

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١١٣١ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٢٦

باعتتماد المخطط العام والتفصيلي لقطعة أرض بمساحة ١٠.٧٢٣ فدان  
بما يعادل ٢٥٦٩.٢٥٨٩ هكتار الكائنة على طريق الثورة الواقعة بمدينة سفنكس الجديدة  
المخصصة للسادة طاهر فهمي محمد خير الدين ، سارة أحمد بدير رضوان ،  
دعاء أحمد بدير رضوان ، فاطمة الزهراء السيد محمد الطوضي،  
لإقامة مشروع بنشاط "عمراني متكامل" بنظام السداد العيني

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية :

- بعد الإطلاع على القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة
- وعلى قانون إنشاء الصادر بالقانون رقم (١١٩١) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم (٧٣١) لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية.
- وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨٦) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء.
- وعلى القرار الوزاري رقم (٢٤٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشواط الملائمة المتعلقة بتطبيق المخططات التفصيلية بالحدود والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون إنشاء الصادر بالقانون رقم (١١٩١) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.
- وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بلسنته رقم (١٠٢٢) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على أسلوب التعامل بشأن تغيير النشاط والمرافق العيني - تفدي.
- وعلى عقد توفيق الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة / سارة أحمد بدير رضوان لقطعة الأرض بمساحة (٢.٥) فدان الكائنة بداخل حزام الأمان التي تقع على حدود ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة وتغيير نشاطها من زراعي الي سكني عمراني بنظام السداد العيني (٢/٥٠).
- وعلى عقد توفيق الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة / دعاء أحمد بدير رضوان لقطعة الأرض بمساحة (٢) فدان الكائنة بداخل حزام الأمان التي تقع على حدود ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة وتغيير نشاطها من زراعي الي سكني عمراني بنظام السداد العيني (٢/٥٠).
- وعلى عقد توفيق الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة / فاطمة الزهراء السيد محمد الطوضي لقطعة الأرض بمساحة (٥) فدان الكائنة بداخل حزام الأمان التي تقع على حدود ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة وتغيير نشاطها من زراعي الي سكني عمراني بنظام السداد العيني (٢/٥٠).
- وعلى ملحق عقد ضم قطع الأرض بعاليه التقرر بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١١ وذلك على النحو الوارد تفصيلاً بالتعقد بمساحة اجمالية (١٠) فدان ١٤.١٨ هكتار بما يعادل (٢٥٠٨٩.٢٥٦٩) م<sup>٢</sup> لإقامة مشروع عمراني متكامل.
- وعلى المطلب المقدم من المكتب الاستشاري / احمد محمود يسري وشركه (معماريون ومخططون) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢١١٥١) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢١ لأرفق به (عدد ٧ نسخ تعاليف) للمخطط التفصيلي للمشروع والتعهدات والتكليفات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري للمشروع.
- وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٢١٦١) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢١ لأرفق به موقت قطعة الأرض والتعهدات التعاليف بعد المراجعة والاعتماد وكارت الوصف النهائي للأرض بعد الضم.
- على الإفادة بسداد المخصص له قطعة الأرض لتساريه الأراضي المستقطعة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢١٢١٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١١.
- وعلى البرتاخ الزمى لتنفيذ المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٥.

- وعلى التوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب المائي للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية للمرافق بقطاع التسمية وتطوير المدن.
- وعلى التعمد الموقع من المخصص لهم قطعة الأرض واستشارى المشروع بمسؤوليتها عن تناسيب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط وبتمحلات وحدهما أية تبعات طبقا لذلك.
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة سفيكس الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة // طاهر فهمي محمد خير الدين . سارة احمد بدير رضوان . دعاء احمد بدير رضوان . فاطمة الزهراء السيد محمد الطوشي / باعتبار المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (١٠.٧٢٣ فدان) بما يعادل (١٥٠٨٩.٢٥٦٩ م<sup>٢</sup>) الكائنة على طريق الثورة الواقعة بمدينة سفيكس الجديدة المخصصة لإقامة مشروع نشاط "عمراني متكامل" بنظام السداد العيني . ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ . والقرار الوزاري رقم (٩١٠) لسنة ٢٠٢٠ . والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٣.
- وعلى مذكرة السيد د مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٨ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

