

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٤٣ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٠

باعتدال تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (س) بمساحة ٥٥,٩٢ فدان والمنطقة (ر) بمساحة ٦٧,٦١ فدان ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) بمساحة ٨٤,٧٩ فدان وذلك ضمن المخطط العام لمشروع شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير بمساحة إجمالية ١٣١٢,٥٦ فدان الواقعة بالكيلو ٤٥ طريق القاهرة - السويس شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والمعتمد بالقرار الوزارى رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ٤١١ لسنة ٢٠١٨ ، و ٣٣٧ لسنة ٢٠١٩ ، و ٢٨ لسنة ٢٠٢٥

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات 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 للمجتمعات 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 والاشتراطات البنائية الموقّعة لمناطق المخططات التفصيلية بالمساحات والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٠٦ بتاريخ ٢٠٠٣/١١/١٠ والمتضمن في مادته الاولى استئصال مساحة (١٣١٢,٥٠ فدان) المحصورة بين علامتي الكيلو متر (٤٥,٧٥ - ٤٥,٧٥) على طريق القاهرة السويس الصحراوي وبعمق (٢,٥٠ كم) من حد الطريق والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٠ لسنة ١٩٩٥ لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير من مساحة الأراضي المخصصة لهيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن الامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة ووفقاً للخريطة والإحداثيات المحددة بالقرار، وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٠/٤/١٥ لقطعة الأرض سالفة الذكر لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير المحصورة بين علامتي الكيلو متر (٤٥,٣٥ - ٤٧,٦٠) على طريق القاهرة / السويس الصحراوي وبعمق ٢,٥٠ كم من حد الطريق القاهرة السويس وذلك طبقاً للقرار الجمهوري رقم (٣٠٦) لسنة ٢٠٠٣، وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠١٢/٤١٦) الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٢٠٩١) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٢ على استغلال قطعة الأرض لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالشروط وقيد الإرتفاع التي تضمنتها الموافقة، وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٥٠) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٦ بالموافقة على تطبيق نظام الحجوم بالمشروع عالياً على ان يتم الالتزام بالا يزيد معاميل إشغال الأرض عن الاشتراطات البنائية الواردة بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٩٠٤) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٨ وأنه في حالة الزيادة يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة مع التزام الشركة بالارتفاعات المقررة من القوات المسلحة، وعلى القرار الوزاري رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ باعتدال المخطط العام لقطعة الأرض المحصورة بين علامتي الكيلو متر (٤٥,٣٥ - ٤٧,٦٠) وعميق (٢,٥٠ كيلومتر) من حد طريق القاهرة / السويس الصحراوي بمساحة (١٣١٢,٥٠ فدان) بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب القرار الجمهوري رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٣ لإقامة مشروع عمراني متكامل التخطيط والتقسيم وطبقاً للحدود الموضحة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع، وعلى كتاب السيد المهندس / رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ المتضمن انه تم استعراض الطريق الواصل من نقطة (ل) على طريق السويس حتى نقطة (م) على طريق العين السخنة الجديدة طبقاً للوحة المرفقة وعليه يتم استقطاع (٧٥ م. ط) من الحد الغربي للأرض المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير وكذا (٧٥ م. ط) من أرض مدينتي لتنفيذ الطريق مع حصول شركة مدينة نصر تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بين مدينتي وأرض الشركة وكذا تحمل مدينتي تكلفة تنفيذ الطريق في أرض مدينة نصر حتي الحد مع شركة المستقبل مع تحملها تكلفة العمل الصناعي على طريق السويس عند نقطة (ل) وكذلك تحمل شركة المستقبل تكلفة تنفيذ الطريق في الجزء المار بالأرض المخصصة لها، وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ بين وزارة الدفاع وهيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للتطوير العمراني وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير وشركة المستقبل للتنمية العمرانية بشأن تنفيذ الطرق الإضافية بمنطقة العاصمة الإدارية الجديدة، وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٠١٧/٢٦٦٨) الواردة إلى مكتب رئيس الهيئة برقم (٨٧١٣٩) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٠ من الناحية العسكرية على تعديل قيد الإرتفاع لقطعة الأرض ليكون ٢٧٣,٧ متر من منسوب سطح البحر وبما لا يتجاوز منسوب أعلى نقطة بالمنشأ إرتفاع ٢١ م من مستوى سطح الأرض

