

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٤

باعتقاد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (٩-١٣، ١٤) بمساحة ٢م٩١٤٨٥.٩٢ الكائنة بمنطقة مركز خدمات (س) - المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقارى وإنشاء وإدارة المطاعم والشيفات لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٧٠٪ عمرانى متكامل - ٣٠٪ مختلط)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته .

وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

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 قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨١ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى .

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

وعلى الطلب المقدم من شركة / التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقارى للموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٩-١٣، ١٤) بمنطقة مركز خدمات (س) - المستثمرين الجنوبية بمساحة (٢٣,٦٨ فدان) تقريبا بنشاط عمرانى مختلط (٧٠٪ عمرانى متكامل - ٣٠٪ مختلط) بمدينة القاهرة الجديدة .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١١ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٩-١٣، ١٤) بمنطقة مركز خدمات (س) - المستثمرين الجنوبية - بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة (٢٣,٦٨ فدان) لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٧٠٪ عمرانى متكامل - ٣٠٪ مختلط) .

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٢ لقطعة الأرض رقم (٩-١٣، ١٤) بمنطقة مركز خدمات (س) - المستثمرين الجنوبية - بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة (٢م٩١٤٨٥.٩٢) م والمخصصة لشركة التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقارى وإنشاء وإدارة المطاعم والشيفات لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٧٠٪ عمرانى متكامل - ٣٠٪ مختلط) .

وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقارى وإنشاء وإدارة المطاعم والشيفات بشأن قطعة الأرض رقم (٩-١٣، ١٤) بمنطقة مركز خدمات (س) - المستثمرين الجنوبية - بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة (٢م٩١٤٨٥.٩٢) م لإقامة مشروع عمرانى مختلط (٧٠٪ عمرانى متكامل - ٣٠٪ مختلط) .

وعلى خطاب الشركة المخصص لها الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٠٨٠٩٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٢٠ متضمنا طلب اعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض المثلثة .

وعلى خطاب الشركة المخصص لها الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٦٠٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٢ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع عاليه المطلوب اعتمادها .

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٧٦٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٨ مرفقا به اللوحات النهائية للمشروع المطلوب اعتمادها وكذا موقف كامل لقطعة الأرض المثلثة .

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع عاليه والمعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٢ .

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات الوارده برقم (٤١٨٠١٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢ .

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى (المقنن المائي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .

وعلى جدول عدم المنفعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٩-١٠.١٣.١٤) بمساحة (٩١٤٨٥.٩٢م^٢) الكائنة بمنطقة مركز خدمات (س) - المستثمرين الجنوبية - بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقاري وانشاء وإدارة المطاعم والسيارات لإقامة مشروع عمراني مختلط (٧٠٪ عمراني متكامل - ٣٠٪ مختلط) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ ،
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

القرار

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (٩-١٠.١٣.١٤) بمساحة (٩١٤٨٥.٩٢م^٢) الكائنة بمنطقة مركز خدمات (س) - المستثمرين الجنوبية - بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لشركة التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقاري وانشاء وإدارة المطاعم والسيارات لإقامة مشروع عمراني مختلط (٧٠٪ عمراني متكامل - ٣٠٪ مختلط) ، وذلك طبقاً للمخطط وللإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات 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 باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل فى الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشتراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد قيمة العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالجزء العمرانى المتكامل من المشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخديم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهم عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وهدهما أية تبعيات لذلك ودون اذنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز .

مادة (٦) : تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .

- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لآعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها.
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والقرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (١١) :** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- مادة (١٤) :** تلتزم الشركة 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 باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (١٩-١٣ و١٤) بمساحة ٢م٩١٤٨٥,٩٢ بما يعادل ٢١,٧٨ فدان بمركز خدمات (س) بالمستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة/ التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقاري وانشاء وإدارة المطاعم والشيفات لإقامة مشروع عمراني مختلط ٧٠% عمراني متكامل - ٣٠% استثماري (تجاري اداري - سياحي - ترفيهي)

١. مساحة المشروع:

- إجمالي مساحة المشروع ٢م٩١٤٨٥,٩٢ بما يعادل ٢١,٧٨ فدان.

