

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### قرار وزارى رقم ٢٥٠ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-K1) بمساحة ٤٧,٧١ فدان والمخصصة لشركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى متكامل ضمن المرحلة الأولى بالحي السكنى الثامن بالعاصمة الإدارية الجديدة

### 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 المجتمعات 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 ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار أراضي العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمرانى من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ؛  
وعلى القرار الوزارى رقم (٥٤٣) بتاريخ ١٢/٦/٢٠١٨ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات الاستثمارية للعاصمة الإدارية الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى بشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٥ للسادة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى بقبول شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية للعرض المقدم من الشركة لشراء قطعة الأرض رقم (K1) بالحى السكنى الثامن بمساحة تقريبية ٤٧,٧١ فدان تحت العجز والزيادة لإقامة مشروع سكنى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٤ لقطعة الأرض رقم (R8-K1) بالحى السكنى الثامن (R8) بالعاصمة الإدارية الجديدة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والمخصصة للسادة شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى متكامل وبلغت المساحة الإجمالية لقطعة الأرض ٤٧,٧١ فدان بما يعادل ٢٢٠٠٤٠٩,٩٦ م<sup>٢</sup> ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٢/٨ بين شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية وشركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى لبيع قطعة الأرض رقم (R8-K1) بمساحة ٤٧,٧١ فدان ضمن المرحلة الأولى بالحى السكنى الثامن بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل وطبقاً للبنود الواردة بالتعاقد ؛

وعلى كتاب السيد اللواء مهندس رئيس القطاع العقارى لشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية الوارد بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ والمرفق به مستندات قطعة الأرض رقم (R8-K1) بمساحة ٤٧,٧١ فدان بما يعادل ٢٢٠٠٤٠٩,٩٦ م<sup>٢</sup> بالحى السكنى الثامن والمخصصة لشركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية لإقامة مشروع سكنى مميز ضمن المرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة وأرفق بالكتاب الآتى :

التفويض بالتوقيع على الشروط البنائية المرفقة بالقرار الوزارى + كارت الوصف .  
البرنامج الزمنى المقدم من الشركة لتنفيذ المشروع والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .

اللوحات النهائية للمخطط العام على قطعة الأرض عاليه .  
عقد البيع الابتدائى لقطعة الأرض - تعهد الخدمات .

وعلى ما يفيد سداد الشركة لقيمة (٥٠٪) من المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣٠ نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم على قطعة الأرض عاليه وسداد باقى المبلغ على عام محمل بالفوائد ؛ وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز العاصمة الإدارية الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-K1) بمساحة ٤٧,٧١ فدان بما يعادل ٢٠٠٤٠٩,٩٦م<sup>٢</sup> ضمن المرحلة الأولى بالحي السكنى الثامن (R8) بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ ، وكراسة شروط طرح أراضٍ بالعاصمة الإدارية الجديدة (نشاط عمرانى متكامل) ؛ وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (R8-K1) بمساحة ٤٧,٧١ فدان بما يعادل ٢٠٠٤٠٩,٩٦م<sup>٢</sup> (مائتا ألف وأربعمائة وتسعة أمتار مربعة و ٩٦/١٠٠ من المتر المربع) ضمن المرحلة الأولى بالحي السكنى الثامن (R8) بالعاصمة الإدارية الجديدة المخصصة لشركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى لإقامة مشروع سكنى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢١/٢/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذ المشروع ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المرفقة بهذا القرار كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٤ -** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة .

**مادة ٥ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والموصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية 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 وتعديلاتها .

**مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة به والبرنامج الزمنى المعتمد وخلال أربع سنوات تبدأ من تاريخ الاستلام فى ٢٠٢٠/١٠/٤

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

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً فى العاصمة الإدارية الجديدة .

**مادة ١٠ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل 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

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض رقم (R8-K1) بمساحة ٤٧,٧١ فدان

بما يُعادل ٢٢٠٠٤٠٩,٩٦ م<sup>٢</sup> ضمن المرحلة الأولى بالحي السكنى الثامن (R8)

بالعاصمة الإدارية الجديدة والمخصصة للسادة شركة لافيردى مصر

للاستثمار العقاري والتطوير العمراني

من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية

لإقامة مشروع عمراني متكامل

### مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٢٠٠٤٠٩,٩٦ م<sup>٢</sup> ،

أى بما يعادل ٤٧,٧١ فدان .

### مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٧٤٥٢٨,١٩٦ م<sup>٢</sup> ،

بما يعادل ١٧,٧٤٤ فدان ، وتمثل نسبة (٣٧,١٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع

وتنقسم إلى الآتى :

( أ ) منطقة العمارات بمساحة ٢٤٤٥٣,١٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٠٦ فدان وتمثل نسبة

(٢,٢٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

(ب) منطقة الفيلات بمساحة ٢٧٠٠٧٥,٠٣٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٦,٦٨٤ فدان وتمثل نسبة

(٣٤,٩٦٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ١٧٨٤٠,٧٢ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل

٤,٢٤٧ فدان ، وتمثل نسبة (٨,٩٠٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ١٣١١١,٦ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل

٣,١١٨ فدان ، وتمثل نسبة (٦,٥٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٥٧٥٧٥,٧٧٤ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٣,٧٠٨ فدان ، وتمثل نسبة (٢٨,٧٢٩٪) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٧٣٥٣,٦٧ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ٨,٨٩٣ فدان ،

وتمثل نسبة (١٨,٦٣٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

**أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :**

تبلغ إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكني ٢٧٤٥٢٨,١٩٦ م<sup>٢</sup> ، بما يعادل ١٧,٧٤٤ فدان ، وتمثل نسبة (٣٧,١٨٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وتنقسم إلى الآتي :

**أولاً - منطقة العمارات** بمساحة ٢٤٤٥٣,١٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٢,٢٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالي :

ملاحظات	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي مسطح الدور الأرضي (F.P) (م <sup>٢</sup> )	عدد العمارات	مسطح العمارة (م <sup>٢</sup> )	النموذج	شكل النموذج
أرض ٧٠ أدوار متكررة + بدروم	٣٢٠	٣٢٠ استديوهات	٢٠٠٣,٩٢	١	٢٠٠٣,٩٢	نموذج (A)	

**ثانياً - منطقة الفيلات** بمساحة ٢٧٠٠٧٥,٠٣٦ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٦,٦٨٤ فدان وتمثل نسبة (٣٤,٩٦٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ووفقاً للجدول التالي :

جدول قطع أراضي الفيلات :

رقم	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	النموذج	عدد الأدوار	النسبة البنائية	عدد الوحدات
١	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة	بدروم + أرض + أول + غرف مسطح	(٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض	١
٢	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			١
٣	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			١
٤	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			١
٥	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			١
٦	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			١
٧	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			١
٨	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			١
٩	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			١
١٠	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			١

رقم	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	النموذج	عدد الأدوار	النسبة البنائية	عدد الوحدات		
١١	٦٢٣,٩٠	فيلا شبه متصلة	بدروم + أرضى + أول +	٤٥) من مساحة قطعة الأرض	٢		
١٢	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة	غرف سطح		٢		
١٣	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
١٤	٤٣٧,١٦	فيلا منفصلة	بدروم + أرضى + أول +	٤٠) من مساحة قطعة الأرض	١		
١٥	٦٤٩,٦٦	فيلا شبه متصلة	بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	٤٥) من مساحة قطعة الأرض	٢		
١٦	٦٤٦,٥٢	فيلا شبه متصلة			٢		
١٧	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
١٨	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
١٩	٥٩٩,٣٧	فيلا شبه متصلة			٢		
٢٠	٥٤١,٢٧	فيلا شبه متصلة			٢		
٢١	٥٤١,٢٧	فيلا شبه متصلة			٢		
٢٢	٦٠٤,٧٨	فيلا شبه متصلة			٢		
٢٣	١١٥٤,٣٥	فيلا شبه متصلة			٢		
٢٤	١٠١٩,٢٣	فيلا شبه متصلة			٢		
٢٥	٨٠١,١٦	فيلا متصلة			٤		
٢٦	٧٧١,٧٩	فيلا متصلة			٤		
٢٧	٧٧٢,٠٢	فيلا متصلة			بدروم + أرضى + أول + غرف سطح	٤٥) من مساحة قطعة الأرض	٤
٢٨	٧٧١,٧٩	فيلا متصلة					٤
٢٩	٧٧١,٧٩	فيلا متصلة	٤				
٣٠	٧٧١,٧٩	فيلا متصلة	٤				
٣١	٧٧٢,٢٤	فيلا متصلة	٤				
٣٢	٧٧١,٧٩	فيلا متصلة	٤				
٣٣	٧٧١,٧٩	فيلا متصلة	٤				
٣٤	٧٧١,٧٩	فيلا متصلة	٤				
٣٥	٧٧٢,٥٤	فيلا متصلة	٤				