- وعلى القرار الوزاري رقم (٤١١) بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (١٣١٢,٥) فدان، المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لإنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات، والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (١٥١) لسنة ٢٠١٣، واعتماد المخطط التفصيلي لقطعتي الأرض رقمي (ط)، (خ)، وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلي لقطعتي الأرض رقمي (و)، (ز) ضمن المشروع.
- وعلى القرار الوزاري رقم (٣٣٧) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٠ باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٣١٢,٥ فدان والمخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير شرق مدينة القاهرة الجديدة لإنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (ي) بمساحة ٤٨,٣٧ فدان بمشاة سكني متكامل الخدمات.
- وعلى القرار الوزاري رقم (٢٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (س) بمساحة ٥٥,٩٢ فدان، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (ر) بمساحة (٦٧,٦١) فدان وذلك ضمن المخطط العام لمشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بمساحة ١٣١٢,٥٦ فدان.
- وعلى السجل التجاري للشركة والمتضمن تعديل الإسم التجاري ليصبح مدينة نصر للإسكان والتعمير (ش م).
- وعلى الطلب المقدم من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٨٦٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ والمرفق به اللوحات الخاصة لمراجعة القرار الوزاري الخاص باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (س) والمنطقة (ر) واعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) وذلك ضمن المخطط العام لمشروع الشركة بمساحة ٢٠٢١٢,٥٦ م^٢ بالكيلو ٤٥ طريق القاهرة - السويس.
- وعلى الطلب المقدم من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٩٢٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلي المعدل للمنطقة (س)، (ر) واعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) وذلك ضمن المخطط العام لمشروع الشركة بمساحة ٢٠٢١٢,٥٦ م^٢ بالكيلو ٤٥ طريق القاهرة - السويس.
- وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤١٢٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٨ والمرفق به عدد ٧ نسخ من المخطط التفصيلي بعد المراجعة والاعتماد.
- وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٨.
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (س) بمساحة (٥٥,٩٢) فدان والمنطقة (ر) بمساحة (٦٧,٦١) فدان) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) بمساحة ٨٤,٧٩ فدان وذلك ضمن المخطط العام لمشروع الشركة بمساحة إجمالية (١٣١٢,٥٦) فدان بالكيلو ٤٥ طريق القاهرة - السويس شرق مدينة القاهرة الجديدة بقرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام (٤١١) لسنة ٢٠١٨، و(٣٣٧) لسنة ٢٠١٩ و(٢٨) لسنة ٢٠٢٢، وفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٢ والمتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

"قرار"

ماده (١): يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (س) بمساحة (٥٥,٩٢) فدان والمنطقة (ر) بمساحة (٦٧,٦١) فدان، وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) بمساحة ٨٤,٧٩ فدان وذلك ضمن المخطط العام لمشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بمساحة إجمالية (١٣١٢,٥) فدان، بالكيلو ٤٥ طريق القاهرة - السويس شرق مدينة القاهرة الجديدة بقرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام (٤١١) لسنة ٢٠١٨، و(٣٣٧) لسنة ٢٠١٩ و(٢٨) لسنة ٢٠٢٢، والتي تعتبر جميعها مكملات لهذا القرار.

- مادة (٢) :** تلتزم الشركة من بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة والالتزام 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 فى هذا الشأن .
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة العقود المبرمة بين الشركة ومالكى/قاطنى الوحدات ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة بالتنسيق مع الشركة القابضة لكهرباء مصر لتوفير الطاقة اللازمة للمشروع وتحديد مصادرها وتلتزم الشركة بالحصول على موافقة الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المبينة بالشروط المرفقة ، وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات الجرافى فى إطار المخطط لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١١) :** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٤) :** 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 الصادر بإعتماد المخطط التفصيلي المعدل للمنطقة (س) بمساحة (٥٥,٩٢) فدان والمنطقة (ر) بمساحة (٦٧,٦١) فدان) وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (هـ) بمساحة ٨٤,٧٩ فدان وذلك ضمن المخطط العام لمشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بمساحة اجمالية (١٣١٢,٥٦) فدان بالكيلو ٤٥ طريق القاهرة - السويس شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض انشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ والمعدل بالقرارات الوزارية ارقام ٣٦١ لسنة ٢٠١٦ ورقم ٤١١ لسنة ٢٠١٨ ورقم (٣٣٧) لسنة ٢٠١٩ .