### "قسم"

- مادة (١) : يعتمد المخطط العام والتفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (١٠.٧٢٣ فدان) بما يعادل (١٥٠٨٩.٢٥٦٩ م<sup>٢</sup>) الكائنة على طريق الثورة الواقعة بمدينة سفيكس الجديدة المخصصة للسادة // طاهر فهمي محمد خير الدين . سارة احمد بدير رضوان . دعاء احمد بدير رضوان . فاطمة الزهراء السيد محمد الطوشي / لإقامة مشروع نشاط "عمراني متكامل" بنظام السداد العيني . وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقود توفيق الأوضاع المؤرخة ٢٠٢٣/٨/١ و ٢٠٢٣/٨/٨ وكذا ملحق عقد الضم المؤرخ ٢٠٢٤/٦/١١ . والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.
- مادة (٢) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والصوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج صوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعادة ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الصوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- مادة (٣) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالتعمد الموقع منه بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفي حالة التخلي عن الخراج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجنة المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة (٤) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بما جاء بالتوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي المقدمة منه والمعتمدة من القطاع المختص . وكذا بتناسيب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط وتحمل أية تبعات طبقا لذلك .
- مادة (٥) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والاشغالات والمنشآت الغير مقيمن أو ضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار ترخيص البناء .

مادة (٦) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الاتفاق المسموح بها من قبل وزارة الدفاع

مادة (٧) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقبة عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، على أن يلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبادئ المشروع ، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٨) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها

مادة (٩) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والعرض المخصص له قطعة الأرض ومراجعة البرنامج الزمني المعتمد . وفي حالة تبوء ما يخالف ذلك ينقض هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة

مادة (١٠) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات

مادة (١١) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة

مادة (١٢) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٣) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمدينة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٤) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة بتنفيذه كل فيما يخصه

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



## التشريع والمرافعة

بقرار الوزير المرفق باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض بمساحة (١٠,٧٣٣ فدان) بما يعادل (٤٥٠,٨٩,٢٥٦٩ م<sup>٢</sup>) الكائنة على طريق الثورة الواقعة بمدينة سفيكس الجديدة والمقدمة من السيد/ طاهر فهمي محمد خير الدين، سارة أحمد بدر، دعاء أحمد بدر، فاطمة الزهراء السيد محمد، لإقامة مشروع بنشاط "عمراني متكامل" طبقاً للخطط المبرمة بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٤ بتكليف السيد العنبري وكذا ملحق عقد الترخيص المؤرخ ٢٠٢٤/٦/١١.

## مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٤٥٠,٨٩,٢٥٦٩ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١٠,٧٣٣ فدان.

## مكونات المشروع:

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٧٩٢٦,١٠ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٤,٢٧ فدان وتمثل نسبة ٣٩,٧٦ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٦٧١٩,٧٧ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ١,٦٠ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٠ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٩١٨,٠٦ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٢,٣٦ فدان وتمثل نسبة ٢٢ % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق والفراغات والمنطق الخضراء بمساحة ٢٥,٤١ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٢,٥١ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٣٤ % من إجمالي مساحة المشروع.

## أولاً: المساحة المخصصة لأراضي الإسكان

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١٧٩٢٦,١٠ م<sup>٢</sup> أي ما يعادل ٤,٢٧ فدان وتمثل نسبة ٣٩,٧٦ % من إجمالي مساحة المشروع

