

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤

باعتقاد تعديل المخطط التفصيلى للمنطقة (س ف - 3)  
بمساحة ٢٩١١٦٧.٦٩ م<sup>٢</sup> بنشاط سكنى وجزء من المنطقة (س ع - 05)  
بمساحة ٢٩١٥٣.٨٤ م<sup>٢</sup> بنشاط سكنى وكذا اعتماد المخطط التفصيلى  
للمنطقة الخدمية أرقام (خ 1-1 & خ 1-2) ومنطقة (خ - 05)  
ومنطقة (خ - 06) ومناطق خدمات (خ - 07 و خ - 08 و خ - 10 و خ - 12)  
بإجمالى مساحة ٢٦٨٠.٦٦ م<sup>٢</sup> وذلك بالأحياء أرقام (١٢-١٣-١٥)  
والمقدم من شركة السادس من أكتوبر بالشراكة مع شركة مصر الجديدة  
للإسكان والتعمير مالكة الأرض بمساحة إجمالية ٢٢٢٧٠.٨٠٩٨ م<sup>٢</sup>  
بما يعادل ٥٤٠٦.٦٩ فدان بمدينة الشروق  
والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٨٦٥ 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 بالقانون رقم 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 قرار رئيس الجمهورية رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ والمتضمن تعديل المادة

الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٩٥ لتكون كالتالى :

تخصص لهيئة ميناء القاهرة الجوى مساحة ٥٤٠٦,٦٩ فدان تعادل ٢٢,٧١ كم<sup>٢</sup> ناحية مدينة الشروق وذلك لتعوض بها شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير عن أرض الشركة المتداخلة فى خطة تطوير مطار القاهرة الجوى ؛

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

وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (٨٦٠) الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٦ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير "مدينة هليوبوليس الجديدة" ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٨٦٥) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٣ باعتماد المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمساحة ٥٤٠٦,٦٩ فدان واعتماد المخططات التفصيلية لبعض مناطق المشروع بما يعادل ١٨٠٣ أفدنة بمشروع مدينة هليوبوليس الجديدة بمدينة الشروق ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٢٣٦) بتاريخ ٢٠٢١/١/١٤ لقطاع الشئون العقارية والتجارية ردا على كتاب السيد وزير قطاع الأعمال العام والمتضمن رأى قطاع التخطيط والمشروعات بخصوص النقاط الواردة بالخطاب بشأن إلغاء المطالبة المالية الواردة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن قيمة المسطح الزائد لأرض مدينة هليوبوليس وكذا المساحات الزائدة المطلوب تعويضها لصالح شركة مصر الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية الصادر لجهاز مدينة الشروق

الوارد صورته إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٦١٥) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٥

بشأن المطالبة المالية الخاصة بمشروع مصر الجديدة ؛

وعلى كتاب شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير الوارد برقم (٤١٧٨٢٢) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢ بشأن المطالبة المالية الخاصة بمشروع مصر الجديدة والمتضمن طلب توزيع باقى المصاريف الإدارية على المخططات التفصيلية الباقية للمشروع ؛

وعلى كتاب شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" الوارد برقم (٤٥٧١٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٩ والمرفق به لوحة المخطط التفصيلي لتعديل جزء من المناطق السكنية وجزء من مناطق الخدمات المستقبلية بمدينة هليوبوليس بالأحياء (١٢ ، ١٣ ، ١٥) بمدينة الشروق ؛

وعلى كتاب شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" الوارد برقم (٤١٩٥١٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٨ والمرفق به عدد (٧ لوحات نهائية) للمشروع عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة الشروق الوارد برقم (٤٢٢٧٥٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٧ والمرفق به عدد (٧ لوحات نهائية) للمشروع عاليه بعد التوقيع والمرفق به أيضا كتاب شركة مصر الجديدة والمتضمن الإفادة بموافقة شركة مصر الجديدة على استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك) بالشراكة معهم ، وكذا التفويض الصادر لشركة السادس من أكتوبر لاستكمال الإجراءات المطلوبة لاستكمال الإجراءات ؛

