

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٨

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة إجمالية ١٧٥٩ فدان بما يعادل ٢م٧٣٨٧٨٠٠ وكذا المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى (الحين السابع والثامن وجزء من الحى الرابع وجزء من القصة الخضراء) بمساحة ٨٦٥ فداناً بما يعادل ٢م٣٦٣٣٠٠٠ وتعديل المخطط التفصيلى لجزء من الحى الرابع بمساحة ٢م٢٢٥٠٦٠٩٤ بما يعادل ٥٠٣٦ فدان وجزء من المرحلة العاجلة بمساحة ٢م٢٣٥٨١٤٠٤٦ بما يعادل ٥٦٠١٥ فدان طبقاً للقرار الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠٢٢ المقدم من السادة شركة الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقارى والسياحى بالشراكة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لإقامة مشروع سكنى خدعى ضمن مساحة إجمالية ٢٢٧٠٨٠٩٨ بما يعادل ٥٤٠٦٠٦٩ فدان والسابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزارى رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ واعتماد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من الحى الثالث ومدخل المشروع وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لجزء من القصة الخضراء وجزء من الحين السابع والثامن بالقرار الوزارى رقم ٦٢٣ لسنة ٢٠٢٢

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 (١) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٦٥) لسنة ٢٠١٩ والمتضمن تعديل المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ لتكون كالتالى:- تخصص لهيئة ميناء القاهرة الجوى مساحة ٥١٠٦٠٦٩ فدان تعادل ٢٢٠٧١ كم٢ ناحية الشروق وذلك لتعويض بها شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن أرض الشركة المتداخلة فى خطة تطوير مطار القاهرة الجوى

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٠) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٦ بشأن اعتماد القواعد والأشراط البنائية لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير " مدينة هليوبوليس الجديدة " .

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٥) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٣ باعتقاد المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة بمساحة (٥١٠٦٠٦٩ فدان) واعتماد المخططات التفصيلية لبعض مناطق المشروع بمساحة (١٨٠٣ فدان) ضمن مشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (مدينة هليوبوليس الجديدة) بمدينة الشروق .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٢٢٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/١/١١ لقطاع الشؤون العقارية والتجارية رداً على كتاب السيد / وزير قطاع الأعمال العام والمتضمن رأي قطاع التخطيط والمشروعات بخصوص النقاط الواردة بالخطاب بشأن إلغاء المطالبة المالية الواردة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن قيمة المسطح الزايل لأرض مدينة هليوبوليس وكذا المساحات الزائدة المطلوب تعويضها لصالح مصر الجديدة .

وعلى كتاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٣٦١٥) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٥ بشأن المطالبة المالية الخاصة بمشروع مصر الجديدة .

وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧٨٢٢) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢ والمتضمن طلب توزيع باقى المصاريف الإدارية على المخططات التفصيلية البالية للمشروع .

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٢٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٤ باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى لجزء من الحى الثالث بمساحة (٢م٩٤٥١٥٠٩٢) ومدخل المشروع وكذا اعتماد المخطط التفصيلى لجزء من القصة الخضراء وجزء من الحين السابع والثامن بمساحة (٢م٢٠٤٧٢٦٠٣٤) ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمدينة الشروق .

