

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢

بشأن اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (س) بمساحة ٥٥,٩٢ فدان  
وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة (ر) بمساحة ٦٧,٦١ فدان  
وذلك ضمن المخطط العام لمشروع شركة مدينة نصر 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 رقم ٣٦١ لسنة ٢٠١٦

ورقم ٤١١ لسنة ٢٠١٨ ورقم ٣٣٧ لسنة ٢٠١٩

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات  
العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٠٦) بتاريخ ٢٠٠٣/١١/١٠ والمتضمن فى مادته الأولى استئزال مساحة ١٣١٢,٥٠ فدان المحصورة بين علامتى الكيلو متر ٤٣,٥ و ٤٥,٧٥ على طريق القاهرة السويس الصحراوى وبعمق ٢,٥٠ كم من حد الطريق والصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٠ لسنة ١٩٩٥ لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير من مساحة الأراضى المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للصادر بشأنها قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن الامتداد الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ووفقاً للخريطة والإحداثيات المحددة بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٠/٤/١٥ لقطعة الأرض سالفه الذكر لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير المحصورة بين علامتى الكيلو متر ٤٣,٥ ، ٤٥,٧٥ على طريق القاهرة / السويس الصحراوى وبعمق ٢,٥٠ كم من حد الطريق القاهرة السويس وذلك طبقاً للقرار الجمهورى رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٣ ؛

وعلى موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة بكتابها رقم (٢٠٩١) بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٢ على استغلال قطعة الأرض لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالشروط التى تضمنتها الموافقة وتحديد قيود الارتفاع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠٥٠) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٦ بالموافقة على تطبيق نظام الحجم بالمشروع عليه على أن يتم الالتزام بالألأ يزيد معامل إشغال الأرض عن الاشتراطات البنائية الواردة بالخطاب رقم (١٩٠٤) بتاريخ ٢٠١٢/٣/٨ علماً بأنه فى حالة الزيادة يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة مع التزام الشركة بالارتفاعات المقررة من القوات المسلحة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض المحصورة بين علامتى الكيلو متر ٤٣,٥ والكيلو متر ٤٥,٧٥ وعمق ٢,٥ كيلو متر من حد طريق القاهرة السويس الصحراوى بمساحة ١٣١٢,٥٠ فدان بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٣ لإقامة مشروع عمرانى متكامل التخطيط والتقسيم طبقاً للحدود الموضحة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع ؛ وعلى كتاب السيد المهندس رئيس الإدارة المركزية للمرافق رقم (٢٥٦٠٩) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٣٠ المتضمن أنه تم استعراض الطريق الواصل من نقطة (ل) على طريق السويس حتى نقطة (م) على طريق العين السخنة الجديد طبقاً للوحة المرفقة وعليه يتم استقطاع (٧٥ م.ط) من الحد الغربى للأرض المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير وكذا (٧٥ م.ط) من أرض مدينتى لتنفيذ الطريق مع تحمل شركة مدينة نصر تكلفة تنفيذ الطريق فى الجزء المار بين مدينتى وأرض الشركة وكذا تحمل مدينتى تكلفة تنفيذ الطريق فى أرض مدينة نصر حتى الحد مع شركة المستقبل مع تحملها تكلفة العمل الصناعى على طريق السويس عند نقطة (ل) وكذلك تحمل المستقبل تكلفة تنفيذ الطريق فى الجزء المار بالأرض المخصصة لها ؛ وعلى القرار الوزارى رقم (٣٦١) بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٥ باعتماد المخطط التفصيلى المقدم من الشركة لقطعتى الأرض رقمى (و) ، (ز) بمساحة إجمالية ١٠٣,٢٥ فدان ضمن المشروع عاليه لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛ وعلى عقد الاتفاق المبرم بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ بين وزارة الدفاع وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير وشركة المستقبل للتنمية العمرانية بشأن تنفيذ الطرق الإضافية بمنطقة العاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى خطاب هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٦٦٨) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٠ متضمناً الموافقة العسكرية بتعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض ليكون ٢٧٣,٧ م من منسوب سطح البحر وبما لا يتجاوز منسوب أعلى نقطة بالمنشأ ارتفاع ٢١ م من مستوى سطح الأرض ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤١١) بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥ باعتماد تعديل المخطط العام واعتماد المخطط التفصيلى لقطعتى الأرض رقمى (ط) ، (ح) وكذا اعتماد تعديل المخطط التفصيلى لقطعتى الأرض رقمى (و) ، (ز) ضمن المشروع ؛