وعلى كتاب شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير الوارد برقم (٤٢٣١١٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٠ والمتضمن طلب إضافة مساحة ٤٣,٤٨ م<sup>٢</sup> (مساحات بينية + طرق محيطة) لإجمالي مساحة قطع الأراضي الخدمية بالقرار الوزاري للمشروع عاليه وتكون خارج المساحات التي سيتم احتساب رصيد بها للشركة لتكون المساحة الإجمالية لقطع الأراضي الخدمية التي سيتم استصدار قرار وزاري لها هي ٢٦٨٠٦٦ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية للمشروع  
عاليه وذلك لاستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى لاستصدار القرار الوزارى  
والواردة برقم (٤٢٥٠١٢) بتاريخ ٢٦/١١/٢٠٢٢ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات  
والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية  
الجديدة وجهاز مدينة الشروق بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة  
السادس من أكتوبر باعتماد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (س ف - ٣)  
بمساحة ٢٩١١٦٧,٦٩ م<sup>٢</sup> بنشاط سكنى وجزء من المنطقة (س ع - 05)  
بمساحة ٢٩١٥٣,٨٤ م<sup>٢</sup> بنشاط سكنى وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الخدمية  
أرقام (خ 1-1 & خ 1-2) ومنطقة (خ - 05) ومنطقة (خ - 06) ومناطق خدمات  
(خ - 07 و خ - 08 و خ - 10 و خ - 12) بإجمالى مساحة ٢٦٨٠٦٦ م<sup>٢</sup> وذلك  
بالأحياء أرقام (١٢-١٣-١٥) وبالشراكة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير  
ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير مالكة الأرض  
على مساحة إجمالية ٢٢٧٠٨٠٩٨ بما يعادل ٥٤٠٦,٦٩ فدان والسابق اعتماده  
بالقرار الوزارى رقم (٨٦٥) لسنة ٢٠١٩ ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر  
بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانتهى التنفيذ والقرارات الوزارية أرقام ٢٣٢  
لسنة ٢٠٠٩ و ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ ، و ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع  
التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٢ المنتهية بطلب استصدار القرار  
الوزارى المعروض ؛

**قـرـر :**

**مادة ١ -** يعتمد تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (س ف - 3) بمساحة ٢٩١١٦٧,٦٩م<sup>٢</sup> بنشاط سكني وجزء من المنطقة (س ع - 05) بمساحة ٢٩١٥٣,٨٤م<sup>٢</sup> بنشاط سكني وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمنطقة الخدمية أرقام (خ 1-1 & خ 1-2) ومنطقة (خ - 05) ومنطقة (خ - 06) ومناطق خدمات (خ - 07 و خ - 08 و خ - 10 و خ - 12) بإجمالي مساحة ٢٦٨٠,٦٦م<sup>٢</sup> وذلك بالأحياء أرقام (١٢-١٣-١٥) المقدم من شركة السادس من أكتوبر وبالشراكة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير مالكة الأرض ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير على مساحة إجمالية ٢٢٢٧٠,٨٠٩٨م<sup>٢</sup> بما يعادل ٥٤٠٦,٦٩ فدان والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاؤ المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بحكم المادة (٥) من القرار الوزاري رقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص 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 بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) مسن القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١١ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٢ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٣ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٤ -** يُنشر 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 الوزاري

باعتدال تعديل المخطط التفصيلي للمنطقة (س ف - 3)

بمساحة ٢م٩١١٦٧,٦٩ بنشاط سكني وجزء من المنطقة (س ع - 05)

بمساحة ٢م٢٩١٥٣,٨٤ بنشاط سكني وكذا اعتماد المخطط التفصيلي

للمنطقة الخدمية أرقام (خ 1-1 & خ 1-2) ومنطقة (خ - 05)

ومنطقة (خ - 06) ومناطق خدمات (خ - 07 و خ - 08 و خ - 10 و خ - 12)

بإجمالي مساحة ٢م٦٨٠٦٦ وذلك بالأحياء أرقام (١٢-١٣-١٥)

والمقدم من شركة السادس من أكتوبر وبالشراكة مع شركة مصر الجديدة

للإسكان والتعمير ضمن المخطط العام لمشروع شركة مصر الجديدة

للإسكان والتعمير والسابق اعتماد قرار وزارى له برقم ٨٦٥ لسنة ٢٠١٩

على مساحة إجمالية ٢م٢٢٧٠٨٠٩٨ بما يعادل ٥٤٠٦,٦٩ فدان

**ميزانية استعمالات الأراضي للأحياء (١٢-١٣-١٥) (محل الاعتماد) :**

١- الأراضي المخصصة للإسكان القائم (قطع الأراضي الفيلات)

بمساحة ٢م٣٣٠١٦٨ أى ما يعادل ٧٨,٦ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع (محل الاعتماد) .