- وعلى قرار لجنة إنهاء النزاعات القضائية بين الجهات الحكومية (اللجنة الثالثة والعشرون) الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٧ بتشكيل لجنة من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تكون مهمتها وضع تصور فعلي لانتهاء النزاع يشمل مساحة الأرض المستغلة لخطوط الضغط العالي ومساحة الأرض الزائدة عن ٢٢ كم والمقدرة بـ ٠.٧١ كم والقيمة المحددة لكل منهما في ضوء ما ورد بالقرار الجمهوري رقم (١٦٥) لسنة ٢٠١٩.
- وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٩) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/١ والمتضمن الموافقة على:
- أولا -: إعادة تحديد سعر المتر للمساحة الزائدة عن ٢٢ كم وهى ٠.٧١ كم الواردة بالمادة الثانية من القرار الجمهوري ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والصادر للسادة / شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والسابق صدور قرار لجنة عقارية رئيسية لها رقم ٩٧ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٩ ليكن احتساب قيمة المساحة الزائدة وفقا لسعر السائد خلال فترة التسليم (محضر الاستلام الفعلي للأرض المأخوذ في ١٩٩٥/٩/٤ مضافا إليها الفوائد خلال تلك الفترة وحتى تاريخ السداد وذلك استرشاد لما توضح بمحضر الاجتماع المأخوذ في ٢٠١٧/١/٩ بين السادة المسؤولين بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وهيئة الرقابة الإدارية.
 - ثانيا -: استقطاع مساحة تقدر بحوالي ٦٠.٤١ فدان (مساحة أبراج الضغط العالي وحرمة) (يتم تدقيها على الطبيعة) من المساحة الزائدة بالبند أولا وذلك نتيجة نقل أبراج الضغط العالي من مدينة الشروق الى حدود المساحة الصادر لها قرار جمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ لصالح السادة / شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير - على ان يتم خصم تلك المساحة من الرصيد المسموح للشركة (BUA) الخاصة بالمشروع. على ان تلتزم شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير سداد اي مقابل انتفاع نتيجة مرور اي مرافق ملك شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير داخل المساحة الواردة بالبند ثانيا وبالتسبيق مع جهاز مدينة الشروق، والتنازل عن كافة الدعاوى القانونية أولا.
- وعلى كتاب السادة / شركة الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي بصفتها وكيلأ عن الشركة المخصص لها الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٧٢٥٧) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢ بشأن طلب المدافعة على اعتماد المخطط التفصيلي واستصدار القرار الوزاري للمشروع عاليه بمدينة هليوبوليس بمدينة الشروق.
- وعلى كتاب السادة / شركة الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي بصفتها وكيلأ عن الشركة المخصص لها الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢ المتضمن الموافقة على اعتماد المخطط العام والتفصيلي واستصدار القرار الوزاري للمشروع باسم شركة مصر الجديدة مالكة الأرض بموجب القرار الجمهوري عاليه لصالح شركة الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي بمدينة هليوبوليس بمدينة الشروق.
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشروق الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٤٣٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٧ والمرفق به الاتي:-
- اللوحات النهائية بعد المراجعة والاعتماد لقطعة الأرض عاليه.
 - عقد المشاركة المبرم بين شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وشركة الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي.
 - موافقة كتابية على خصم مساحة ١٧٥٩ فدان وما يترتب عليها من ارصدة (BUA) طبقا للمخطط فعليا من اجمالي ارصدة الشركة من الكتلة المبنية المسموح بها.
 - تفويض بالتعامل في كل ما يخص اجراءات استصدار القرار الوزاري والتوقيع على كافة المستندات المتعلقة به والتوقيع على الشروط التعاقدية واستلام القرار الوزاري والشروط المرفقة به.

- وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٧٢٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٣.
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمدينة.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجمال مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي اعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة إجمالية ١٧٥٩ فدان بما يعادل ٢٣٨٧٨٠٠ م^٢ وكذا المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى (الحين السابع والثامن وجزء من الحي الرابع وجزء من القصة الخضراء) بمساحة ٨٦٥ فدان بما يعادل ٣٦٣٣٠٠٠ م^٢ وتعديل المخطط التفصيلي لجزء من الحي الرابع بمساحة ٢٢٥٠٦,٩٤ م^٢ بما يعادل ٥,٣٦ فدان وجزء من المرحلة العاجلة بمساحة ٢٣٥٨١٤,٤٦ م^٢ بما يعادل ٥٦,١٥ فدان طبقاً للقرار الوزاري ٦٢٣ لسنة ٢٠٢٢ بالشراكة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لإقامة مشروع سكني خدمي ضمن مساحة إجمالية ٢٢٧٠٨٠٩٨ م^٢ بما يعادل ٥٤٠٦,٦٩ فدان والسابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزاري رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ واعتماد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من الحي الثالث ومدخل المشروع وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لجزء من القصة الخضراء وجزء من الحين السابع والثامن بالقرار الوزاري رقم (٦٢٣) لسنة ٢٠٢٢، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١١ المتهمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