وعلى القرار الوزارى 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 التفصيلى لقطعة الأرض رقم (ى) بمساحة ٤٨,٣٧ فدان ؛

وعلى خطاب هيئة عمليات القوات المسلحة رقم (٢٧٧٧) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٥ بالموافقة من وجهة النظر العسكرية على تعديل قيد الارتفاع لقطعة الأرض المشار إليها عاليه ليكون (٢١ م - ٣٠ م - ٣٦ م) على النحو المفصل بالخطاب من مستوى سطح الأرض وبما لا يزيد عن (٢٧٣,٧ م) من منسوب سطح البحر أيهما أقل بدلاً من ٢١ م من مستوى سطح الأرض ؛

وعلى خطاب شركة مدينة نصر الوارد برقم (٤٢١٨٦٧) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٧ والمرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلى للمنطقتين (س) ، (ر) المطلوب اعتماده والمرفق به التفويضات والتعهدات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٦١٧٩) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣ والمرفق به عدد (٧) نسخ من المخطط التفصيلى بعد المراجعة والتوقيع ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير باعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة (س) بمساحة ٥٥,٩٢ فدان والمخطط التفصيلي للمنطقة (ر) بمساحة ٦٧,٦١ فدان وذلك ضمن المخطط العام لمشروع الشركة بمساحة إجمالية ١٣١٢,٥٦ فدان بالكيلو ٤٥ طريق القاهرة - السويس شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ والمعدل بالقرارات الوزارية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠١٦ ورقم ٤١١ لسنة ٢٠١٨ ورقم ٣٣٧ لسنة ٢٠١٩ وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د . مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٩ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف ؛

### قـسـرـر :

- مادة ١ -** يعتمد المخطط التفصيلي للمنطقة (س) بمساحة ٥٥,٩٢ فدان والمخطط التفصيلي للمنطقة (ر) بمساحة ٦٧,٦١ فدان وذلك ضمن المخطط العام لمشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بمساحة إجمالية ١٣١٢,٥٦ فدان بالكيلو ٤٥ طريق القاهرة - السويس شرق مدينة القاهرة الجديدة بغرض إنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات والمعتمد بالقرار الوزاري رقم (١٥١) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ والمعدل بالقرارات الوزارية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠١٦ ورقم ٤١١ لسنة ٢٠١٨ ورقم ٣٣٧ لسنة ٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم البدء في تسويق العقارات إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بتقديم المخططات التفصيلية لمراحل المشروع طبقاً للمخطط العام لكامل مساحة المشروع تباعاً لكل مرحلة .

**مادة ٤ -** 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 ٥ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

**مادة ١٠ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ . د مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار**

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

باعتقاد المخطط التفصيلى للمنطقة (س) بمساحة ٥٥,٩٢ فدان والمنطقة (ر) بمساحة ٦٧,٦١ فدان وذلك ضمن المخطط العام لمشروع شركة مدينة نصر 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 رقم ٣٦١ لسنة ٢٠١٦ ورقم ٤١١ لسنة ٢٠١٨ ورقم ٣٣٧ لسنة ٢٠١٩

مساحة المخطط المعتمد لأرض مشروع "شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير" :  
إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٣١٢,٥٠ فدان أى ما يعادل ٢٥٥١٢٥٠٠,٠٠ .

#### مكونات المشروع :

- ١ - تبلغ مساحة الأراضى السكنية (إجمالى المناطق السكنية) ٧١٢,١٦ فدان بما يعادل ٢٢٩٩١٠٧٨,٠٦م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٤,٢٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ مساحة أراضى الخدمات ٣٢٢,١٨ فدان أى ما يعادل ٢١٣٥٣١٤٤,٠٤م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٤,٥٥%) من إجمالى مساحة المشروع ؛ وتشمل الآتى :
  - تبلغ مساحة الخدمات الإقليمية ٢٤١,٦٣ فدان أى ما يعادل ٢١٠١٤٨٣٧,٨٣م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٨,٤١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
  - تبلغ مساحة الخدمات المركزية ٤٢,٤١ فدان أى ما يعادل ٢١٧٨١٣٤,٨٩م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣,٢٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
  - تبلغ مساحة الإسكان المختلط ٣٨,١٤ فدان أى ما يعادل ٢١٦٠١٧١,٣٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية الرئيسية ١٢٦,٧٠ فدان بما يعادل ٥٣٢١٥٤,٤٢ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٩,٦٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ مساحة أراضى حرم كابلات الضغط العالى وحرم طريق السويس ٩٥,٦٩ فدان بما يعادل ٤٠١٨٨٨,٥٩ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٧,٢٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ مساحة الطرق الخارجية (محور الأمل) ٤٣,٧٥ فدان أى ما يعادل ١٨٣٧٥٧,٣٤ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣,٣٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦ - تبلغ مساحة المرافق ١٢,٠٢ فدان أى ما يعادل ٥٠٤٧٧,٥٥ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٠,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