مساحة المخطط المعتمد لأرض مشروع " شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير " :
- اجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٣١٢,٥٠) فدان أى ما يعادل ٥٥١٢٥٠٠,٠٠ م^٢.

مكونات المشروع :-

- ١- تبلغ مساحة الاراضى السكنية (اجمالى المناطق السكنية) ٧١٢,١٦ فدان بما يعادل ٢٩٩١٠٧٨,٠٦ م^٢ وتمثل نسبة ٥٤,٢٦ % من اجمالى مساحة أرض المشروع.
 - ٢- تبلغ مساحة اراضى الخدمات ٣٢٢,١٨ فدان أى مايعادل ٢م^٢ ١٣٥٣١٤٤,٠٤ وتمثل نسبة ٢٤,٥٥ % من اجمالى مساحة المشروع ؛ وتشمل على الآتى :-
تبلغ مساحة الخدمات الاقليمية ٢٤١,٦٣ فدان أى مايعادل ١٠١٤٨٣٧,٨٣ م^٢ وتمثل نسبة ١٨,٤١ % من اجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الخدمات المركزية ٤٢,٤١ فدان أى مايعادل ١٧٨١٣٤,٨٩ م^٢ وتمثل نسبة ٣,٢٣ % من اجمالى مساحة أرض المشروع .
تبلغ مساحة الاسكان المختلط ٣٨,١٤ فدان أى مايعادل ١٦٠١٧١,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة ٢,٩١ % من اجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٣- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ١٢٦,٧٠ فدان بما يعادل ٥٣٢١٥٤,٤٢ م^٢ وتمثل نسبة ٩,٦٥ % من اجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٤- تبلغ مساحة اراضى حرم كابات الضغط العالي وحرم طريق السويس ٩٥,٦٩ فدان بما يعادل ٤٠١٨٨٨,٥٩ م^٢ وتمثل نسبة ٧,٢٩ % من اجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٥- تبلغ مساحة الطرق الخارجية (محور الامل) ٤٣,٧٥ فدان أى مايعادل ١٨٣٧٥٧,٣٤ م^٢ وتمثل نسبة ٣,٣٣ % من اجمالى مساحة أرض المشروع .
 - ٦- تبلغ مساحة المرافق ١٢,٠٢ فدان أى مايعادل ٥٠٤٧٧,٥٥ م^٢ وتمثل نسبة ٠,٩٢ % من اجمالى مساحة أرض المشروع .
- اولا :- المناطق السكنية على مستوى المشروع :

- ١- تبلغ مساحة الاراضى السكنية (اجمالى المناطق السكنية) ٧١٢,١٦ فدان بما يعادل ٢٩٩١٠٧٨,٠٦ م^٢ وتمثل نسبة ٥٤,٢٦ % من اجمالى مساحة أرض المشروع ؛ وطبقا للجدول التالي :-

