

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٢٤ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (أ، ب) بمساحة ٧٨,٤٢ فدان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالحى الثانى

وكذا مساحة ١٤,٦٧ فدان

كأماكن انتظار سيارات للمشروع بمدينة ناصر الجديدة

والمخصصة لشركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

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 القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٨ لسنة ٢٠١٧ متضمناً بمادته الأولى

تخصيص مساحة ٦٠٠٦,٢ فدان من الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة ناحية

محافظة أسيوط لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها فى إقامة مجتمع

عمرانى جديد ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (١٠٥٦) بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٧ المتضمن بمادته الأولى اعتماد المخطط الاستراتيجي العام لمدينة غرب أسيوط "ناصر" وفقاً للوحة المرفقة والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من القرار ومتممة لأحكامه ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٧) بتاريخ ١٢/٥/٢٠١٩ بالموافقة على تخصيص قطعتي أرض بمساحة إجمالية حوالي ٧٧ فدانا الكائنة بالحي الثاني - بمدينة ناصر وذلك لشركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية لإقامة مشروع عمراني متكامل وفقاً للشروط والضوابط الموضحة تفصيلاً بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٤/٧/٢٠١٩ لقطعة الأرض المخصصة لشركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية وبلغت المساحة الإجمالية لقطعتي الأرض ٣٢٣٤٦٤ مترًا مربعًا بما يعادل ٧٧ فدانا ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢١/٨/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية لقطعة الأرض الفضاء رقمي (أ) ، (ب) بالحي الثاني بمساحة إجمالية ٧٧ فدانا تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة ناصر الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة شركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية الوارد برقم (٤٢٣٧٨٩) بتاريخ ٦/١١/٢٠١٩ بخصوص طلب المراجعة الفنية واعتماد المخطط العام للمشروع وتقديم الشركة بالآتي :

تقويضات المراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزاري .
التعهد الذي يفيد بأن مناطق الخدمات (S3-النشاط التجاري أسفل العمارات) لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

وعلى الطلب المقدم من شركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية بتاريخ ١٣/١١/٢٠١٩ بخصوص طلب الموافقة على تخصيص مساحات ٢٣٦٤٨٠م عبارة عن جزء خارج حرم الطريق الإقليمي و٢٢٥١٤٣م جزء من حرم مخر السيل بنظام البيع وذلك لاستغلالهما كأماكن انتظار سيارات لخدمة مشروع الشركة العمراني المتكامل بقطعة أرض بمساحة ٧٧ فدانا بمدينة ناصر وذلك لكون الأرض صخرية ولن تمكن الشركة من عمل دور بدروم لاستيعاب أماكن انتظار السيارات المطلوبة للمشروع وتلك المساحات خارج النسبة البنائية للمشروع ؛

وعلى محضر اجتماع جلسة مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٢)

بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ والمتضمن الموافقة على الآتي :

١- ضم مساحة الطريق رقم (٩٧) لقطعة الأرض رقم (أ) ضمن مشروع شركة بورتو أسبوت للتنمية السياحية مع تحميل الشركة قيمة نصف مساحة ذلك الطريق والبالغ حوالى ١,١٥ فدان لسابقة تحميلها النصف الآخر ضمن آليات احتساب مساحة قطعة الأرض وإعادة احتساب مساحة المشروع وسداد قيمة المساحة المضافة وفقاً لما يسفر عنه العرض على اللجنة المختصة بالتسعير وفقاً للقواعد مع تعهد الشركة بصيانة الطريق والسماح للجهاز بتنفيذ وصيانة أية مرافق منفذة أو يتم تنفيذها بمعرفة الجهاز فى ذلك الطريق .