#### أولاً - المناطق السكنية على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى السكنية (إجمالى المناطق السكنية) ٧١٢,١٦ فدان بما يعادل ٢٢٩٩١٠٧٨,٠٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٥٤,٢٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقا للجدول التالى :

اسم المنطقة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة بالفدان	الاستعمال
ج	٣١٣٢٢٣,٥٨	٧٤,٥٨	سكنى متكامل الخدمات
د	٣٥٦١٠٨,٢٧	٨٤,٧٩	سكنى متكامل الخدمات
هـ	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

اسم المنطقة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة بالفدان	الاستعمال
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
الإجمالي	٢٦١٧٣٤٤,٩٨	٦٢٣,١٨	

تشمل مساحة المناطق السكنية الخدمات الخاصة بها والطرق الداخلية والمناطق الخضراء .

بالإضافة إلى جزء من منطقة (ت) بنشاط "سكنى متكامل الخدمات" بمساحة ٢٣٧٣٧٣٣,٠٨م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٨٨,٩٨ فدان .

#### الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية بالمشروع :

لا تزيد النسبة البنائية F.P (إسكان + خدمات) عن (٣٠٪) كحد أقصى من إجمالي مساحة المشروع ؛ بالإضافة إلى (٤٪) جراجات مغطاة بشرط ألا يزيد معامل إشغال الأرض عن (١) بتطبيق قاعدة الحجم ؛ وفى حالة الزيادة يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المقررة مع الالتزام بالارتفاعات المقررة من القوات المسلحة .

قيد الارتفاع المحدد للمشروع هو (٢١م - ٣٠م - ٣٦م) من مستوى سطح الأرض طبقاً للموافقة العسكرية رقم ٢٧٧٧ لسنة ٢٠١٩ وبما لا يزيد عن ٢٧٣,٧م أيهما أقل من منسوب سطح البحر .

المناطق السكنية تشمل خدماتها والطرق الداخلية ؛ ونسبة أراضي الخدمات تمثل من (٨) إلى (١٢٪) من إجمالي مساحة المناطق السكنية .

تلتزم الشركة بتطبيق الاشتراطات الخاصة بوزارة السياحة لمنطقة الفنادق واشتراطات الهيئة العامة للأبنية التعليمية للمنطقة التعليمية .

الكثافة السكانية على مستوى المشروع ١٢٠ شخص / فدان .  
المسافة بين العمارات السكنية بارتفاع (أرضى + ٥ أدوار) ١٠ أمتار  
من جميع الجهات .

المسافة بين العمارات السكنية بارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) ٨ أمتار  
من جميع الجهات .

**ثانياً - مناطق الخدمات الإقليمية والمركزية ومناطق الإسكان المختلط على مستوى المشروع :**

تبلغ مساحة أراضي الخدمات ٣٢٢,١٨ فدان أى ما يعادل ٢م٣٥٣١٤٤,٠٤

وتمثل نسبة (٢٤,٥٥%) من إجمالى مساحة المشروع ؛ وطبقاً للجدول التالية :

١ - جدول مناطق الخدمات الإقليمية والمركزية وتشمل الطرق الداخلية  
والمناطق الخضراء وتشمل (تجارى - ترفيهى - إدارى - فندقى - تعليمى -  
صحي - سكنى مختلط) :

اسم المنطقة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة بالفدان	الاستعمال
أ	٣٧٥٣٢٦,٩٦	٨٩,٣٦	سكنى مختلط/ خدمات إقليمية
ب	٨١١٢٩,٥٥	١٩,٣٢	سكنى مختلط/ خدمات إقليمية
ب'	٧٢١٩٢,٤٦	١٧,١٩	سكنى مختلط/ خدمات إقليمية
ق	٦٦١٠٢,٨١	١٥,٧٤	سكنى مختلط/ خدمات إقليمية
أ'	١٢٦٦٥٦,٦٧	٣٠,١٦	خدمات إقليمية
ف	٢٢٠١٩٦,١٥	٥٢,٤٣	خدمات إقليمية
ش	٦٠٨٤٦,٢٣	١٤,٤٩	خدمات إقليمية
ش'	١٢٣٨٧,٠٠	٢,٩٥	خدمات إقليمية
ج'	٨٥٨٤٣,٠٢	٢٠,٤٤	سكنى مختلط/ خدمات مركزية
د	٤٤٤٢٤,٦٧	١٠,٥٨	سكنى مختلط/ خدمات مركزية
و'	١٠٦٧٢,٠٣	٢,٥٤	سكنى مختلط/ خدمات مركزية