طبقاً للجدول الآتي :-

| رقم قطعة الأرض | النموذج المعماري | عدد الدور    | عدد الوحدات في النموذج | مساحة قطعة الأرض (م <sup>٢</sup> ) | نسبة التغطية (%) | مساحة الدور (م <sup>٢</sup> ) | نسبة التغطية (%) | مساحة BUA (م <sup>٢</sup> ) |
|----------------|------------------|--------------|------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------------|
| ١              | فيلا             | أرضي + دور   | ١                      | ٥٢٠,٦٨                             | ٤٠%              | ٢٠٨,٢٧                        | ٤٠%              | ٤١٦,٥٥                      |
| ٢              | فيلا             | أرضي + دور   | ٢                      | ٥٥٠,٠٢                             | ٤٠%              | ٢٢٠,٠١                        | ٤٠%              | ٤٤٠,٠١                      |
| ٣              | فيلا             | أرضي + دور   | ١                      | ٣١٨,٩٦                             | ٤٠%              | ١٢٧,٥٨                        | ٤٠%              | ٢٩٥,١٧                      |
| ٤              | فيلا             | أرضي + دور   | ٢                      | ٥٥٠,٠٢                             | ٤٠%              | ٢٢٠,٠١                        | ٤٠%              | ٤٤٠,٠١                      |
| ٥              | فيلا             | أرضي + دور   | ١                      | ٥١٤,٢١                             | ٤٠%              | ٢٠٥,٦٩                        | ٤٠%              | ٤١١,٢٧                      |
| ٦              | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٢                      | ٥٣٤,٨١                             | ٤٥%              | ٢٤٠,٦٦                        | ٤٥%              | ٧٢١,٩٩                      |
| ٧              | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                      | ٣٢١,٦٠                             | ٤٥%              | ١٤٤,٧٢                        | ٤٥%              | ٤٣٤,١٧                      |
| ٨              | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                      | ٣٢١,٦٠                             | ٤٥%              | ١٤٤,٧٢                        | ٤٥%              | ٤٣٤,١٧                      |
| ٩              | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                      | ٣٢١,٦٠                             | ٤٥%              | ١٤٤,٧٢                        | ٤٥%              | ٤٣٤,١٧                      |
| ١٠             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٤                      | ٩٧٩,٦٣                             | ٤٥%              | ٤٤٠,٨٣                        | ٤٥%              | ١٣٧٢,٤٩                     |
| ١١             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٤                      | ٩٧٩,٦٣                             | ٤٥%              | ٤٤٠,٨٣                        | ٤٥%              | ١٣٧٢,٤٩                     |
| ١٢             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٤                      | ٩٧٩,٦٣                             | ٤٥%              | ٤٤٠,٨٣                        | ٤٥%              | ١٣٧٢,٤٩                     |
| ١٣             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٤                      | ٩٧٩,٦٣                             | ٤٥%              | ٤٤٠,٨٣                        | ٤٥%              | ١٣٧٢,٤٩                     |
| ١٤             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                      | ٣٢١,٦٠                             | ٤٥%              | ١٤٤,٧٢                        | ٤٥%              | ٤٣٤,١٧                      |
| ١٥             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                      | ٣٢١,٦٠                             | ٤٥%              | ١٤٤,٧٢                        | ٤٥%              | ٤٣٤,١٧                      |
| ١٦             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                      | ٣٢١,٦٠                             | ٤٥%              | ١٤٤,٧٢                        | ٤٥%              | ٤٣٤,١٧                      |
| ١٧             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٢                      | ٥٣٧,٨٤                             | ٤٥%              | ٢٤٢,٠٣                        | ٤٥%              | ٧٢٦,٠٨                      |
| ١٨             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٢                      | ٥٥٢,٠٣                             | ٤٥%              | ٢٤٨,٤١                        | ٤٥%              | ٧٤٥,٢٤                      |

| رقم قطعة الأرض | النموذج المعماري | عدد الأتوار  | عدد وحدات في النموذج | مساحة قطعة الأرض | نسبة البناء | مساحة شغل IFP (١٥٪) | مساحة الأرض BUA (٢٠٪) |
|----------------|------------------|--------------|----------------------|------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| ١٩             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                    | ٣٤٨,٣٦           | ٪٤٥         | ١٥٦,٧٦              | ٤٧٠,٢٨                |
| ٢٠             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                    | ٣٤٨,٣٧           | ٪٤٥         | ١٥٦,٧٦              | ٤٧٠,٢٩                |
| ٢١             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                    | ٣٤٨,٣٧           | ٪٤٥         | ١٥٦,٧٧              | ٤٧٠,٣١                |
| ٢٢             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٤                    | ٩٠٩,٩٦           | ٪٤٥         | ٤٠٩,٤٨              | ١٢٢٨,٤٥               |
| ٢٣             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٤                    | ٨٧٢,٢٢           | ٪٤٥         | ٣٩٢,٥٠              | ١١٧٧,٥١               |
| ٢٤             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٤                    | ٨٧٢,٦١           | ٪٤٥         | ٣٩٢,٦٧              | ١١٧٨,٠٢               |
| ٢٥             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٤                    | ٩١٠,٠١           | ٪٤٥         | ٤٠٩,٥١              | ١٢٢٨,٥٢               |
| ٢٦             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                    | ٣٤٨,٤١           | ٪٤٥         | ١٥٦,٧٨              | ٤٧٠,٣٥                |
| ٢٧             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                    | ٣٤٨,٤١           | ٪٤٥         | ١٥٦,٧٨              | ٤٧٠,٣٥                |
| ٢٨             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ١                    | ٣٤٨,٤١           | ٪٤٥         | ١٥٦,٧٨              | ٤٧٠,٣٥                |
| ٢٩             | نموذج سكني       | أرضي + دورين | ٢                    | ٥٤٨,٢١           | ٪٤٥         | ٢٤٦,٦٩              | ٧٤٠,٠٨                |
| ٣٠             | فيلا متصلة       | أرضي + دور   | ٢                    | ٦٥٨,٨٣           | ٪٤٠         | ٢٦٣,٥٣              | ٥٢٧,٠٦                |
| ٣١             | فيلا متصلة       | أرضي + دور   | ٢                    | ٥٤٢,٣٨           | ٪٤٠         | ٢١٦,٩٥              | ٤٢٣,٩٠                |
| ٣٢             | فيلا متصلة       | أرضي + دور   | ٢                    | ٥٤٤,٧٨           | ٪٤٠         | ٢١٧,٩١              | ٤٣٥,٨٢                |
| الإجمالي       |                  |              | ٦٥                   | ١٧٩٢,١٠١         |             | ٧٨٩٤,٢١             | ٢١,٨٧٠,٢٥٨            |

#### الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمشروع:-

##### 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
- ٣- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ١٥٪ من اجمالي المساحة المخصصة للمشروع.
- ٤- معامل الاستغلال للنشاط العمراني المتكامل لا يتعدى ٠,٤٥.
- ٥- الكثافة السكانية ٤٥ ش / فـ.
- ٦- يسمح بتطبيق نظرية الحجم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع الصادرة من القوات المسلحة طبقا لكثافت الوصف الصادر من جهاز المدينة.
- ٧- ردود عام تقطعة أرض المشروع يتم ترك ٦ م كحد أدنى من الحدود الخارجية للمشروع.
- ٨- يسمح بالتخديم من الخارج لأنشطة الفنادق والجامعات حال الموافقة على إقامتها بالمشروعات العمرانية المتكاملة طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨١) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢.
- ٩- تمت الموافقة الفنية على اعتماد نماذج سككية بموجب الخطابات رقم (١٣٢٧٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣٠ ورقم (٦٩١١) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ / ٢٠١٥ (٢٠٢٣/١٢/١٠) ورقم (٥٠١٩٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٠.

**الإشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :-**

١. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على للإسكان عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع ، بخلاف النسبة البنائية للخدمات المسموح بها طبقاً لإشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٢. لا تزيد أراضي الإسكان عن ٥٠ % من إجمالي المساحة المخصصة لأرض النشاط العمراني المتكامل
٣. لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠ % للفلت المنفصلة و ٤٥ % للفلت المتصلة و الشبه متصلة و التماذج السكنية و بما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقررة للمشروع ( ١٥ % ) .
٤. الارتفاع المسموح به أرضي + دورين و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع الفوات المسلحة .
٥. يسمح بكتابة مرافق خدمات بنور المسطح ( ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي ) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم ( ١٠٤ ) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر ( ١١٩ ) لسنة ٢٠٠٨ ، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل الفوات المسلحة .
٦. يسمح بكتابة دور بتروم بالمبنى السكنية يستخدم بالنشطة المصرح بها .
٧. الارتدادات لقطع الأراضي الصارات ٤ متر من جميع الجوانب في حالة الارتفاع أرضي + ٤ أدوار ، وفي حالة الارتفاع أعلي من أرضي + ٤ أدوار تكون الارتدادات بما لا تقل عن مجموع ربع الارتفاع لكل مبنى ، وفي جميع الحالات لا تقل من ٢٥ % من كل مبنى .
٨. الارتدادات لأراضي الفلوت ٤ متر أساسي و ٦ متر خلفي و ٣ متر جانبي .
٩. لا يزيد طول البلوك السكني عن ٢٥٠ م وفي حالة زيادته يتم الالتزام بترك مسر لا يقل عن ٦ م وذلك كل ١٥٠ م .
١٠. يتم الالتزام بترك مسر مشاه عرض لا يقل عن ٦ م بين حد أراضي السكني و أراضي الخدمات .
١١. تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ( ١٨٠ ) لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الأصلي ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

