

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٤٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٣

باعتتماد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض بمساحة ١٣٢٦٥٢,٥٧ م^٢
بما يعادل ٣١,٥٨ فدان الواقعة بمنطقة الكيلو ٤٧ - غرب طريق مصر إسكندرية الصحراوى
مدينة سفنكس الجديدة المخصصة للسادة / شركة تى بى كى للتطوير العقارى
(TBK Developments) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات 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 والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقا لحكم قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،
وعلى القرار الوزاري رقم (٩١٠) لسنة ٢٠٢٠ ب اعتماد المخطط العام لمدينة سفنكس الجديدة،
وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٠/٥/١٨ مع حفظ حق الامتياز للأرض صحراوية تم استصلاحها وزراعتها بمعرفة واضح اليد بين الهيئة العامة
للمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وبين السيدة / ميرفت عبد الرزاق على حسن وذلك على مساحة (٣٠ فدان) بناء على صدور موافقة السيد المهندس /
رئيس الإدارة المركزية للملكية والتصرف على قبول التنازل من السيد / بشرى زخاوى فايز لصالح السيدة / ميرفت عبد الرزاق على حسن،
وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٩ لقطعة الأرض بمساحة (١٣٢٦٥١,٦٨ م^٢) أي ما يعادل (٣١,٥٨ فدان) للسيدة / ميرفت عبد الرزاق على حسن
بمدينة سفنكس الجديدة،
وعلى الطلب المقدم من السيدة / ميرفت عبد الرزاق على حسن الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٨٢٢٨) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٤ بشأن اعتماد
المخطط العام للمشروع عاليه مرفقا به المستندات الخاصة بالمشروع،
وعلى عقد توفيق الاوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السيدة / شركة تى بى كى للتطوير العقارى
(TBK Developments) بموجب تنازل السيدة / ميرفت عبد الرزاق على حسن عن قطعة الأرض بمساحة (١٣٢٦٥٢,٥٧ م^٢) بما يعادل (٣١,٥٨ فدان)
الواقعة ضمن ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة وتغيير نشاطها من زراعى إلى سكنى وتوصيل المرافق، وذلك نظير مقابل مائى لإقامة مشروع (عمرانى
متكامل)،
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١ لمرافق به لوجهات المشروع بعد المرحلة
والاعتماد وكابل موثف قطعة الأرض،
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع الملتزم بتاريخ ٢٠٢٥/١/٥،
وعلى الإفادة باستكمال سداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المرحلة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة
الأرض عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٠٥٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٦،
وعلى التوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المثنى المالي) للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن،
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض،
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بقبلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة بعد مرحلة الاستدات والرسومات المقدم من السادة / شركة تى بى كى للتطوير العقاري (TBK Developments) بإعتقاد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض بمساحة (١٣٢٦٥٢,٥٧ م^٢) بإيعادل (٣١,٥٨ فدان) الواقعة بمنطقة الكيلو ٤٧ - غرب طريق مصر اسكندرية الصحراوى مدينة سفنكس الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .

- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ،

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض بمساحة (١٣٢٦٥٢,٥٧ م^٢) بما يعادل (٣١,٥٨ فدان) الواقعة بمنطقة الكيلو ٤٧ - غرب طريق مصر اسكندرية الصحراوى مدينة سفنكس الجديدة المخصصة لشركة تى بى كى للتطوير العقاري (TBK Developments) لإقامة مشروع عمراني متكامل . وذلك طبقاً للإشترطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٣ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من عدم 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 وإعداد 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 المخصص لها قطعة الأرض من استخدام قطعة الأرض من محل القرار المائل في العرض المخصص له . وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض من أو الإشترطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتصميم ووفقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من يتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفي حالة التضيق من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض من واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما (ية تبعيات لذلك ودون ائنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرتايج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال مدة (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه انشائى - طريق مخطط) على النحو الوارد بالبند الثانى عشر من عقد توفير الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٦ .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشترطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض 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 ، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الاجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختصة بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لالتزام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي هل عليها سدادها .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقا للأشراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة شوبت ما يخالف ذلك ينقضي هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها (و الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات 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 الصادر بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٢٢٦٥٧,٥٧ م^٢ بما يعادل ٣١,٥٨ فدان بمنطقة الكيلو ٤٧- غرب طريق مصر اسكندرية الصحراوى بمدينة سنكس الجديدة والمخصصة للسادة / شركة لى بى كى للتطوير العقاري لإقامة مشروع (مهراني متكامل)