اسم المنطقة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة بالفدان	الاستعمال
ي	٣٧١٩٥,١٧	٨,٨٦	سكنى مختلط/ خدمات مركزية
الإجمالى	١١٩٢٩٧٢,٧٢	٢٨٤,٠٤	
ع	٥٠٤٧٧,٥٥	١٢,٠٢	مرافق
ذ	٣١٧٦٠٠,٨١	٧٥,٦٢	أرض مالك الشركة/ حرم الكليات
ذ'	٨٤٢٨٧,٧٨	٢٠,٠٧	منطقة خضراء/ حرم طريق السويس

٢ - تبلغ مساحة الإسكان المختلط ٣٨,١٤ فدان أى ما يعادل ١٧١,٣٢م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢,٩١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع (وهى عبارة عن جزء من المنطقة (ت) والتي تشتمل على :

اسم المنطقة	الاستعمال	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المساحة بالفدان	النسبة
ت	سكنى متكامل الخدمات	٣٧٣٧٣٣,٠٨	٨٨,٩٨	٧٠,٠٠٪
	سكنى مختلط	١٦٠١٧١,٣٢	٣٨,١٤	٣٠,٠٠٪
الإجمالى		٥٣٣٩٠٤,٤٠	١٢٧,١٢	١٠٠,٠٠٪

#### الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الخدمات بالمشروع :

- ١ - لا تزيد النسبة البنائية F.P (إسكان + خدمات) عن (٣٠٪) كحد أقصى من إجمالى مساحة المشروع ، بالإضافة إلى (٤٪) جراجات مغطاة بشرط ألا يزيد معامل اشغال الأرض عن (١) بتطبيق قاعدة الحجم ؛ وفى حالة الزيادة يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المقررة مع الالتزام بالارتفاعات المقررة من القوات المسلحة .
- ٢ - يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - جانبي - خلفى) بما لا يقل عن ٦ أمتار وبين المباني وبعضها .

- ٣ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢م٢٥ مبانى مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقا للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٤ - يتم الالتزام بتوفير ممر بعرض لا يقل عن (٦) أمتار بين مناطق الإسكان ومناطق الخدمات .

#### **ميرانية استعمالات الأراضى للمنطقتين رقم (س ، ر) محل الاعتماد :**

إجمالى مساحة قطعتى الأرض ١٢٣,٥٣ فدان أى ما يعادل ٢م٥١٨٨٥٤,٢٤

التي تشمل :

- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٥٦,٨ فدان بما يعادل ٢م٢٣٨٤١٧,١٨ وتمثل نسبة (٤٦%) من مساحة المنطقتين (س ، ر) .
- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات (خدمات + غرف الأمن F.P) ٣,٢ فدان أى ما يعادل ٢م١٣٢٨٨,٥٦ وتمثل نسبة (٣%) من مساحة المنطقتين (س ، ر) .
- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٣١,٢ فدان بما يعادل ٢م١٣١٢٣٧ وتمثل نسبة (٢٥%) من مساحة المنطقتين (س ، ر) .
- تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٣٢,٤ فدان بما يعادل ٢م١٣٥٩١١,٥ وتمثل نسبة (٢٦%) من مساحة المنطقتين (س ، ر) .
- أراضى الإسكان على مستوى المنطقتين (س ، ر) :**

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ٥٦,٨ فدان بما يعادل

٢م٢٣٨٤١٧,١٨ وتمثل نسبة (٤٦%) من مساحة المنطقتين (س ، ر) .

جدول يوضح إجمالى المساحات المبنية بالدور الأرضى (F.P) وإجمالى قطع  
الأراضى على مستوى المنطقتين :

٢٣٣٨٤١٧,١٨ م <sup>٢</sup>	إجمالى مساحة قطع الأراضى بالمنطقة
٢٩٧٤١٩,٤ م <sup>٢</sup>	إجمالى F.P
٢٠٥٦٢٣ م <sup>٢</sup>	إجمالى BUA
٧١٢ وحدة	إجمالى عدد الوحدات
٥٤٠ قطعة	إجمالى قطع الأراضى

بيان قطع الأراضى السكنية التفصيلى لكامل المنطقة طبقاً للجدول  
الموضحة باللوحه .

