

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٦٣.٧٩ فدان)

الواقعة جنوب الطريق الساحلى بمدينة العلمين الجديدة

(غرب قطعة الأرض المخصصة لوزارة الدفاع)

والمخصصة لصالح السادة / وزارة الداخلية

(صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسره)

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

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 ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٨ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص بعض

قطع الأراضى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك لاستخدامها فى إقامة

مجتمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٣٢ لسنة ٢٠٢١ باعتماد المخطط الاستراتيجى لمدينة العلمين الجديدة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٧) بتاريخ ١٠/٨/٢٠٢١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٧٠ فدان جنوب الطريق الساحلى بمدينة العلمين لصالح وزارة الداخلية بنظم نقل الأصول لأغراض الرعاية الاجتماعية لأعضاء هيئة الشرطة وأسره ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٦) بتاريخ ١٩/٥/٢٠٢٢ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٧٠ فدان الواقعة جنوب الطريق الساحلى غرب قطعة الأرض المخصصة لوزارة الداخلية بقرل مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١ بنظم البيع ليكون سداد كامل القيمة المقدره لقطعة الأرض بسعر بيع سداد فوري وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢/٨/٢٠٢٢ لقطعة الأرض محل القرار وبلغت المساحة الإجمالية للقطعة (١٦٣,٧٩ فدان) ؛

وعلى كتاب السيد اللواء/ مساعد أول الوزير ورئيس مجلس إدارة صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسره الوارد برقم ٤١٨٤٨١ بتاريخ ٥/٩/٢٠٢٢ المرفق به بعض مستندات استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد اللواء/ مساعد أول الوزير ورئيس مجلس إدارة صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسره الوارد برقم (٤١٩٥٠٣) بتاريخ ١٨/٩/٢٠٢٢ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى لقطعة الأرض محل القرار ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة بتاريخ ٩/١٠/٢٠٢٢ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة العلمين الجديدة الوارد برقم (٤٢٢٤٨٢) بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢٢ المرفق به لوحات المشروع بعد التنقيح والتوقيع والإقادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٤/١٢/٢٠٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسراهم) لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ٦٣,٧٩ فدان جنوب الطريق الساحلى بمدينة العلمين الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٢٢ ؛

وعلى النوتة الحسابية المقدمة للاعتماد لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى، 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 تنمية مدينة العلمين الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/وزارة الداخلية(صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسراهم) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٦٣,٧٩) فدان الواقعة جنوب الطريق الساحلى بمدينة العلمين الجديدة (غرب قطعة الأرض المخصصة لوزارة الدفاع) والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ والقرار الوزارى رقم ٣٣٢ لسنة ٢٠٢١ باعتماد المخطط الاستراتيجى لمدينة العلمين الجديدة وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٢٢ ؛

وعلى مذكرة السيد د/ مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠٢٢ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

#### قـــســـرر :

**مادة ١** - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٦٣,٧٩ افدان) الواقعة جنوب الطريق الساحلى بمدينة العلمين الجديدة (غرب قطعة الأرض المخصصة لوزارة الدفاع) والمخصصة لوزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسرهم) لإقامة مشروع عمرانى متكامل، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٤/١٢/٢٠٢٢، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢** - تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسرهم) بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣** - تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسرهم) بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤** -تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسرهم) بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات للمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

**مادة ٥** -تلتزم وزارة الداخلية(صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسرهم) بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منها وتحملها وحدها لية تبعات طبقاً لذلك .

**مادة ٦** -تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسرهم) بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧** - تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسرهم) بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨** -تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسرهم) بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة، على أن يكون تنفيذ المشروع خلال ست سنوات من تاريخ صدور أول قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩-** تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسره) باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

**مادة ١٠-** تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسره) بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١١-** تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسره) بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٢-** تلتزم وزارة الداخلية (صندوق تحسين خدمات الرعاية الاجتماعية والصحية لأعضاء هيئة الشرطة وأسره) باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٣-** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

**الشروط المرفقة بالقرار الوزارى المرفق**

باعتدأ تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٦٣,٧٩ فدان)

الواقعة جنوب الطريق الساحلى

(غرب قطعة الأرض المخصصة لوزارة الدفاع)

والمخصصة لصالح السادة / وزارة الداخلية لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بمدينة العلمين الجديدة

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة المشروع ٦٨٧٩٠١,٧٢٧ م٢ بما يعادل (١٦٣,٧٩ فدان) .

**مكونات المشروع :**

١- الأرضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٢٣٦٩٠ أى ما يعادل ١٧,٥٥ فدان وتمثل نسبة ١٠,٧١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع، وتقسّم إلى الآتى :

الأرضى المخصصة للعمارات بمساحة ٢م٥١٦٣٤ بما يعادل ١٢,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٧,٥١٪ من إجمالى مساحة المشروع .