اسم المنطقة	المساحة (م ^٢)	المساحة بالفدان	الاستعمال
ج	٣١٣٢٢٣,٥٨	٧٤,٥٨	سكنى متكامل الخدمات
هـ	٣٥٦١٠٨,٢٧	٨٤,٧٩	سكنى متكامل الخدمات
أ	٣٣٦٣٣,٠٨	٨,٠٠	سكنى متكامل الخدمات
و	٢٥٦٤٨٢,٥٤	٦١,٠٧	سكنى متكامل الخدمات
ز	١٧٧٥٢٦,٣٠	٤٢,٢٧	سكنى متكامل الخدمات
ح	٢٢٤٧٤٣,٣٧	٥٣,٥١	سكنى متكامل الخدمات
ط	٥٣١٢٣٩,٧٤	١٢٦,٤٩	سكنى متكامل الخدمات
س	٢٣٤٨٧٦,١٩	٥٥,٩٢	سكنى متكامل الخدمات
ر	٢٨٣٩٧٨,٠٥	٦٧,٦١	سكنى متكامل الخدمات
ز'	٢٣٧٩,٧٦	٠,٥٧	سكنى متكامل الخدمات
ي	٢٠٣١٥٤,١	٤٨,٣٧	سكنى متكامل الخدمات
الاجمالى	٢٦١٧٣٤٤,٩٨	٦٢٣,١٨	

- ٢- تشمل مساحة المناطق السكنية الخدمات الخاصة بها والطرق الداخلية والمناطق الخضراء .
- ٣- بالإضافة الى جزء من منطقة (ت) بنشاط "سكنى متكامل الخدمات " بمساحة ٣٧٣٧٣٣,٠٨ م^٢ أى ما يعادل ٨٨,٩٨ فدان

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية بالمشروع :-

لا تزيد النسبة البنائية F.P (اسكان + خدمات) عن ٣٠٪ كحد أقصى من اجمالى مساحة المشروع ؛ بالإضافة الى ٤٪ جراجات مغطاه بشرط الا يزيد معامل اشغال الارض عن (١) بتطبيق قاعدة الحجم ؛ وفى حالة الزيادة يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسيير لتحديد قيمة العلوة المقررة مع الالتزام بالارتفاعات المقررة من القوات المسلحة .
 قيد الارتفاع المحدد للمشروع هو (٢١م - ٣٠م - ٣٦م) من مستوى سطح الارض طبقا للموافقة العسكرية رقم ٢٧٧٧ / ٢٠١٩ وبما لا يزيد عن ٢٧٣,٧م ايها اقل من منسوب سطح البحر .
 المناطق السكنية تشمل خدماتها والطرق الداخلية ؛ ونسبة اراضى الخدمات تمثل نسبة من ٨ الى ١٢ ٪ من اجمالى مساحة المنطقة السكنية .

تلتزم الشركة بتطبيق الاشتراطات الخاصة بوزارة السياحة لمنطقة الفنادق واشترائط الهيئة العامة للابنية التعليمية للمنطقة التعليمية الكثافة السكانية على مستوى المشروع ١٢٠ شخص / فدان .
 المسافة بين العمارات السكنية بارتفاع (ارضى + ٥ أدوار) ١٠م من جميع الجهات .
 المسافة بين العمارات السكنية بارتفاع (ارضى + ٤ أدوار) ٨م من جميع الجهات .

ثانيا :- مناطق الخدمات الاقليمية والمركزية ومناطق الاسكان المختلط على مستوى المشروع :-

تبلغ مساحة اراضى الخدمات ٣٢٢,١٨ فدان اى مايعادل ١٣٥٣١٤٤,٠٤ م^٢ وتمثل نسبة ٢٤,٥٥ ٪ من اجمالى مساحة المشروع ؛ وطبقا للجدول التالية :-

١- جدول مناطق الخدمات الاقليمية والمركزية وتشمل الطرق الداخلية والمناطق الخضراء وتشمل على (تجارى - ترفيهى - ادارى - فندقى - تعليمى - صحى - سكنى مختلط) :