#### الاشتراطات البنائية لقطع أراضى النموذج السكنى :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى على قطعة الأرض الواحدة عن (٤٥%)  
من مساحة قطعة الأرض الواحدة .

الارتدادات بالنموذج السكنى FH لا تقل عن الأمامى ٤م - الخلفى ٦م -  
الجانبى ٣م وبارتفاع (أرضى + دورين) .

الارتدادات لقطع الأراضى ( أ ) لا تقل عن الأمامى ٤م - الخلفى ٦م -  
الجانبى ٣م وبارتفاع (أرضى + أول) .

الارتدادات لقطع الأراضى (ب) لا تقل عن الأمامى ٤م - الخلفى ٦م -  
الجانبى ٤م من جهة واحدة وبارتفاع (أرضى + أول) .

الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارة لكل وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض  
مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بأنه فى حالة زيادة طول البلوك السكنى عن ٢٥٠م يتم عمل ممر  
مشاة لا يقل عن ٦م كل ١٥٠م .



الترتيب	إجمالي المستخدم	المستخدم منطقة (س.ر)	المستخدم منطقة (ف)	المستخدم منطقة (ج)	المستخدم منطقة (هـ)	المستخدم منطقة (د)	المستخدم منطقة (ط)	المستخدم منطقة (ح)	المستخدم منطقتي (و.ز)	الرصيد على مستوى المشروع بالكامل	
١١٩٠٥٥٣,٥٩	٤١٣١٩٦,٤١	١٠١٥١١,٠١	١٢٤٠,٧٠	٣٣٥٨٧,١	٩٤٩٦	٣٥١٥٩,٤	١٢٢٧٤٠,٩٣	٤٧٢٤٦,٣٠	١٠٠٩٦٨,٠٢	١٦٥٣٧٥٠	مساحة الدور الأرضي (F.P) سكني وخدمات
٣٢١٠٥٨٧,٤٨	٢٢٥٠٩١٢,٠٢	٢١٧٥٩٧,٧٣	١٢٤٠٠,٩٦	٣١٦٣٠٢,٣٤	٢٤٤٨٨	٧٥٢٨٨,١٨	١٥٨٨٩٢,٩٣	٢٣٠١٨٣,٣٩	٥١٩٢٥٢,٤٩	٥٥١٢٥٠٠	إجمالي المسطحات التيانية للمشروع (BUA) سكني وخدمات
٢٢٠٥٠٠						٠	٠	٠	٠	٢٢٠٥٠٠	جراجات مقطعات

### الاشتراطات العامة

- ١ - قيد الارتفاع المحدد للمشروع هو (٢١م - ٣٠م - ٣٦م) من مستوى سطح الأرض طبقاً للموافقة العسكرية رقم ٢٧٧٧ لسنة ٢٠١٩
- ٢ - الكثافة العامة على مستوى المشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ١٢٠ شخصاً / فدان .
- ٣ - إجمالي عدد السكان بمشروع شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ١٥٧٥٠٠٠٠٠ نسمة .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حده طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي للعمارات السكنية ، و(١٠%) من مسطح الدور الأرضي لمباني الخدمات ، ووفقاً لاشتراطات 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 وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، 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 السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البدرورات والأرصفت 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 لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى 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 الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٤ - تلتزم "شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير" بالطريق المار بأرض المشروع ضمن خطة الدولة لتنفيذ شبكة الطرق المزمع تنفيذها لخدمة العاصمة الإدارية الجديدة طبقاً للقطاعات التصميمية المعتمدة للطريق وطبقاً للبروتوكول الموقع فى هذا الخصوص ودون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة فى هذا الشأن فى حالة مرور الطريق بهذه الأرض .
- ١٥ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن التنسيق مع الجهات المعنية بالنسبة لمداخل المشروع من الطرق الإقليمية المحيطة بالمشروع ، وكذا هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدنى والجهات المعنية بشأن ارتفاعات المشروع .
- ١٦ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة/ وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢م٢٥ مباني مغلقة بمناطق الخدمات والنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٧ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف ثانٍ  
فوزى محمد توفيق

طرف أول  
معاون وزير الإسكان  
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات  
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى