

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٨١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٩/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان

الكائنة بالحي الثانى بمدينة ناصر الجديدة

المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٨ لسنة ٢٠١٧ بتخصيص مساحة ٦٠٠٦,٢ فدان

من الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة ناحية محافظة أسيوط لصالح هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها فى إقامة مجتمع عمرانى جديد ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) 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 القرار الوزارى رقم (١٠٥٦) بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٧ باعتماد المخطط الاستراتيجى العام لمدينة غرب أسيوط "ناصر" وفقاً للوحة المرفقة والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من القرار ومتممة لأحكامه ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٤/٢/٢٠٢٠ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة حوالى ١٠٤,١٥ فدان الكائنة بالحى الثانى بمدينة ناصر الجديدة بنظام البيع لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل وفقاً للشروط والضوابط الموضحة تفصيلاً بالقرار ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣٨) بتاريخ ٥/٤/٢٠٢٠ بالموافقة على تصويب مدة السداد ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٨/٧/٢٠٢٠ لقطعة الأرض المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير وبلغت المساحة الإجمالية لقطعة الأرض ٤٣٧٥٤٨,٧٩ متر مربع بما يعادل ١٠٤,١٥ فدان ؛
وعلى الطلب المقدم من السادة شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير الوارد برقم (٤٢٤٦٤) بتاريخ ٤/٢/٢٠٢١ بخصوص طلب المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والنقش للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٤١٧٣) بتاريخ ٢٨/٢/٢٠٢١ مرفقاً به نسخة من عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٣١/١٢/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لقطعة الأرض الفضاء بالحى الثانى بمساحة ١٠٤,١٥ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة ناصر الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٥٤٦٧) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢١ الموجه لمقرر لجنة التسعير بخصوص الموافقة على الطلب المقدم من السادة شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لتخديم منطقة الخدمات التجارية رقم (٢) بمساحة حوالى ٨٣٣٨م^٢ وباشتراطات بنائية (٣٠٪ نسبة بنائية - وبارتفاع أرضى + دورين) من خارج المشروع والمنتهى بطلب العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير التخديم من الخارج ؛

وعلى كتاب السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية الوارد برقم (٤٧١٤١) بتاريخ ٢٠٢١/٤/٥ مرفقاً به نسخة من عقد البيع الابتدائى المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لقطعة الأرض الفضاء بالحى الثانى بمساحة ١٠٤,١٥ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة ناصر الجديدة وذلك بعد تعديل البند (١٦) الخاص بالمرافق ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير الوارد برقم (٤٩٥٦٥) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١١ مرفقاً به عدد (٧) نسخ نهائية لوحات المشروع على قطعة الأرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان تمهيداً لنهـو إجراءات استصدار القرار الوزارى وتقدمت الشركة بالآتى :

التعهد الذى يفيد بمسئولية الشركة والمكتب الهندسى ياسر البلتاجى استشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك .

تقويض بالتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

التعهد بأن منطقة الخدمات رقم (١) لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة

التخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ناصر الجديدة الوارد برقم (٤١١٤٤٨) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٩

مرفقاً به النسخ النهائية للوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها ومرفقاً به بيان بكامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٦/٣٠ نظير المراجعة

الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٨ ؛

وعلى كتاب السيد مساعد أ.د.م. الوزير المشرف على قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٢٤٠٨) بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٥ المتضمن قيام الشركة بتقديم التعهدات الواردة بقرار مجلس الإدارة رقم (١٣٤) بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٤ وكذا ما يفيد قيام الشركة بفتح حساب بنكى منفصل يتم الصرف منه على المشروع ؛ وعلى النوتة الحسابية لأعمال المياه والصرف الصحى للمشروع المعتمدة من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن ؛ 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 مدينة نصر للإسكان والتعمير باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان بالحى الثانى بمدينة ناصر الجديدة بنشاط عمرانى متكامل ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٦ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان بما يعادل ٢٤٣٧٥٤٨,٧٩ م^٢ (أربعمائة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثمانية وأربعون متراً مربعاً و ٧٩/١٠٠ من المتر المربع) الكائنة بالحى الثانى بمدينة ناصر الجديدة المخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٤/٥ ، 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 رقم (١) لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير تلك المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ، وبسداد العلاوة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات التجارية رقم (٢) من خارج المشروع وفقاً لما تسفر عنه الدراسة من خلال اللجان المختصة بالهيئة ، ولا يتم استخراج التراخيص عنها إلا بعد سداد تلك العلاوة .

