

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢٠ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٧/٢٨

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٢٠٣٤٤٧,٦٠ م^٢ بما يعادل ٤٨,٤٣ فدان الواقعة ضمن ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة المخصصة لشركة تى بى كى للتطوير العقاري TBK Developments لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل والصادر لها القرار الوزارى رقم ٣٤٤ لسنة ٢٠٢٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع على القانون المحدث رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته ،
وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاته ،
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ،
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى قرارى رئيس الجمهورية رقمى (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ ، (٧٥) لسنة ٢٠٢٦ بتشكيل الوزارى ،
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري ،
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشترطات البنائية الملائمة لمناطق المخططات التأسيسية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات التالية له ،
وعلى القرار الوزارى رقم (٩١٠) لسنة ٢٠٢٠ باعتناء المخطط العام لمدينة سفنكس الجديدة ،
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٩ لقطعة الأرض بمساحة (١٣٢٦٥١,٦٨ م^٢) اي ما يعادل ٣١,٥٨ فدان للسيدة / ميرفت عبد الرزاق على حسن بمدينة سفنكس الجديدة لاقامة نشاط عمرانى متكامل ،
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢١ لقطعة الأرض بمساحة (٧٠٧٩٥,٠٣ م^٢) بما يعادل (١٦,٨٥ فدان) للسادة / ملك و منار وائل محمد المقدم بمدينة سفنكس الجديدة لاقامة نشاط عمرانى متكامل ،
وعلى عقد تفويض الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تى بى كى للتطوير العقاري TBK Developments بموجب تنازل السادة / ملك وائل محمد المقدم — منار وائل محمد المقدم عن قطعة الأرض بمساحة (٧٠٧٩٥,٠٣ م^٢) بما يعادل (١٦,٨٥ فدان) الواقعة ضمن ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة لاقامة مشروع عمرانى متكامل ،
وعلى عقد تفويض الأوضاع المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تى بى كى للتطوير العقاري 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 لاقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل ،
وعلى القرار الوزارى رقم (٣٤٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٣ باعتناء تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٣١,٥٨ فدان بما يعادل ١٣٢٦٤٢,٥٧ م^٢ الكائنة بالكيلو ٤٧ غرب طريق مصر اسكندرية الصحراوى الواقعة ضمن ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة المخصصة لشركة تى بى كى للتطوير العقاري TBK Developments لاقامة مشروع عمرانى متكامل ،
وعلى ملحق الضم المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة تى بى كى للتطوير العقاري TBK Developments لتقطعتي الأرض و المتنازل عنهما من السادة / ميرفت عبد الرزاق على حسن و ملك و منار وائل المقدم — بمساحة (٢٠٣٤٤٧,٦٠ م^٢) بما يعادل ٤٨,٤٣ فدان الواقعة ضمن ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة ،
وعلى الطلب المقدم من المفروض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٠٩٧٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٦ والمرفق به المستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى المعدل ،
وعلى الطلب المقدم من المفروض عن الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٧٤٣٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٤ والمرفق به لوائح المشروع للمراجعة والاعتماد ،
وعلى كتاب تنمية مدينة سفنكس الجديدة الوارد الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٠٨١) بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢٣ والمرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد ،
وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة ٥٠٪ تحت حساب المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل الواردة الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢٧٨٥) بتاريخ ٢٠٢٦/٧/١