اسم المنطقة	المساحة (م ^٢)	المساحة بالفدان	الاستعمال
أ	٣٧٥٣٢٦,٩٦	٨٩,٣٦	سكنى مختلط / خدمات إقليمية
ب	٨١١٢٩,٥٥	١٩,٣٢	سكنى مختلط / خدمات إقليمية
ب'١	٧٢١٩٢,٤٦	١٧,١٩	سكنى مختلط / خدمات إقليمية
ج	٦٦١٠٢,٨١	١٥,٧٤	سكنى مختلط / خدمات إقليمية
أ١	١٢٦٦٥٦,٦٧	٣٠,١٦	خدمات إقليمية
ف	٢٢٠١٩٦,١٥	٥٢,٤٣	خدمات إقليمية
ش	٦٠٨٤٦,٢٣	١٤,٤٩	خدمات إقليمية
د ش'١	١٢٣٨٧,٠٠	٢,٩٥	خدمات إقليمية
ج'١	٨٥٨٤٣,٠٢	٢٠,٤٤	سكنى مختلط / خدمات مركزية
د	٤٤٤٢٤,٦٧	١٠,٥٨	سكنى مختلط / خدمات مركزية
و'١	١٠٦٧٢,٠٣	٢,٥٤	سكنى مختلط / خدمات مركزية
ي	٣٧١٩٥,١٧	٨,٨٦	سكنى مختلط / خدمات مركزية
الاجمالى	١١٩٢٩٧٢,٧٢	٢٨٤,٠٤	
ع	٥٠٤٧٧,٥٥	١٢,٠٢	مرافق
ذ	٣١٧٦٠,٨١	٧٥,٦٢	أرض مالك الشركة / حرم الكابلات
ز	٨٤٢٨٧,٧٨	٢٠,٠٧	منطقة خضراء / حرم طريق السويس

٢- تبلغ مساحة الاسكان المختلط ٣٨,١٤ فدان أى ما يعادل ١٦٠,١٧١,٣٢ م^٢ وتمثل نسبة ٢,٩١ % من اجمالي مساحة ارض المشروع (و هي عبارة عن جزء من المنطقة (ت) و التي تشمل على :-

اسم المنطقة	الاستعمال	المساحة (م ^٢)	المساحة بالفدان	النسبة
ت	سكنى متكامل الخدمات	٣٧٣٧٣٣,٠٨	٨٨,٩٨	٧٠,٠٠ %
	سكنى مختلط	١٦٠,١٧١,٣٢	٣٨,١٤	٣٠,٠٠ %
الاجمالى		٥٣٣٩٠٤,٤٠	١٢٧,١٢	١٠٠,٠٠ %

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات بالمشروع :-

١. لا تزيد النسبة البنائية F.P (اسكان + خدمات) عن ٣٠ % كحد اقصى من اجمالي مساحة المشروع ؛ بالإضافة الى ٤ % جراجات مغطاه بشرط الايزيد معامل اشغال الارض عن (١) بتطبيق قاعدة الحجم ؛ وفي حالة الزيادة يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسيير لتحديد قيمة العلاوة المقررة مع الالتزام بالارتفاعات المقررة من القوات المسلحة .
٢. يتم الالتزام بارتفاعات من جميع الجوانب (امامي - جانبي - خلفي) بما لا يقل عن ٦ متر وبين المباني وبعضها .
٣. يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥ م^٢ مباني مغطاة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير اسكن انتظار سيارات وفقا للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
٤. يتم الالتزام بتوفير ممر بعرض لا يقل عن ٦ م بين مناطق الاسكان ومناطق الخدمات .

ميزانية استعمالات الاراضى للمنطقتين رقم (س ؛ ر) محل الاعتماد :-

- اجمالي مساحة قطعتى الارض (١٢٣,٥٤) فدان أى ما يعادل (٥١٨٨٥٤,٢٤) م^٢ التي تشمل على :
 - تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاسكان ٥٢,٦ فدان بما يعادل ٢٢٠,٧٧٧,١٣ م^٢ وتمثل نسبة ٤٣ % من مساحة المنطقتين (س؛ر).
 - تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات (خدمات + غرف الامن (f.p)) ٣,٠ فدان أى ما يعادل ١٢٥٣٠,٩١ م^٢ وتمثل نسبة ٢ % من مساحة المنطقتين (س؛ر) .
 - تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات والمناطق الخضراء ٦٧,٩٩ فدان بما يعادل ٢٨٥٥٤٦,١٩ م^٢ وتمثل نسبة ٥٥ % من مساحة المنطقتين (س؛ر).