"قرار"

ماده (١) : يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة إجمالية ١٧٥٩ فدان بما يعادل ٢٣٨٧٨٠٠ م^٢ وكذا المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى (الحين السابع والثامن وجزء من الحي الرابع وجزء من القصة الخضراء) بمساحة ٨٦٥ فدان بما يعادل ٣٦٣٣٠٠٠ م^٢ وتعديل المخطط التفصيلي لجزء من الحي الرابع بمساحة ٢٢٥٠٦,٩٤ م^٢ بما يعادل ٥,٣٦ فدان وجزء من المرحلة العاجلة بمساحة ٢٣٥٨١٤,٤٦ م^٢ بما يعادل ٥٦,١٥ فدان طبقاً للقرار الوزاري ٦٢٣ لسنة ٢٠٢٢ المقدم من السادة / شركة الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي بالشراكة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لإقامة مشروع سكني خدمي ضمن مساحة إجمالية ٢٢٧٠٨٠٩٨ م^٢ بما يعادل ٥٤٠٦,٦٩ فدان والسابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزاري رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ واعتماد تعديل المخطط التفصيلي لجزء من الحي الثالث ومدخل المشروع وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لجزء من القصة الخضراء وجزء من الحين السابع والثامن بالقرار الوزاري رقم (٦٢٣) لسنة ٢٠٢٢، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركتين، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها المخصص بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى الوحدات فى المشروع ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات التعديل وحال ثبوت خلاف ذلك تعتبر التعديلات لاغية وكان لم تكن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لإعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقب عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها على أن تلتزم بتنفيذ كامل مباني المشروع طبقا للمدة المحددة لتنفيذ المشروع ، وفى حالة الإخلال بهذا الإلتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها بسداد المستحقات المالية فى مواعيدها ، وفى حالة عدم الإلتزام بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ،

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقا للاستراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراجعة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا لشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٣) : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري بإعتماد المخطط العام علي قطعة الأرض بمساحة إجمالية ١٧٥٩ فدان بما يعادل ٢٧٣٨٧٨٠٠ م^٢ وكذا المخطط التفصيلي للمرحلة الاولى (الحيين السابع والثامن وجزء من من الحي الرابع وجزء من القصبة الخضراء) بمساحة ٨٦٥ فدان بما يعادل ٢٣٦٣٣٠٠٠ م^٢ من المشروع وتعديل المخطط التفصيلي لجزء منها بالحي الرابع بمساحة ٢٢٥٠٦,٩٤ م^٢ بما يعادل ٥,٣٦ فدان والحي السابع والثامن والقصبة الخضراء بمساحة ٢٣٥٨١٤,٤٦ م^٢ بما يعادل ٥٦,١٥ فدان طبقا للقرار الوزاري ٦٢٣ لسنة ٢٠٢٢ والمقدم من السادة/شركة الشرق الاوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي بالشراكة مع شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير لإقامة مشروع سكني خدمي ضمن المشروع السابق اعتماد المخطط العام له بالقرار الوزاري رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ على مساحة إجمالية ٢٢٧٠٨٠٩٨ م^٢ بما يعادل ٥٤٠٦,٦٩ فدان.

تبلغ إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) ٢٧٣٨٧٨٠٠ م^٢ بما يعادل ١٧٥٩ فدان وتنقسم الي مرحلتين :-
المرحلة الاولى (منطقة الاعتماد) بمساحة ٢٣٦٣٣٠٠٠ م^٢ اي مايعادل ٨٦٥ فدان.
المرحلة الثانية بمساحة ٣٧٥٤٨٠٠ م^٢ اي مايعادل ٨٩٤ فدان.