- وعلى التوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى (المقنن المالى) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالمهيلة .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للموقع من القطاعات و الإدارات المختصة بالمهيلة .
- وعلى التعمدات المقدمة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الصادر لها القرار الوزاري المعدل .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بمهيلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة سفنكس الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة/ تي بي كي للتطوير العقاري TBK Developments باعتناء تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٠٣٤٧,٦٠ م^٢) بما يعادل (٤٨,٤٣ فدان) الواقعة ضمن ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني متناهي و الصادر لها القرار الوزاري رقم (٣٤٤) لسنة ٢٠٢٥ . ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس المهيلة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٧/١٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٠٣٤٧,٦٠ م^٢) بما يعادل (٤٨,٤٣ فدان) الواقعة ضمن ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة المخصصة لشركة/ تي بي كي للتطوير العقاري TBK Developments لإقامة مشروع عمراني متكامل و الصادر لها القرار الوزاري رقم (٣٤٤) لسنة ٢٠٢٥ وذلك طبقا للمخطط وللإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقود المبرمة مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١١ و ٢٠٢٤/١٢/٢٦ و ملحقه المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد ، موافقة المهيلة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموثق منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموثق منها بعدم تعارض التعديلات أو الاعتماد - محل هذا القرار - مع كافة العقود المبرمة بشأن وحدات المشروع قبل تاريخ صدوره ، وتحمل وحدها كامل المسؤولية القانونية والمدنية وكافة الآثار المترتبة على أى تعارض قد ينشأ فى هذا الشأن ، وذلك دون أدنى مسؤولية على مهيلة المجتمعات العمرانية الجديدة وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها المشروع واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسؤولية على المهيلة أو الجهاز .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

- مادة (٧):** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالساحة المتعاقدين عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (٨):** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص وا، اعتمادها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد كافة المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها (من أقساط - علاوات -) إلخ) .
- مادة (٩):** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١٠):** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١١):** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٢):** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للمجرات وتعديلاته
- مادة (١٣):** تلتزم الشركة المخصص لها المشروع باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٤):** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة/ راندة المنشاوى



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة 203447.60 م² بما يعادل 48.43 فدان الكائنة بالكيلو 47 غرب طريق مصر اسكندرية الصحراوي الواقع ضمن ولاية جهاز مدينة سفنكس الجديدة بنشاط عمراني متكامل والمخصصة للسادة / شركة تي بي كي للتطوير العقاري T.B.K Developments والصادر بشأنها القرار الوزاري رقم 344 بتاريخ 2025/3/13 بإعتماد التخطيط و التقسيم .

٢٠٨٤٩

مساحة المشروع :
• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع 203447.60 م² أي ما يعادل 48.43 فدان .

مكونات المشروع :-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة 91588.89 م² بما يعادل 21.8 فدان وتمثل نسبة 45.02 % من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة 24499.74 م² أي ما يعادل 5.83 فدان وتمثل نسبة 12.04 % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة 25903.78 م² أي ما يعادل 6.167 فدان وتمثل نسبة 12.73 % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة 40689.52 م² أي ما يعادل 9.69 فدان وتمثل نسبة 20.00 % من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة 20765.67 م² بما يعادل 4.94 فدان وتمثل نسبة 10.21 % من إجمالي مساحة المشروع.

أولا : الأراضي المخصصة للإسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة 91588.89 م² بما يعادل 21.8 فدان وتمثل نسبة 45.02 % من إجمالي مساحة المشروع طبقا لجدول النماذج المعمارية التالي :-

اسم النموذج	التكرار	عدد الاوتوار	عدد الوحدات	مساحة النشاط السكني المستقل بدور الدور	مسطح الدور الأرضي للنموذج 2م F.P	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الـ F.P	إجمالي مساحة المباني BUA
CAMILIA	2	أرضي + أول + غرف سطح	1	0	175	2	350	700
FAMILY	2		3	0	275	6	550	1100
MEADOWS	37		2	0	168	74	6216	12432
MEADOWS-S	2		1	0	84	2	168	336
OAK - TH4	6		4	0	368	24	2208	4416
OAK - TH5	1		5	0	426	5	426	852
OAK - TH6	3		6	0	546	18	1638	3276
OAK - TH6-1	3		6	0	408	18	1224	2448
OAK - TH6-2	4		6	0	456	24	1824	3648
OAK - TH6-3	4		6	0	442	24	1768	3536
OAK - TH6-4	12		6	0	365	72	4380	8760
TWIN S	1		2	0	235	2	235	470
IRIS	29		1	0	112	29	3248	6496
ORCHID A	2	بدورم + ارضي + 2 متكرر	36	0	1155	72	2310	6930
ORCHID A*	3		42	720	1155	126	3465	11115
ORCHID B*	3		28	480	770	84	2310	7410
LOTUS A	2		24	0	730	48	1460	4380
LOTUS B	1		38	0	715	38	715	2145
LOTUS C	3		48	0	1460	144	4380	13140
LOTUS C*	1		42	0	1320	42	1320	3960
LOTUS D	2		26	0	510	52	1020	3060
الإجمالي	123					906	41215	100610

