

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٠ فداناً

المخصصة لشركة الصفاة للتطوير العمرانى

لإقامة مشروع (٨٠٪) عمرانى متكامل - (٢٠٪) أنشطة استثمارية مختلطة

بمدينة المنصورة الجديدة

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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 ٣٧٨ لسنة ٢٠١٧ بالموافقة على إعادة

التخصيص لبعض الأراضى لإقامة مدينة المنصورة الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٨ لسنة ٢٠١٨ بالموافقة على إعادة التخصيص

لبعض الأراضى لإقامة امتداد لمدينة المنصورة الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم ٨٢ لسنة ٢٠١٩ باعتماد المخطط الاستراتيجى لمدينة المنصورة الجديدة ؛

وعلى أمر الإسناد الصادر برقم (٢١٢) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٠ بشأن المزايدة بالمظاريف المغلقة لبيع قطعة الأرض مسلسل (٣) بمساحة ٦٠ فداناً للسادة شركة الصفوة للتطوير العمرانى لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة المنصورة الجديدة ؛  
وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٢ لقطعة الأرض عاليه وبلغت المساحة الإجمالية (٢٥٢٠٤٩ م<sup>٢</sup>) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٨/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة الصفوة للتطوير العمرانى لقطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٠ فداناً بما يعادل ٢٥٢٠٤٩ م<sup>٢</sup> بمدينة المنصورة الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة الصفوة للتطوير العمرانى الوارد برقم (٤١٩٦٣٠) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣ لاعتماد المخطط العام للمشروع عاليه تمهيداً لاستصدار القرار الوزارى والمرفق به المستندات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٧ لجهاز مدينة المنصورة الجديدة بشأن موافاتنا بموقف قطعة الأرض كاملاً ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة المنصورة الجديدة الوارد برقم (٤٢١٨٠٢) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٧ والمرفق به كارت الوصف والموقف كاملاً وكراسة شروط المزايدة والمهلة الممنوحة لتنفيذ المشروع وقيد الارتفاع بالمنطقة ؛



وعلى كتاب الشركة الوارد برقم (٤٢٦٤٤٦) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٨ والمرفق به تعهدات الخدمات - نموذج تفويض التوقيع على الاشتراطات البنائية - نموذج تفويض المراجعة الفنية ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمقدم من الشركة والمعتمد بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٢ ؛

وعلى كتاب الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١/٣ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات للمخطط العام لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٥٥) بتاريخ ٢٠٢١/١/١٠ للشركة لتقديم ما يفيد سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية للمخطط العام وذلك لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٢٧٣) بتاريخ ٢٠٢١/١/١٠ للجهاز مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمراجعة والتوقيع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة المنصورة الجديدة الوارد برقم (٤١٥١٦) بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٣ مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمشروع بعد المراجعة والتوقيع والمرفق به بيان بالموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب للمشروع المعتمدة من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن والمتضمن أن المقنن المائى المسموح به للمشروع بواقع (٥,٣٢ ل/م / يوم) ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/١/٣١ نظير المراجعة الفنية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة المنصورة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة الصفوة للتطوير العمرانى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٠ فداناً بما يعادل ٢٥٢٠٠٤٩ م<sup>٢</sup> لإقامة مشروع (٨٠٪) عمرانى متكامل - (٢٠٪) أنشطة استثمارية مختلطة) بمدينة المنصورة الجديدة ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٨٢ لسنة ٢٠١٩ وكراسة شروط المزايدة ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣) بمساحة ٦٠ فداناً بما يعادل ٢٥٢٠٠٤٩ م<sup>٢</sup> (مائتان واثنان وخمسون ألفاً وتسعة وأربعون متراً مربعاً) المخصصة لشركة الصفوة للتطوير العمرانى لإقامة مشروع (٨٠٪) عمرانى متكامل - (٢٠٪) أنشطة استثمارية مختلطة) بمدينة المنصورة الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٨/٨/٢٠١٩ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات عدا منطقة الأنشطة الاستثمارية المختلطة بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .



**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وخلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر لشركة الصفوة للتطوير العمرانى

باعتقاد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٣)

بمساحة ٦٠ فداناً بما يعادل (٢٥٢٠٤٩ م<sup>٢</sup>)

لإقامة مشروع (٨٠٪ عمرانى متكامل - ٢٠٪ أنشطة استثمارية مختلطة)

بمدينة المنصورة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٦٠ فداناً) أى ما يعادل (٢٥٢٠٤٩ م<sup>٢</sup>).