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 بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال سبع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار أو توصيل المرافق اللازمة للإنشاء (طريق ممهد - وصلة مياه) أيهما لاحق ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٠ - يُنشر 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

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة أرض بمساحة ١٠٤,١٥ فدان والمخصصة لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالحي الثانى بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٤٣٧٥٤٨,٧٩ م^٢ أى ما يعادل ١٠٤,١٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ١٧١٢٦٧,٢٦ م^٢ أى ما يعادل ٤٠,٧٧ فدان وتمثل نسبة (٣٩,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وتتنقسم إلى الآتى :

(أ) الأراضى المخصصة للإسكان بالتصميم الحضرى بمساحة ٢٢٣٩٤٣,٦٨ م^٢ أى ما يعادل ٥,٧٠ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

(ب) الأراضى المخصصة للإسكان للفيلات والنماذج السكنية والعمارات السكنية بتقسيم الأراضى بمساحة ١٤٧٣٢٣,٥٨ م^٢ أى ما يعادل ٣٥,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٥٠٨٠٥,٤٢ م^٢ أى ما يعادل ١٢,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦٢٩٩٦,٨٦ م^٢ أى ما يعادل ١٥,٠٠ فداناً وتمثل نسبة (١٤,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ١١٠٧٣٨,٣٠ م^٢ أى ما يعادل ٢٦,٣٥ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٣١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤١٧٤٠,٩٥ م^٢ أى ما يعادل ٩,٩٤ فدان وتمثل نسبة (٩,٥٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٢٦٧١٢٦٧,٢٦ م^٢ أى ما يعادل ٤٠,٧٧ فدان وتمثل نسبة (٣٩,١٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وتنقسم إلى الآتي :

(أ) الأراضي المخصصة للإسكان بالتصميم الحضري بمساحة ٢٣٩٤٣,٦٨ م^٢ أى ما يعادل ٥,٧٠ فدان وتمثل نسبة (٥,٤٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

النموذج	عدد الأدوار	مساحة المسطح المبنى بالدور الأرضي F.P	مساحة المسطح المبنى بالأدوار B.U.A	عدد الوحدات في النموذج	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة المبنى بالدور الأرضي F.P	إجمالي مساحة المسطح المبنى بالأدوار B.U.A
عمارة AP1		٨٧٦,٧٩	٤٣٨٣,٩٥	٢٢	٤	٨٨	٣٥٠٧,١٦	١٧٥٣٥,٨٠
عمارة AP2	أرضي + ٤ أدوار	٨٠٧,٨٦	٤٠٣٩,٣٠	٣٠	٦	١٨٠	٤٨٤٧,١٦	٢٤٢٣٥,٨٠
عمارة AP3		١٢٠٥,٨٤	٦٠٢٩,٢٠	٤٥	٣	١٣٥	٣٦١٧,٥٢	١٨٠٨٧,٦٠
الإجمالي					١٣	٤٠٣	١١٩٧١,٨٤	٥٩٨٥٩,٢

(*) ملحوظة المساحة المبنية غير شاملة البروزات المصرح بها .