٢- الأراضي المخصصة للإسكان القائم (نماذج العمارات) بمساحة ٢م٦٢٠٨٠

أى ما يعادل ١٤,٨ فدان وتمثل نسبة (٢,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع

(محل الاعتماد) .

٣- الأراضي المخصصة للمناطق العمرانية المستقبلية (مناطق عمرانية مستقبلية

يتم اعتمادها بنفس اشتراطات القائم) بمساحة ٢م١٣٥٤٩٩١ أى ما يعادل ٣٢٢,٦ فدان

وتمثل نسبة (٤٩,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) .



٤- الأراضي المخصصة لأراضي الخدمات بمساحة ٢٥٠٤٩٥٢م أى ما يعادل ١٢٠,٢ فدان وتمثل نسبة (١٨,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) وتنقسم إلى :

خدمات مستقبلية معتمدة وجارى اعتمادها بنفس اشتراطات القائم بمساحة ٢٢٤٣٨٦١م أى ما يعادل ٥٨,١ فدان وتمثل نسبة (٨,٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) .

خدمات مستقبلية يتم اعتمادها بنفس اشتراطات القائم بمساحة ٢٢٦١٠٩١م أى ما يعادل ٦٢,٢ فدان وتمثل نسبة (٩,٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) .

٥- الأراضي المخصصة للمرافق المستقبلية بمساحة ٢١٠٤٧٣م أى ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة (٠,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) .

٦- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء ومسارات المشاة بمساحة ٢١٦٣٤٠٠م أى ما يعادل ٣٨,٩ فدان وتمثل نسبة (٥,٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) .

٧- الأراضي المخصصة للطرق وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٢٢٩١٩٦٣م أى ما يعادل ٦٩,٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) .

٨- الأراضي المخصصة للمناطق غير المستغلة (حرم الضغط العالي) بمساحة ٣٢٩٧٢م أى ما يعادل ٧,٩ فدان وتمثل نسبة (١,١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) (محل الاعتماد) :  
الأراضي المخصصة للإسكان بالمنطقة رقم (س ع - 05) (نماذج العمارات)  
(محل التعديل) :

تبلغ مساحة أراضي الإسكان (نماذج العمارات) ٢٦٢٠٨٠م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١٤,٨ فدان  
 وتمثل نسبة (٢,٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد)  
 وطبقاً للجدول الآتى :

منطقة العمارات رقم س ع- 05 المعلقة

رقم العنبر	عدد الوحدات بعمارة	مساحة الدور الأرضي F.P	عدد الأتوار	مساحة التقسمة BUA
A01	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A02	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A04	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A05	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A06	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A07	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A08	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A09	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A11	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A12	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A34	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A35	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A36	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
A39	20	717	أرضي + 4 أتوار	3657
B03	20	736	أرضي + 4 أتوار	3749
B10	20	736	أرضي + 4 أتوار	3749
C13	20	878	أرضي + 4 أتوار	4478
C14	20	878	أرضي + 4 أتوار	4478
C30	20	878	أرضي + 4 أتوار	4478
C31	20	878	أرضي + 4 أتوار	4478
C32	20	878	أرضي + 4 أتوار	4478
C33	20	878	أرضي + 4 أتوار	4478
C36	20	878	أرضي + 4 أتوار	4478
C37	20	878	أرضي + 4 أتوار	4478
H01	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
H02	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
H03	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
H04	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
H05	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
H06	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
H07	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
H08	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
H09	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
H10	12	630	أرضي + 4 أتوار	3150
الإجمالي	600	24832		126020

الأراضي المخصصة للإسكان (قطع الأراضي الفيلات) (محل الاعتماد) :  
تبلغ مساحة أراضي الإسكان (قطع الأراضي الفيلات) ٢٣٣٠١٦٨ م أي ما يعادل ٧٨,٦ فدان  
وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) وطبقاً للجدول الآتي :