- مساحة النشاط العمراني المتكامل ٢م٦٤.٤٠,١٤ أي ما يعادل ١٥,٢٥ فدان وتمثل نسبة ٧٠٪

- مساحة النشاط الاستثماري ٢٧٤٤٥,٧٨ أي ما يعادل ٦,٥٣ فدان وتمثل نسبة ٣٠٪

٢. مكونات المشروع:

١-٢ الجزء العمراني المتكامل بمساحة (٢م٦٤.٤٠,١٤)

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢م٣٠.٤٠,٦,٢٦ أي ما يعادل ٧,٢٤ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٤٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

- الأراضي المخصصة لمنطقه الخدمات بمساحة ٢م٩٦٠.٦٠,٢ أي ما يعادل ٢,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع

- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢م٦٠.٨٣,٨١ أي ما يعادل ١,٤٥ فدان وتمثل نسبة ٩,٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠.١٨٢,٣٨ ٢م أي ما يعادل ٢,٤٢ فدان وتمثل نسبة ١٥,٩٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع

- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م٧٧٦١,٦٦ أي ما يعادل ١,٨٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,١٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

أولاً: المساحة المخصصة للإسكان:-

■ مساحات ومسطحات الإسكان

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢م٣٠.٤٠,٦,٢٦ أي ما يعادل ٧,٢٤ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٤٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً

لجدول نماذج العمارات الآتي:-

استعمال	النموذج	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	عدد الدور	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	مسطح الدور الأرضي للنموذج F.P.	إجمالي مسطح الدور الأرضي للنموذج F.P.	المساحة البنائية للنموذج B.U.A	إجمالي المساحة البنائية للنموذج Total B.U.A
عمارات	A	٢	٣٦	١٥ دور + ٥ طابق	٥٢	٣٩٢,٠٠	٧٨٤,٠٠	٢٣٥٢,٠٠	٤٧.٤٠,٠٠
	B	١	١١١		١١١	١٣٥٥,٠٠	١٣٥٥,٠٠	٨١٣,٠٠	٨١٣,٠٠
	C	١	١٣٠		١٣٠	١٩٣٨,٠٠	١٩٣٨,٠٠	١١٦٢٨,٠٠	١١٦٢٨,٠٠
	D	١	١١٨		١١٨	١٨٧,٠٠	١٨٧,٠٠	١١٢٢,٠٠	١١٢٢,٠٠
	E	١	٦٨		٦٨	٩١,٠٠	٩١,٠٠	٥٤٦,٠٠	٥٤٦,٠٠
	F	١	٤٨		٤٨	٧٤١,٧٠	٧٤١,٧٠	٤٤٥,٠٢٠	٤٤٥,٠٢٠
	G	١	٥٥		٥٥	٦٧٧,٠٠	٦٧٧,٠٠	٤.٦٢,٠٠	٤.٦٢,٠٠
نماذج سكنية	H	١	٨	١٥ دور + ٥ طابق	٨	٥٢,٠٠	٥٢,٠٠	١٥٦,٠٠	١٥٦,٠٠
	I	٤	٨		٣٢	٥٢,٠٠	٢٠٨,٠٠	٦٢٤,٠٠	٦٢٤,٠٠
	J	٢	٨		١٦	٥٢,٠٠	١٠٤,٠٠	٣١٢,٠٠	٣١٢,٠٠
	K	١	٦		٦	٤٢,٠٠	٤٢,٠٠	١٣٦,٠٠	١٣٦,٠٠
	L	٢	١٠		٢٠	٧٠,٠٠	١٤٠,٠٠	٤٢٠,٠٠	٤٢٠,٠٠
	M	١	٨		٨	٥٦,٠٠	٥٦,٠٠	١٦٨,٠٠	١٦٨,٠٠
	N	٢	٧		١٤	٤٥٥,٠٠	٩١٠,٠٠	٢٧٣,٠٠	١٣٦٥,٠٠
الإجمالي		٢١			٦٨٦	١٥٢.٠٥,٧٠	٧.٤٤٤,٢٠	٧.٤٤٤,٢٠	

■ الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان:-

- تمثل نسبة ٧٠٪ من مساحة الأرض.
- يسمح بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩١) لسنة ٢٠٢٤) الممنوحة للسادة المستثمرين بالشروط والضوابط الواردة بهما تفصيلا والممتد سريانه بالقرار وقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥).
- يسمح بتطبيق نظرية الحجم على جميع أراضي المجتمع العمراني المتكامل السكنية والخدمية.
- مساحة الأرض المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الأرض المخصصة للمجتمع العمراني المتكامل.
- يسمح بتنفيذ غرف خدمات بالسطح بنسبة ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتب تعديلاتها.
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بان تكون مداخل ومخارج البندومات طبقا لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بترك رددود عام ٦ م من جميع الجهات من حدود الأرض الخارجية حتى حد المبني.
- يتم الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالدفاع المدني طبقا للقواعد المعمول بها في هذا الشأن.

■ الاشتراطات البنائية بالنسبة للاستخدام السكني:

- ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود الأرض / المبني السكني وحتى حدود ارض الخدمات.
- **منطقة العمارات:**
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للعمارات عن ٥٠% من المساحة المخصصة للعمارات.
- الارتفاع المسموح به للعمارات هو أرضي + ٣ أدوار وتم تطبيق نظرية الحجم لتصل الى أرضي + ٣ أدوار متكررة مع الحفاظ على معامل الاستغلال الأصلي للمشروع وأجمالي المسطحات البنائية المسموح بها بمنطقة العمراني المتكامل.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠ م بين العمارات وتقل تلك المسافة لتصل الى ٦ م في حالة الواجهات المصمتة وبين النماذج السكنية بارتفاع أرضي + دورين عن ٥ م
- الارتفاع أرضي + ٥ م متكرر بدلا من أرضي + ٣ م متكرر في العمارات السكنية تطبيقا لنظام الحجم
- الارتفاع- أرضي + ٣ م متكرر في النماذج السكنية
- مسطحات الادوار لا تشمل مساحة البروزات المسموح بها بالأدوار المتكررة

ثانيا: المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات:

- الأراضي المخصصة لمنطقه الخدمات بمساحة ٩٦٠٦,٠٢ م أي ما يعادل ٢,٢٩ فدان وتمثل نسبة ١٥% من إجمالي مساحة أرض المشروع، وفقاً للجدول التالي:

رقم منطقة الخدمات	النشاط	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان	النموذج	مسطح الدور الأرضي ٢م F.P.	المساحة البنائية B.U.A. ٢م	النسبة البنائية %	عدد الادوار	الردود
منطقة خدمات عمارة متكامل	متعدد الاستخدام	٩٥٨٨,٠٢	٢,٢٨	O	٢٩٣٠,٠٠	٩٣٦٩,٠٥	٣٠,٥٠%	٢ بدورم + أرضي + ٣ دور متكرر + غرف سطح	٤ أمام - ٤ م رددود داخلية بالمشروع ٦ م جانبي
غرف الامن و البوابات عدد ٢ غرفة		١٨,٠٠	٠,٠١	P	١٨,٠٠	١٨,٠٠	٠,١٩%	عدد ٢ غرفة امن ارضي فقط	
الاجمالي		٩٦٠٦,٠٢	٢,٢٩		٢٩٤٨,٠٠	٩٣٣٧,٠٥	٣٠,٦٩%		

■ الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات:-

- نسبة اراضي الخدمات لا تزيد عن ١٢ % من مساحة النشاط العمراني المتكامل وتم زيادتها لتصل الى ١٥ % طبقا لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة (٢٠٢٣) و (١٩١) لسنة (٢٠٢٤) والقرار رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥ وزيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ % من معامل الاشغال | الأصلي مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرار تفصيلا.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية (طبقا لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حدة.
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مغلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الأرضي كغرف خدمات بدور السطح طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات في هذا الشأن.
- يسمح بإقامة غرف امن وبوابات بالمشروع بارتفاع أرضي فقط لغرف الامن وعلى ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها بالمشروع.
- تتعهد الشركة بأن منطقة الخدمات الخاصة بالنشاط العمراني المتكامل لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخديم الخارجي او استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير تلك الخدمات وبعد الحصول على الموافقات الفنية اللازمة.