(ب) الأراضي المخصصة للإسكان للفيلات والنماذج السكنية والعمارات السكنية بتقسيم الأراضي بمساحة ٢١٤٧٣٢٣,٥٨ م^٢ أى ما يعادل ٣٥,٠٧ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٦٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفقاً لجدول قطع الأراضي التالي :

رقم قطعة الأرض	كود النموذج المعماري	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضي %F.P	المساحة المبنية للأرض	المساحة المبنية بالأدوار
١	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	١	٥٤٣,٨٦	%٤٠	٢١٧,٥٤	٦٥٢,٦٣
٢	TW	فيلات شبه متصلة	أرضي + دورين	٢	٤٩٩,٣٥	%٤٥	٢٢٤,٧١	٦٧٤,١٢
٣	TW	فيلات شبه متصلة	أرضي + دورين	٢	٤٩٩,٣٥	%٤٥	٢٢٤,٧١	٦٧٤,١٢
٤	TW	فيلات شبه متصلة	أرضي + دورين	٢	٤٩٩,٣٤	%٤٥	٢٢٤,٧٠	٦٧٤,١١
٥	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	١	٥١٤,٦٤	%٤٠	٢٠٥,٨٦	٦١٧,٥٧

تابع جدول قطع الأراضي :

رقم قطعة الأرض	كود النموذج المعماري	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضي F.P%	المساحة المبنية للأرض	المساحة المبنية بالأدوار
6	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1127.71	45%	507.47	1522.41
7	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1127.71	45%	507.47	1522.41
21	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1439.77	45%	647.90	2591.59
22	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1445.40	45%	650.43	2601.71
23	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1445.40	45%	650.43	2601.71
24	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1445.40	45%	650.43	2601.71
25	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1445.40	45%	650.43	2601.71
26	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1441.95	45%	648.88	2595.51
27	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1500.01	45%	675.00	2700.01
28	Z2	نموذج سكني ١	أرضي + ٣ أدوار	8	1072.71	45%	482.72	1930.88
29	Z2	نموذج سكني ١	أرضي + ٣ أدوار	8	1169.38	45%	526.22	2104.88
30	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1521.56	45%	684.70	2738.81
31	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1445.40	45%	650.43	2601.72
32	Z2	نموذج سكني ١	أرضي + ٣ أدوار	8	1051.36	45%	473.11	1892.45
33	Z2	نموذج سكني ١	أرضي + ٣ أدوار	8	1034.18	45%	465.38	1861.53
34	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1446.94	45%	651.12	2604.49
35	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1473.55	45%	663.10	2652.38
36	Z2	نموذج سكني ١	أرضي + ٣ أدوار	8	1050.95	45%	472.93	1891.71
37	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1469.11	45%	661.10	2644.40
38	Z2	نموذج سكني ١	أرضي + ٣ أدوار	8	1051.37	45%	473.11	1892.46
39	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	512.87	45%	230.79	692.37
40	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	514.91	45%	231.71	695.13
41	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	516.72	45%	232.52	697.57
42	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	518.53	45%	233.34	700.01
43	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	520.33	45%	234.15	702.45
44	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	522.14	45%	234.96	704.89
45	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	504.47	45%	227.01	681.04
46	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	850.90	45%	382.91	1148.72
47	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	992.25	45%	446.51	1339.53
48	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	770.26	45%	346.62	1039.85
49	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1074.00	45%	483.30	1449.90
50	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1068.63	45%	480.89	1442.66
51	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	764.88	45%	344.20	1032.59
52	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	770.25	45%	346.61	1039.84
53	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	787.39	45%	354.32	1062.97
54	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1158.18	45%	521.18	1563.65
55	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٣ أدوار	3	554.44	45%	249.50	998.00
56	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٣ أدوار	3	486.94	45%	219.12	876.49
57	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٣ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
58	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٣ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
59	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٣ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
60	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٣ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
61	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٣ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
62	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٣ أدوار	3	479.15	45%	215.62	862.46
63	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٣ أدوار	3	479.15	45%	215.62	862.46

تابع جدول قطع الأراضي :

