

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٢ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/١

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٨.٣٣ فدان بما يعادل ٢م٧٦٩٩٩.٢  
بمنطقة القرى السياحية بمدينة دمياط الجديدة المخصصة لشركة مسك للتنمية العمرانية والمقاولات  
(ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

## وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .  
وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجمعات العمرانية الجديدة .  
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .  
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة .  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .  
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري .  
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المرفقة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر ببطئته رقم (١٨٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٧ بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (٤) بمساحة ١٨.٣٣ فدان بما يعادل (٢م٧٦٩٩٩.٢) الكائنة بمنطقة القرى السياحية بنشاط عمرانى متكامل بمدينة دمياط الجديدة للسادة / شركة مسك للتنمية العمرانية والمقاولات بالشروط التي تضمنها القرار .  
وعلى محضر الاستلام للحرق بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٩ لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ١٨.٣٣ فدان بما يعادل (٢م٧٦٩٩٩) بمدينة دمياط الجديدة .  
وعلى خطاب الموض عن شركة مسك للتنمية العمرانية والمقاولات الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٩٦٦٤) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٣٠ متضمناً طلب مراجعة المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عاليه ومرفقاً به المستندات المطلوبة لاستصدار القرار الوزاري .  
وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣٢٥٢٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣ متضمناً موقف قطعة الأرض عاليه والاشتراطات الخاصة بها .  
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٣٠ بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة مسك للتنمية العمرانية والمقاولات لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة ٢م٧٦٩٩٩.٢ بما يعادل ١٨.٣٣ فدان الكائنة بمنطقة القرى السياحية بمدينة دمياط الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل) .  
وعلى الإنادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الارض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الواردة برقم (١٧٧٣٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٤ .  
وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٤ .  
وعلى خطاب الموض عن شركة مسك للتنمية العمرانية والمقاولات الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٠٤١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٧ مرفقاً به النسخ النهائية من لوحة المخطط التفصيلى لقطعة الأرض عاليه .  
وعلى كتاب جهاز مدينة دمياط الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٤١٦٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٨ متضمناً الموقف المالي والعقاري لقطعة الأرض مرفقاً به لوائح المخطط التفصيلى بعد التوقيع والاعتماد .  
وعلى النوتة الحسابية لاعمال مياه الشرب والصرف الصحى (المقضى للمالى) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بتهيئة .  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بتهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة دمياط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة / مسك للتنمية العمرانية والمقاولات (ش.ذ.م.ب) اعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة (١٨,٣٣) فدان بما يعادل (٢م٧٦٩٩٩,٢) بمنطقة القرى السياحية بمدينة دمياط الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل. ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٩ للتنمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

### القرار

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٤) بمساحة (١٨,٣٣) فدان بما يعادل (٢م٧٦٩٩٩,٢) بمنطقة القرى السياحية بمدينة دمياط الجديدة المخصصة لشركة / مسك للتنمية العمرانية والمقاولات (ش.ذ.م.ب) لإقامة مشروع عمراني متكامل. وذلك طبقاً للمخطط وللإشترطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة 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 وتحرير 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 باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له. وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشرطات 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 بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفي حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المرصع إقامتها وفقاً للمحة المخطط المقدمة منهما وتحملها وحدهما أية تعديات لذلك ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز.

مادة (٦) : تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع.

مادة (٧) : تلتزم الشركة بالإشرطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

**مادة (٨):** تلتزم الشركة 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، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

**مادة (٩):** تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام 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 التى حل ميعاد سدادها.

**مادة (١٠):** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد، وفى حالة ثبوت ما يضاف لذلك يُلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

**مادة (١١):** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

**مادة (١٢):** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

**مادة (١٣):** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والجدول المصري للجرافات وتعديلاته

**مادة (١٤):** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة للمجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



## الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٤) بمنطقة القرى السياحية بمدينة نسيوط الجديدة بمساحة (١٨,٣٣) فدان بما يعادل (٢,٧٦٩٩٩,٢) م<sup>٢</sup>، والمخصصة للمادة شركة / مسك للتنمية العمرانية والمقاولات ، وفقاً للعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٣٠

مساحة المشروع :-

- إجمالى مساحة المشروع ٢,٧٦٩٩٩,٢ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٨,٣٣ فدان .

مكونات المشروع :

- المساحات المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٣,٨٤٩٩,٦٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٩,١٦٦٦ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- المساحات المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٢,٩٤٣٠,٦٨ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٢٤٥٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٢٤٨% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- المساحات المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٦٣٤٨,٣١ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٣,٨٩٢٥ فدان وتمثل نسبة ٢١,٢٣٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- المساحات المخصصة لمرات المشاة والمناطق الخضراء بمساحة ٩,١٥٦,٠٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,١٨ فدان وتمثل نسبة ١١,٨٩١% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- المساحات المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣,٥٦٤,٥٥ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٨٤٨٧ فدان وتمثل نسبة ٤,٦٢٩% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان:-

- الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٣,٨٤٩٩,٦٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٩,١٦٦٦ فدان وتمثل نسبة ٥٠,٠٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع موضحة طبقاً لما يلي:-
- جدول النماذج السكنية طبقاً للجدول التالي :-

نوع النموذج	عدد الأبراج	عدد الوحدات السكنية	إجمالى عدد الوحدات السكنية	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالى مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالى مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	مساحة قطعة الأرض للمنازل	إجمالى مساحة الأرض
A	١	١	١	٢١٤.٤٠	٢١٤.٤٠	٢١٤.٤٠	٤٢٨.٨٠	٥٢١.٢٢
B	٨	٨	٨	١٧١.٥٠	١٣٧٢.٨٠	١٣٧٢.٨٠	٢٧٤٥.٠٠	٣٤١٠.٥٥
C	١	٢	٢	٢٥٣.٤١	٢٥٣.٤١	٢٥٣.٤١	٥٠٦.٨٢	٥١٥.٨١
		الإجمالى				١١	٣٦٨١.٢٢	٤٥٤٧.٥٩

م. ش. م. م.

• جدول نماذج العمارات طبقا للجدول التالى :-

رقم النموذج	مساحة الأبنية	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	عدد الوحدات	عدد الوحدات بالمساحة	عدد مرات التكرار بالموقع (المتوسط)	مساحة الأبنية (م <sup>٢</sup> )	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )
D	2016.36	672.12	336.06	8	4	2	أرضي+ثلاثة أدوار	2016.36	672.12
D'	2016.36	672.12	336.06	8	4	2	أرضي+ثلاثة أدوار	2016.36	672.12
D''	2857.58	985.86	328.82	18	6	3	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	2857.58	985.86
E	1653.90	551.30	551.30	8	8	1	أرضي+ثلاثة أدوار	1653.90	551.30
E'	3907.80	1102.60	551.30	16	8	2	أرضي+ثلاثة أدوار	3907.80	1102.60
E''	2392.71	797.57	797.57	12	12	1	أرضي+ثلاثة أدوار	2392.71	797.57
F	1275.81	425.27	425.27	12	12	1	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	1275.81	425.27
G	2433.60	608.40	304.20	16	8	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	2433.60	608.40
G'	2433.60	608.40	304.20	16	8	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	2433.60	608.40
H	3117.04	779.26	389.63	24	12	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	3117.04	779.26
H'	3117.04	779.26	389.63	24	12	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	3117.04	779.26
I	2630.13	657.53	328.77	24	12	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	2630.13	657.53
I'	2630.13	657.53	328.77	24	12	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	2630.13	657.53
J	2724.96	681.24	340.62	24	12	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	2724.96	681.24
J'	2724.96	681.24	340.62	24	12	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	2724.96	681.24
K	1397.20	349.30	174.65	8	4	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	1397.20	349.30
K'	1397.20	349.30	174.65	8	4	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	1397.20	349.30
L	3667.44	916.86	458.43	32	16	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	3667.44	916.86
L'	3667.44	916.86	458.43	32	16	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	3667.44	916.86
M	2859.36	714.84	357.42	24	12	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	2859.36	714.84
M'	2859.36	714.84	357.42	24	12	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	2859.36	714.84
N	3670.00	992.50	496.25	32	16	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	3670.00	992.50
O	3670.00	992.50	496.25	32	16	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	3670.00	992.50
N'	3670.00	992.50	496.25	32	16	2	دروم+أرضي+ثلاثة أدوار	3670.00	992.50
<b>الإجمالي</b>								<b>65189.98</b>	<b>17599.20</b>
<b>482</b>									

**الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :-**

نسبة الاراضى الإسكان لاتزيد عن ٥٠% من اجمالى مساحة المشروع.

**الاشتراطات البنائية للعمارات :-**

- لاتزيد المساحة المبنية بالدور الارضى بالعمارات عن ٥٠% من المساحة المخصصة للعمارات .
- الارتفاع المسموح به ارضى دورين حتى ١٢٠م من حرم البحر وما بعد ذلك ارضى + ثلاثة أدوار..
- المسافة بين العمارات لاتقل عن ٨ متر وفى حالة عدم وجود فتحات فى هذا الواجهات يمكن ان تصل المسافة حتى ٦ متر طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ .
- الالتزام بقيود الارتفاع المقررة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة.
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح ( ٢٥% من مسطح الدور الارضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- يتم الالتزام بتوفير امكان انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- يسمح بإقامة بتردم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها .
- يسمح بإقامة غرف امن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ و بارتفاع ارضى فقط.
- الالتزام بالمقن المائى المسموح لقطعة الارض .
- تم الاستفادة من التيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلستها رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٢ و جلستها رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢٥ بالاستفادة بتطبيق قاعدة الحجم وزيادة ١٠% من معلم استغلال المشروع .

**الاشتراطات البنائية للتمودج السكنى :-**

- بالنسبة للتمودج السكنى لاتزيد المساحة المبنية بالدور الارضى على قطعة الارض الواحدة عن ٤٥% من مساحتها .
- الارتدادات بالتمودج السكنى داخل حدود قطعة الأرض لاتقل عن الامامى ٤م - الجانبى ٣م - الخلفى ٦م وفى حالة طول واجهه قطعة الارض اقل من ٢٢,٥م يتم عمل رتود جانبي لايقبل عن ٢,٥م بدلا من ٣م بما يحقق النسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد اقصى .
- الارتفاع المسموح به : ارضى + دورين.
- يسمح بعمل غرف سطح بنسبة ٢٥% من مسطح الدور الارضى تخصص كغرف خدمات المبنى بما لايشكل فى مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقا للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته .

**ثانيا: المساحة المخصصة للخدمات :-**

المساحات المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢٩٤٣٠,٦٨ أى ما يعادل ٢,٢٤٥٤ فدان وتمثل نسبة ١٢,٢٤٨% من اجمالى مساحة

أرض المشروع ؛ و طبقا للجدول التالى :-

نوع مبنى	إجمالى المساحة		النسبة البنائية %	عدد الأتوار	مسطح الدور الارضى (١٠٠)	المساحات البنائية لإ (٢٠)
	بالمتر المربع	بالدان				
مطلة خدمت (أ)	1084.52	0.2535	20%	١	212.90	212.90
مطلة خدمت (ب)	8273.16	1.9698	30%	4	2481.95	10820.57
غرف الأمن	93.00	0.0221		١	93.00	93.00
إجمالى مناطق الخدمات	9430.68	2.2454			2787.85	11226.48

**الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :**

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (رتود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا للاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده والتي سوف يتم تحديد عناصرها فى حينه ؛ والشركة ملتزمة بتحديد النشاط واعتماد وتنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقا للتوقيتات الممنوحة للمشروع والموضحة بالعدد فيما يخص المجتمع العمرانى المتكامل .
- يتم توفير امكان انتظار سيارات داخل حدود قطعة ارض الخدمات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- يسمح بعمل غرف خدمات للأسطح بنسبة ٢٠% من مساحة الدور الارضى (١٠٠% مفتوح - ١٠% مغلق) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة بالمنطقة

**تعهد:-**

يتعهد مالك المشروع بعدم تخدم منطقة الخدمات من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع وفى حالة التخدم من الخارج أو إستغلالها من غير قاطنى المشروع لمنطقة الخدمات يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير وذلك بعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة لذلك.