٢-٢ الجزء الاستثماري ومساحات ومسطحات المباني ٢٧٤٤٥,٧٨ أي ما يعادل ٦,٥٣ فدان وتمثل نسبة ٣٠٪

المبنى	النشاط	مساحة الارض	مسطح الدور الأرض (F.P)	اجمالي المساحة البنائية (B.U.A)	النسبة البنائية %	عدد الانوار
Q	متعدد الاستخدام	٢٢٧٠,٧,٧٨	٦٥٠٠,٠٠	٢٠٦٧٩,٠٠	٢٣,٦٨٥	٢ بدروم+أرضي+٣ متكرر+ غرف سطح بدروم علوي به جزء تجارى بتطبيق نظرية الحجم
R		٤٧٣٨,٠٠	٤٤٨٠,٠٠	١٣٩٠٢,٦٨	١٦,٣٢٥	بدروم+أرضي+٣ متكرر+ غرف سطح
الإجمالي		٢٧٤٤٥,٧٨	١٠٩٨٠,٠٠	٣٤٥٨١,٨	--	

الاشتراطات البنائية للجزء الاستثماري:

- تمثل منطقة الخدمات الاستثمارية نسبة ٣٠% من المساحة الكلية لأرض للمشروع ويسمح بتخديم المنطقة خارجيا.
- يسمح بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة (٢٠٢٣) و (١٩١) لسنة (٢٠٢٤) والقرار رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠٢٥ الخاص بالتييسيرات الممنوحة للمسادة المستثمرين بالشروط والضوابط الواردة بهما تفصيلا بزيادة نسبة ٥% من اجمالي المسطحات البنائية المسموح بها.
- يسمح بتطبيق نظرية الحجم بما لا يتعدى اجمالي المساحات المسموح بها وقيده الارتفاع المقرر للمشروع.
- يسمح بتنفيذ بدرومات بكامل مسطح الأرض يتم استغلالها بالأنشطة المصرح بها.
- الارتفاع المسموح به في الخدمات أرضي + ٣ متكرر.
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ % مغلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الأرضي كغرف خدمات بدور السطح طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات في هذا الشأن.
- يتم الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالدفاع المدني طبقا للقواعد المعمول بها في هذا الشأن.

- الارصدة المسموح بها والمستخدمة والمتبقية للمشروع:

النشاط	المسطحات المسموح بها	المسطحات المسموح بها بعد اضافة التيسيرات م ^٢	المسطحات المضافة بعلاوة سفرية م ^٢	المستخدم م ^٢	المتبقى م ^٢
العمارة السكنى	٦٤٠٤٠١٤ (معامل الاشغال ١)	٧٠٤٤٤٠٢٠ (التيسيرات ١٠٪)	٦٠٠	٧٠٤٤٤٠٢٠	٦٠٠
المتكامل الخدمات	٦٩١٦٠٣٤ (الارض ١٠٠٪)	٩٣٣٧٠٠٥ (التيسيرات)	٦٠٠	٩٣٣٧٠٠٥	٦٠٠

- تم تطبيق التيسيرات المعتمدة بقرار مجلس ادارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣، ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥.

٣. جدول المقنن المالي:

قطاع التنمية و تطوير المدن		قطاع التخطيط و المشروعات			
اقصى مقنن مائى (ل/م/م)	اقصى كميات مياه مقررة للمشروع (م/ل)	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A.)	المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال	نوع الاسكان
٥,٧١	٣٦٥٦٦٩,٢٦	٦٤٠٤٠١٤ م ^٢	٦٤٠٤٠١٤ م ^٢	١	عمارات متوسط الكثافة

مع التزام الشركة بالآتي:

- تلتزم الشركة بالمعدل المقرر لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم)
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٤٢٧ فرد)
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري.