الأرضى المخصصة للفيلاط بمساحة ٢م٢٢٠٥٦ بما يعادل ٥,٢٥ فدان وتمثل نسبة ٣,٢٪ من إجمالى مساحة المشروع .

٢- الأرضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢م٨٢٥٤٨,٢ أى ما يعادل ١٩,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأرضى المخصصة للمرافق بمساحة ١٢٣٨٦,١ م٢ أى ما يعادل ٢,٩٥ فدان وتمثل نسبة ١,٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأرضى المخصصة للطرق الخارجىة بمساحة ٢م١١٢٧٢٨,١ أى ما يعادل ٢٦,٨٤ فدان وتمثل نسبة ١٦,٣٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن أنتظار السيارات بمساحة ٢٠٩١٤٠م٢ أى ما يعادل ٢٥,٩٩ فدان وتمثل نسبة ١٥,٨٧٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٢٢٩٧٤٠٩,٣٣م٢ أى مايعادل ٧٠,٨١ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٢٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .  
أولاً - المساحة المخصصة للسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٧٣٦٩٠م٢ أى ما يعادل ١٧,٥٥ فدان وتمثل نسبة ١٠,٧١٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع ،  
وتنقسم إلى الآتى :

الأراضى المخصصة للعمارات بمساحة ٢٥١٦٣٤م٢ بما يعادل ١٢,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٧,٥١٪ من إجمالى مساحة المشروع طبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	(B.J.A)	إجمالى مساحة الدور الأرضى (م) (F.P)	إجمالى عدد الوحدات بعد التكرار	عدد الوحدات بالتمودج	عدد الأتوار	مات التكرار	مساحة الدور الأرضى للتمودج (م) (E.P)	التمودج
مجموع الدور المصنعة	٥٠٤٠٠	١٠٠٨٠	٤٢٠	٣٠	أرض أربعة أوتار متكررة بحرف بالتمودج	١٤	٧٢٠	A
	١٠٨٠٠	٢١٦٠	٩٠	٣٠		٣	٧٢٠	B
	٢١٩١٠	٤٣٨٢	١٧٥	٢٥		٧	٦٢٦	C
	٢٥٨٤٥	٥١٦٩	٢٠٤	٦٨		٣	١٧٢٣	D
	١٠١٤٠	٢٠٢٨	٩٠	٣٠		٣	٦٧٦	E
	٦٣٩٠	١٢٧٨	٣٨	٣٨		١	١٢٧٨	F
	٣٦٠٠	٧٢٠	٣٠	٣٠		١	٧٢٠	G
	١٢٩٠٨٥	٢٥٨١٧	١٠٤٧					الإجمالى

الأراضي المخصصة للفيلات بمساحة ٢٢٢٠٥٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥,٢٥ فدان وتمثل نسبة ٣,٢٪ من إجمالي مساحة المشروع طبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	مساحة الأرض	عدد الوحدات بالمسوح	النسبة المئوية	مساحة المزرع (م <sup>٢</sup> )	عدد الاموار (ح.ك.أ.)
فيلات شبة متصلة	٦٨٠	٢	٪٤٥	٣٠٦	٦١٢
	٦٨٠	٢		٣٠٦	٦١٢
	٦٨٠	٢		٣٠٦	٦١٢
	٦٨٠	٢		٣٠٦	٦١٢
	٦٨٠	٢		٣٠٦	٦١٢
	٩٠٠	٢		٤٠٥	٨١٠
	٨٨٠	٢		٣٩٦	٧٩٢
	٨٨٠	٢		٣٩٦	٧٩٢
	٨٨٠	٢		٣٩٦	٧٩٢
	٨٨٠	٢		٣٩٦	٧٩٢
	٣٢٣	٢		١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠
	٣٢٣	٢		١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠
	٣٢٣	٢		١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠
	٣٢٣	٢		١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠
	٣٢٣	٢		١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠
	٣٢٣	٢		١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠
	٣٢٣	٢		١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠
٣٢٣	٢	١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠		
٣٢٣	٢	١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠		
٣٢٣	٢	١٤٥,٣٥	٢٩٠,٧٠		
١٧٢١	١	٪٤٠	٦٨٨,٤٠	١٣٧٦,٨٠	
١٧٢١	١		٦٨٨,٤٠	١٣٧٦,٨٠	
١٧٢١	١		٦٨٨,٤٠	١٣٧٦,٨٠	
١٧٢١	١		٦٨٨,٤٠	١٣٧٦,٨٠	
١٧٢١	١		٦٨٨,٤٠	١٣٧٦,٨٠	
١٧٢١	١		٦٨٨,٤٠	١٣٧٦,٨٠	
الإجمالي	٢٢٠٥٦	٤٨	٩٤٠٨١,٩٠	١٨٨١٧,٨٠	

### الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع.

النسبة البنائية لا تزيد عن (٢٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الارتفاع المسموح به (أرضي+٤دوار متكررة) للعمارات و (أرضي+دور أول) للفيلات مع الالتزام بقيود الارتفاع بالمنطقة طبقاً لقيود الارتفاع المفروض من القوت المسلحة .

الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .

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

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المنقى أولاً .

ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأرضى الخدمات .

يسمح بإقامة مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥٪) من المسطح المبنى للدور (الأرض) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ .

أولاً - أرضى الإسكان (الفيلات المنفصلة والمنصلة والشبه متصلة) :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن ٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض

الواحدة للفيلات المنفصلة، و ٤٥٪ للفيلات المتصلة والشبه متصلة .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى: أمامى (م٤) - جانبى (م٣) - خلفى (م٦) .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م.

ثانياً - العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للإسكان .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م فى حال وجود فتحات جانبية و ٦م فى حالة

عدم وجود فتحات جانبية .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ٢م٨٢٥٤٨,٢ أى ما يعادل

١٩,٦٥ فدان وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً

للمجدول التالى :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة		المنطقة
	الارتفاع	الردود	النسبة البنائية	بالفدان	(م <sup>٢</sup> )	
عدد غرف الأمن مساحة القرية (٦م <sup>٢</sup> )	طبقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها لكل نشاط			٨,٨٢	٣٧٠٤٧	منطقة الخدمات (١)
				٢,٤٠	١٠١٠٠	منطقة الخدمات (٢)
				٠,٩٢	٣٨٦٠	منطقة الخدمات (٣)
				٠,٥٩	٢٤٦٣	منطقة الخدمات (٤)
				٠,٦٥	٢٧١٠	منطقة الخدمات (٥)
				٦,٢٤	٢٦١٨٨,٢	منطقة الخدمات (٦)
عدد (٦) غرف أمن مساحة القرية (٦م <sup>٢</sup> )	أرضى فقط		٠,٠٤	١٨٠	غرف الأمن والبوابات	
			١٩,٦٥	٨٢٥٤٨,٢	الإجمالى	

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأرضى المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين ٨-١٢٪ من مساحة المشروع .  
تلتزم وزارة الداخلية بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط  
ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدِيم من الطريق الخارجى  
أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان  
المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .  
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود-ارتفاع-نسبة بنائية) طبقًا  
لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده .  
يتم توفير أماكن إنتظار سيارات طبقًا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠٪ مغلقة-  
و١٠٪مطلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضى وارتفاع لا يزيد عن (٢,٨٠م)  
وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى- غرف ماكينات المصاعد - لوحات  
كهربائية ..الخ).  
تلتزم وزارة الداخلية بتحديد أنشطة مناطق الخدمات والنقدها لاعتمادها واستصدار  
التراخيص اللازمة لها وتنفيذها ضمن مدة التنفيذ المحددة للمشروع ولا يعطى لها حق  
فى طلب أية مهل إضافية نظير عدم تحديد أنشطة الخدمات بالقرار الوازرى محل  
الاستصدار أو القرارات الوزارية اللاحقة .

**جدول عدد الوحدات وعدد السكان بالمشروع :**

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشاري)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنقطة الحسابية المعتمدة
١٠٩٥ وحدة	٢٤٥٥ فرد

**جدول المقنن المائى :**

نوع الإسكان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م <sup>٢</sup> )	المسطحات البنائية المحققة بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م <sup>٢</sup> )	أقصى مقنن مائى (ل / م <sup>٢</sup> / يوم)	أقصى كميات مياه مقطرة للمشروع (يوم/٣٠)
متوسط أرضى ٤٠ أدوار	٦٨٧٠,١٠,٧٢٧	١,٢٥	٨٥٩٨٧٧,١٦	١٤٧٩٠٢,٨٠	٥,٧١	٤٩٠٩,٩٠

### الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى+٤دوار) للعمارات السكنية (أرضى+دور أول) للفيلات السكنية بما لا يتجاوز قيد الارتفاع المقرر من قبل القوات المسلحة للمنطقة ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني متكامل.
- ٣- تلتزم وزارة الداخلية بالإشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية- ارتفاع -ردود) طبقاً للإشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٤- تلتزم وزارة الداخلية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥٪ من المساحة المبنية بالدور الأرضي، وفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٧- تلتزم وزارة الداخلية بالقيام بالآتي :  
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تسقيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورفصها طبقاً للرسومات ومواصفات 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 للإستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزم العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

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

تركيب عدلا أو عدلات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المآخذ 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 الأمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٨- كما تلتزم وزارة الداخلية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٠- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزرى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩، وكذا الالتزام بالقرار الوزرى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ والقرار الوزرى رقم ٣٣٢ لسنة ٢٠٢١ .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٢- تلتزم وزارة الداخلية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٣- تلتزم وزارة الداخلية بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

طرف ثلث

مفوض عن الصندوق

**مؤمن محمد أحمد**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

لمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**