رقم المنطقة	مساحة الأرض	عدد الوحدات	نوع الوحدة	مساحة الأرض (FP)	إجمالي مساحة الأرض (BUA)
035-001	٦٠	١٧٥	أرضي مدرج	٢٠٣٩٣	٩٥٧٨٥
035-002	١٤٧	١٧٥	أرضي مدرج	٢٣٥٥٥	٩٥٤١٨
035-003	١٧٣	١٥١	أرضي مدرج	٢٢٥٨١	٩٥٢٥٥
035-004	١٤٤	٢٣٥	أرضي مدرج	٣١٣٢٤	٩٥١١٥
035-005	١١٣	٢١١	أرضي مدرج	٢٧٧٣١	٩٤٩٥٩
إجمالي	٥٨٧	٣٥٥		١٣٢٥٦٧	٤٦٥٤٤٢

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان بالمنطقة رقم (س ف - ٣)  
(قطع الأراضي الفيلات) ٢٥٠٦٥٨ م (محل التعديل) وطبقاً للجدول الآتي :

مستعمل	رقم المنطقة	مساحة	نوع الوحدة	عدد الوحدات	مساحة FP	مساحة BUA
	035-001	١٥٥٥,٥٧	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٤	٤٥٦,٢٣	١٣١٤,٥٩
	035-002	٦٤١,٣٧	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٢	٢٥٦,٥٥	٧٥٩,٦٤
	035-003	١١٥٢,٥٥	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٤	٤٤١,٣٢	١٣٢٣,٥٦
	035-004	٦٤٧,٥٢	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٢	٢٥٩,١٧	٧٧٧,٥٥
	035-005	٦٨٢,٩٨	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٢	٢٥٧,٥٨	٧٧٢,٧٣
	035-006	٦٣١,٣٧	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٢	٢٥٢,٥٥	٧٥٧,٦٥
	035-007	٦٣١,٣٥	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٢	٢٥٢,٥٥	٧٥٧,٦٥
	035-008	١٥٥٥,٥٥	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٤	٤٥٢,٥٢	١٢٩٥,٥٣
	035-009	٦٢٧,٧٥	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٢	٢٥١,١١	٧٥٣,٣٤
	035-010	١٥٨٥,٥٥	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٤	٤٣٢,٣٢	١٢٩٥,٥٣
	035-011	١٥٨٥,٥٥	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٤	٤٣٢,٥٢	١٢٩٥,٥٣
	035-012	٦٥٩,٥٦	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٢	٢٥٥,٦٢	٧٥٦,٦٧
	035-013	٧٢٤,٥٥	دعوى سكني	١	٢٨٩,٥٧	٥٨٩,٥٢
	035-014	٥٧٩,٣٥	دعوى سكني	١	٢٧١,٧٤	٥١٥,٢٢
	035-015	٥٥٥,٥٤	دعوى سكني	١	٢٥٥,٢٦	٥٥٥,٧٧
	035-016	٤٨٤,٣٢	دعوى سكني	١	١٩٧,٧٣	٥٨٣,١٩
	035-017	٥٦٥,٥٥	دعوى سكني	١	٢٢٤,٥٥	٥٧٢,٥٥
	035-018	٤٥٤,٣٢	دعوى سكني	١	١٩٧,٧٣	٥٨٣,١٩
	035-019	٥٦٥,٥٥	دعوى سكني	١	٢٢٤,٥٥	٥٧٢,٥٥
	035-020	٥١٧,٧٩	دعوى سكني	١	٢٥٧,١٢	٥٢١,٣٥
	035-021	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-022	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-023	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-024	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-025	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-026	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-027	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-028	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-029	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-030	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-031	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-032	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-033	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-034	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-035	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-036	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-037	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-038	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-039	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-040	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني	١	٢٣٨,١١	٦١٤,٣٢
	035-041	٥٨٥,٢٧	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٤	٤٣١,٤٥	١٢٩٤,٣٧
	035-042	٦٥٣,٥٧	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٢	٢٥٢,٢٣	٧٥٦,٥٥
	035-043	١٥٧٥,٦٥	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٤	٤٣١,٤٥	١٢٩٤,٣٥
	035-044	١١٣٤,٧٥	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٤	٤٤٥,٥٥	١٣٣٧,٥٤
	035-045	٥٨٥,٢٥	دعوى سكني (أربع وحدات متلاصقة)	٢	٢٣٨,٣٥	٥٨٧,٥١