٢- تخصيص مساحة ٣٦٤٨٠ مترًا مربعًا خارج حرم طريق الهضبة وكذا مساحات إجمالية حوالى ٢٢٥١٤٣م ضمن النطاق العازل حول مخر السيل الذى يتوسط قطعتى أرض المشروع (وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر عن إدارة المساحة بجهاز المدينة) وذلك لاستغلالها كأماكن انتظار سيارات فقط ودون إقامة أية إنشآت على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة المتر المربع منها وفقاً للنشاط المذكور ووفقاً للقواعد وذلك لصالح شركة بورتو أسبوت للتنمية السياحية لخدمة مشروعها الكائن بقطعتى الأرض رقمى (أ، ب) المخصصة للشركة بالحي الثانى بمدينة نصر .

٣- على أن يتم إبرام ملحق للتعاقد مع الشركة بإضافة المساحات موضوع العرض والغرض منها وآلية سداد قيمتها وفقاً للقواعد المتبعة وكذا التعهد الوارد بالفقرة الأولى .

وعلى كتاب جهاز مدينة ناصر الجديدة رقم (٤٢٦٨٧٦) بتاريخ ١٢/١٢/٢٠١٩ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط العام للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ومتضمناً قيام الشركة بسداد دفعة مقدمة قدرها (١٥%) من إجمالى ثمن الأرض خلال المدة المحددة لذلك ؛

وعلى كتابى قطاع التخطيط والمشروعات رقمى (٦٦٦٩٩، ٦٧٤٣٠) بتاريخى ١٥، ٢٠١٩/١٢/١٨ للسيدة المهندسة مقرر لجنة التسعير بشأن العلوات المطلوب احتسابها بالمشروع وفقاً للمخطط العام المقدم من الشركة والمقدم منها للاعتماد ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة تحت الحساب بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٩ وعلى المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛
وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٣ ؛
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 ناصر الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (أ، ب) بمساحة ٧٨،٤٢ فدان لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالحي الثانى وكذا مساحة ١٤،٦٧ فدان مخصصة كأماكن انتظار سيارات للمشروع بمدينة ناصر الجديدة ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٥ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعتى الأرض رقمى (أ، ب) بمساحة إجمالية ٧٨،٤٢ فدان بما يعادل ٢٣٢٩٤٢٥،٢٩ م^٢ (فقط ثلاثمائة وتسعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً و ١٠٠/٢٩ من المتر المربع لا غير) والمخصصة لشركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالحي الثانى ، وكذا مساحة ١٤،٦٧ فدان بما يعادل ٢٦١٦٢٣ م^٢ (فقط واحد وستون ألفاً وستمائة وثلاثة وعشرون متراً مربعاً لا غير) مخصصة كأماكن انتظار سيارات للمشروع ، بمدينة ناصر الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة وملحقه ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع ، وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بإبرام ملحق للعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢١ بخصوص كل من المساحات المضافة والعلاوات الجارى تحديدها من خلال اللجنة المختصة بالتسعير .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة باستكمال سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختصة بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .
- مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال ست سنوات وستة أشهر من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ١٠ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١١ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٢ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .
وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الجمهورية العربية السورية
المطابع الأبيدونية
طوره الكرونية لا يعطى له حق الطول

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع

بقطعة الأرض رقمى (أ ، ب) بمساحة ٧٨,٤٢ فدان

الكائنة بالحى الثانى المخصصة لشركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية

لإقامة نشاط عمرانى متكامل بمدينة ناصر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٧٨,٤٢) فدان أى ما يعادل
٢م٣٢٩٤٢٥,٢٩ .

بالإضافة إلى مساحة إجمالية تبلغ (١٤,٦٧) فدان بما يعادل ٢م٦١٦٢٣
مخصصة للشركة كأماكن انتظار سيارات للمشروع ، وفقاً لموافقة مجلس إدارة الهيئة
بجلسته رقم ١٣٢ لسنة ٢٠١٩

الميزانية العامة للمشروع :

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢م١٣٨٩٦٤,٩٢ بما يعادل ٣٣,٠٨ فدان
وتمثل نسبة (٤٢,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى :

(أ) المساحة المخصصة لإسكان العمارات تبلغ ٢م٥٨٠٩٠,٧٨ بما يعادل ١٣,٨٣
فدان وتمثل نسبة (١٧,٦٣%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ب) المساحة المخصصة لإسكان الفيلات تبلغ ٢م٤٦٦٣٣,١٥ بما يعادل ١١,١٠ فدان
وتمثل نسبة (١٤,١٦%) من إجمالى مساحة المشروع .