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٢٢٦٥٧,٥٧ م^٢ بما يعادل ٣١,٥٨ فدان

مناهر المشروع :

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٤٢٦٦٥,٢٨ م^٢ بما يعادل ١٠,١٦ فدان وتمثل نسبة ٣٤,١٦٪ من إجمالي مساحة المشروع؛ وتشمل على الآتي :-
- تبلغ المساحة المخصصة للتماذج السكنية ٢٠٢٢٨,٨٩ م^٢ بما يعادل ٤,٨٧ فدان وتمثل نسبة ١٥,٢٥٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- تبلغ المساحة المخصصة للفليلات المنفصلة ٨٤٦٧,٥٠ م^٢ بما يعادل ٢,٠٢ فدان وتمثل نسبة ٦,٣٨٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- تبلغ المساحة المخصصة للفليلات (متصلة - شبه متصلة) ١٣٩٦٨,٨٩ م^٢ بما يعادل ٣,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٠,٥٣٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٣٩٠٩,٢٩ م^٢ أي ما يعادل ٣,٣١ فدان وتمثل نسبة ١٠,٤٩٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء و مرآت المشاة بمساحة ٣٠٦٠٨,٦٣ م^٢ أي ما يعادل ٧,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٠٧٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٦٥٣٠,٣٤ م^٢ أي ما يعادل ٦,٣٢ فدان وتمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٨٩٣٩,٠٤ م^٢ بما يعادل ٤,٥١ فدان وتمثل نسبة ١٤,٢٨٪ من إجمالي مساحة المشروع.

الأراضي المخصصة للإسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٤٢٦٦٥,٢٨ م^٢ بما يعادل ١٠,١٦ فدان وتمثل نسبة ٣٤,١٦٪ من إجمالي مساحة المشروع وتقسم الى :-
- أولا : الأراضي المخصصة للتماذج السكنية
- ثانيا: الأراضي المخصصة للفليلات

أولا المناطق المخصصة للتماذج السكنية

- تبلغ المساحة المخصصة للتماذج السكنية ٢٠٢٢٨,٨٩ م^٢ بما يعادل ٤,٨٧ فدان وتمثل نسبة ١٥,٢٥٪ من إجمالي مساحة المشروع وطبقا للجدول التالي :-

اسم النموذج	التكرار	عدد الدور	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي ط.م	مساحة الشغل السكني بالبورق	مساحة الشغل السكني بالبورق	مساحة الشغل السكني بالبورق	إجمالي مساحة الشغل السكني بالبورق	إجمالي مساحة الشغل السكني بالبورق
SC	١٩	أرضي + دورات	٤	٢١٧	٠	٧٦	٤١٢٣	٠	١٢٣٦٩
TU	١		٣٤	١٣٣٤	٥٠٠	٣٤	١٣٣٤	٥٠٠	٤٥٠٢
TU*	١		٣٤	١٣٣٤	٥٠٠	٣٤	١٣٣٤	٥٠٠	٤٥٠٢
OR	٢		٢٨	١١٥٦	٤٠٠	٥٦	٢٢١٢	٨٠٠	٧٧٣٦
الإجمالي	٢٣					٢٠٠	٩١٠٣		٢٩١٠٩

اشتراطات الشوارع السكنية:

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥٪ من مساحتها .
- الإرتدادات داخل حدود قطع الأراضي الخاصة كحد أدنى (في حالة تقسيم قطع أراضي) هي: الأساسي ٤ م - الجانبي ٣ م - الخلفي ٦ م.
- عدد الدور: أرضي + دورين
- في حالة أن طول الواجهة للقطعة يقل عن ٢٢,٥ متر يتم عمل رتود جانبي ٢,٥ متر بدلاً من ٣ متر ما يحقق للنسبة البنائية المسموح بها للقطعة كحد أقصى.