**ثانياً :- المساحة المخصصة لمناطق الخدمات :-**

- الأراضي المخصصة لمناطق الخدمات بمساحة ٦٧١٩,٧٧ م أي ما يعادل ١,٦٠ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٠ % من إجمالي مساحة المشروع و طبقاً للجدول التالي :-

| ملاحظات                | المساحة المبنية BUA | الارتفاعات                                             | مساحة الدور الأرضي ( FP ) | النسبة البنائية | المساحة |         | الاستعمال   | أراضي الخدمات |
|------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------|---------|-------------|---------------|
|                        |                     |                                                        |                           |                 | فدان    | متر     |             |               |
| تم استخدام نظرية الحجم | ٣٠٤١,٦١             | أرضي ٣+ أدوار                                          | ٧٦٠,٤٠                    | ٢٥ %            | ٠,٧٢    | ٣٠٤١,٦١ | جاري تجاري  | أرض خدمات ١   |
|                        | ٣١٢٨,٠٧             | أرضي ٣+ أدوار                                          | ٧٨٢,٠٢                    | ٢٥ %            | ٠,٧٤    | ٣١٢٨,٠٧ |             | أرض خدمات ٢   |
| -                      | ١٥٦,٠٣              | طبقاً لإشتراطات المباني الدولية المعمول بها لدى الهيئة | ١٥٦,٠٣                    | ٢٣٠ %           | ٠,١٢    | ٥٢٠,٠٩  | دولي        | مسجد          |
| -                      | ١٧,٠٠               | أرضي فقط                                               | ١٧,٠٠                     | -               | ٠,٠٠    | ١٧,٠٠   | عدد ١ بوابة | G ٠١          |
| -                      | ١٣,٠٠               | أرضي فقط                                               | ١٣,٠٠                     | -               | ٠,٠٠    | ١٣,٠٠   | عدد ١ بوابة | G ٠٢          |
|                        | ١٣٥٥,٧١             |                                                        | ١٧٢٨,٤٥                   |                 | ١,٦٠    | ١٧١٩,٧٧ |             | الإجمالي      |

**الإشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-**

١. نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن ١٢ % من مساحة المشروع و يمكن أن تصل إلى ١٥ % طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ .
٢. يسمح بكتابة غرف خدمات بالمسطح لا تزيد مساحتها عن ( ٢٠ % ) ( ١٠ % مقفلة - و ١٠ % مقفلت ) من المساحة المبنية بالدور الأرضي و بارتفاع لا يزيد عن ( ٢,٨٠ م ) و تستغل هذه المساحة لعمل ( خدمات المبنى - غرف مكائنات المصاعد - لوحات كهربائية )
٣. 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 تسوير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
٤. يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً لإشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده .
٥. يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصري للتجارات وتعديلاته .
٦. تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ( ١٨٠ ) لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الأصلي وبعكاً زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥ % بدلاً من ١٢ % ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

جدول حسابات الأرصدة لمناطق الإسكان والخدمات على مستوى المشروع:-

| جدول الرصيد                            |                                         |                                   |                    |                     |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|
| النشاط العمراني المتكامل ( إسكان فقط ) |                                         |                                   |                    |                     |
| الميزان                                | الرصيد المسموح طبقاً للاشتراطات الأصلية | الرصيد المسموح بعد التيسيرات (م٢) | الرصيد المستخدم م٢ | الرصيد المتبقى (م٢) |
| المساحة المبينة BUA                    | ٢٠٢٩٠,١٧                                | ٢٢٣١٩,١٨                          | ٢١٨٦٢,٦٨           | ٤٥٦,٥               |
| الخدمات                                |                                         |                                   |                    |                     |
| المساحة المبينة BUA                    | ١٨٦٩,٦١                                 | ٦٥٧٤,٠١                           | ٦٣٥٥,٧١            | ٢١٨,٣٠              |