(ج) المساحة المخصصة للإسكان العائلى تبلغ ٢م٣٤٢٤٠,٩٩ بما يعادل ٨,١٥ فدان
وتمثل نسبة (١٠,٣٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢م٣٩٥١٣,١٦ بما يعادل ٩,٤١ فدان
وتمثل نسبة (١١,٩٩%) من إجمالى مساحة المشروع .

- ٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات ٢م٣٥١٧٢,٧١ بما يعادل ٨,٣٧ فدان وتمثل نسبة (١٠,٦٨٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٤- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة والفراغات ٢م٨٤٦٨٤,٥٠ بما يعادل ٢٠,١٦ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٧١٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- ٥- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية بالمشروع ٢م٣١٠٩٠,٠٠ بما يعادل ٧,٤٠ فدان وتمثل نسبة (٩,٤٤٪) من إجمالي مساحة المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان ٢م١٣٨٩٦٤,٩٢ بما يعادل ٣٣,٠٨ فدان وتمثل نسبة (٤٢,١٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع العمراني وتنقسم إلى :
- (أ) المساحة المخصصة لإسكان العمارات تبلغ ٢م٥٨٠٩٠,٧٨ بما يعادل ١٣,٨٣ فدان وتمثل نسبة (١٧,٦٣٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

رمز النموذج	عدد الأدوار بالنموذج	مساحة الدور الأرضي F.P للنموذج			مساحة الدور المتكرر	إجمالي مساحة النموذج B.U.A
		سكني	تجاري (مضاف طبقاً لنظرية الحجم)	إجمالي الدور الأرضي		
B 1	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٧٤١٢,٧٣	٦٥٢,٨٢	٨٠٦٥,٥٥	٨٠٦٥,٥٥	٤٠٣٢٧,٧٦
B 2	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٧٨٢٩,٠٠		٧٨٢٩,٠٠	٧٨٢٩,٠٠	٣٩١٤٥,٠٢
B 3	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٤٣٨٧,٤١		٤٣٨٧,٤١	٤٣٨٧,٤١	٢١٩٣٧,٠٤
B 4	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٢٩٨٧,٥٦		٢٩٨٧,٥٦	٢٩٨٧,٥٦	١٤٩٣٧,٨٠
B 5	أرضي + ٤ أدوار متكررة	١٥٦٩,٦٢		١٥٦٩,٦٢	١٥٦٩,٦٢	٧٨٤٨,١٠
B 6	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٦٨٤,٦١		٦٨٤,٦١	٦٨٤,٦١	٣٤٢٣,٠٨
B 7	أرضي + ٤ أدوار متكررة	١٤٣٠,٢١		١٤٣٠,٢١	١٤٣٠,٢١	٧١٥١,٠٦
B 8	أرضي + ٤ أدوار متكررة	٧٠٣,٤١		٧٠٣,٤١	٧٠٣,٤١	٣٥١٧,١٠
الإجمالي العام		٢٤٠٠٤,٧٢	٥٠٤٠,٦٧	٢٩٠٤٥,٣٩		١٤٥٢٢١,٩٦
إجمالي السكني بمنطقة العمارات B.U.A		١٤٠١٨٦,٢٩				
إجمالي التجاري بمنطقة العمارات B.U.A (مضاف طبقاً لنظرية الحجم)		٥٠٤٠,٦٧				

(ب) المساحة المخصصة لإسكان الفيلات تبلغ ٢٤٦٦٣٣,١٥ م^٢ بما يعادل ١١,١٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,١٦٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً للجدول لتفصيلية الآتية :