الميزانية العامة للمشروع :

- ١ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (٤٨) فداناً أى ما يعادل ٢٠١٦٣٩,٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحات الأراضى المخصصة لإقامة أنشطة استثمارية مختلطة محمل عليها الطرق الخارجية (١٢ فداناً) أى ما يعادل ٨٠,٨٠٩,٥٠٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - الجزء العمرانى المتكامل (٨٠٪)

أولاً - الميزانية العامة للجزء العمرانى المتكامل بمساحة ٢٠١٦٣٩,٢ م<sup>٢</sup> بما يعادل (٤٨ فداناً) وتمثل نسبة (٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى (٢٤ فداناً) بما يعادل ٨١٩,٥٥٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل وتتكون من :

الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة (٢٨, ١٩ فدان) بما يعادل ٨١٠,١٠,٦٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٤٠, ١٨٪) من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل .



الأراضي المخصصة للإسكان (فيلات) بمساحة (٧٢,٤ فدان) بما يعادل ١٩٨.٨-٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩,٨٢٪) من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

٢ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات (٧٧,٥ فدان) بما يعادل ٢٤١٩٦,٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

٣ - الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة (٣٦,٨ فدان) بما يعادل ٣٥١٥٤,٧٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٧,٤٤٪) من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

٤ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة (٣٦,٤ فدان) بما يعادل (١٨٣١١,٩٢ م<sup>٢</sup>) وتمثل نسبة (٩,٠٨٪) من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

٥ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (٥١,٥ فدان) بما يعادل ٢٣١٥٦,٢١ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١١,٤٨٪) من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

علمًا بأن مساحات الأراضي المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل تشمل مساحات الطرق الخارجية والداخلية والمناطق الخضراء وخدمات العمرانى المتكامل (بنسبة من ٨-١٢٪) .

#### (١-١) الأراضي المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٠٨١٩,٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل (٢٤ فداناً) وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل وتتكون من :

(أ) تبلغ الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) بمساحة ٨١٠١٠,٦٢ م<sup>٢</sup> بما

يعادل ١٩,٢٨ فدان وتمثل نسبة (١٨,٤٠٪) من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

الارتفاع	نوع المبنى	تأريخ التصاريح	تأريخ المبنى	تأريخ التصاريح	تأريخ المبنى	تأريخ التصاريح	تأريخ المبنى	تأريخ التصاريح	تأريخ المبنى
٨	عمارات	٢	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
٨-١	عمارات	٢	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
٨-٢	عمارات	١	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
٨-٣	عمارات	١	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
B	عمارات	٦	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
B	عمارات	٦	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
C	عمارات	٣	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
C'	عمارات	٣	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
E	عمارات	٢	٥	٥	٥	٥	٥	٥	٥
E-١	عمارات	٢	٥	٥	٥	٥	٥	٥	٥
E-٢	عمارات	١	٥	٥	٥	٥	٥	٥	٥
E-٣	عمارات	١	٥	٥	٥	٥	٥	٥	٥
K	عمارات	١	٨	٨	٨	٨	٨	٨	٨
K'	عمارات	١	٨	٨	٨	٨	٨	٨	٨
L	عمارات	١	٩	٩	٩	٩	٩	٩	٩
L'	عمارات	١	٩	٩	٩	٩	٩	٩	٩
M	عمارات	١	٩	٩	٩	٩	٩	٩	٩
M'	عمارات	١	٩	٩	٩	٩	٩	٩	٩
N	عمارات	١	٩	٩	٩	٩	٩	٩	٩
N'	عمارات	١	٩	٩	٩	٩	٩	٩	٩
P	عمارات	١	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠	٥٠
الإجمالي									
٣٩٩٢,٠٩			١٥٣١						
١٤٠٢٨	٢٠١٩	٥٠	٢٥						
٦٣١٤	٦٣١٤	٢٥	٢٥						
٣١٧٢٣	٣١٧٢٣	١٨٨	١٨٨						
٢٥٠٠٤	٢٥٠٠٤	١٩٦	١٩٦						
٢٨٠٨	٢٨٠٨	٢١٩	٢١٩						
٢٠٩٨	٢٠٩٨	١٣٠	١٣٠						
٢٢١٤٥	٢٢١٤٥	١٢٩	١٢٩						
١١٩١,٥	١١٩١,٥	٥٩	٥٩						
١٥٥١٣,١		٩٦٦							
الإجمالي									



(ب) تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان (فيلات) بمساحة ٩٣,٠٨٠,١٩٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل (٤,٧٢ فدان) وتمثل نسبة (٩,٨٢٪) من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل طبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم الفيل	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	الاستخدام	نوع التوزيع	عدد الوحدات	رقم الفيل	مساحة القطعة (م <sup>٢</sup> )	رقم الفيل
1	352.13	فلا منفصلة	1	121	40%	1	352.13
2	361.10	فلا منفصلة	1	121	40%	1	361.10
3	351.97	فلا منفصلة	1	121	40%	1	351.97
4	354.91	فلا منفصلة	1	121	40%	1	354.91
5	423.77	فلا منفصلة	1	121	40%	1	423.77
6	405.82	فلا منفصلة	1	121	40%	1	405.82
7	399.86	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	399.86
8	328.99	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	328.99
9	310.77	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	310.77
10	400.29	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	400.29
11	435.60	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	435.60
12	321.67	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	321.67
13	319.80	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	319.80
14	405.08	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	405.08
15	388.29	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	388.29
16	386.01	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	386.01
17	318.00	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	318.00
18	415.90	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	415.90
19	405.78	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	405.78
20	402.02	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	402.02
21	394.64	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	394.64
22	335.36	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	335.36
23	347.96	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	347.96
24	357.63	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	357.63
25	350.06	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	350.06
26	395.26	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	395.26
27	523.18	فلا منفصلة	1	121	40%	1	523.18
28	425.90	فلا منفصلة	1	121	40%	1	425.90
29	396.33	فلا منفصلة	1	121	40%	1	396.33
30	381.90	فلا منفصلة	1	121	40%	1	381.90
31	394.18	فلا منفصلة	1	121	40%	1	394.18
32	388.41	فلا منفصلة	1	121	40%	1	388.41
33	373.18	فلا منفصلة	1	121	40%	1	373.18
34	368.42	فلا منفصلة	1	121	40%	1	368.42
35	376.40	فلا منفصلة	1	121	40%	1	376.40
36	652.63	فلا منفصلة	2	191.2	40%	1	652.63
37	318.59	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	318.59
38	314.66	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	314.66
39	306.34	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	306.34
40	394.52	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	394.52
41	301.63	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	301.63
42	301.17	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	301.17
43	302.79	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	302.79
44	306.50	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	306.50
45	312.28	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	312.28
46	300.54	فلا منفصلة	1	121	40%	1	300.54
47	334.73	فلا منفصلة	1	121	40%	1	334.73
48	337.66	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	337.66
49	511.88	فلا منفصلة	2	191.5	45%	1	511.88
50	526.21	فلا منفصلة	2	191.5	45%	1	526.21
51	338.94	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	338.94
52	310.30	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	310.30
53	380.54	فلا منفصلة	1	95.6	40%	1	380.54
إجمالي	19806.03			5786.0	55	وحدات	

مصدق عليه  
م



١٥

٧٩٩

(٢-١) الاشتراطات البنائية لأراضى عمرانى متكامل بمساحة ٤٨ فداناً تمثل

(٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

نسبة الأراضى المخصصة للإسكان (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض العمرانى المتكامل .

الارتفاعات المسموح بها من نهاية رصيف الطريق الشمالى وحتى مسافة (١٥٠) جنوباً ويعرض المشروع يسمح بعمل ارتفاعات للمبانى السكنية حتى (٦) أدوار وما دون ذلك يسمح بعمل ارتفاعات للمبانى السكنية متدرجة حتى ارتفاع (أرضى + دور) .

أولاً - العمارات :

١ - النسبة البنائية :

لا تزيد النسبة البنائية للعمارات على (٥٠٪) من المساحة المخصصة لإسكان العمارات .

٢ - المسافة بين العمارات :

المسافة بين نماذج العمارات (أرضى + ٥ أدوار) لا تقل عن (١٠) أمتار فى حالة وجود فتحات من الجانبين .

المسافة بين نماذج العمارات (أرضى + ٤ أدوار) لا تقل عن (٨) أمتار فى حالة وجود فتحات من الجانبين .

