

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٦ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢م٣٠٤٧٩٥ بما يعادل ٧٢,٦ فدان ضمن مساحة إجمالية لقطعة أرض المشروع والبالغة ٣م٦٨٦١٤٣ بما يعادل ١٦٣,٣٤ فدان الواقعة بالقطاع الخامس الكيلو (٥٦) شرق طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوى بمدينة سفنكس الجديدة المخصصة لشركة المتحدة للتعمير وتنمية الصحراء (فيردى) شركة مساهمة مصرية لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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 (٤٨) 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 والاشتراطات البنائية الملزمة لمناطق المخططات التوسيفية بالمدن والمجمعات

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٩١٠) لسنة ٢٠٢٠ بامتناد المخطط العام لمدينة سفنكس الجديدة، وتعديله بالقرار رقم (٤٨٥) لسنة ٢٠٢٤

وعلى عقد توفيق الاوضاع المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٧ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وشركة المتحدة للتعمير وتنمية الصحراء (فيردى) شركة

مساهمة مصرية لتخصيص قطعة الارض عاليه بمساحة ١٦٣,٣ فدان بما يعادل (٢م ٦٨٦١٤٣) تحت العجز والزيادة وفقا للتحديد النهائي الذي يصدر من إدارة

المساحة بجهاز المدينة لإقامة نشاط عمرانى متكامل.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١١ لقطعة الأرض الماثلة بمساحة ٦٨٦١٣٠ م٢ بما يعادل ١٦٣,٣ فدان.

وعلى خطاب مفوض الشركة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩٧٦٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٢ متضمنا طلب امتداد المخطط العام لمشروع الشركة.

وعلى خطاب مفوض الشركة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٢٠٠٨١ بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٣٠ مرفق به اللوحات النهائية للقرار الوزاري للمشروع

عاليه.

وعلى كتاب جهاز مدينة سفنكس الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم ١٢١٣٥٥ بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٠ والمتضمن الموقف العقاري والمالي للمشروع

المشار اليها بعاليه ومرفق به النسخ النهائية للمشروع بعد الاعتماد والتوقيع.

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢.

وعلى الإفادة بإستكمال سداد الشركة المخصص لها قطعة الارض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة

الارض عاليه الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٥٧٢٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٤.

وعلى النوتة الحسابية لاعمال مياه الشرب (المقن المالي) للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن.

وعلى التعهدات المقدمة من الشركة المخصص لها قطعة الارض.

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للواقع من القطاعات والإدارات المختصة بهيئة.

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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى 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 لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس الإدارة الخاصة في هذا الشأن ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى 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 (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض من وبراعة البرنامج الزمني المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار . ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بامتداد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

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

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى 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 التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالقران الوزارى المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم مساحة (٢م٣٠٤٧٩٥) وبما يعادل (٧٢,٦ فدان) وذلك كجزء من المساحة الاجمالية لارض المشروع والبلغه (٢م ٦٨٦١٤٣) بما يعادل (١٦٣,٣٤ فدان) الكائنه باقطاع الخامس - الكيلو ٥٦ شرق طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوى بمدينة سفكنس الجديده والمملوكة للساده شركة / الشركة المتحدة للتعبير وتنمية الصحراء (فردى) لاقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع:

اجملى مساحة المشروع (٢م ٦٨٦١٤٣) بما يعادل (١٦٣,٣٤ فدان)

٣٨١٣٤٨	٩٠,٧٨	٥٥,٥٨
٦٨٦١٤٣	١٦٣,٣٤	١٠٠

مكونات المشروع داخل منطقة الاعتماد بالمشروع:

- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحه ٧٨٠٩٧,٦٩ م٢م اى ما يعادل ١٨,٦ فدان وتمثل نسبة ١١,٣٨ % من اجمالى مساحة منطقة الاعتماد .
 - الأراضى المخصصة لاراضى الخدمات بمساحه ٣٧٨٥١,٥٧ م٢م اى ما يعادل ٩,٠ فدان وتمثل نسبة ٥,٥٢ % من اجمالى مساحة منطقة الاعتماد .
 - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن إنتظار السيارات بمساحه ١٤٤٦٢٥,٠٠ م٢م اى ما يعادل ٣٤,٤ فدان وتمثل نسبة ٢١,٠٨ % من اجمالى مساحة منطقة الاعتماد .
 - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة بمساحه ١٥٢٤٤,٥٢ م٢م اى ما يعادل ٣,٦ فدان وتمثل نسبة ٢,٢٢ % من اجمالى مساحة منطقة الاعتماد .
 - الأراضى المخصصة للطرق الخارجيه بمساحه ٢٨٩٧٦,٢٢ م٢م اى ما يعادل ٦,٩ فدان وتمثل نسبة ٤,٢٢ % من اجمالى مساحة منطقة الاعتماد
- اولاً: المساحة المخصصة لاراضى الاسكان داخل منطقة الاعتماد
- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحه ٧٨٠٩٧,٦٩ م٢م اى ما يعادل ١٨,٦ فدان وتمثل نسبة ١١,٣٨ % من اجمالى مساحة منطقة الاعتماد وطبقا للجدول الاتى :-