رقم القطعة	عدد الأدوار	النوع	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة المئوية٪
V 1	أرضى + أول	متصلة	٨	١٠٣١,٥٧	٤٠٪
V 2	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٦٣,١٥	٤٠٪
V 3	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٦٣,١٥	٤٠٪
V 4	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٦٣,١٥	٤٠٪
V 5	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٦٣,١٥	٤٠٪
V 6	أرضى + أول	متصلة	٧	٩٤٣,٣١	٤٠٪
V 7	أرضى + أول	متصلة	٥	١٠٦٦,٢٢	٤٠٪
V 8	أرضى + أول	متصلة	٥	١٠٨٥,٣٩	٤٠٪
V 9	أرضى + أول	متصلة	٣	٧٧٣,٣٢	٤٠٪
V 10	أرضى + أول	متصلة	٥	٧٢٥,٨٣	٤٠٪
V 11	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٦,١٩	٤٠٪
V 12	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,١٧	٤٠٪
V 13	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٢٩	٤٠٪
V 14	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٥٨	٤٠٪
V 15	أرضى + أول	متصلة	٤	٦٣٠,٧٥	٤٠٪
V 16	أرضى + أول	متصلة	٤	٨٩٢,٣٩	٤٠٪
V 17	أرضى + أول	متصلة	٥	١١٦٦,٥٩	٤٠٪
V 18	أرضى + أول	متصلة	٥	١١٤٣,٠١	٤٠٪
V 19	أرضى + أول	متصلة	٦	١٢٤٠,٥٩	٤٠٪
V 20	أرضى + أول	شبه متصلة	٢	٥٣٣,٣٥	٤٠٪
V 21	أرضى + أول	متصلة	٨	١٦١٠,٤٥	٤٠٪
V 22	أرضى + أول	متصلة	١٢	١٤٦٩,٥٨	٤٠٪
V 23	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٠٪
V 24	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٠٪
V 25	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٠٪
V 26	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٠٪
V 27	أرضى + أول	متصلة	١٣	١٥٤٠,٨٣	٤٠٪
V 28	أرضى + أول	متصلة	١٤	١٦٨٩,٤٦	٤٠٪
V 29	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٠٪
V 30	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٠٪

رقم القطعة	عدد الأدوار	النوع	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة المئوية %
V 31	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٤٠
V 32	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٤٠
V 33	أرضى + أول	متصلة	١٤	١٦٩١,٠٨	٤٤٠
V 34	أرضى + أول	متصلة	٦	٨١٦,٩٢	٤٤٠
V 35	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٤٠
V 36	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٤٠
V 37	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٤٠
V 38	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٩	٤٤٠
V 39	أرضى + أول	متصلة	٦	٨٢٨,٢٢	٤٤٠
V 40	أرضى + أول	متصلة	٤	٦٠٠,٦٢	٤٤٠
V 41	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٢٠	٤٤٠
V 42	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٦	٤٤٠
V 43	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٧٤	٤٤٠
V 44	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٨٠	٤٤٠
V 45	أرضى + أول	متصلة	٤	٦٦٣,٤٨	٤٤٠
V 46	أرضى + أول	شبه متصلة	٢	٤١٦,١٨	٤٤٠
V 47	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٢٨	٤٤٠
V 48	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٥٨	٤٤٠
V 49	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٨٠	٤٤٠
V 50	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٧٥	٤٤٠
V 51	أرضى + أول	شبه متصلة	٢	٤١٠,٦٢	٤٤٠
V 52	أرضى + أول	متصلة	٧	٩٥٢,٢١	٤٤٠
V 53	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٢٤	٤٤٠
V 54	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٥٢	٤٤٠
V 55	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٧٧	٤٤٠
V 56	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٧٧	٤٤٠
V 57	أرضى + أول	متصلة	٦	٨٢١,٣٣	٤٤٠
V 58	أرضى + أول	متصلة	٦	٨٥٠,١٨	٤٤٠
V 59	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٢٧	٤٤٠
V 60	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٥٥	٤٤٠
V 61	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٧٨	٤٤٠
V 62	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٧٦	٤٤٠
V 63	أرضى + أول	متصلة	٧	٩٨٣,٨٢	٤٤٠