أراضى الإسكان على مستوى للمنطقتين (س؛ر)

- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للاسكان ٥٢,٦ فدان بما يعادل ٢٢٠,٧٧٧,١٣ م^٢ وتمثل نسبة ٤٣,٠٠ % من مساحة المنطقتين (س؛ر)

- جدول يوضح اجمالي المساحات المبنية بالدور الأرضي F.P و اجمالي قطع الاراضى على مستوى المنطقتين :

اجمالى مساحة قطع الاراضى بالمنطقة	٢٢٠,٧٧٧,١٣ م ^٢
اجمالى F.P	٩٩١٩٤,٣٤ م ^٢
اجمالى BUA	٢٣٥٤٥٣٢,٥٩ م ^٢
اجمالى عدد الوحدات	١٠٤١ وحدة
اجمالى قطع الاراضى	٤٣٥ قطعة

بيان قطع الاراضى السكنية التفصيلي لكامل المنطقة طبقا للجداول الموضحة باللوحة

الاشتراطات البنائية لقطع اراضى النموذج السكنى :-

- الارتكادات لقطع الاراضى TH-١ لا تقل عن الامامى ٤م - الخلفى ٦م - الجانبى ٣م وبارتفاع ارضى ودورين .
- الارتكادات لقطع الاراضى TH-٢ لا تقل عن الامامى ٤م - الخلفى ٦م - الجانبى ٤م وبارتفاع ارضى وثلاث ادوار .
- الارتكادات لقطع الاراضى SA من جانبيين لا تقل عن الامامى ٤م - الخلفى ٦م - الجانبى ٣م وبارتفاع ارضى ودورين .
- الارتكادات لقطع الاراضى SA من جانب واحد
- لا تقل عن الامامى ٤م - الخلفى ٦م - الجانبى ٤م من جهة واحدة وبارتفاع ارضى واول وغرف سطح .
- الارتكادات لقطع الاراضى SV
- لا تقل عن الامامى ٤م - الخلفى ٤م - الجانبى ٤م وبارتفاع ارضى واربعة ادوار وغرف سطح ويمكن ان تصل الى ٦ متر في حالة عدم وجود فتحات جانبية وهى عبارة عن وحدات متصلة رأسيا الارضى والأول وحدة والثاني والثالث والرابع وحدة .

- الالتزام بتوفير اماكن انتظار سيارة لكل وحدة سكنية كحد ادنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بأنه فى حالة زيادة طول البلوك السكنى عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر مشاة لا يقل عن ٤م كل ١٥٠ م .

ثانيا : اراضى الخدمات على مستوى المنطقتين (س:ر):-

تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات+غرف الامن ٣,٢ فدان اى مايعادل ١٣٢٨٨,٥٦ م^٢ وتمثل نسبة ٣٪ من مساحة المنطقتين وطبقا للجدول التالي :-

المنطقة	الاستخدام	المساحة (م ^٢)	المساحة (فدان)	الاشتراطات البنائية		
				النسبة البنائية	سطح (f.p)	إجمالي المسطح العيني (BUA)
منطقة الخدمات ١-	تجاري	٢٨٩٤,٩٤	٠,٦٩	٢٠,٠٠٪	٨٦٨,٤٨	٢٦٠٥,٤٥
منطقة الخدمات ٢-	تجاري	٤٢٠٨,٩٥	١	٢٠,٠٠٪	١٢٦٢,٥٩	٣٧٨٧,٧٨
منطقة الخدمات ٣-	تجاري	٥٣٢٧,٣٢	١,٢٧	٢٠,٠٠٪	١٥٩٨,٢	٤٧٩٤,٥٩
غرف امن (f.p)	غرف امن	١٠٠	٠,٠٢	-	١٠٠	١٠٠
الأجمالي		١٢٥٣٠,٩١	٢,٩٨	-	٣٨٢٩,٢٧	١١٢٨٧,٨٢

ميزانية استعمالات الاراضي للمنطقتين رقم (هـ) محل الاعتماد :-

اجمالي مساحة قطعة الارض (٨٤,٧٩) فدان أى ما يعادل (٣٥٦١,٠٨,٢٧) م^٢ التى تشمل على :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض (٨٤,٧٩) فدان أي ما يعادل (٢٥٦١٠٨,٢٧) م^٢ التي تشمل على:
- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للسكان ٣٠,٤٧ فدان بما يعادل ١٢٧٩٧٨,٣٨ م^٢ وتمثل نسبة ٣٥,٩٤ % من مساحة المنطقة (هـ).
 - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات ٢,٩٤ فدان أي ما يعادل ١٢٣٦٥,٦٣ م^٢ وتمثل نسبة ٣,٥ % من مساحة المنطقة (هـ).
 - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء ٥١,٣٧ فدان بما يعادل ٢٢١٥٧٦٤,٢٦ م^٢ وتمثل نسبة ٦٠,٦ % من مساحة المنطقة (هـ).