رقم	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	النموذج	عدد الأدوار	النسبة البنائية	عدد الوحدات
٣٦	٨١٤,٨٥	فيلا شبه متصلة	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	٤٥٪ من مساحة قطعة الأرض	٢
٣٧	٧٧٨,٥١	فيلا متصلة			٤
٣٨	٧٧٩,٣٤	فيلا متصلة			٤
٣٩	٧٨٣,٢٧	فيلا متصلة			٤
٤٠	٧٨١,٦٤	فيلا متصلة			٤
٤١	٥٥٠,٧٨	فيلا شبه متصلة			٢
٤٢	٥٥٥,٣٣	فيلا شبه متصلة			٢
٤٣	٥٥٦,٨٨	فيلا شبه متصلة			٢
٤٤	٦٢١,٣٨	فيلا شبه متصلة			٢
٤٥	٥٦٩,٢٩	فيلا شبه متصلة			٢
٤٦	٥٦٢,٥٢	فيلا شبه متصلة			٢
٤٧	٥٦٢,٥٢	فيلا شبه متصلة			٢
٤٨	٤٤٢,٢٠	فيلا منفصلة			بدروم + أرضي + أول + غرف سطح
٤٩	٤٤٧,٦٧	فيلا منفصلة	١		
٥٠	٤٤٧,٦٧	فيلا منفصلة	١		
٥١	٤٤٧,٦٧	فيلا منفصلة	١		
٥٢	٤٤٧,٦٧	فيلا منفصلة	١		
٥٣	٤٤١,٤٠	فيلا منفصلة	١		
٥٤	٣٩١,٩٢	فيلا منفصلة	١		
٥٥	٦٧٧,٧٧	فيلا شبه متصلة	٢		
٥٦	٥٨٦,٠١	فيلا شبه متصلة	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	٤٥٪ من مساحة قطعة الأرض	٢
٥٧	٥٨١,٩٤	فيلا شبه متصلة			٢
٥٨	٥٨١,٩٤	فيلا شبه متصلة			٢
٥٩	٤٥١,٦٨	فيلا منفصلة	بدروم + أرضي + أول + غرف سطح	٤٠٪ من مساحة قطعة الأرض	١



رقم	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	النموذج	عدد الأدوار	النسبة البنائية	عدد الوحدات		
٦٠	٦١٤,٥٣	فيلا شبه متصلة	بدروم + أرض + أول + غرف سطح	(٤٥%) من مساحة قطعة الأرض	٢		
٦١	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٦٢	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٦٣	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٦٤	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٦٥	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٦٦	٦٠١,٥٠	فيلا شبه متصلة			٢		
٦٧	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٦٨	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٦٩	٥٩٩,٧١	فيلا شبه متصلة			٢		
٧٠	٥٩٩,٧١	فيلا شبه متصلة			٢		
٧١	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٧٢	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٧٣	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٧٤	٦٠١,٤٩	فيلا شبه متصلة			٢		
٧٥	٦١٤,٥٣٦	فيلا شبه متصلة			٢		
٧٦	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة			بدروم + أرض + أول + غرف سطح	(٤٠%) من مساحة قطعة الأرض	١
٧٧	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة					١
٧٨	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة	١				
٧٩	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة	١				
٨٠	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة	١				
٨١	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة	١				
٨٢	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة	١				
٨٣	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة	١				
٨٤	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة	١				
٨٥	٤٧٢,١٦	فيلا منفصلة	١				

رقم	مساحة القطعة م <sup>٢</sup>	النموذج	عدد الأدوار	النسبة البنائية	عدد الوحدات		
٨٦	٤٢٩,٤٠	فيلا منفصلة	بدروم + أرض + أول + غرف سطح	(٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض	١		
٨٧	٤١٧,٥٩	فيلا منفصلة			١		
٨٨	٤١٧,٥٩	فيلا منفصلة			١		
٨٩	٤١٧,٥٩	فيلا منفصلة			١		
٩٠	٤١٧,٥٩	فيلا منفصلة			١		
٩١	٤١١,٤٧	فيلا منفصلة			١		
٩٢	٤١١,٤٧	فيلا منفصلة			١		
٩٣	٤١٧,٥٩	فيلا منفصلة			١		
٩٤	٤٢٠,٧٨	فيلا منفصلة			١		
٩٥	٤٤٣,٣٥	فيلا منفصلة			١		
٩٦	٤٦٨,٧٤	فيلا منفصلة			١		
٩٧	٤٥٣,٦٧	فيلا منفصلة			١		
٩٨	٤٥٣,٦٧	فيلا منفصلة			١		
٩٩	٤٥٣,٦٧	فيلا منفصلة			١		
١٠٠	٤٥٣,٦٧	فيلا منفصلة			١		
١٠١	٤٥٣,٦٧	فيلا منفصلة			١		
١٠٢	٤٥٣,٦٧	فيلا منفصلة			١		
١٠٣	٥٦٣,٢٦	فيلا شبه متصلة			بدروم + أرض + أول +	(٤٥٪) من مساحة	٢
١٠٤	٥٩١,٢٥	فيلا شبه متصلة			غرف سطح	قطعة الأرض	٢