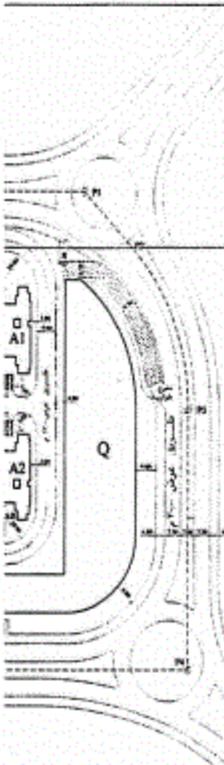
٤. التعهدات:

- تعهد شركة/ التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقاري و انشاء وإدارة المطاعم والشيفات بان تكون مناطق الخدمات بالجزء العمراني المتكامل من المشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي أو استغلالها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمة.
- تعهد شركة/ التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقاري و انشاء وإدارة المطاعم والشيفات بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع.
- تعهد كلا من شركة/ التميز الكويتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقاري و انشاء وإدارة المطاعم والشيفات واستشاري المشروع محل هذا القرار بمسئولتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات طبقا لذلك.



٥. الاشتراطات العامة

- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية أرضى + ٣ أدوار، وتم زيادتها لتكون أرضى + ٥ بتطبيق نظرية الحجم، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة.
- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني مختلط. (→)
- تلتزم شركة التميز الكوبنتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقاري وإنشاء وإدارة المطاعم والشيفات بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارية تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- لا يجوز إقامة ايه منشآت في مناطق الردود.
- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي تبني أعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من المساحة المبنية بالدور الأرضي.
- تلتزم شركة/ التميز الكوبنتية المصرية للخدمات التعليمية والمقاولات والاستثمار العقاري وإنشاء وإدارة المطاعم والشيفات 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 وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها.
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزع الكهرباء.
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصرف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي 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 المصري للتنفيذ.
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصحي واستدامة الخدمة واي 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 في الري.
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.



جدول المساحات

رقم	مساحة
1	1000.00
2	1000.00
3	1000.00
4	1000.00
5	1000.00
6	1000.00
7	1000.00
8	1000.00
9	1000.00
10	1000.00
11	1000.00
12	1000.00
13	1000.00
14	1000.00
15	1000.00
16	1000.00
17	1000.00
18	1000.00
19	1000.00
20	1000.00
21	1000.00
22	1000.00
23	1000.00
24	1000.00
25	1000.00
26	1000.00
27	1000.00
28	1000.00
29	1000.00
30	1000.00
31	1000.00
32	1000.00
33	1000.00
34	1000.00
35	1000.00
36	1000.00
37	1000.00
38	1000.00
39	1000.00
40	1000.00
41	1000.00
42	1000.00
43	1000.00
44	1000.00
45	1000.00
46	1000.00
47	1000.00
48	1000.00
49	1000.00
50	1000.00



مركزات المدينة

النسبة	المساحة	المساحة
المساحة الكلية	1000.00	1000.00
مساحة البناء	1000.00	1000.00
مساحة المساحات	1000.00	1000.00

أحكام صلح الأرض ٢١,٧٨ هكتار

تأسيس منشآت استشارية تجارية إدارية سياحية ترفيهية

جدول تخطيط المباني بأرض الخدمات الاستشارية (رقم ١)