ميزانية استعمالات الاراضي لكامل المشروع محل الاعتماد :

- ١- الأراضي المخصصة للاسكان بمساحة ٣٦٩٣٩٠٠ م^٢ اي ما يعادل ٨٧٩,٥٠ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد).
- ٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٨٨٦٥٣٦ م^٢ اي ما يعادل ٢١١,٠٨ فدان وتمثل نسبة ١٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد).
- ٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ١٢٠٥٦٤٢ م^٢ اي ما يعادل ٢٨٧,٠٦ فدان وتمثل نسبة ١٦,٣٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد).
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ١٠١٦٢٨٦ م^٢ اي ما يعادل ٢٤١,٩٧ فدان وتمثل نسبة ١٣,٧٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد).
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٦٥٧٦٩ م^٢ اي ما يعادل ١١٠,٩٠ فدان وتمثل نسبة ٦,٣٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد).
- ٦- الأراضي المخصصة للمرافق العامة بمساحة ١١٩٦٦٧ م^٢ اي ما يعادل ٢٨,٤٩ فدان وتمثل نسبة ١,٦٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد).

اولا:- المرحلة الاولى (محل الاعتماد)ميزانية استعمالات الاراضي للمرحلة الاولى (مرحلة الاعتماد):

- ١- الأراضي المخصصة للاسكان بمساحة ٨٦٧٧٦٩,٨ م^٢ اي ما يعادل ٢٠٦,٦١ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٨٩٪ من إجمالي مساحة أرض المرحلة الاولى.
- ٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٤٥٦٢٤٢,٧٥ م^٢ اي ما يعادل ١٠٨,٦٣ فدان وتمثل نسبة ١٢,٥٦٪ من إجمالي مساحة أرض المرحلة الاولى.
- ٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ٩٩٩٢١٠,٢٣ م^٢ اي ما يعادل ٢٣٧,٩١ فدان وتمثل نسبة ٢٧,٥٪ من إجمالي مساحة أرض المرحلة الاولى.
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات بمساحة ٨٦١٢٣٨,٢٧ م^٢ اي ما يعادل ٢٠٥,٠٦ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٧١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد).
- ٥- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٨٥٣٧١,١٣ م^٢ اي ما يعادل ٩١,٧٦ فدان وتمثل نسبة ١٠,٦١٪ من إجمالي مساحة أرض المرحلة الاولى.
- ٦- الأراضي المخصصة للمرافق العامة بمساحة ٦٣١٦٧,٨٢ م^٢ اي ما يعادل ١٥,٠٤ فدان وتمثل نسبة ١,٧٤٪ من إجمالي مساحة أرض المرحلة الاولى.

١- الأراضي المخصصة للاسكان :-

١-١ - الأراضي المخصصة للاسكان (عمارات)

تبلغ مساحة اراضي الاسكان (عمارات) ٣٦٢٩٧٦,٥٢ م أي ما يعادل ٨٦,٤٢ فدان وتمثل نسبة ٩,٩٩٪ من إجمالي مساحة أرض المرحلة الاولى وطبقا للجدول الاتي :-

م	النموذج	عدد الوحدات	عدد الوحدات	المساحة 2م (F.P)	عدد الأتوار	المساحات مبنية (BUA)	إجمالي المساحة 2م F.P	إجمالي BUA
1	A	7.00	32.00	224.00	872.00	6,800.00	6,104.00	47,600.00
2	B	65.00	37.00	2,405.00	1,453.11	7,285.53	94,451.89	472,259.45
3	C	43.00	40.00	1,720.00	1,346.68	6,733.39	57,907.15	289,535.77
4	D	18.00	18.00	324.00	767.90	3,839.48	13,822.13	69,110.64
5	E	13.00	18.00	234.00	685.44	3,427.18	8,910.67	44,553.34
6	F	3.00	50.00	150.00	2,132.14	10,660.70	6,396.42	31,982.10
	إجمالي	149.00	195.00	5,057.00	7,257.26	38,726.28	187,592.26	955,041.30