1237.11	412.37	4	نموذج معكبر (الزيت وحدات ملاصقة)	5020.82	035-046
1252.41	412.47	4	نموذج سكي (الزيت وحدات ملاصقة)	1043.67	035-047
1323.71	441.24	4	نموذج سكي (الزيت وحدات ملاصقة)	1115.09	035-048
1402.23	407.41	4	نموذج سكي (الزيت وحدات ملاصقة)	1218.52	035-049
889.64	229.85	1	نموذج سكي	574.61	035-050
804.48	288.18	1	نموذج سكي	670.40	035-051
883.25	777.75	1	نموذج سكي	569.37	035-052
909.19	303.06	2	نموذج سكي (وستان ملاصقان)	757.66	035-053
725.79	241.93	1	نموذج سكي	604.82	035-054
975.23	325.08	1	نموذج سكي	812.99	035-055
951.03	317.00	1	نموذج سكي	732.30	035-056
1307.73	435.91	4	نموذج سكي (الزيت وحدات ملاصقة)	1989.78	035-057
763.16	254.39	2	نموذج سكي (وستان ملاصقان)	635.57	035-058
1310.16	436.72	4	نموذج سكي (الزيت وحدات ملاصقة)	1091.80	035-059
1306.98	435.66	4	نموذج سكي (الزيت وحدات ملاصقة)	1089.15	035-060
1242.84	414.28	4	نموذج سكي (الزيت وحدات ملاصقة)	1035.79	035-061
836.90	278.97	1	نموذج سكي	697.41	035-071
940.21	270.07	1	نموذج سكي	675.17	035-072
836.68	278.89	1	نموذج سكي	697.23	035-073
854.71	284.90	1	نموذج سكي	717.25	035-074
843.34	281.11	1	نموذج سكي	702.78	035-075
840.37	280.12	1	نموذج سكي	700.31	035-076
900.26	300.09	1	نموذج سكي	750.21	035-077
729.95	243.32	1	نموذج سكي	608.29	035-078
781.20	260.40	1	نموذج سكي	651.00	035-079
830.89	210.30	1	نموذج سكي	525.74	035-080
843.56	214.52	1	نموذج سكي	530.30	035-081
788.00	256.00	1	نموذج سكي	640.00	035-082
884.32	771.44	1	نموذج سكي	553.60	035-083
864.32	221.44	1	نموذج سكي	553.60	035-084
864.32	221.44	1	نموذج سكي	553.60	035-085
785.79	281.93	1	نموذج سكي	654.82	035-086
856.36	285.45	1	نموذج سكي	713.63	035-087
80789	70283	129		50667.89	الجمالي

الأراضي للمنطقة الخدمية أرقام (خ 1-1 & خ 1-2) ومنطقة (خ - 05) ومنطقة (خ - 06) ومناطق خدمات (خ - 07 و خ - 08 و خ - 10 و خ - 12) بإجمالي مساحة ٢٥٨٠٢٣م<sup>٢</sup> (محل الاعتماد) على النحو التالي :

منطقة خدمات (1-2 / 1-1) بمساحة ٢١٨٠٠٤,٩٢م<sup>٢</sup> :

رقم المبني	توصيف المبني	مساحة الدور الأرضي (F.P) m2	مساحة (BUA) m2	عدد الدور	مساحة الأرض 2م
1	الزى / تجزى / حمله	1728.1	3458.2	أرضي + دور	
2	تجزى	850	1700	أرضي + دور	
3	الزى / تجزى	200	400	أرضي + دور	
4	محطة توليد وتوزيع الزى	390	390	أرضي	
5	محطة توليد وتوزيع الزى	165	165	أرضي	
6	خطه	885	865		
الإجمالي		4198.1	6976.2		18004.92

مناطق الخدمات خ 5 & خ 6 بإجمالي مساحة 2702.16م<sup>٢</sup>

رقم المبني	توصيف المبني	مساحة الأرضي 2م FP	مساحة BUA 2م	عدد الدور	مساحة الأرض 2م
خ-05	الزى / تجزى	519.64	1558.91	أرضي + دورين	1732.12
خ-06	الزى / تجزى	291.01	873.04	أرضي + دورين	970.05
الإجمالي		810.65	2431.95		2702.16