تم تطبيق نظرية الحجم طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (180 لسنة 2023)

تم احتساب مساحات الـ BUA بخلاف البروزات المسموح بها .

ثانيا : الاراضى المخصصة للخدمات :-

- الاراضى المخصصة للخدمات بمساحة 24499.74 م٢ أى ما يعادل 5.83 فدان وتمثل نسبة 12.04% من اجمالى مساحة المشروع وطبقا للجدول التالي :-

رقم منطقة الخدمات	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية			
		2م	بالفدان	عدد الادوار	النسبة البنائية %	مسطح الدور الارضى 2م	مسطح الد BU A 2م
A B C1 C2	تجاري اداري	10419.19	2.48	بدروم + ارضي + اول	69.44%	7234.83	14469.66
		10980.55	2.61		63.26%	6946.50	13892.99
	مبنى اجتماعي	1500.00	0.36	ارضى + اول	20.00%	300.00	600.00
		1500.00	0.36		20.00%	300	600
	غرف الامن والبوابات (F.P) عدد (2)	100.00	0.02	دور ارضى فقط		100.00	100.00
	الاجمالي	24499.74	5.83			14881.33	29662.65
تم استخدام نظرية الحجوم بزيادة النسبة البنائية لتصل الى 69.44 % بمنطقة A و تصل الى 63.26 % بمنطقة B بما لايجاوز ليد الارتفاع 9 م							

الاشتراطات العامة

- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المعتمد لمدينة سفنكس الجديدة بموجب القرار الوزاري رقم 485 لسنة 2022 بشأن اعتماد تعديل المخطط الاستراتيجي العام لمدينة سفنكس الجديدة والمعتمد بالقرار الوزاري رقم 910 لسنة 2020
- الالتزام بالاشتراطات الواردة بالقرار الوزاري رقم 232 لسنة 2009 وبما لا يتعارض مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية المحددة بالقانون رقم 119 لسنة 2008 وكذلك الاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي المعتمد لمدينة سفنكس الجديدة
- الالتزام بالاشتراطات الواردة بالمخطط العام للقطاع الأول بمدينة سفنكس الجديدة بموجب القرار الوزاري رقم 958 لسنة 2023
- النسبة البنائية للمباني السكنية لا تزيد عن 15% من اجمالى المساحة المخصصة للمشروع ويسمح بتطبيق التيسيرات بقرار مجلس ادارته الهيئة الصادر برقم 180 لسنة 2023
- معامل الاستغلال للنشاط العمراني المتكامل لا يتعدى 0.45
- اراضى الخدمات داخل النشاط العمراني المتكامل تتراوح (8%-12%) من اجمالى مساحة النشاط
- الارتفاعات المسموح بها (ارضى + دورين)
- يسمح بتطبيق نظرية الحجوم بشرط الالتزام بمعامل الاستغلال وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع الصادرة من القوات المسلحة وبما تكررت الوصف الصادر من جهاز المدينة
- ردود عام لقطعة ارض المشروع : يتم ترك 6 م كحد أدنى من الحدود الخارجية للمشروع
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يسمح بإقامة دور بدروم أسفل المباني السكنية والخدمات واستخدامها كجراجات وبالاتشطة المصرح بها فى دور البدرومات؛ ويمكن استغلال مساحات من دور البدروم فى النشاط السكني حال وجود فروق مناسبة طبيعية بالموقع وذلك خصصا من المسطحات المسموح بها بالمشروع ؛ وبما لا يخل بإمكان انتظار السيارات مع الالتزام بالحصول على كافة الموافقات اللازمة من الجهات المعنية من الحماية المدنية وخلافة قبل إصدار ترخيص البناء .



• تم تطبيق التيسيرات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (180 لسنة 2023)

• يسمح بزيادة نسبة اراضى الخدمات بالمشروع العمراني المتكامل من 12% الى 15% أو تكليفلها لتصل الى 5% من مساحة ارض المشروع وبما لا

يتعارض مع العقود المبرمة مع العملاء فى حالة البيع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (180 بتاريخ 2023/5/23 ، و (191 لسنة

2024) والقرار رقم 203 لسنة 2025 .

• يتم الالتزام بالحصول على موافقة إدارية لاستخدام مساحات من البديوم اسفل بعض المباني السكنية و الناتجة من فروق لمناسيب قبل استخراج التراخيص.

اشتراطات النشاط العمراني المتكامل

- لا تزيد اراضي الإسكان عن 50% من إجمالي مساحة قطعة الأرض .
- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن 45% ، للفيلات المنفصلة لا تزيد عن 40% ، للفيلات (التوين-التاون-الكوارتر) 45% من مسطح قطعة الأرض
- ترك مسافة لا تقل عن 6م بين المباني (في حالة التصميم الحضري) في حالة ارتفاع (ارضى + اول) و (ارضى + دورين)
- ترك مسافة لا تقل عن 2م من نهاية الرصيف للطرق الداخلية وحتى حدود المباني ..
- يسمح باستخدام مناطق الارتداد الجانبي بين المباني في انتظار السيارات .
- لا يزيد طول البلوك السكني (في حالة تقسيم الاراضي) عن 250م وفي حالة زيادته يتم الالتزام بترك مسر لا يقل عن 6م وذلك كل 150م.
- يتم الالتزام بترك مسر مشاه بعرض لا يقل عن 6م بين حد اراضي السكني و اراضي الخدمات..

اشتراطات الخدمات

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية - الارتفاعات - الردود) طبقاً للمعمول بها للخدمات والمشروعات الاستثمارية
- اراضي الخدمات داخل النشاط العمراني المتكامل تمثل (من 8% الى 12%) ، ويمكن ان تزيد لتصل الى 15% من مساحة المشروع
- تطبيقاً للتيسيرات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة بالقرارات ارقام 180 لسنة 2023 و 191 لسنة 2024 و 203 لسنة 2025 وتكون
- لخدمة قاطني المشروع وفي حالة الترخيص من الخارج يتم الالتزام بسداد العلاوة المقررة بعد الموافقة الفنية.
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات داخل قطع اراضي الخدمات طبقاً للتكود المصري للجراجات وتعليقاته
- يسمح بتنفيذ غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة (10 % مقل + 10 % مظلات) من مسطح الدور الأرضي طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص .
- تعهدات:
- تتعهد الشركة أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيص من الخارج يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المالي للمشروع:-

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الإسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م2 بخلاف البيروقات	أقصى مقنن مالي (ل /م2/يوم)	أقصى مقنن مالي مسموح به للمشروع (ل /يوم)
0.45	91551.42	4.76	435784.7592

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:-

عدد الوحدات المحققة بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقاً للتقنين الحسابية
906	2178

- تتعهد الشركة واستشاري المشروع المتب الهندسي بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزعم إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .

بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :-

المسطح العائقي	المسطحات المستخدمة (م ²)	المسطحات المسموح بها بعد تطبيق قرار مجلس الإدارة رقم 180 لسنة 2023 و 191 لسنة 2024 و القرار رقم 203 لسنة 2025 (م ²)	المسطحات المسموح بها طبقا للاشتراطات الاصلية للمشروع (م ²)	
			203447.6	مساحة المشروع (عمراني متكامل) م ²
				اولا : المنطقة السكنية
96.56	100610.00	100706.56	91551.42	BUA
				ثانيا المنطقة الخدمية
0.01	29662.65	29662.66	21972.34	BUA