وفى جميع حالات وجود جانب مصمت وجانب مفتوح تصل إلى (٨) أمتار وفى حالة عدم وجود فتحات جانبية يمكن أن تقل إلى (٦) أمتار .

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على (٢٥٠) متراً مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على (٢٥٠) متراً يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦) أمتار وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠) متراً وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولا تحته التنفيذية .

الارتداد داخل حدود قطعة الأراضى عمارات كحد أدنى : (٤) أمتار من جميع الجهات ، وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبنى كحد أدنى .

المسافة بين حد الرصيف والعمارة لا تقل عن (مترين) للطرق الداخلية .



## ثانياً - الفيلات :

لا تزيد النسبة البنائية للفيلات (توين- تاون) على (٤٥٪) من المساحة المخصصة للفيلات و(٤٠٪) من المساحة المخصصة للفيلات .

الارتفاع المسموح به (أرضى + أول + غرف الأسطح الخدمية (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى) ولا تمثل فى مجموعها وحدة سكنية .

الارتدادات داخل قطعة أراضى الفيلات المنفصلة وشبه المتصلة (٤) أمتار أمامى (٣) أمتار جانبي ، (٦) أمتار خلفى .

فى حالة أن طول واجهة القطعة يقل عن (٢٢,٥) متر فيتم عمل ردود جانبي (٢,٥) متر بدلاً من (٣) أمتار وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

## ٤ - أماكن انتظار السيارات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الالتزام أن تكون مداخل ومخارج البدروم طبقاً للكود وبما لا يتعارض مع منحنيات الطرق .

## الأراضى المخصصة للخدمات بالجزء العمرانى المتكامل :

١ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٤١٩٦,٧ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل (٥,٧٧ فدان) وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل طبقاً للجدول التالى :

م	المساحة		الاشتراطات البنائية		
	مساحة م <sup>٢</sup>	مساحة (فدان)	عدد الأدوار	النسبة البنائية	نوع النشاط
منطقة (١)	٢٠٥٢,١	٠,٤٩	أرضى + دورين	(٣٠٪)	تجارى
منطقة (٢)	٧٤٧٦,٨٩	١,٧٨	أرضى + أول	(٢٠٪)	نادٍ اجتماعى

م	المساحة		الاشتراطات البنائية		
	مساحة (م <sup>٢</sup> )	مساحة (فدان)	عدد الأدوار	النسبة البنائية	نوع النشاط
منطقة (٣)	٩١٩٣.٢٤	٢.١٩	أرضى + دورين	(٣٠٪)	تجارى
منطقة (٤)	١٤٠٥.٣٣	٠.٣٣	بدون إنشاءات	---	ترفيهى
منطقة (٥)	٧٩٦.١٦	٠.١٩	أرضى + دورين	(٣٠٪)	تجارى
منطقة (٦)	٢١٦٥.٥	٠.٥٢	أرضى + دورين	(٣٠٪)	تجارى
منطقة (٧)	١٠٨٠.٤٨	٠.٢٦	طبقاً لاشتراطات المباني الدينية المعمول بها بالهيئة		
غرف أمن	٢٧	٠.٠١	أرضى		
الإجمالى	٢٤١٩٦.٧	٥.٧٧			
النسبة المئوية			(١٢٪) من إجمالى مسطح النشاط العمرانى		

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات بالجزء العمرانى المتكامل :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات داخل الجزء العمرانى المتكامل بنسبة تتراوح من (٨) إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة الجزء العمرانى المتكامل .

تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً عدا منطقة الأنشطة الاستثمارية المختلطة يكون التخديم من الطرق الخارجية واستخدامها من غير قاطنى المشروع ويتم فصل تلك الأنشطة المختلطة بسور عن باقى المشروع ويسمح بعمل بوابات من داخل المشروع عليها .

يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (١٠٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) .



يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .  
الردود داخل قطعة الأرض الخدمية (٦) أمتار من جميع الجهات .  
يتم الالتزام بترك ممر مشاة بعرض لا يقل عن (٦) أمتار بين قطع الأراضي السكنية وأرض الخدمات .  
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
إجمالى عدد الوحدات بالمشروع طبقاً للجدول التالى :

أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة للنشاط العمرانى المتكامل	عدد الوحدات المحقق بالعمرانى المتكامل بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشارى)
٧٢٠٠	٢٥٧٥

المقنن المائى المعتمد للمشروع :

قطاع التنمية وتطوير المدن			قطاع التخطيط والمشروعات			
أقصى كمية مياه مقررة للعمرانى المتكامل (٣م/يوم)	أقصى مقنن مائى (لتر/٢م/يوم)	المسطحات البنائية المحققة للمشروع بخلاف البروزات BUA	المسطحات البنائية المسموح بها للمشروع بخلاف البروزات BUA	معامل الاستغلال	المساحة (٢م)	نوع الإسكان
١٤٤٠	٥.٣٢	٢٣٩.٩٠.٦٤	٢٧٠.٣٨٢.٨	١.٣٤١	٢.١٦٣٩.٢	عمارات متوسطة الكثافة

ثانياً - جزء الاستخدامات الاستثمارية المختلطة (٢٠٪)

تبلغ نسبة مساحة منطقة الاستخدامات المختلطة (٢٠٪) من إجمالى مساحة الأرض بأنشطة (ترفيهى إدارى وسياحى وتجارى ..... إلخ) .  
النسبة البنائية (٣٠٪) من المساحة المخصصة للنشاط .

الارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المحددة من هيئة عمليات القوات المسلحة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالهيئة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

البدروم يستغل كجراج لانتظار السيارات والأنشطة المصرح بها بدون مسئولية الجهاز عن توصيل المرافق لدور البدروم .

يتم الالتزام بتحديد الأنشطة بالمنطقة المختلطة وتقديمها للاعتماد وتنفيذها خلال المهلة المحددة للمشروع .



## الاشتراطات العامة

- ١- يسمح بتطبيق قاعدة الحجوم على كامل المشروع سواء للجزء العمرانى المتكامل أو لجزء الاستخدامات المختلطة بشرط سداد العلاوة المقررة لتطبيق قاعدة الحجوم طبقاً لقرار مجلس الإدارة بجلسته رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤
- ٢- يتم الالتزام بترك ردود (١٠) أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المظلة على الطريق المحيط أو حدود الجار .
- ٣- يسمح بعمل ارتفاعات للعمارات السكنية حتى (٦ أدوار) من نهاية الطريق الشمالى وحتى مسافة (١٥٠) جنوباً ويعرض المشروع وما دون ذلك يسمح بعمل ارتفاعات للمباني السكنية متدرجة حتى ارتفاع (أرضى + دور) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من هيئة عمليات القوات المسلحة باستثناء ارتفاعات مناطق خدمات العمرانى المتكامل المقدره بنسبة (٨٪ - ١٢٪) فتطبق الارتفاعات المعمول بها لمناطق الخدمات طبقاً للمعمول به بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية أيًا كان مكانها بالمشروع .
- ٤- تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً عدا منطقة الأنشطة الاستثمارية المختلطة يكون التخديم من الطرق الخارجية واستخدامها من غير قاطنى المشروع ويتم فصل تلك الأنشطة المختلطة بسور عن باقى المشروع ويسمح بعمل بوابات من داخل المشروع عليها .

- ٥ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) وفقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- ٨ - مرافق الخدمات بدور السطح هى : الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ، طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٩ - تلتزم شركة الصفوة للتطوير العمرانى بالقيام بالآتى :
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .



تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى 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 المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى 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 - تتولى شركة الصفوة للتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ

شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من

- (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٢ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٣ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٤ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٥ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٩ ، ١٠ ، ١١) وطبقاً للقواعد المعمول بها .
- ١٦ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٧ - تتعهد الشركة والمكتب الاستشارى بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك وأن الجزء الخاص بنشاط استخدامات مختلطة (٢٠٪) من إجمالى المشروع لا يتضمن أى وحدات سكنية أو فندقية ولم يتم تضمينها ضمن حسابات المقنن المائى للمشروع .



١٨ - يتم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة من قبل القوات المسلحة بالمنطقة الواقع بها المشروع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

١٩ - يجب توفير أماكن انتظار سيارات بالمشروع طبقاً للكود المصرى للجراجات.

٢٠ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاته والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وشروط طرح المزايده بالمظاريف المغلقة .

طرف ثان

طرف أول

محمد هيكل

(إمضاء)



الهيئة العامة  
لتنظيم  
البناء  
والقوى  
المسلحة  
مصر  
الجمهورية  
العربية  
السورية  
الاشتراكية  
مصر  
الجمهورية  
العربية  
السورية  
الاشتراكية