رقم قطعة الأرض	كود النموذج المعماري	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأرضي F.P%	المساحة المبنية للأرض	المساحة المبنية بالأدوار
64	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
65	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
66	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
67	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
68	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
69	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
70	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	479.15	45%	215.62	862.46
71	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	523.83	45%	235.73	942.90
72	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	526.05	45%	236.72	946.90
73	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	493.46	45%	222.06	888.22
74	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	572.02	45%	257.41	1029.63
75	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	593.96	45%	267.28	1069.13
76	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	547.07	45%	246.18	984.73
77	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	575.35	45%	258.91	1035.64
78	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	572.86	45%	257.79	1031.15
79	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	505.73	45%	227.58	910.31
80	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	487.81	45%	219.51	878.05
81	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	487.81	45%	219.51	878.05
82	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	489.07	45%	220.08	880.33
83	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	523.07	45%	235.38	941.53
84	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	538.03	45%	242.11	968.45
85	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	479.15	45%	215.62	862.46
86	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
87	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	484.51	45%	218.03	872.12
88	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	594.50	45%	267.52	1070.10
89	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	576.81	45%	259.56	1038.25
90	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	569.93	45%	256.47	1025.88
91	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	608.24	45%	273.71	1094.82
92	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	578.24	45%	260.21	1040.82
93	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	487.81	45%	219.51	878.05
94	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	487.81	45%	219.51	878.05
95	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	487.81	45%	219.51	878.05
96	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	487.81	45%	219.51	878.05
97	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	487.81	45%	219.51	878.05
98	F-H	عمارة سكنية	أرضي + ٢ أدوار	3	619.05	45%	278.57	1114.29
99	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1155.86	45%	520.14	1560.41
100	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1230.20	45%	553.59	1660.77
101	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	872.50	45%	392.63	1177.88
102	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	910.22	45%	409.60	1228.80
103	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1254.66	45%	564.60	1693.79
104	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	1071.42	45%	482.14	1446.42
105	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	1068.91	45%	481.01	1443.03
106	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1315.68	45%	592.06	1776.17
107	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	916.65	45%	412.49	1237.47
108	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	903.47	45%	406.56	1219.68
109	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	971.18	45%	437.03	1311.09

تابع جدول قطع الأراضي :

رقم قطعة الارض	كود النموذج المعماري	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الارض	النسبة البلدية للأراضي F.P%	المساحة المبينة للأرض	المساحة المبينة بالأدوار
110	Z2	نموذج سكني ١	أرضي + ٢ أدوار	8	1082.64	45%	487.19	1948.76
111	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1514.89	45%	681.70	2726.79
112	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1525.35	45%	686.41	2745.63
113	Z3	نموذج سكني ٢	أرضي + ٣ أدوار	12	1571.23	45%	707.05	2828.21
114	Z2	نموذج سكني ١	أرضي + ٣ أدوار	8	1127.18	45%	507.23	2028.93
115	Z2	نموذج سكني ١	أرضي + ٣ أدوار	8	1125.03	45%	506.26	2025.05
116	TH6	فيلات متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1237.41	45%	556.84	1670.51
117	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	662.41	45%	298.09	894.26
118	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	634.23	45%	285.40	856.21
119	TH4	فيلات متصلة ٤	أرضي + دورين	4	1121.65	45%	504.74	1514.22
120	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	393.32	40%	157.33	471.98
121	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	397.97	40%	159.19	477.57
122	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	388.71	40%	155.48	466.45
123	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	355.73	40%	142.29	426.87
124	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	355.73	40%	142.29	426.87
125	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	355.73	40%	142.29	426.87
126	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	355.73	40%	142.29	426.87
127	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	355.73	40%	142.29	426.87
128	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	355.73	40%	142.29	426.87
129	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	355.73	40%	142.29	426.87
130	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	342.25	40%	136.90	410.71
131	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	453.58	40%	181.43	544.30
132	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	453.90	40%	181.56	544.68
133	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	365.40	40%	146.16	438.48
134	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.92	40%	154.37	463.10
135	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	431.32	40%	172.53	517.58
136	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	508.97	40%	203.59	610.77
137	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	510.01	40%	204.00	612.01
138	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	510.01	40%	204.00	612.01
139	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	503.39	40%	201.36	604.07
140	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	436.13	40%	174.45	523.36
141	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	367.42	40%	146.97	440.91
142	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	367.42	40%	146.97	440.91
143	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	367.42	40%	146.97	440.91
144	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	367.42	40%	146.97	440.91
145	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	367.42	40%	146.97	440.91
146	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	367.42	40%	146.97	440.91
147	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	367.42	40%	146.97	440.91
148	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	405.33	40%	162.13	486.39
149	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	461.90	40%	184.76	554.28
150	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
151	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
152	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
153	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
154	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
155	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15