رقم القطعة	عدد الأدوار	النوع	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية %
V 64	أرضى + أول	متصلة	٥	٧٨٧,٦٨	٪٤٠
V 65	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤١,٩٨	٪٤٠
V 66	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٠١	٪٤٠
V 67	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٢٤	٪٤٠
V 68	أرضى + أول	منفصلة	١	٤٤٢,٤٨	٪٤٠
V 69	أرضى + أول	متصلة	١٢	١٤٨٢,٤٩	٪٤٠
الإجمالي					٤٦٦٣٣,١٥
إجمالي المساحة المبنية للضيلات BU/A					٣٧٣٠٦,٥٢

(ج) المساحة المخصصة للإسكان العائلي تبلغ ٢٣٤٢٤٠,٩٩ م^٢ بما يعادل ٨,١٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٣٩٪) من إجمالي مساحة المشروع ، وفقاً للجدول الآتي :

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية %
F 1	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٨	٩٧١,٨٢	٪٤٥
F 2	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٨	٩٥٠,٥٥	٪٤٥
F 3	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٢٤٨,٥٥	٪٤٥
F 4	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٢٤٣,٢٤	٪٤٥
F 5	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٢٩٤,٧٠	٪٤٥
F 6	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٢٨٤,٩٥	٪٤٥
F 7	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٢٢٨,٩٢	٪٤٥
F 8	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٨	٩٨٤,٠٢	٪٤٥
F 9	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٢٨	٢٨٠٩,٥٤	٪٤٥
F 10	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٨	١٠١٧,٤٣	٪٤٥
F 11	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٤	١٤٩٧,٩٣	٪٤٥
F 12	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٨	٩٦٣,١١	٪٤٥
F 13	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٥٦٣,٠٨	٪٤٥
F 14	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٥٩١,٧٧	٪٤٥
F 15	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٥٥٠,٧٩	٪٤٥
F 16	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٥٥٨,٥٠	٪٤٥
F 17	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٦٤١,٣٩	٪٤٥
F 18	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٥٩٦,٠٢	٪٤٥
F 19	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٨	٩٦٥,١٧	٪٤٥
F 20	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٨	٩٣٧,٩٦	٪٤٥

رقم القطعة	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالقطعة	المساحة (م ^٢)	النسبة البنائية %
F 21	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٨	٩٤٧,٧٢	٪٤٥
F 22	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٣٩٩,٠٦	٪٤٥
F 23	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٠	١٢٠٢,٣٧	٪٤٥
F 24	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٠	١٠٩٩,٦٧	٪٤٥
F 25	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٥٨٤,١٠	٪٤٥
F 26	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٦٠٨,٧٦	٪٤٥
F 27	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٤٤٢,٣٩	٪٤٥
F 28	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٢١٧,٤٩	٪٤٥
F 29	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٢٠٦,٦٥	٪٤٥
F 30	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٥٤٣,١٦	٪٤٥
F 31	أرضى ٣+ ادوار متكررة	٤	٥٤١,٥٩	٪٤٥
F 32	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١١٩٢,٠٠	٪٤٥
F 33	أرضى ٣+ ادوار متكررة	١٢	١٣٥٦,٥٩	٪٤٥
الإجمالي		٢٩٨	٣٤٢٤٠,٩٩	
إجمالي المساحة المبنية للإسكان العائلى BUA			٦١٦٣٣,٧٨	

جدول المسطحات السكنية المسموح بها بالمشروع واستخدامها :

المساحة المسموح ببنائها بالمنطقة السكنية م ^٢	المستخدم			المتبقى م ^٢	المتخدم في منطقة الاستعمالات المختلطة			إجمالي المستخدم في منطقة الاستعمالات المختلطة
	عمارات (م ^٢)	فيلات (م ^٢)	سكان (م ^٢)		M 2	M 1	S 3	
٤١١٧٨١,٦١	١٤٠١٨٦,٢٩	٣٧٣٠٦,٥٢	٦١٦٣٣,٧٨	١٧٢٦٥٥,٠٢	١٣٧٠٨	٣٢٠٠	٢١٣٠	١٩٠٣٨

تم احتساب مساحة المشروع (م^٢) المسموح ببنائها بالمنطقة السكنية عن طريق :

$$٥ \times ٥٠\% = ٢٤١١٧٨١,٦١ \text{ م}^٢ .$$

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- نسبة أراضى الإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
- لا تزيد النسبة البنائية للإسكان عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان للعمارات أرضى + ٤ أدوار متكررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة ، وبالنسبة للفيلات المنفصلة والشبه متصلة أرضى + أول فقط .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

(هـ) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار السيارات) .