١-ب الأراضي المخصصة للاسكان (النماذج السكنية)

تبلغ مساحة اراضي الاسكان (النماذج السكنية) ٥٠٤٧٩٣,٢٨ م أي ما يعادل ١٢٠,١٩ فدان وتمثل نسبة ١٣,٨٩٪ من إجمالي مساحة أرض المرحلة الاولى ووفقا للجداول التفصيلية الموضحة بلوحة المخطط المرفقة وبالإجمالي الاتي :-

إجمالي عدد الأرضي	FP (2م)	BUA (2م)	عدد الوحدات	إجمالي المساحة
540	227,156.98	681,470.93	647	504,793.28

٤- الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان (عمارات فيلات):

سبق أن تم اعتماد القرار الوزاري رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ الخاص باعتماد الاشتراطات البنائية لمشروع مصر الجديدة والمتضمن منها الآتى :-
١- الاشتراطات التخطيطية :

• توزيع استعمالات الأراضي بالمشروع :

- اجمالي المساحة المخصصة لأراضي الإسكان بالمشروع لا تزيد عن ٥٠% من اجمالي مساحة أرض المشروع .
- اجمالي المساحة المخصصة لأراضي الخدمات بكامل المشروع تتراوح من ٨% الي ١٢% من اجمالي مساحة أرض المشروع.
- تكون باقي المساحة الصافية لأرض المشروع موزعة بين المناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة و (الطرق الداخلية ومناطق انتظار السيارات حسب التصميم والتخطيط وفكرة المشروع المقدم بما لا يقل عن ثلث مساحة المشروع وطبقا للقواعد والاشتراطات الواردة بالفقون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

• الكثافة السكانية :

الكثافة السكانية العامة للمشروع / اسكان وخدمات ١٠٠ شخص / الفدان كحد أقصى

٢- الاشتراطات البنائية :

٢-١ مناطق العمارات :-

١. النسبة البنائية (F.P) :-

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٥٠%) من اجمالي المساحة المخصصة لأقامة العمارات.

٢. الارتفاع :-

- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضي + ٤ أدوار) بحيث لا يتعارض مع قيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة

٣. الردود :-

- يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مبني من جميع الجهات بما لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع المبني وذلك لكل مبني ، ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية .
- علي ان لا تقل المسافة بين مباني العمارات (أرضي + ٤ أدوار) عن ١٠ م في حالة وجود فتحات و لا تقل المسافة عن ٦ م في حالة عدم وجود فتحات (الصامت)

٤. أماكن انتظار السيارات :-

- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته

٥. البدروم

- يستغل كجراج لانتظار السيارات والانشطة المصرح بها

٢- ب مناطق الفيلات :-

١. النسبة البنائية (F.P) :-

- بالنسبة للفيلات المنفصلة لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي FP عن (40%) من اجمالي مساحة قطعة الأرض.
- بالنسبة لنماذج التكوين هاوس (شبة متصل) او التاون هاوس (متصل) او الكوارتر (الرباعي) لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي FP عن (٤٥%) من اجمالي مساحة قطعة الأرض.

٢. الارتفاع :-

- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للفيلات السكنية (أرضي + أول) بحيث لا يتعارض مع قيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة

٦. الردود :-

- ٣. يتم ترك ردود من الحدود الخارجية لقطعة الأرض والمباني داخل المشروع بما لا يقل عن ٦م من نهاية قطاعات الطرق الخارجية او الجار.
- ٤. يتم ترك ردود داخل أراضي الفيلات بما لا يقل عن (٤م امامي) و (٦م خلفي) و (٣م جانبي) وبما يحقق التسمية البنائية المسموح بها علي قطعة الأرض كحد أقصى.