بيان بالمسطحات المبينة والمقنن المالي للمشروع:-

| جدول المقنن المالي          |                                     |                 |                                                      |                            |                                        |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| مناطق التخطيط والمشاريع     |                                     |                 |                                                      |                            |                                        |
| نوع الإسكان                 | مساحة النشاط العمراني المتكامل (م٢) | معامل الاستغلال | المسطحات المبينة المسموح بها بالمشروع (م٢ B.U.A) (١) | القسي مقنن مالي (م٢/ل) (٢) | القسي كميات مياه مقننة للمشروع (ل/يوم) |
| أبلاط متوسطة (أرضي + دورين) | ٤٥٠٨٩,٢٦                            | ٠,٤٥            | ٢٠٢٩٠,١٧                                             | ٤,٧٦                       | ٩٦,٦٠٠,٧٥                              |

بيان بعدد الوحدات المخططه بالمشروع:-

| جدول عدد الوحدات وعدد السكان |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| عدد الوحدات بالمشروع         | القسي عدد سكان           |
| ٦٥ وحدة                      | مسموح به للمشروع ٤٨٣ فرد |

التعهدات و الالتزامات:-

« يتعهد المالك واستشاري المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إنشاؤها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات .

ص: ١١/١١

الطرف الثاني

المالك/ طاهر فهمي محمد خير الدين

وكيلاً عن باقي الملاك

أحمد بدير رضوان السيد



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 بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
٣. النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ١٥٪ من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع.
٤. معامل الاستغلال للنشاط العمراني المتكامل لا يتعدى ٠,٤٥.
٥. أراضي الخدمات داخل النشاط العمراني المتكامل تتراوح (٨٪-١٢٪) من إجمالي مساحة النشاط.
٦. الكثافة السكانية ٤٥ ش / ف.
٧. يسمح بتطبيق نظرية الحجم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع الصارم من القوات المسلحة طبقاً لكثافت الوصف الصارم من جهاز المدينة.
٨. ردود عام لقطعة أرض المشروع يتم ترك ٦ م كحد أدنى من الحدود الخارجية للمشروع.
٩. يسمح بإقامة دور يخدم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالنشاط المصرح بها في دور البندومات.
١٠. يسمح بالتخديم من الخارج لانشطة الفنادق والجماعات حال الموافقة على إقامتها بالمشروعات العمرانية المتكاملة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨١) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٢.
١١. يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (أرضي + ٢ دور متكرر) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
١٢. تم تطبيق التيسيرات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) بزيادة معامل الاستغلال للمشروعات الاستثمارية.
١٣. يتعهد السادة (طاهر فهمي محمد خير الدين، سارة أحمد بدوي، دعاء أحمد بدوي، فاطمة الزهراء محمد السيد) واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم متهما ويتحملان وحدهما أي تبعات.
١٤. يسمح بإقامة دور البندوم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرباء ميكانيك - مخازن غير تجارية).
١٥. يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده.
١٦. لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
١٧. مرافق الخدمات بدور السطح : هي المنشآت التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبرار المسالام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لبناي وحدات البناء المغلفة 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 و لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠ ٪ مغلفة - و ١٠ ٪ مظلات ) من المساحة المبنية بالدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة .
١٨. يلتزم السادة/ طاهر فهمي محمد خير الدين، سارة أحمد بدوي، دعاء أحمد بدوي، فاطمة الزهراء محمد السيد بالتقيد بالآتي :-
  - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتلفونات وعاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
  - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البيردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأصناف الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 في الصرف على مأخذ أو مسأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك الصبي كميات يمكن توفيرها طبقاً للتفاضيل 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 بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
  - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف 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 أعمال 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 .

- ١٩ - يلتزم السادة المالك بالسماع لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفني للاستراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٢٠ - يلتزم المالك بالبرئاصح الزمني المعتمد من الهيئة .
- ٢١ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للحدود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ٢٢ - يلتزم المالك بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- ٢٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ٢٤ - يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

## الطرف الثاني

الاسم : طاهر فهمي محمد خير الدين

الصفة : مالك

الرقم القومي : ٢١٢٠٣٠٣١١٠٠١٣٦

التوقيع :

الاسم : احمد بلال رضوان السيد

الصفة : ويمثل عن باقي المالك بالتوكيل رقم ٢٢٨١ - حرف ج. لسنة ٢٠٢٣

الرقم القومي : ٢٤٧٠٥٠١٠١٢١٧

التوقيع :

## الطرف الأول

نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط و المشروعات

د. مهندس /

"وليد عباس عبد القوي"



الجمهورية العربية السورية  
السلطة القضائية  
المحكمة الدستورية  
السلطة القضائية  
المحكمة الدستورية