- تبلغ مساحة الاراضى المخصصة للخدمات ٢,٩٤ فدان اى مايعادل ١٢٣٦٥,٦٣ م^٢ وتمثل نسبة ٣,٥ % من مساحة المنطقة (هـ).

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء ٥١,٣٧ فدان بما يعادل ٢٦,٢٦١٥٧٦٤م^٢ وتمثل نسبة ٦٠,٦٪ من مساحة المنطقة (هـ).

أولاً:- أراضي الإسكان على مستوى للمنطقة (أ)

الإشتراطات العامة

- ١- قيد الارتفاع المحدد للمشروع هو (٢١ م - ٣٠ م - ٣٦ م) من مستوى سطح الأرض طبقاً للموافقة العسكرية رقم ٢٧٧٧ / ٢٠١٩ .
- ٢- الكثافة العامة على مستوى المشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ١٢٠ شخص / فدان .
- ٣- اجمالى عدد السكان بمشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ١٥٧٥٠٠٠٠ نسمة .
- ٤- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- ٥- لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المغلفة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للعصارات السكنية، و ١٠ % من مسطح الدور الأرضي لخدمات، ووفقاً لإشتراطات الهيئة والمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- ٨- تتولى " شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير " على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني بقطعة الأرض عالياً، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٢- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٣- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (١٠ ، ٩ ، ٨)
- ١٤- تلتزم " شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير " : بالطريق العار بارض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الادارية الجديدة طبقاً للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق وطبقاً للبروتوكول الموقع فى هذا الخصوص ودون ادنى مسؤولية على الهيئة أجهزات المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .
- ١٥- تلتزم الشركة بمسؤوليتها عن التنسيق مع الجهات المعنية بالنسبة لاندخل المشروع من الطرق الإقليمية المحيطة بالمشروع ، وكذا هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني والجهات المعنية بشأن ارتفاعات المشروع .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٥ م^٢ مباني مغلفة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصري للجرارات .
- ١٧- تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانته التفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