خدمات داخل المحور الرئيسي بإجمالي مساحة 37315.43م<sup>٢</sup>

رقم المبني	توصيف المبني	مساحة الأرضي 2م (F.P)	مساحة (BUA) 2م	عدد الدور	مساحة الأرض 2م
خ-07	تجزى	240	240	أرضي	3527.81
خ-08	تجزى	320	320	أرضي	17264.73
خ-10	تجزى	320	320	أرضي	7012.28
خ-12	تجزى	190	190	أرضي	9510.62
الإجمالي		1070	1070		37315.43

تم إضافة مساحة ٢١٠٠٤٣,٤٨م<sup>٢</sup> (طرق محيطية + مساحات بينية) تكون خارج المساحات التى سيتم احتساب رصيدها وذلك لإجمالي مساحة قطع الأراضي الخدمية للمشروع عاليه ليكون إجمالي مساحة المناطق الخدمية التى سيتم استصدار قرار وزارى لها هي ٢٦٨٠٦٦م<sup>٢</sup>.

**الاشتراطات البنائية :**

سبق أن تم اعتماد القرار الوزاري رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ الخاص باعتماد

**الاشتراطات البنائية لمشروع مصر الجديدة والمتضمنة :**

أن يتم التعامل مع الوضع القائم كما هو عليه من حيث الاشتراطات البنائية الخاصة به بما لا يخالف قانون تنظيم وتوجيه أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية وكذلك قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة على أن تقوم الشركة بالتنسيق مع القوات المسلحة بهذا الشأن وعلى أن يتم التعامل بنظام الرصيد عند اعتماد المخطط العام للمشروع والمخططات التفصيلية للمناطق السكنية والخدمية للمشروع وذلك حرصا على العلاقات التعاقدية بين الشركة والعملاء وتم اعتماد اشتراطات المشروع عاليه من ضمن اشتراطات القائم وكالاتي :

**١- الاشتراطات البنائية لنماذج العمارات :**

نسبة البناء لا تزيد على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

الارتفاع (أرضي + ٤ أدوار) وبما لا يتعارض مع القيد المسموح به من وزارة الدفاع .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ أمتار .

**٢- الاشتراطات البنائية لقطع الأراضي الفيلات :**

نسبة البناء لا تزيد على (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

الارتفاع (أرضي + دورين) وبما لا يتعارض مع القيد المسموح به

من وزارة الدفاع .

الردود : ٤ أمتار أمامي - ٦ أمتار خلفي - ٣ أمتار جانبي .

**٣- أماكن انتظار السيارات :**

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكواد المصري للجراجات وتعديلاته .

**٤- البيروم :**

يستغل كجراج لانتظار السيارات والأنشطة المصرح بها .

## ثانيًا - الأراضي المخصصة للخدمات (محل الاعتماد) :

الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٥٠.٤٩٥٢م أي ما يعادل ١٢٠,٢ فدان وتمثل نسبة (١٨,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع (محل الاعتماد) على النحو التالي :

خدمات مستقبلية تعتمد بتكليف المشركين المقدم   الأجزاء 12 - 13 - 15			
نوع النشاط	الخصم المخصصة 2م	النسبة المئوية للخدمات	الأراضي
خدمات عمومية	221482	30%	أرضي - دورين
خدمات (توابعها)	12055,00	30%	أرضي - دورين
خدمات (جاري التنفيذ)	68023	30%	أرضي - دورين
خدمات تشغيلية	161364	30%	أرضي - دورين
توصيل مياه ريغاسي	283520	12%	أرضي - دور
تفكي وبناسي (سائم الحفنة)	173783	12%	أرضي - دور
سائر ريغاسي (مستودع، موزع)	109737	12%	أرضي - دور
إجمالي للخدمات و التأسيس			504952

## الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

سبق أن تم اعتماد القرار الوزاري رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ الخاص باعتماد

## الاشتراطات البنائية لمشروع مصر الجديدة والمتضمنة :

أن يتم التعامل مع الوضع القائم كما هو عليه من حيث الاشتراطات البنائية الخاصة به بما لا يخالف قانون تنظيم وتوجيه أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية وكذلك قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة على أن تقوم الشركة بالتنسيق مع القوات المسلحة بهذا الشأن وعلى أن يتم التعامل بنظام الرصيد عند اعتماد المخطط العام للمشروع والمخططات التفصيلية للمناطق السكنية والخدمية للمشروع وذلك حرصًا على العلاقات التعاقدية بين الشركة والعملاء .