الرمز	الارتفاع	المساحة	المساحة
1	1000.00	1000.00	1000.00
2	1000.00	1000.00	1000.00
3	1000.00	1000.00	1000.00
4	1000.00	1000.00	1000.00
5	1000.00	1000.00	1000.00
6	1000.00	1000.00	1000.00
7	1000.00	1000.00	1000.00
8	1000.00	1000.00	1000.00
9	1000.00	1000.00	1000.00
10	1000.00	1000.00	1000.00
11	1000.00	1000.00	1000.00
12	1000.00	1000.00	1000.00
13	1000.00	1000.00	1000.00
14	1000.00	1000.00	1000.00
15	1000.00	1000.00	1000.00
16	1000.00	1000.00	1000.00
17	1000.00	1000.00	1000.00
18	1000.00	1000.00	1000.00
19	1000.00	1000.00	1000.00
20	1000.00	1000.00	1000.00
21	1000.00	1000.00	1000.00
22	1000.00	1000.00	1000.00
23	1000.00	1000.00	1000.00
24	1000.00	1000.00	1000.00
25	1000.00	1000.00	1000.00
26	1000.00	1000.00	1000.00
27	1000.00	1000.00	1000.00
28	1000.00	1000.00	1000.00
29	1000.00	1000.00	1000.00
30	1000.00	1000.00	1000.00
31	1000.00	1000.00	1000.00
32	1000.00	1000.00	1000.00
33	1000.00	1000.00	1000.00
34	1000.00	1000.00	1000.00
35	1000.00	1000.00	1000.00
36	1000.00	1000.00	1000.00
37	1000.00	1000.00	1000.00
38	1000.00	1000.00	1000.00
39	1000.00	1000.00	1000.00
40	1000.00	1000.00	1000.00
41	1000.00	1000.00	1000.00
42	1000.00	1000.00	1000.00
43	1000.00	1000.00	1000.00
44	1000.00	1000.00	1000.00
45	1000.00	1000.00	1000.00
46	1000.00	1000.00	1000.00
47	1000.00	1000.00	1000.00
48	1000.00	1000.00	1000.00
49	1000.00	1000.00	1000.00
50	1000.00	1000.00	1000.00

جدول الفئات العمرية للمباني السكنية

الفئة	المساحة	المساحة
1	1000.00	1000.00
2	1000.00	1000.00
3	1000.00	1000.00
4	1000.00	1000.00
5	1000.00	1000.00
6	1000.00	1000.00
7	1000.00	1000.00
8	1000.00	1000.00
9	1000.00	1000.00
10	1000.00	1000.00
11	1000.00	1000.00
12	1000.00	1000.00
13	1000.00	1000.00
14	1000.00	1000.00
15	1000.00	1000.00
16	1000.00	1000.00
17	1000.00	1000.00
18	1000.00	1000.00
19	1000.00	1000.00
20	1000.00	1000.00
21	1000.00	1000.00
22	1000.00	1000.00
23	1000.00	1000.00
24	1000.00	1000.00
25	1000.00	1000.00
26	1000.00	1000.00
27	1000.00	1000.00
28	1000.00	1000.00
29	1000.00	1000.00
30	1000.00	1000.00
31	1000.00	1000.00
32	1000.00	1000.00
33	1000.00	1000.00
34	1000.00	1000.00
35	1000.00	1000.00
36	1000.00	1000.00
37	1000.00	1000.00
38	1000.00	1000.00
39	1000.00	1000.00
40	1000.00	1000.00
41	1000.00	1000.00
42	1000.00	1000.00
43	1000.00	1000.00
44	1000.00	1000.00
45	1000.00	1000.00
46	1000.00	1000.00
47	1000.00	1000.00
48	1000.00	1000.00
49	1000.00	1000.00
50	1000.00	1000.00

جدول المساحات الأرضية السكنية

الفئة	المساحة	المساحة
1	1000.00	1000.00
2	1000.00	1000.00
3	1000.00	1000.00
4	1000.00	1000.00
5	1000.00	1000.00
6	1000.00	1000.00
7	1000.00	1000.00
8	1000.00	1000.00
9	1000.00	1000.00
10	1000.00	1000.00
11	1000.00	1000.00
12	1000.00	1000.00
13	1000.00	1000.00
14	1000.00	1000.00
15	1000.00	1000.00
16	1000.00	1000.00
17	1000.00	1000.00
18	1000.00	1000.00
19	1000.00	1000.00
20	1000.00	1000.00
21	1000.00	1000.00
22	1000.00	1000.00
23	1000.00	1000.00
24	1000.00	1000.00
25	1000.00	1000.00
26	1000.00	1000.00
27	1000.00	1000.00
28	1000.00	1000.00
29	1000.00	1000.00
30	1000.00	1000.00
31	1000.00	1000.00
32	1000.00	1000.00
33	1000.00	1000.00
34	1000.00	1000.00
35	1000.00	1000.00
36	1000.00	1000.00
37	1000.00	1000.00
38	1000.00	1000.00
39	1000.00	1000.00
40	1000.00	1000.00
41	1000.00	1000.00
42	1000.00	1000.00
43	1000.00	1000.00
44	1000.00	1000.00
45	1000.00	1000.00
46	1000.00	1000.00
47	1000.00	1000.00
48	1000.00	1000.00
49	1000.00	1000.00
50	1000.00	1000.00

جدول المساحات الأرضية السكنية

الفئة	المساحة	المساحة
1	1000.00	1000.00
2	1000.00	1000.00
3	1000.00	1000.00
4	1000.00	1000.00
5	1000.00	1000.00
6	1000.00	1000.00
7	1000.00	1000.00
8	1000.00	1000.00
9	1000.00	1000.00
10	1000.00	1000.00
11	1000.00	1000.00
12	1000.00	1000.00
13	1000.00	1000.00
14	1000.00	1000.00
15	1000.00	1000.00
16	1000.00	1000.00
17	1000.00	1000.00
18	1000.00	1000.00
19	1000.00	1000.00
20	1000.00	1000.00
21	1000.00	1000.00
22	1000.00	1000.00
23	1000.00	1000.00
24	1000.00	1000.00
25	1000.00	1000.00
26	1000.00	1000.00
27	1000.00	1000.00
28	1000.00	1000.00
29	1000.00	1000.00
30	1000.00	1000.00
31	1000.00	1000.00
32	1000.00	1000.00
33	1000.00	1000.00
34	1000.00	1000.00
35	1000.00	1000.00
36	1000.00	1000.00
37	1000.00	1000.00
38	1000.00	1000.00
39	1000.00	1000.00
40	1000.00	1000.00
41	1000.00	1000.00
42	1000.00	1000.00
43	1000.00	1000.00
44	1000.00	1000.00
45	1000.00	1000.00
46	1000.00	1000.00
47	1000.00	1000.00
48	1000.00	1000.00
49	1000.00	1000.00
50	1000.00	1000.00