رقم القطر	مساحة القطر (م٢م)	مساحة القطر (فدان)	نوع الارض	نسبة المساحة	رقم القطر	مساحة القطر (م٢م)	مساحة القطر (فدان)	نوع الارض	نسبة المساحة
٢٠٣١,٧	١٠٠	٨١٢,٧	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٢٠٣١,٧	١٠٠	٨١٢,٧	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٦٨٥,٥	١٠٠	٢٧٤,٢	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٦٨٥,٥	١٠٠	٢٧٤,٢	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٦٦٦,٣	١٠٠	٢٦٦,٥	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٦٦٦,٣	١٠٠	٢٦٦,٥	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٦٧٠,٣	١٠٠	٢٦٨,١	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٦٧٠,٣	١٠٠	٢٦٨,١	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٩٩٧,٠	١٠٠	٣٩٨,٨	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٩٩٧,٠	١٠٠	٣٩٨,٨	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٧٧٢,٥	١٠٠	٣٠٩,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٧٧٢,٥	١٠٠	٣٠٩,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٥٩٣,٠	١٠٠	٢٣٧,٢	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٥٩٣,٠	١٠٠	٢٣٧,٢	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٦١٧,٤	١٠٠	٢٤٧,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٦١٧,٤	١٠٠	٢٤٧,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
١٣٥٥,٠	١٠٠	٥٤٢,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	١٣٥٥,٠	١٠٠	٥٤٢,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٥٩٠,٥	١٠٠	٢٣٦,٢	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٥٩٠,٥	١٠٠	٢٣٦,٢	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٥٣٨,٣	١٠٠	٢١٥,٣	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٥٣٨,٣	١٠٠	٢١٥,٣	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٦٩٨,٠	١٠٠	٢٧٩,٢	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٦٩٨,٠	١٠٠	٢٧٩,٢	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
١٢٧١,٠	١٠٠	٥٠٨,٤	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	١٢٧١,٠	١٠٠	٥٠٨,٤	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٦٦٥,٠	١٠٠	٢٦٦,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٦٦٥,٠	١٠٠	٢٦٦,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٦٦٥,٠	١٠٠	٢٦٦,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٦٦٥,٠	١٠٠	٢٦٦,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٦٦٥,٠	١٠٠	٢٦٦,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٦٦٥,٠	١٠٠	٢٦٦,٠	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٧٠٤,١	١٠٠	٢٨١,٦	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٧٠٤,١	١٠٠	٢٨١,٦	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٧٧٢,٠	١٠٠	٣٠٨,٨	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٧٧٢,٠	١٠٠	٣٠٨,٨	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٧٩٩,٠	١٠٠	٢١٩,٦	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٧٩٩,٠	١٠٠	٢١٩,٦	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٧٠٠,٣	١٠٠	٢٨٠,١	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٧٠٠,٣	١٠٠	٢٨٠,١	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪
٦٤٢,٠	١٠٠	٢٥٦,٨	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪	٦٤٢,٠	١٠٠	٢٥٦,٨	دور ارضى دور اول+جزء من الدور الثانى	٤٠٪

٤٣٢,٦	١,٠	١٧٣,٠	دور أرضي+دور أول+جزء من الدور الثاني	فيلا منفصلة	٤٠٪	٤٣٢,٦	٣٢,٠٣
٤٤٦,٢	١,٠	١٧٨,٥	دور أرضي+دور أول+جزء من الدور الثاني	فيلا منفصلة	٤٠٪	٤٤٦,٢	٣٢,٠٤
٥٤٧,٥	١,٠	٢١٩,٠	دور أرضي+دور أول+جزء من الدور الثاني	فيلا منفصلة	٤٠٪	٥٤٧,٥	٣٢,٠٥
٤٧٠,٠	١,٠	١٨٨,٠	دور أرضي+دور أول+جزء من الدور الثاني	فيلا منفصلة	٤٠٪	٤٧٠,٠	٣٢,٠٦
٤٤٤,٣	١,٠	١٧٧,٧	دور أرضي+دور أول+جزء من الدور الثاني	فيلا منفصلة	٤٠٪	٤٤٤,٣	٣٢,٠٧
٤٣٦,٩	١,٠	١٧٤,٧	دور أرضي+دور أول+جزء من الدور الثاني	فيلا منفصلة	٤٠٪	٤٣٦,٩	٣٢,٠٨
٤٢٩,٤	١,٠	١٧١,٨	دور أرضي+دور أول+جزء من الدور الثاني	فيلا منفصلة	٤٠٪	٤٢٩,٤	٣٢,٠٩

الاشتراطات التخطيطية والبنائية لمنطقة الاعتماد بالمشروع:-

الاشتراطات العامة :-

- ١- 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
- 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 سفنكس الجديدة
- ٣- الالتزام بالاشتراطات الواردة بالمخطط العام للقطاع الأول بمدينة سفنكس الجديدة بموجب القرار الوزاري رقم ٩٥٨ لسنة ٢٠٢٣
- ٤- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ١٥٪ من اجمالي المساحة المخصصة للمشروع.
- ٥- معامل الاستغلال للنشاط العمراني المتكامل لا يتعدى ٠,٤٥.
- ٦- اراضي الخدمات داخل النشاط العمراني المتكامل تتراوح (٨٪-١٢٪) من اجمالي مساحة ارض المشروع.
- ٧- الكثافة السكانية ٤٥ ش / ف.
- ٨- يسمح بتطبيق نظرية الحجم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع الصادر من القوات المسلحة طبقا لكارت الوصف الصادر من جهاز المدينة.
- ٩- ردود عام لقطعة ارض المشروع: يتم ترك ٦ م كحد أدنى من الحدود الخارجية للمشروع.
- ١٠- يسمح بإقامة دور بدروم اسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالانشطة المصرح بها في دور البدرومات.
- ١١- في حالة زيادة ابعاد قطعة الارض عن ١ : ٢ يتم استئزها من النسبة البنائية وتعتبر منطقة خضراء.

الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان:-

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على للاسكان عن ١٥ ٪ من اجمالي مساحة المشروع، بخلاف النسبة البنائية للخدمات المسموح بها طبقا لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (مسطح اراضي الخدمات ٨ ٪ الي ١٢ ٪) طبقا للمخطط الاستراتيجي المعتمد بالقرار الوزاري رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٢٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠ .
- ٢- لا تزيد اراضي الإسكان عن ٥٠٪ من اجمالي المساحة المخصصة لأرض النشاط العمراني المتكامل.
- ٣- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠ ٪ للغيلات المنفصلة و ٤٥ ٪ للغيلات المتصلة و الشبه متصلة و النماذج السكنية و بما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .
- ٤- الارتفاع المسموح به ارضي + دورين و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- ٥- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح نسبة (٢٥٪ من مسطح الدور الارضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا للمادة رقم (١٠٤) من اللاحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة
- ٦- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها .
- ٧- 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 الاصلي ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة .
- ٨- الارتدادات لأراضي الغيلات ٤ متر أمامي و ٦ متر خلفي و ٣ متر جانبي.
- ٩- لا يزيد طول البلوك السكني عن ٢٥٠م وفي حالة زيادته يتم الالتزام بترك ممر لا يقل عن ٦م وذلك كل ١٥٠م.
- ١٠- يتم الالتزام بترك ممر مشاه بعض لا يقل عن ٦م بين حد اراضي السكني و اراضي الخدمات.



ثانياً: المساحة المخصصة لمناطق الخدمات:-

- الأراضي المخصصة لأراضي الخدمات بمساحة ٣٧٨٥١,٥٧ م أي ما يعادل ٩,٠ فدان وتمثل نسبة ٥,٥٢% من إجمالي مساحة منطقة الاعتماد وطبقاً للجدول التالي :-

الرقم	نوع المساحة	مساحة المساحة (م ^٢)	النسبة المئوية (%)	نوع الاستخدام	المساحة (فدان)
١	خدمات	١٧٤٧١,٩٧	٣٠%	أرضي + دورين	٥٢٤١,٥٩
٢	خدمات	٢٠٢٨٩,٦٠	٣٠%	أرضي + دورين	١٨٢٦٠,٦٤
٣	غرف أمن وبيوإت (إجمالي عدد ١٠ غرف)	٩٠,٠٠	أرضي فقط	٩٠,٠٠

الإشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

١. نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن ١٢% من إجمالي مساحة المشروع ويمكن استخدام التيسيرات طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والجلسة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ والمعدل بالقرار ٢٠٢ لسنة ٢٠٢٥.
٢. يسمح بإقامة غرف خدمات بالمسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠%) (١٠% مغلقة - و ١٠% مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وبارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م) وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية)
٣. تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولايكون لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
٤. يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (رود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لإشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط علي حده.
٥. يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
٦. تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأصلي وكذا زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥% بدلا من ١٢% ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

جدول حسابات الأرضة لمناطق الإسكان والخدمات على مستوى المشروع:-

نوع الاستخدام	المساحة المخصصة (م ^٢)		المساحة المخصصة (فدان)	
	إجمالي	بمقتضى القرار رقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢٥	إجمالي	بمقتضى القرار رقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢٥
سكني	٣٠٨٧٦٤,٣٥	٣٣٩٦٤٠,٧٩	٧٨٠٩٧,٦٩	١١٨٠٩٧,٦٩
خدمات	٧٤١٠٣,٤٤	١٠٠٠٣٩,٦٥	٣٤٠٧٥,٤١	٣٤٠٧٥,٤١

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائي للمشروع:-

جدول رقم (٥) المقنن المائي			
نوع الاستخدام	مساحة الأرضة (م ^٢)	مساحة المقنن (م ^٢)	نسبة المقنن (%)
فيلات منفصلة	٣٠٨٧٦٤,٤	٤,٧٦	٠,٤٥
إجمالي	١٤٦٩٧١٨,٣		

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:-

عدد الوحدات		نوع الوحدات	
الاجملى	المتكتمة	التمت	
١٦٧	١١٠		فيلات منفصلة

التعهدات والالتزامات:-

- « تتعهد السادة شركة / الشركة المتحدة للتعمير وتنمية الصحراء (فيردى) بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة فاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- « يتم توفير اماكن انتظار سيارات سطحية وبالبدروم طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل قطع اراضى الخدمات.
- « تتعهد الشركة أن جميع البيانات الواردة بلوحة القرار الوزاري فيما يخص المناطق القائمة على مسنولية الشركة المالكة واستئثار المشروع وفى حالة ظهور ما يخالف ذلك تتعهد المسنولية على الشركة المالكة دون ادنى مسنولية على الهيئة و جهاز مدينة سفنكس الجديدة
- ويحوق للهيئة إتخاذ كافة الأجراءات اللازمة لاسترداد حقوق الهيئة.
- « تتعهد الشركة أن كافة الاعمال بالمخطط التفصيلى داخل منطقة الاعتماد محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين فاطنى أو مالكى المشروع وفى حال ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه الاعمال لاغية وكان لم تكن ..
- « تتعهد الشركة واستئثارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات .



الإشتراطات العامة

١. 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
٢. الالتزام بالإشتراطات الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يتعارض مع الإشتراطات التخطيطية والبنائية المحددة بالقاتون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وكذلك الإشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المعتمد لمدينة سفنكس الجديدة
٣. النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ١٥٪ من اجمالى المساحة المخصصة للمشروع.
٤. معامل الاستغلال للنشاط العمراني المكامل لا يتعدى ٠,٤٥
٥. اراضى الخدمات تتراوح (٨٪-١٢٪) من اجمالى مساحة المشروع.
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 لكارث الوصف الصادر من جهاز المدينة.
٨. ردود عم لقطعة أرض المشروع: يتم ترك ٦ م كحد أدنى من الحدود الخارجية للمشروع.
٩. يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق واستخدامها كجراجات وبالانشطة المصرح بها في دور البدرومات.
١٠. يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (أرضي + دور متكرر) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
١١. تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) ورقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) والمعدل بالقرار رقم ٢٠٢ لسنة ٢٠٢٥ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠ ٪ من معامل الاستغلال الاصيل و زيادة نسبة اراضى الخدمات و وفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة .
١٢. يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط علي حده.
١٣. لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
١٤. مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلي أسطح البناء مثل آبار المسلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقاتون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛ و لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠ ٪ مظلة - و ١٠ ٪ مظلات) من المساحة المعنية بالدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
١٥. يلتزم السادة/ الشركة المتحددة للتصميم وتنمية الصحراء (فردى) بالقيام بالاتي :-
 - 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورسفنها 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 مسأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمحولات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى 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 للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحسابه العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة اى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المسأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى اعمال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

