
5. يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (نسبة ٢٥% من سطح الدور الأرضي) 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
6. يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالنشاط المصرح بها.

7. تم الاستفادة من تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والجلسة رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) والمعدل بالقرار ٢٠٢ لسنة ٢٠٢٥ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الاصلي و ذلك بعد تاكد جهاز المدينة المختص من توافر الضوابط والاشتراطات الواردة بالقرارات سالفى الذكر .
8. الارتكادات لأراضي الفيلات ٤ متر أمامي و ٦ متر خلفي و ٣ متر جانبي.
9. لا يزيد طول البلوك السكني عن ٢٥٠م وفي حالة زيادته يتم الالتزام بترك ممر لا يقل عن ٦م وذلك كل ١٥٠م.
10. يتم الالتزام بترك ممر مشاه بعرض لا يقل عن ٦م بين حد اراضي السكني و اراضي الخدمات.
- ثانياً: المساحة المخصصة لمناطق الخدمات:-**

- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٢٤٦٨٩,٢٦ م أي ما يعادل ٥,٨٨ فدان وتمثل نسبة ٦,٨٧% من إجمالي مساحة المشروع. و طبقا للجدول التالي :-

رقم القطعة	نوع النشاط	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان	مساحة الدور الارضي ٢م ٢,٢	النسبة البنائية	الارتفاع	اجمال المساحة البنائية BUA ٢م	ملاحظات
S01	تجارى	15,555.71	3.70	4,666.71	0.30	ارضى + ٢ دور متكرر + غرف سطح	14,000.14	
S02	تجارى	5,938.28	1.41	1,781.48	0.30	ارضى + ٢ دور متكرر + غرف سطح	5,344.45	
S03	نادى اجتماعي	3,015.26	0.72	603.05	0.20	ارضى + اول + غرف سطح	1,206.11	
	غرف امن وبوابات	177.00	0.04	177.00		ارضى فقط	177.00	مساحة الفرقة لتزيد عن ٢م
	الاجمالي	24,686.26	5.88	7,228.25			20,727.70	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

1. نسبة الاراضي المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن ١٢% من مساحة المشروع و يمكن ان تصل الي ١٥% طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والجلسة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤.
2. النسبة البنائية للخدمات لا تزيد عن ٣٠% من المساحة المخصصة لكل ارض خدمات و بالنسبة للنشطة التجارية والإدارية و التعلیمی و الحضائية و بالنسبة للنادى الاجتماعية لا تزيد عن ٢٠% من المساحة المخصصة للخدمة و بالنسبة للخدمات الترفيهية لا تزيد عن ١٠% من المساحة المخصصة للخدمة.
3. الارتفاع المسموح به بدروم + ارضى + دورين لجميع الأنشطة عدا الحضائى ارضى + اول للدائرة.
4. يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠%) (١٠% مغلقة - و ١٠% مظلات) من المساحة المبنية بالدور الارضى و بارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) و تستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية)
5. تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي و في حالة التخدم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
6. يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (زود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا لإشتراتات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط علي حده.
7. يتم توفير أماكن إنتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- 8- تم الاستفادة من تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الاصلي وكذا زيادة ارض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥% بدلا من ١٢% و ذلك بعد تاكد جهاز المدينة المختص من توافر الضوابط والاشتراطات الواردة بالقرارات سالفى الذكر .

جدول حسابات الارصدة لمناطق الإسكان والخدمات على مستوى المشروع:-

النشاط	المساحات البنائية المسموح بها طبقا للاشتراطات الاصلية	المساحات المسموح بها طبقا للتيسيرات	المساحات البنائية المستغلة	المساحات البنائية المحتقبة
سكني	161,676.34	177,843.97	139,231.00	38,612.97
خدمات	38,802.32	42,682.55	20,727.70	21,954.85