وتم اعتماد اشتراطات المشروع عاليه من ضمن اشتراطات القائم وكالاتي :

الخدمات بنسبة بنائية (٣٠%) وبارتفاع (أرضى + دورين) .

والنادى بنسبة بنائية (١٢%) وبارتفاع (أرضى + دور) .

يتم الالتزام برودود لكل نشاط طبقا للقرار الوزارى رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨

لكل نشاط على حدة .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ثالثًا - الأراضى المخصصة للمناطق المستقبلية :

مناطق عمرانية مستقبلية جاري اتمتعها بالمس اشتراطات للعلم ( 12 - 13 - 15 )			
الاستغلال	المساحة المخصصة (م <sup>2</sup> )	النسبة المئوية للإحتياج	الأراضى المتاحة
مناطق عمرانية مستقبلية مخصصة يتم اتمتعها بالأرضى للخدمات العامة	135400	40%	قطع فراضى مملوكة - ارضى + دورين
			قطع اراضى مملوكة - ارضى + 5 دور

جدول الأرصدة المسموح بها بالمشروع والمستخدم حتى تاريخه لشركة

مصر الجديدة :

رقم الأرض	المساحة				عدد المباني	الأرصدة					
	مساحة الكلية (م <sup>2</sup> )	مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )	مساحة الدور الأرضى (م <sup>2</sup> )	مساحة الدور العلوى (م <sup>2</sup> )		مساحة الأرض المسموح بها		مساحة الدور المسموح بها			
						إجمالي	بالمباني	إجمالي	بالمباني	بالمباني	
١٠٠٠٠٠٠	2475220.5	132.48	828406.85	640.59	2194680.45	53/861	28733582	1716.55	5613136	2678.30	11327871.88
١٠٠٠٠٠٠٠	655214.83	43.276	309867.784	232.133	64961.83	83509	4382295.45	232.6915788	1052864.83	521.2325254	238876.51
١٠٠٠٠٠٠٠	10478.13	1.45	5276.75	13.81	3832.52	100	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00	1000000.00
١٠٠٠٠٠٠٠	86672.88	46.37	182276.31	216.07	907884.21	31888	432488	209184	1048128	578.62	2178726.47
١٠٠٠٠٠٠٠	179413.35	115.80	932377.31	725.53	1787105.14	439683	238247.275	1087.01	4933483.82	2156.83	824885.41

المفوض عن الشركة

السيد المهندس / حسن محمد كمال



### الإشتراطات العامة لكامل المشروع

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني ( أرضى + أربعة أدوار) بالنسبة لنماذج العمارات (محل الاعتماد) (بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من وزارة الدفاع) و( أرضى + دورين) بالنسبة لقطع الأراضي الفيلات (محل الاعتماد) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (جراجات - مخازن غير تجارية - أعمال إلكتروميكيكال .. الخ ) .
- ٢- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببناؤه بالدور الأرضى ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٣- يسمح ببروز (١٠%) بالدور المنكرر طبقاً للقواعد والإشتراطات المتبعة .
- ٤- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٥- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات والإسكان (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالقرار الوزارى رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨ الخاص باعتماد الإشتراطات البنائية لمشروع مصر الجديدة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- تتولى السادة شركة السادس من أكتوبر بالشراكة مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير على نفقتهما تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تتولى الشركة اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٣- تتولى الشركة اعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٤- تلتزم الشركة بتقديم برنامج زمنى لتوضيح الخطة الزمنية لتنمية كامل مساحة مشروع الشركة وطبقاً لما جاء بالمادة الثانية من القرار الجمهورى رقم ١٦٥ لسنة ٢٠١٩ ويعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بالقرار الوزارى رقم ٨٦٠ لسنة ٢٠١٨

المفوض عن الشركة

معاون وزير الإسكان

**السيد المهندس/ حسن محمد كمال**

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى**