تم الاستفادة من الحوافز الاستثمارية الممنوحة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (180 لسنة 2023) و (191 لسنة 2024) و (203 لسنة 2025)





الأمانة العامة
وزارة الإسكان والتخطيط والتنمية الاقتصادية

الاشتراطات العامة

- 1- يبلغ أقصى ارتفاع "المباني السكنية" (الرضي + دورين) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- 2- تم تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (180 لسنة 2023) و (191 لسنة 2024) و (203 لسنة 2025) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة 10 % من معامل الاستغلال الأصلي ووفقا للشروط الواردة بقرارات مجلس إدارة الهيئة.
- 3- تتعهد شركة تي بي كى للتطوير العقاري **TBK Developments** ، واستشارى المشروع بمسؤوليتها عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما أى تبعات
- 4- يسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- 5- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهبة طبقا لكل نشاط على حده.
- 6- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- 7- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التى بنيت اعلى أسطح البناء مثل أبرار السلاط والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لياقي وحدات البناء المغلفة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن 25 % من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقا للمادة 104 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم 119 لسنة 2008 ونسبة (10% مغلقة + 10 % مظلات) من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقا لاشتراطات المحصول بها بالهبة .
- 8- تلزم شركة تي بي كى للتطوير العقاري **TBK Developments** .. بالقيام بالآتي :-
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
 - اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كالة محابس النقل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة لاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهبة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسنة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وإى 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 فى اعمال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- 9- تلزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- 10- تلزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- 11- يتم الالتزام بتوفير مواقف لانتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- 12- تلزم الشركة بالالتزام بـ 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- 13- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- 14- تلزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف ثان

بالتفويض عن المالك

الاسم / احمد رمضان رمضان

التوقيع

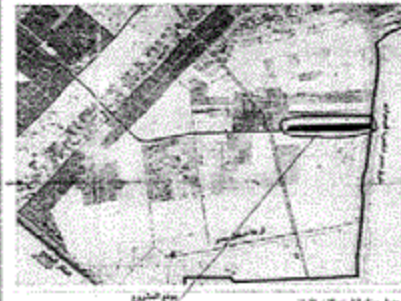
الرقم القومي : 30009191402458

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس " احمد إبراهيم محمد "



البيان لسنة 2017	المبلغ بالدينار	المبلغ بالعملة
صافي الدخل	27.6	515,683.85
12.4	5.85	294,793.79
39.6%	9.69	294,793.79
10.7%	6.57	294,793.79
19.27%	6.94	294,793.79
100.00%	100.00	294,793.79

[illegible]

Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	

المستفيد (No)	معلومات المشروع رقم القرار الخاص بالإقامة 190 لسنة 2023 و 191 لسنة 2024 و القرار رقم 193 لسنة 2024 (Date)	معلومات المشروع رقم القرار الخاص بالإقامة 190 لسنة 2023 و 191 لسنة 2024 و القرار رقم 193 لسنة 2024 (Date)	المبلغ المالي
06.56	10000.00	190794.52	21973.42
0.88	20000.00	29662.60	21973.42
			43946.84

[illegible]

المقرر الثاني من جدول الأعمال

عدد الترحيلات المعطى بالشروط	التي قد يتغير مع مرور وقت الفترة السابقة
١/٧	١/٨

[illegible]

المشرك في تمويل وتطوير المشروع: TSI & Development Bank
 من جانب شركات البنية التحتية: مع عدد من شركات البنية التحتية، وكالة التنمية المحلية، جامعة
 بيلغرانو، وجامعة ألبا، إيمان طيلان

شروع
ممرانی متکامل
الکیلو ۱۷ - غرب طریق مصر اسکندریہ الصحاوی
مدینہ سفینکس الجدیدہ

شركة تي بي كي للتطوير العقاري
TB K Development

مجموعة ماجيك بِن للاستشارات الهندسية

م. التوبة

SCALE	PROJ. NO.	DWG. NO.	ARCH.	REV.
-------	-----------	----------	-------	------

[illegible]