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المالي للمشروع:-

نوع الإسكان	معامل الاستغلال	المساحة	المسطحات البنائية المسموح بها للمشروع (B.U.A) (م ^٢)	أقصى مقنن مالي (م/م ^٢ /يوم)	أقصى كميات مياه مفررة للمشروع (ل/يوم)
سكنى عمرالى	٠,٤٥	٣٥٩٢٨,٧٧	١٦١٦٧٦,٣٤	٤,٦٧	٧٦٩٥٧٩

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:-

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (التحدد على مسؤولية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقا للنوتة الحسابية المعتمدة
٩٦٧	٣٨٤٧

التعهدات و الالتزامات:-

- يتعهد السادة مالكي قطعة الارض (عزت محمد ابراهيم- محمد صلاح محمد محمد – خنان فاروق احمد- هبة صلاح محمد محمد – نورا صلاح محمد محمد- جهاد صلاح محمد محمد- ياسمين صلاح محمد) بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- يتم الالتزام توفير اماكن انتظار سيارات سطحية وبالبدروم طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل قطع اراضي الخدمات.
- يتعهد السادة مالكي قطعة الارض واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وهدما اى تبعات .
- أقر انا / محمد عزت احمد خليفة رقم قومى ٢٨٩٠٥١٣٢٧٠١٥٥٣ بان التوكيل ٨٧٥٠ حرف ب لسنة ٢٠٢٤ مكتب توثيق البدرشين و التوكيل رقم ٢٠٠٦ لسنة ٢٠٢٣ ساريين و صحيحين و لم يتم إلغاؤهما او اجراء اى تعديل عليه و انه من ضمن صلاحياته التوقيع على الشروط المرفقة محل هذا القرار وفي حال ظهور ما يخالف ما تقدم فتتعقد المسؤولية المدنية والجنائية علي عاتقه دون ادنى مسؤولية علي الهيئة او اجهزتها .



محمد عبد السلام

الإشتراطات العامة

1. يتم الالتزام بالإشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المعتمد لمدينة سفنكس الجديدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠.
2. الالتزام بالإشتراطات الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يتعارض مع الإشتراطات التخطيطية والبلدية المحددة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وكذلك الإشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المعتمد لمدينة سفنكس الجديدة.
3. النسبة البلدية للمبني لا تزيد عن ١٥% من اجمالي المساحة المخصصة للمشروع.
4. معامل الاستغلال للنشاط العمراني المتكامل لا يتعدى ٠,٤٥.
5. يسمح بإقامة دور بديوم اسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالنشطة المصرح بها في دور البديومات.
6. يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (أرضي + ٢ دور متكرر) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
7. تم الاستفادة من تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) ورقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأصلي وزيادة نسبة أراضي الخدمات من ١٢% الي ١٥% وذلك بعد تأكد جهاز المدينة المختص من توافر الضوابط و الإشتراطات الواردة بالقرارات سالف الذكر .
7. يتعهد السادة مالكي قطعة الأرض واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات.
8. يسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
9. لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
10. مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملطحات التي بنيت اعلي أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباني وحدات البناء المقلنة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تزيد مساحتها عن (٢٠%) (١٠% مقلقة - و ١٠% مقلات) من المساحة البلدية بالدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
11. يتعهد السادة / مالكي قطعة الأرض بالتقييم الآتي :-
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتهم ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتنشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتهم الخاصة .
 - تنسيق الموقع مع مرافق وشبكة الري وأعداد الإنارة الداخلية لمرافق المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأصص الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتهم الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتهم الخاصة .
 - اعتماد رسومات ومواصفات اصص الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك القسي كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية المرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية وإشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .

- تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
- تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في اصعال الري .
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء لدخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ١٢- يلتزم السادة / مالكي قطعة الأرض بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٣- يلتزم السادة / مالكي قطعة الأرض بالسير بالمشروع وفقاً للمواصفات المعتمدة من الهيئة .
- ١٤- يلتزم السادة مالكي قطعة الأرض بالقيام بالالتزام بالقرارات رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٦- يلتزم السادة مالكي قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