(و) يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .

(ز) يتم الالتزام بتترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضي الإسكان وأراضي الخدمات .

(ح) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلّة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ط) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة/وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

في حالة التصميم العمراني فإن :

المسافة الجانبية بين العمارات لا تقل عن ٦م في حالة الواجهات الجانبية المصممة طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم ٧ لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥ بمحضر رقم (٦) في ٢٠١٥/٧/٧، وفي حالة وجود فتحات فإن المسافة بين الواجهات لا تقل عن ٨م .

في حالة تقسيم قطع الأراضي فإنه :

يتم الالتزام بألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) عن (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

١- وبالنسبة لقطع أراضي الإسكان العائلي :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٤٥%) من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان العائلي أرضي + ٣ أدوار متكررة وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى : ٤م من جميع الجهات ، وبما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى كحد أدنى .

٢- وبالنسبة لأراضي الفيلات المنفصلة والشبه متصلة :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٤٠%) من مساحة قطعة الأرض في حالة الفيلات المنفصلة وبالنسبة للفيلات الشبه متصلة فإنه لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي عن (٤٥%) من مساحة قطعة الأرض .

الارتفاع المسموح به أرضي + أول + غرف الأسطح الخدمية (٢٥% من مسطح الدور الأرضي) .

الارتدادات داخل قطعة الأرض الوحدة : ٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي .

في حالة أن طول واجهة القطعة يقل عن ٢٢,٥م فيتم عمل ردود جانبي ٢,٥م بدلا من ٣م وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها كحد أقصى .

(ى) الكثافة السكانية : لا تزيد عن ١٥٠ شخصا/ فدان ، والكثافة السكانية

المحققة ١٤٩ شخصا/ فدان .

تلتزم شركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل

وزارة الدفاع للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- (أ) نسبة الأراضى المخصصة للخدمات تتراوح بين ٨ إلى (١٢٪) من إجمالى مساحة المنطقة العمرانية المتكاملة .
- (ب) تلتزم شركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية بأن تكون مناطق الخدمات (S3 - التجارى أسفل عمارات B) لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدِيم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى وحدات المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الجهة المعنية .
- (ج) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية الجارى تطبيقها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- (د) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- (هـ) يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع ٣ أماكن انتظار سيارة لكل ٢١٠٠م^٢ مبانٍ مغلقة بالنسبة للأنشطة التجارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وبقاى الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- (و) تلتزم الشركة بترك مسافة لا تقل عن ٦ أمتار بين حد المبنى السكنى وحد أرض الخدمة .

المفوض عن الشركة

م/ أحمد عبد الهادى محمود

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٤ أدوار) ، وقطع أراضي الإسكان العائلي بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) وبالنسبة للفيلات فإن أقصى ارتفاع (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أسلاك الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- تلتزم شركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٤- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة والتي تبلغ ١٨م، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٥- تلتزم الشركة بسداد العلاوات المقررة نظير تطبيق قاعدة الحجم بمناطق الخدمات (M1-M2) و(S3) بزيادة النسبة البنائية وتخفيض عدد الأدوار الخدمية ، والتخديم من الخارج لقطع أراضي الخدمات (M2, M1, S1) ، وتطبيق قاعدة الحجم بإضافة أدوار سكنية ضمن رصيد السكنى بمناطق الخدمات المختلطة .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٨- تتولى شركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٩- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٠- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١١- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش 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 في الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع مكان سيارة/ وحدة سكنية كحد أدنى وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات بواقع ٣ أماكن انتظار لكل ٢١٠٠ مبانٍ مغلقة بالنسبة للأنشطة التجارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وباقى الأنشطة طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٦- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

م/ أحمد عبد الهادى محمود