٢- الاراضى المخصصة للخدمات:-

- الاراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٤٥٦٢٤٢,٧٥ م أي ما يعادل ١٠,٨٦٣ فدان وتمثل نسبة ١٢,٥٦٪ من إجمالي مساحة أرض المرحلة الاولى على النحو التالي :-

التملكة	الانتمال بالمنطقة	عدد الأتوار	الزود	مساحة الأرض م ^٢	النسبة المئوية	FP (٢٦)	BUA (٢٦)
BL-٠٠٠١	تجارى بالمونج المختلط	أرضي ١+	—	٦٧١٠,٠٠٠	٣٠,٢	١١٥٠,٠٠٠	١١٥٠,٠٠٠
BL-٠٠٠٢	تجارى بالمونج المختلط	أرضي ١+	—	٦٧١٠,٠٠٠	٣٠,٢	١١٥٠,٠٠٠	١١٥٠,٠٠٠
BL-٠٠٠٣	تجارى بالمونج المختلط	أرضي ١+	—	٦٧١٠,٠٠٠	٣٠,٢	١١٥٠,٠٠٠	١١٥٠,٠٠٠
BL-٠٠٠٤	تجارى بالمونج المختلط	أرضي ١+	—	٦٧١٠,٠٠٠	٣٠,٢	١١٥٠,٠٠٠	١١٥٠,٠٠٠
BL-٠٠٠٥	تجارى بالمونج المختلط	أرضي ١+	—	٦٧١٠,٠٠٠	٣٠,٢	١١٥٠,٠٠٠	١١٥٠,٠٠٠
BL-٠٠٠٦	تجارى بالمونج المختلط	أرضي ١+	—	٦٧١٠,٠٠٠	٣٠,٢	١١٥٠,٠٠٠	١١٥٠,٠٠٠
BL-٠٠٠٧	تجارى بالمونج المختلط	أرضي ١+	—	٦٧١٠,٠٠٠	٣٠,٢	١١٥٠,٠٠٠	١١٥٠,٠٠٠
C-٠٠١	تجارى ادارى	أرضي ٣ + أوتار	٦ م من جميع الجهات	٦٢٥٤١,٦٢	٣٠,٢	١٨,٧٦٢,١٤	٧٥,٠٤٩,٤٤
C-٠٠٢	تجارى ادارى	أرضي ٣ + أوتار		٣٩١٩٣,٠٢	٣٠,٢	١١,٧٥٧,٩١	١٧,٠٣١,٦٢
C-٠٠٣	تجارى ادارى	أرضي ٣ + أوتار		٥٢٧٩٦,٤١	٣٠,٢	١٦,١٢٨,٩٢	٢١,٥٥٥,٦٤
C-٠٠٤	تجارى ادارى	أرضي ٣ + أوتار		٣١٩٧٨,٨٣	٣٠,٢	٩,٥٤٣,٦٥	٣٨,٣٧١,٦٠
S-٠٠١	تطبيى مدرسه	أرضي ٢ + أوتار		٦,٠٠٥,٣٤	٣٠,٢	١٨,٠٠٠,٦,٦٠	٥٤,٠٠٠,٤,٠٠
S-٠٠٢	تجارى اجتماعي	أرضي ١ + أوتار		٧٥١١٥,٣٥	٢٠,٢	١٥,٠٢٣,٠٧	٣٠,٠٠٠,٤٦,١٤
S-٠٠٣	تجارى	أرضي ١ + أوتار		١٨٦٥,٠٦	٣٠,٢	٥٥٩,٥٢	١,١١٩,٠٤
S-٠٠٤	تجارى	أرضي ١ + أوتار		١٨٢٤,٨٩	٣٠,٢	١,٤٥٠,٤٧	١,٩٠٠,٩٣
S-٠٠٥	تجارى	أرضي ١ + أوتار		٤,٠٢٦,٢٩	٣٠,٢	١,٢٠٧,٨٩	١,٤١٥,٧٧
H	تطبيى	أرضي ٣ + أوتار		١٥٢٤٣,٦٨	٢٠,٢	٩,٠١٨,٧١	٣٦,١٤٤,٤٤
CH	تجارى (اللوب خالص)	أرضي ٢ + أوتار		٢١١٤٣,١٢	٤٠,٢	٨,٤٥٨,٠٥	٢٥,٣٧٤,٤٤
S-٠٠٦	تجارى (مسجد)	أرضي ١ + أوتار		٩٢٢٧,١٤	٣٠,٢	٢,٧٦٨,١٤	٥,٥٣٦,٢٨
Gate	عدد ١٠ غرف من (٩م لتفرقه الواحد)	أرضي فقط	—	٩,٠٠٠	—	٩,٠٠٠	٩,٠٠٠
إجمالي التملكات				٤٥٦٢٤٢,٧٥	-	١٢٠,٩١٠,٤٣	٣٩٠,٧٤٣,٩١