تابع جدول قطع الأراضي :

رقم قطعة الأرض	كود النموذج المعماري	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأرضي F.P%	المساحة المبنية للارض	المساحة المبنية بالأدوار
156	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
157	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	379.49	40%	151.80	455.39
158	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	379.49	40%	151.80	455.39
159	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
160	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
161	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
162	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
163	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
164	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
165	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	399.89	40%	159.95	479.86
166	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	563.38	45%	253.52	760.57
167	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
168	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
169	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
170	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
171	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
172	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	544.76	45%	245.14	735.43
173	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	522.28	45%	235.03	705.08
174	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	533.59	45%	240.11	720.34
175	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	540.42	45%	243.19	729.57
176	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	559.93	45%	251.97	755.91
177	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	692.66	45%	311.70	935.10
178	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	718.51	45%	323.33	969.99
179	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	730.72	45%	328.83	986.48
180	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	525.55	45%	236.50	709.50
181	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	634.06	45%	240.32	720.97
182	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	534.34	45%	240.45	721.36
183	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	536.95	45%	241.63	724.88
184	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	522.25	45%	235.01	705.04
185	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	522.23	45%	235.00	705.01
186	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	522.20	45%	234.99	704.97
187	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	554.70	45%	249.61	748.84
188	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	609.97	45%	274.48	823.45
189	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
190	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
191	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
192	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
193	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
194	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
195	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	553.07	45%	248.88	746.64
196	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	535.61	45%	241.02	723.07
197	TW	فيلات شبة متصلة	أرضي + دورين	2	602.73	45%	271.23	813.68
198	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	475.42	40%	190.17	570.50
199	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	554.58	40%	221.83	665.49
200	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	362.75	40%	145.10	435.31
201	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	362.70	40%	145.08	435.24

تليج جدول قطع الأراضي :

رقم قطعة الأرض	كود النموذج المعماري	نوع النموذج المعماري	عدد الأدوار	عدد الوحدات في النموذج	مساحة قطعة الأرض	النسبة البنائية للأراضي F.P%	المساحة المبينة للأرض	المساحة المبينة بالأدوار
202	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	362.70	40%	145.08	435.24
203	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	362.70	40%	145.08	435.24
204	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	362.70	40%	145.08	435.24
205	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	357.33	40%	142.93	428.80
206	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	357.33	40%	142.93	428.80
207	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	362.70	40%	145.08	435.24
208	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	362.70	40%	145.08	435.24
209	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	381.08	40%	152.43	457.30
210	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	513.85	40%	205.54	616.62
211	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	445.74	40%	178.30	534.89
212	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	391.92	40%	156.77	470.31
213	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	385.12	40%	154.05	462.15
214	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	503.84	40%	201.54	604.61
215	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	364.31	40%	145.72	437.17
216	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	398.83	40%	159.53	478.59
217	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	420.81	40%	168.32	504.97
218	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	404.00	40%	161.60	484.80
219	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	417.43	40%	166.97	500.92
220	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	417.43	40%	166.97	500.92
221	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	417.43	40%	166.97	500.92
222	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	417.43	40%	166.97	500.92
223	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	417.43	40%	166.97	500.92
224	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	417.43	40%	166.97	500.92
225	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	417.43	40%	166.97	500.92
226	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	418.33	40%	167.33	502.00
227	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	418.23	40%	167.29	501.87
228	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	424.55	40%	169.82	509.46
229	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	370.14	40%	148.06	444.17
230	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	384.42	40%	153.77	461.30
231	S-V	فيلا منفصلة	أرضي + دورين	1	381.05	40%	152.42	457.26
232	TH6	فيلا متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1077.23	45%	484.75	1454.26
233	TH4	فيلا متصلة ٤	أرضي + دورين	4	789.49	45%	355.27	1065.81
234	TH4	فيلا متصلة ٤	أرضي + دورين	4	873.05	45%	392.87	1178.62
235	TH4	فيلا متصلة ٤	أرضي + دورين	4	808.90	45%	364.01	1092.02
236	TH4	فيلا متصلة ٤	أرضي + دورين	4	789.10	45%	355.10	1065.29
237	TH6	فيلا متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1097.04	45%	493.67	1481.00
238	TH6	فيلا متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1097.04	45%	493.67	1481.01
239	TH6	فيلا متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1102.28	45%	496.03	1488.08
240	TH6	فيلا متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1135.62	45%	511.03	1533.08
241	TH4	فيلا متصلة ٤	أرضي + دورين	4	771.57	45%	347.21	1041.62
242	TH6	فيلا متصلة ٦	أرضي + دورين	6	1191.30	45%	536.09	1608.26
الاجمالي				726	147323.58		64643.31	218488.54