طرف ثانٍ

الموكل عن الملاك

محمد عزت أحمد خليفة

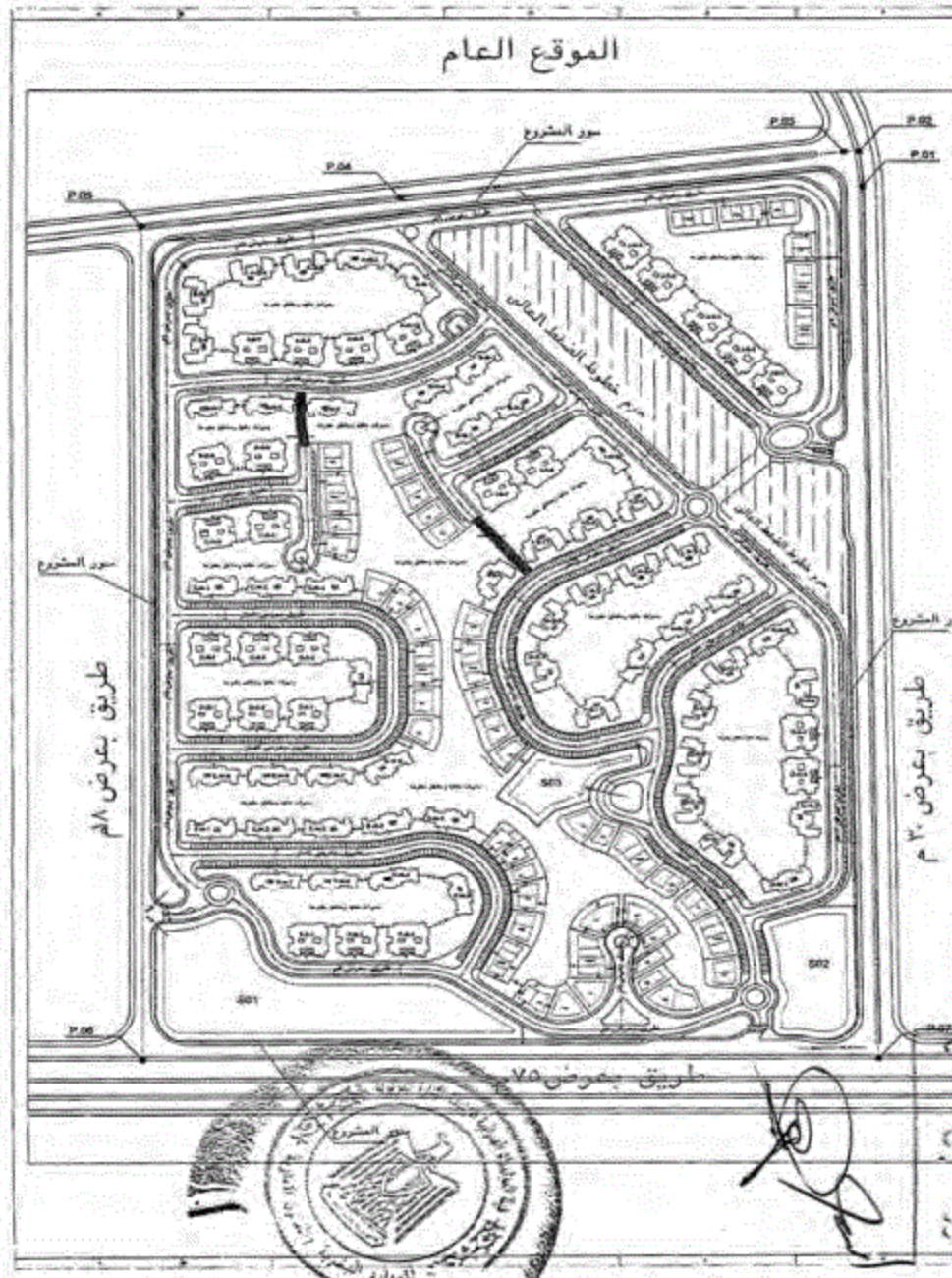
طرف أول

نائب رئيس الهيئة لقطاع

التخطيط و المشروعات

م/ أحمد محمد موسى





١٩٩٦

ص.١٩٩٦

Handwritten signature or initials.