طرف ثان

فوزى محمد موسى

مقوضاً عن الشركة

رقم قومي ٢٥٤٠٠٨٤٩٠١٠٠

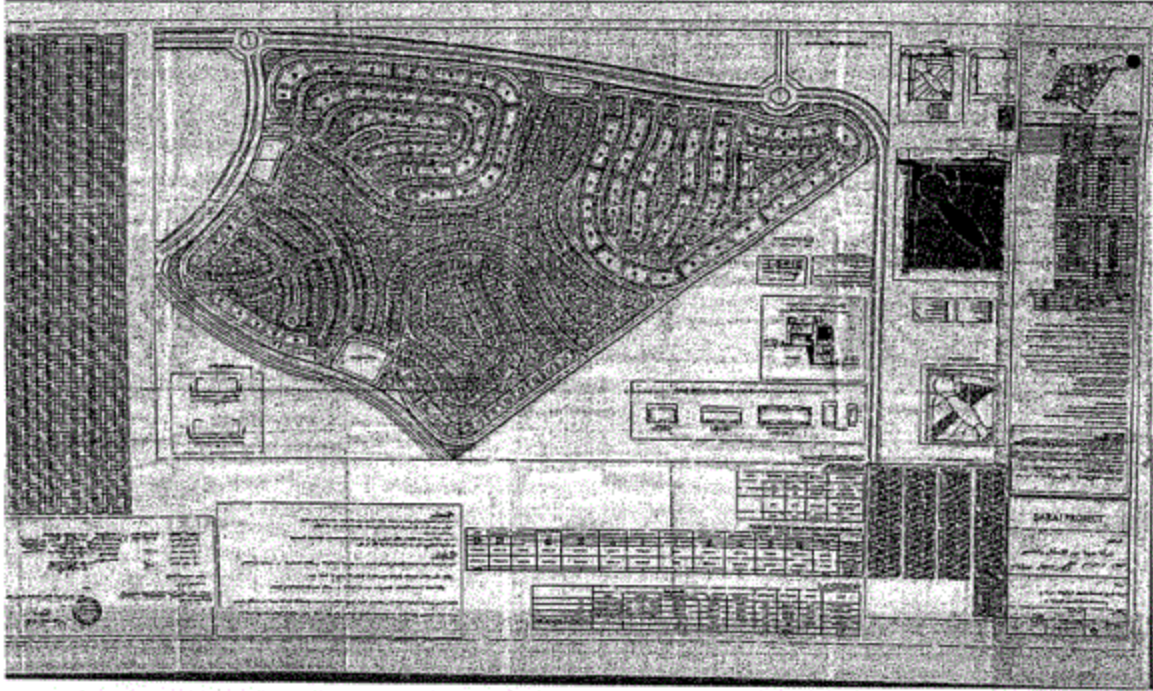
طرف اول

نائب رئيس الهيئة

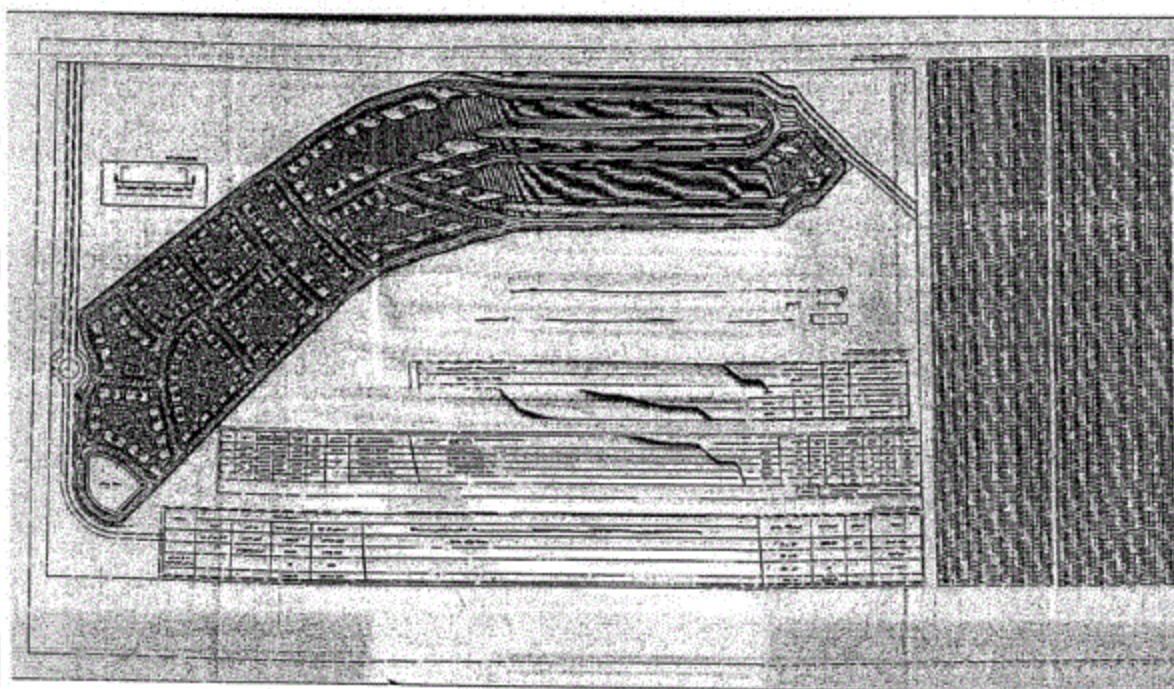
لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /

احمد محمد موسى



١٦/١٠/٢٠٢٥



محمد هاشم الجبالي
كاتب