(*) ملحوظة : الوحدات بالعمارات السكنية عبارة عن (أرضي + أول دوبلكس) ، وحدتين .

جدول الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :**أولاً - الاشتراطات العامة للإسكان :**

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠%) من إجمالى مساحة المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية بالنشاط السكنى على (٢٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبارتفاع (أرضى + ٤ أدوار) وبمعامل أشغال (١,٢٥) وذلك طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٣٤ لسنة ٢٠٢٠
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (٢٥%) من المسطح المبنى بالدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها .
- يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات (متى وجد) طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المياني .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين العمارات السكنية / الأرضى السكنية وأراضى الخدمات .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .
- ثانياً - اشتراطات العمارات السكنية بالتصميم الحضرى :**
- النسبة البنائية لا تزيد على (٥٠%) من المساحة المسموح بها للإسكان .
- الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية بالتصميم الحضرى يبلغ (أرضى + ٤ أدوار) .
- المسافة بين العمارات وبعضها البعض لا تقل عن ٨م .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد العمارة .

ثالثاً - اشتراطات الفيلات السكنية والنماذج السكنية والعمارات السكنية بتقسيم الأراضي :

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة لاستعمال السكنى (قطع أراضي) على 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 على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

لا تزيد المساحة المبنية بالنور الأرضى على (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض الواحدة للفيلات المنفصلة ، و (٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية والعمارات السكنية .

الارتفاع المسموح به بكل من (العمارات السكنية بقطع الأراضي - النماذج السكنية) بارتفاع (أرضى + ٣ أنوار) ، ولا يزيد على "أرضى + دورين للفيلات" (المنفصلة - شبه المتصلة - المتصلة) .

الارتداد للفيلات (المتصلة - شبه المتصلة - المنفصلة) داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى أمامى ٤م - خلفى ٦م - جانبي ٣م .

الارتداد داخل حدود قطعة الأرض كحد أدنى للنماذج السكنية والعمارات السكنية لا يقل عن ٤م من جميع الجهات .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأرضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٥٠٨٠٥,٤٢م^٢ أى ما يعادل ١٢,٠٩ فدان وتمثل نسبة (١١,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً للبيان التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية	
		م ^٢	فدان	النسبة البنائية	عدد الأدوار
١	ناد رياضي	٤٢٢٤١,٦	١٠,٠٦	٥٪	أرضى + دور
	تجارى	٨٣٣٧,١٦	١,٩٨	٣٠٪	بدروم + أرضى + دورين
البوابات وغرف الأمن		٢٢٦,٦٦	٠,٠٥		عدد ٤ بوابات (١٧م ^٢) مساحة مبنية للبوابات الواحدة) ولا تزيد مساحة غرفة الأمن على (٩م ^٢)
إجمالى الخدمات		٥٠٨٠٥,٤٢	١٢,٠٩		

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

- نسبة أراضى الخدمات تتراوح بين (٨ - ١٢%) من إجمالى مساحة المشروع .
 يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها على (٢٠%)
 كالتالى (١٠% مغلق ، ١٠% مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضى وذلك طبقاً
 لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨
 وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
 الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .
 تلتزم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالتالى :
- (أ) بأن تكون الخدمات رقم (١) بنشاط ناد رياضى لخدمة قاطنى المشروع فقط
 ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق
 الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة
 اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .
- (ب) بسداد ما يسفر عنه العرض على اللجنة المختصة بالتسعير نظير تخدم قطعة
 الأرض رقم (٢) بنشاط تجارى من خارج المشروع وذلك قبل استصدار
 تراخيص البناء .
- (ج) بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة
 وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