الاعتماد

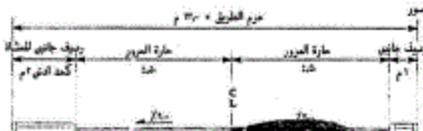
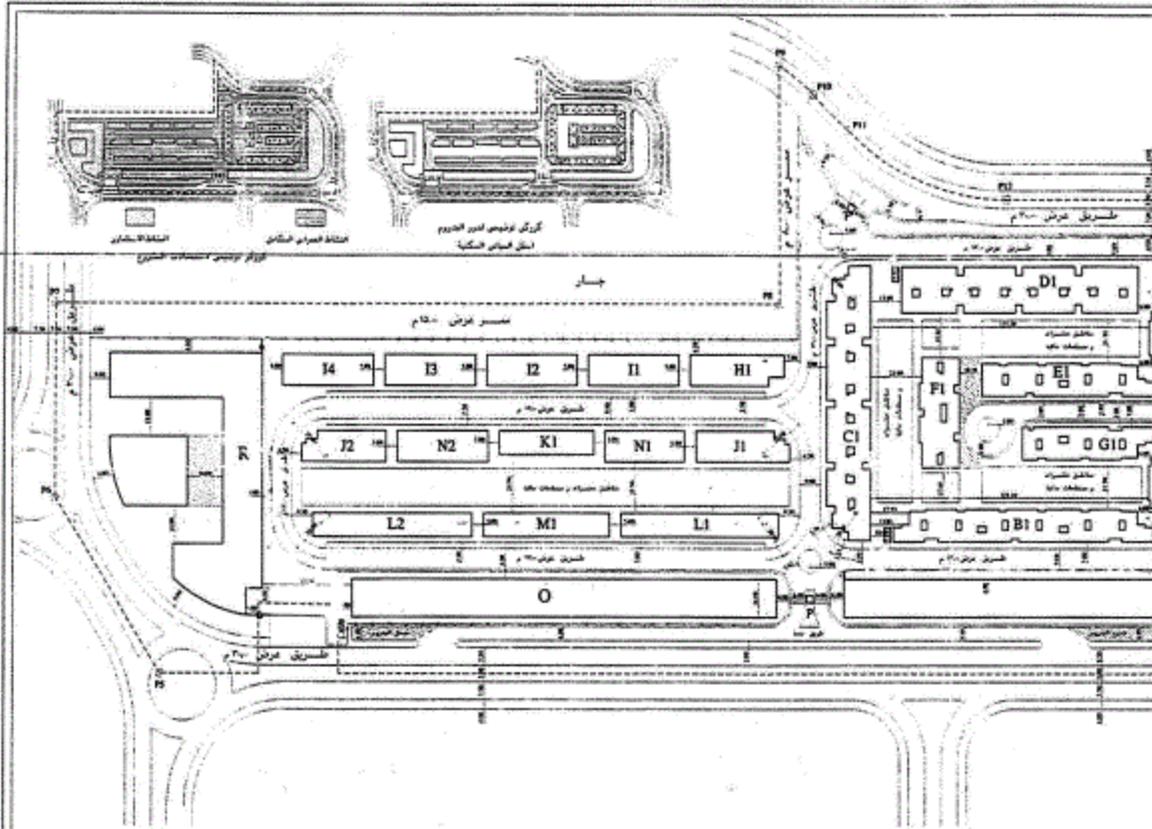
- تمت المراجعة الفنية للمخطط التفصيلي المقدم من السادة شركة التميز والاستشار العقاري وانشاء وإدارة المطاعم والشيفات المخصص لما تقطة بمركز خدمات (سي) بالمستثمرين الجنوبية بساحة ٢١,٧٨ هكتار بما يتبادل ٧٠% عمرايا متكامل - ٣٠% استشاري إداري - سياحي - ترفيهي
- مفد تخصيص بين الهيئة والشركة بتاريخ / /
- لا مانع من تقديم الرسومات التنفيذية بناء على هذه الرسومات
- اعتماد التخطيط يتم بتنسج مراجعة أعمال الطرق على أن تراجع أثناء.
- الالتزام بقيد الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل القوات المسلحة وما

مجموعة التخطيط

- م / احمد صلاح
- م / شيماء حمدي
- م / زهراء حمدي
- م / سعد الصعيدي
- م / حسين المطران

رئيس الادارة المركزية
و رئيس مجموعة العمل

م / فاطمة العناني



مخطط الطرق الداخلية بمنطقة الصناعات
مخطط بدون مرافق

الكويتية المصرية للخدمات التعليمية و المقاولات
الارض قطعة رقم (٩١-١٠١ و ١٠٢ و ١٠٣)
٦١٤٤٨٨٢ م لاقامة مشروع عمارة مختلط
بمدينة القاهرة الجديدة و الميرم بشانها

تقديم الرسومات التنفيذية للمشروع بعد اصدار القرار الوزاري
لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المقررة للمشروع



مجموعة الجواز
م/ د/ محمد عبد الحليم
م/ د/ محمد عبد الحليم

مجموعة الطرق
م/ احمد منصور - امير
م/ كاشيلا مختلط / ل
منسق المشروعات الاستثمارية
م/ ليمان عادل
م/ د/ حسين الطوائف
رئيس الادارة المركزية للتخطيط
م/ ايتاناس السيد امين

م/ د/ احمد ابراهيم محمد
نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
م/ د/ احمد ابراهيم محمد

م/ د/ طارق الازهر