جدول نموذج العمارات المختلط (عدد ٧ عمارات)

Building no.	الارتفاع	عدد الطوابق	الخدمات						الخدمات السكنية			
			مساحة الأرض	مساحة الأرض	مساحة الأرض	مساحة الأرض	مساحة الأرض	مساحة الأرض	مساحة الأرض	مساحة الأرض	مساحة الأرض	مساحة الأرض
1	7	BL01	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
2	7	BL02	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
3	7	BL03	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
4	7	BL04	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
5	7	BL05	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
6	7	BL06	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00
7	7	BL07	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :-

سبق ان تم اعتماد القرار الوزاري رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ الخاص باعتماد الاشتراطات البنائية لمشروع مصر الجديدة ومنها الآتى :-

- نسبة الاراضى المخصصة لخدمات المشروع تتراوح ما بين ٨-١٢٪ من مساحة المشروع
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقا للقرار الوزاري رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ لكل نشاط على حده
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا الكود المصري للجراجات وتعديلاته .

٣- الأراضي المخصصة للمرافق العامة:-

- الأراضي المخصصة للمرافق العامة بمساحة ٢٣١٦٧,٨٢ م أي ما يعادل ١٥,٠٤ فدان وتمثل نسبة ١,٧٤٪ من إجمالي مساحة أرض المرحلة الاولى على النحو التالي :-

المنطقة	الاستثمار بمنطقة	عدد الأوتار	الرفود	المساحة م ²	النسبة المئوية	FP (م ²)	BUA (م ²)
U-01	مرافق عامة	فرضي فقط		10,365.74	-	-	-
U-02	مرافق عامة	فرضي فقط		52,802.08	-	-	-
إجمالي				63,167.82			

جدول الرصيد السكني الخاص بمشروع الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي (مرحلة الاعتماد):

الاستعمال	إجمالي مساحة الأرض	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P)	إجمالي المسطحات البنائية (BUA)
إجمالي الرصيد المسموح	٢,٦٩٢,٩٠٠,٠٠٠	١,٨٤٦,٩٥٠,٠٠٠	٩,٢٣٤,٧٥٠,٠٠٠
الرصيد المستقل لمرحلة الاعتماد	٨٦٧,٧٦٩,٨٠	٤١٤,٧٤٩,٢٤	١,٦٣٦,٥١٢,٢٣
الرصيد المتبقي	٢,٨٢٦,١٣٠,٢٠	١,٤٣٢,٢٠٠,٧٦	٧,٥٩٨,٢٣٧,٧٧

- إجمالي عدد السكان المستخدم حالياً بالمشروع = ٢٤٥٢٨ فرد

- إجمالي عدد السكان المتبقي للمشروع = ١٥١٣٧٢ فرد

جدول الرصيد الخدمي الخاص بمشروع الشرق الأوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي (مرحلة الاعتماد):

الاستعمال	إجمالي مساحة الأرض	إجمالي مساحة الدور الأرضي (F.P)	إجمالي المسطحات البنائية (BUA)
إجمالي الرصيد المسموح	٨٨٦,٥٣٦,٠٠٠	٢٦٥,٩٦٠,٨٠	٧٩٧,٨٨٢,٤٠
الرصيد المستقل لمرحلة الاعتماد	٤٥٦,٢٤٢,٧٥	١٢٠,٩١٠,٤٣	٣٩٠,٧٤٣,٩١
الرصيد المتبقي	٤٣٠,٢٩٣,٢٥	١٤٥,٠٥٠,٣٧	٤٠٧,١٣٨,٤٩