جدول المقنن المائى :

المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م ^٢)	المسطحات البنائية الحققة بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م ^٢)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (م ^٢ /يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (م ^٣ /يوم)
٤٣٧٥٤٨,٧٩	١,٢٥	٥٤٦٩٣٥,٩٨	٢٧٨٣٤٧,٧٤	٥,٧١	٣١٢٣

جدول عدد الوحدات :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (يحدد على مسئولية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
١١٢٩	١٥٦١٥

مع التزام الشركة بالآتى :

- تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم) .
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ ١٥٦١٥ فردًا .
- تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقاً للكود المصرى .

التعهد :

يتعهد كل من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير مالكة قطعة الأرض الكائنة بالحي الثانى بمدينة ناصر الجديدة والمكتب الاستشارى/ ياسر البلتاجى استشارى المشروع سالف الذكر ، بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك .

بالتفويض عن الشركة

السيد/ فوزى محمد توفيق

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية بالتصميم الحضرى (أرضى + ٤ أدوار) ولكل من (العمارات السكنية بقطع الأرضى - النماذج السكنية) بارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) ، ولا يزيد على (أرضى + دورين للفيلات المنفصلة - شبه المتصلة - المتصلة) ، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤- تلتزم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى .

٨- تلتزم شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفات مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٩- كما تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيş الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفشيş الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

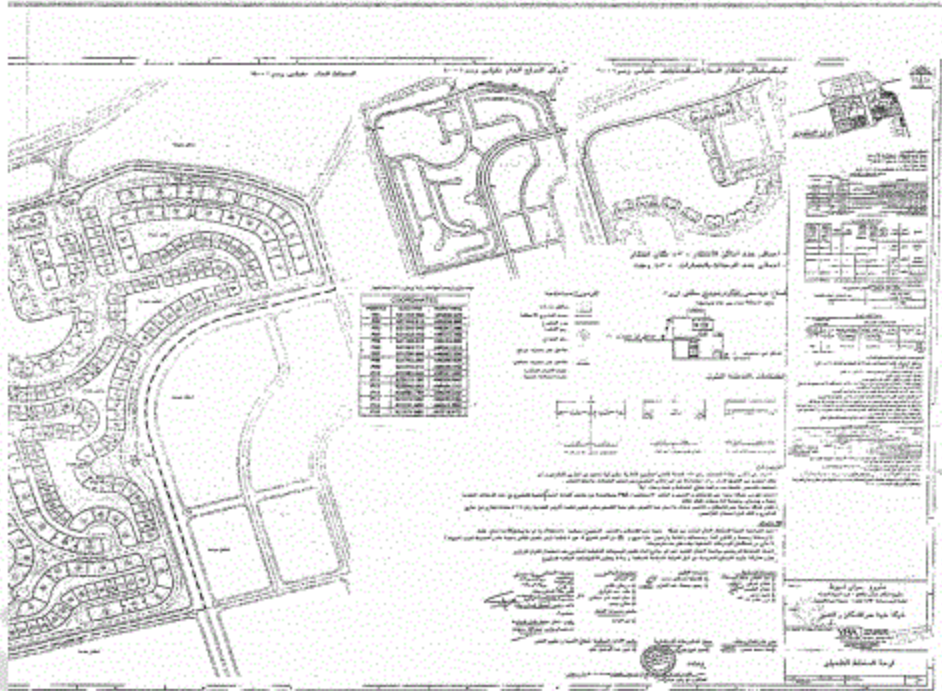
١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكوڊ المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٣٤ لسنة ٢٠٢٠

طرف ثانى
بالتفويض عن الشركة
السيد / فوزى محمد توفيق

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

١ لدرج ٤٨٤ - ٥٨١ - ص٣٣٣



١ لدرج ٤٨٤ - ٥٨١ - ص٣٣٣

A large, detailed architectural drawing of a building complex, likely a school or institutional structure, showing multiple wings, courtyards, and surrounding landscaping. The drawing is oriented vertically on the page.
$$15/12$$