ثانياً المناطق المخصصة للفيلات :

أ - تبلغ المساحة المخصصة للفيلات المتصلة ٢٨٤٦٧,٥٠ م^٢ بما يعادل ٢,٠٢ فدان وتمثل نسبة ٦,٣٨٪ من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي :-

اسم النموذج	نوع النموذج	الارتفاع	عدد الدور	عدد الوحدات	مساحة الأرضي النموذج F.B م ^٢	إجمالي مساحة ال F.B	إجمالي مساحة BUA
IR CA-S AS*	فريلا	١٨	أرضي + أول	١	١٦١	٢٨٩٨	٥٧٩٦
	متصلة	٢		١	١٩٢	٣٨٦	٧٧٢
		١		١	١٠٣	١٠٣	٢٠٦
الإجمالي		٢١				٣٣٨٧	٦٧٧٤

ب - تبلغ المساحة المخصصة للفيلات (متصلة - شبه متصلة) ١٣٩٦٨,٨٩ م^٢ بما يعادل ٣,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٠,٥٣٪ من إجمالي مساحة المشروع وطبقاً للجدول التالي :-

اسم النموذج	الارتفاع	عدد الدور	عدد الوحدات	مساحة الأرضي النموذج F.P	مساحة الشاطئ السكني بالودع الهاروم	إجمالي مساحة ال F.P	إجمالي مساحة الشاطئ السكني بالودع الهاروم	إجمالي مساحة BUA
AS	١٣	أرضي + أول	٢	٢٠٧	٠	٢٦٩١	٠	٥٣٨٢
CA-A	٥		٦	٥٣٦	٠	٢٦٨٠	٠	٥٣٦٠
CA-B	١		٤	٣٦٣	٠	٣٦٣	٠	٧٢٦
CA-C	٢		٣	٢٧٦	٠	٥٥٢	٠	١١٠٤
الإجمالي	٢١					٦٢٨٦		١٢٥٧٢

الاشتراطات البنائية للفيلات :

- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن ٤٠٪ ، للفيلات المتصلة لا تزيد عن ٤٥٪ ، للفيلات (التكوين و التكون هاوس) ٤٥٪ من مسطح قطعة الأرض .
- عدد الدور : أرضي + دور
- المسافة بين المباني لا تقل عن ٦ م للجانب للمصمت و ١٠ م للواجهة المحكوبة على فتحات .

جدول النسبة البنائية لمناطق الإسكان :

٩٦٧٣	إجمالي مسطح الدور الأرضي لمباني الفيلات م٢
٩١٠٣	إجمالي مسطح الدور الأرضي لمباني التماذج السكنية م٢
١٨٧٧٦	إجمالي ال F.P السكنى على مستوى المشروع م٢
١٤,١٥	النسبة المئوية من مساحة المشروع

الاشتراطات الهندسية للمشروع:

- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المتعدد لمدينة سلكس الجديدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سلكس الجديدة والمتعدد بالقرار الوزاري رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٢٠.
- الالتزام بالاشتراطات الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يتعارض مع الاشتراطات التخطيطية والبلدية المحددة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وكذلك الاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المتعدد لمدينة سلكس الجديدة .
- الالتزام بالاشتراطات الواردة بالمخطط العام للقطاع الأول بمدينة سلكس الجديدة بموجب القرار الوزاري رقم ٩٥٨ لسنة ٢٠٢٣ .
- النسبة البنائية للمباني السكنية لا تزيد عن ١٥٪ من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .
- معدل الاستغلال للشاطئ الصراني المكتمل لا يتعدى ٠,٤٥ .
- أراضي الخدمات داخل الشاطئ الصراني المكتمل تتراوح (٨٪ - ١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الارتفاعات المسموح بها (أرضي و دورين) .
- يسمح بتطبيق نظرية الهجوم بشرط الالتزام بمعدل الاستغلال وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع الصغرة من القوات المسلحة طبقا لكثرت الوصف الصادر من جهاز المدينة .
- ردود عام لقطعة أرض المشروع : يتم ترك ٦ م كحد أدنى من الحدود الخارجية للمشروع .
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقا لكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يسمح ب إقامة دور بدور أسفل المبنى السكنية والخدمات واستخدامها كإجراجات وبالإضافة المصروح بها في دور الدوريات ، ويمكن استغلال مساحات من دور الدوريات في النشاط السكنى حال وجود فروق مناسبة طبيعية بالمواقع وذلك خصما من المسطحات المسموح بها بالمشروع وبما لا يقل بامكان انتظار السيارات .
- تم تطبيق التوجيهات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٢.
- يسمح بزيادة نسبة أراضي الخدمات بالمشروع الصراني المكتمل من ١٢٪ إلى ١٥٪ وتقليصها لتصل إلى ٥٪ من مساحة أرض المشروع وبما لا يتعارض مع الطرق المبرمة مع السلام في حالة البيع طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٣ ، و (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ .

الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٣٩٠٩,٢٩ م أي ما يعادل ٣,٣١ فدان وتماثل نسبة ١٠,٤٩٪ من إجمالي مساحة المشروع وطبقا للجدول التالي :-

رقم منطقة الخدمات	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية		الردود
		م٢	الدكان	عدد الدور	النسبة المئوية %	مسطح الدور الأرضي م٢
A	تجارى	٦٣٠٨,١٩	١,٥٠	بدور م	٢٠,٠٠٪	٥٦٧٧,٣٧
	اكرى	٦٩٥٥,١٠	١,٦٦	أرضي م	٢٠,٠٠٪	٦٢٥٩,٥٩
C	مبنى إحصائى	٥٤٦,٠٠	٠,١٣	أرضي م أول	٢٠,٠٠٪	١٠٩,٢٠
حرف الأمن و البوابات (F.P) عدد (٢)		١٠٠,٠٠	٠,٠٢	دور أرضى فقط		١٠٠,٠٠
حرف الأمن و البوابات (F.P) عدد (٢)		١٠٠,٠٠	٠,٠٢	دور أرضى فقط		١٠٠,٠٠
الاجملى		١٣٩٠٩,٢٩	٣,٣١			١٢٢٥٥,٣٦

اشتراطات مناطق الخدمات:-

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية - الارتفاعات - الردود) طبقا للمصطلح بها للخدمات بالمشروعات الاستثمارية .

- أراضي الخدمات داخل النشاط العمراني المكامل تمثل (من ٨ الى ١٢%) من مساحة المشروع وتكون لخدمة قاطني المشروع وفي حالة التخليص من الخارج يتم الالتزام بسداد العتلة المقررة بعد الموافقة الفنية.
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات داخل قطع أراضي الخدمات طبقاً للحدود المصري للجراجات وتعليقاته .
- يسمح بتقليد غرف مرافق للخدمات بدور المسطح بنسبة (١٠% مقلد + ١٠ مقلات) من مسطح الدور الأرضي طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص .

ملاحظات :

- تمهيداً للبدء في أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخليص من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

الإرصدة المسموح بها و المستخدمة و المتبقية للمشروع (عمراني مكامل)

المسطحات المسموح بها طبقاً للاشتراطات الاصولية للمشروع (م ^٢)	المسطحات المسموح بها بعد تطبيق قرار مجلس الإدارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ (م ^٢)	المسطحات المستخدمة (م ^٢)	المسطح المتبقي في حال تطبيق تيسيرات مجلس الإدارة
		الغيات السكنية	التملاج السكني
		اجملي	المستخدم
مساحة المشروع (عمراني مكامل) م ^٢ ١٣٢٦٥٢,٥٧			
أولا المنطقة السكنية			
F.P	١٩٨٩٧,٨٩	٩٦٧٣,٠١	٩١٠٣,٠٦
BUA	٥٩٦٩٣,٦٦	١٩٣٤٦,٠٠	٢٩١٠,٩
تانيا المنطقة الخدمية			
لراضي الخدمات	١٥٩١٨,٣٠٨٤	١٩٨٩٧,٨٨٥٥	١٣٩٠,٩٢٩
F.P	٤٧٧٥,٤٩٢٥٢	٥٩٦٩,٣٦٥٦٥	٤١٨٨,١٩
BUA	١٤٣٢٦,٤٧٧٥٦	١٩٣٤٠,٧٤	١٢٢٥٥,٣٦
			٧٠٨٥,٣٨

المتنوعات المالية المقررة للمشروع:-

نوع الاسكان	معامل الاستغلال	المساحة (م ^٢)	الزيادة المسموح بها للمشروع (B.U.E)	القياس مقنن مالي (م ^٢ / يوم) للمشروع (ل / يوم)	القياس كميات مياه مقطرة للمشروع (ل / يوم)
منخفض الكثافة	٠.٤٥	٢٠١٣٢٦٥٢,٥٧	٢٠٥٩٦٩٣,٦٦	٢١٧٧	٢٨٩٤٥٥ / ٥

بيان بعدد الوحدات الخلقية بالمشروع:-

عدد الوحدات المخطط للمشروع	القياس عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً لتقوية الصحية
٢٨٧	١٤٤٩ فرد

- * تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع أقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات .

الاشتراطات الخاصة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (ارضى + دورين) للنموذج السكني و(ارضى + اول) للتيلات وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- ٢- يسمح تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجملة رقم (١٩٩ لسنة ٢٠٢٢) بزيادة معامل الاستغلال للمشروع بنسبة ١٠ % من معامل الاستغلال الاصلي ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة .
- ٣- تتمتع شركة تى بى كى للتطوير العقاري واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تعات
- ٤- يسمح بإقامة دور البترول بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات ... اصلا الكهرو ميكانيكال ... مخازن غير تجارية) .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (رود - ارتفاع - نسبة بدائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاشتراكية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حدة .
- ٦- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الرود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور المسطح : هي الملحقات التى بنيت اعلى اسطح البناى مثل أبر السلاسل والخزانات والخرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المغطاة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الارضى للمباني السكنية طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واسبة ١٠ % من مسطح الدور الارضى للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٨- تلتزم شركة تى بى كى للتطوير العقاري بالتقيد بالاتي :-
 - » تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
 - » تنسيق المواقع من ممرات وشبكة الري وأصدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأحبال السداسية والكسيت وخلاله على نفقتها الخاصة .
 - » تنفيذ الطرق الداخلية ووصلها طبقا 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 فى الصرف على مأخذ أو مسأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان ويعتبار ذلك المسمى كميات يمكن توفيرها طبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتغزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلاله) .
 - » تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .
 - » تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلاله داخل المشروع والالتزام بمسئبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستئمة الخدمة و اى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
 - » تركيب حداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - » تنفيذ شبكات منفصلة لري يستخدم المياه المعالجة أو المتلحة حسب الحالة لكل مدينة وحسب استخدام مياه الشرب فى اصل الري .
 - » تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظم للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعته التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر المباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد الميزان الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى للمعقد من الهيئة .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير مواعيد انتظار سيارات طبقا لكود المصري للجراجات وتحديثه .
- ١٢- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتحديثها .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

طرف ثان
بالتفويض عن الشركة
الاسم / محمد خالد حمدان

طرف أول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس/ أحمد محمد موسى