جدول الارصدة المسموح بها بالمشروع والمستخدم حتى تاريخه لشركة مصر الجديدة للاستثمار والتطوير:

البيانات	المساحات				عدد السكان وفقاً لعدد 100 فدان	السكان						X
	مساحة المباني (BUA)	مساحة الدور الأرضي FP		مساحة أرض الخدمات		مساحة المباني (BUA)	مساحة الدور الأرضي FP		مساحة أرض السكان			
		بالمتر المربع	بالفدان				بالمتر المربع	بالفدان	بالمتر المربع	بالفدان		
الرصيد المسموح للمشروع مصر الجديدة للاستثمار والتطوير ٢٠٢٤/٨/١٨	2,425,220.54	192.48	808,406.85	841.59	2,694,692.49	534,661.00	28,069,682.20	1,336.65	5,813,626.44	2,673.30	11,227,872.88	
	841,320.30	44.44	188,553.99	207.85	873,405.83	116,436.00	4,209,697.69	251.71	1,057,182.12	524.45	2,202,692.24	
إجمالي استخدام حالياً (إجمالي اعتماد)												
رصيد المشروع على الاستعداد (شركة الشرق الأوسط)	797,862.40	63.32	255,960.80	211.08	888,536.00	176,900.00	9,234,750.00	439.75	1,846,660.00	678.50	3,693,900.00	
إجمالي الرصيد المتبقي	1,439,202.70	107.77	452,614.79	419.03	1,758,941.83	292,336.00	13,444,447.89	691.46	2,904,132.12	1,403.66	5,896,592.24	
الرصيد العام المتاح	903,017.84	64.71	355,792.08	222.96	834,747.66	242,325.00	14,625,234.81	645.19	2,709,804.32	1,268.30	5,331,280.64	

*النسبة للرصيد المستخدم حالياً فقد تم حسابها طبقاً لآخر قرار وزاري صادر لمشروع الشركة القومية لإدارة الأصول والاستثمار برقم ٨٥٧ في ٢٠٢٤/٨/١٨ ويعد طرح ارصدة مشروع شركة زهراء المعادي للاستثمار والتطوير والمتوقف استصدار القرار الخاص به حتى تاريخه.

الاشتراطات العامة لكامل المشروع

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (أرضى + أربعة ادوار) (بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من وزارة الدفاع) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات - مخازن غير تجارية - اعمال الكروميكيال .. الخ) .
- (٢) غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ ٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة
- (٣) يسمح ببروز ١٠٪ بالدور المتكرر طبقا للقواعد والاشتراطات المتبعة
- (٤) يلتزم المالك بقبول الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- (٥) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات والسكان (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا للاشتراطات المعمول بها بالقرار الوزاري رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ الخاص باعتماد الاشتراطات البنائية لمشروع مصر الجديدة
- (٦) لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- (٧) تتولى شركة الشرق الاوسط للتنمية والاستثمار العقاري والسياحي بالشراكة مع شركة / مصر الجديدة للسكان والتعمير على نفقتهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبنى وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيانه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
- (٨) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- (٩) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- (١٠) يلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١١) تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- (١٢) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .
- (١٣) تتولى الشركة اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات
- (١٤) تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمني لتوضيح الخطة الزمنية لتنمية كامل مساحة مشروع الشركة وطبقا لما جاء بالمادة الثانية من القرار الجمهوري رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ ويعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قبل البدء فى استصدار ترخيص البناء

- (١٥) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (١٦) يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بالقرار الوزاري رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ .

صورة طبق الأصل

اسم

المفوض عن المالك
المسيد / محمد كرم علي حجاج
رقم قومي : ٢٩٠١١٢٣٠١٠٠٩١٩
التوقيع : محمد كرم

-٦-



س /



مملكة لا يعطى لها عند الشك