## جدول الأرصدة :

المساحات المتبقية بالمتر المربع	المساحات المستخدمة بالمتر المربع	المساحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢٥	المساحات المسموح بها طبقاً لاتفاقيات الطرح ١٨,٣٣ فان	
			76,999.20	مساحة المشروع (عمراتى متكامل) ٢ طبقاً لاتفاقيات الطرح ١٨,٣٣ فان
				أولاً المنطقة السكنية
7,150.65	69,871.20	76,021.85	69,110.77	B.U.A /م
				ثانياً منطقة الخدمات
2,119.20	9,430.68	11,549.88	9,239.90	أرض الخدمات
0.01	11,228.48	11,228.48	8,315.91	B.U.A /م

## جدول المقتنيات المائية:

نوع الاسكان	معامل الاستقلال	المساحة	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A)	أقصى مقنن مائي (ل/م/يوم)	أقصى كميات مياة مقررة للمشروع (م/٣م)
عمرات	٠,٧٥	٣١٥٥٣,٧٤	٢٣٦٦٥,٣١	٥,١٥	١٢١٨٧٦,٣٤
عمرات	١	٤٥٤٤٥,٤٦	٤٥٤٤٥,٤٦	٥,٧١	٢٥٩٤٩٣,٥٨
الاجمالي		٧٦٩٩٩,٢٠	٦٩١١,٧٧		٣٨١٣٦٩,٩٢

يتعهد المالك و استشارى المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياة المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما و يتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك.

١/٤



## الإشتراطات العامة

- ١- ارتفاعات المشروع مندرجة (يبلغ الارتفاع المسموح به ارضي بحدودين حتى ١٢٠م من حرم البحر وما بعد ذلك ارضي بثلاثة أدوار)..
- ٢- ويسمح بإقامة دور بديوم يستخدم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم .
- ٣- يسمح بإقامة دور للبديوم أسفل مناطق الخدمات على أن يستقل بالأنشطة المصرح بها بدور البديوم.
- ٤- يحظر إستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة من أجله و هو إقامة مشروع عمرانى متكامل.
- ٥- تلتزم شركة / مسك للتنمية العمرانية والمقاولات بالإشتراطات البنائية لمنطق الإسكان و الخدمات ( نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ) طبقا للإشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٦- تلتزم شركة / مسك للتنمية العمرانية والمقاولات بقبود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٧- لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى طبقا للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ٩- يلتزم السادة شركة / مسك للتنمية العمرانية والمقاولات بالقيام بالآتى :
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقته وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم المالك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
  - تمشيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البديورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقته الخاصة.
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخليه بالطرق الرئيسية .
  - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال للكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
  - تركيب كافة محابس القفل و التحكم فى التصريف على ملخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الوارده بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام المالك بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .
  - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية وإشتراطات الكود المصرى للتنفيذ.
  - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة اى 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 إستخدام 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.
- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- ١٣- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٥- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اصنل شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات.

## طرف ثاني

اسم المفوض : **مُرَبِّع عبد الرزاق**  
بموجب التوكيل

الرقم القومى : ١٩٠٠٥١٤٠٠٥٦٤٠٠٦٦٨٠٠  
التوقيع : **مُرَبِّع عبد الرزاق**

## طرف أول

نائب رئيس الهيئة  
لقطاع التخطيط و المشروعات

مهندس /  
"احمد إبراهيم محمد"