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمنطقة الإسكان :

- لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الإسكان على (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- لا تزيد الكثافة السكانية العامة للمشروع على ١٨٠ فردًا / فدان - الكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٤١ شخصًا / فدان .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقًا للكمود المصرى للجراجات ، ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقًا للكمود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .

مناطق العمارات :

المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد على (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .  
الارتفاع المسموح به (أرضى + ٧ أدوار متكررة) بحد أقصى ٣٠م ارتفاع ،  
وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .  
يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها  
(انتظار سيارات) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ،  
مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدني أولاً .  
يسمح بإقامة مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥%) من المسطح المبنى للدور  
الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة  
التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .  
الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضي الخدمات .  
المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٢م وفي جميع الأحوال يتم ترك ردود حول  
مباني العمارات لكل مبنى من جميع الجهات بما لا يقل عن (٢٥%) من ارتفاع المبنى  
وذلك لكل مبنى ويمكن أن نقل لتصل إلى (٦م) في حالة الواجهات الجانبية المصمتة ،  
ويتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني العمارات ونهاية الرصيف  
للطرق الداخلية .

مناطق الفيلات :

لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن (٤٠%) للفيلات المنفصلة ،  
و(٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة .  
الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) .  
يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح "غرف أسطح" لا يزيد مسطحها  
على (٢٥%) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية  
وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .  
الارتداد الأمامي ٤م - خلفي ٦م - جانبي ٣م .  
ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (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  
على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**ثانياً - الأراضي المخصصة للخدمات :**

المساحة المخصصة لأراضي الخدمات ١٧٨٤٠,٧٢م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٢٤٧ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٠٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها كالتالي :

المنطقة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية	
		م <sup>٢</sup>	فدان	نسبة بنائية	ارتفاع
١	تجارى ١	١٢١٢٦,٠٥	٢,٨٨٧	٣٠٪	٦ متر من جميع الجهات
٢	تجارى ٢	٥٣٨,٠٦	٠,١٢٨١	٣٠٪	٦ متر من جميع الجهات
٣	تجارى ٣	٥٩٣,٩٠	٠,١٤١٤	٣٠٪	٦ متر من جميع الجهات
٤	مسجد	١٥٠٢,٢٢	٠,٣٥٧٦	٣٠٪	طبقاً للاشتراطات المباني الدينية بالهيئة
٥	نادى اجتماعى ١	٢٥٠٤,٥٢	٠,٥٩٦٣	٢٠٪	٦ متر من جميع الجهات
٦	نادى اجتماعى ٢	٤٨٥,٩٧	٠,١١٥٧	٢٠٪	٦ متر من جميع الجهات
٧	غرف أمن	٩٠,٠٠	٠,٠٢١٤	-	عدد (٣) غرف أمن بمسطح ٢٧م <sup>٢</sup> وياقى المساحة بوابات
الإجمالى		١٧٨٤٠,٧٢	٤,٢٤٧		

**الاشتراطات البنائية المخصصة للخدمات :**

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح بين (٨-١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
 النسبة البنائية للخدمات (تجارى - إدارى - تعليمى - صحى - حضانه) لا تزيد على (٣٠٪) من كل خدمة .  
 الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .  
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التي تم على أساسها تخصيص لكل نشاط على حدة .



يتم توفير أماكن انتظار سيارات بمعدل سيارة لكل ٢٢٥ م٢ مباني مغلقة وفي حالة الخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وفي جميع الأنشطة وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو استثمارها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد موافقة الجهات المعنية .

بالتفويض عن الشركة

**مصطفى أحمد الباهي محمد إبراهيم**

### الإشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٧ أدوار متكررة) وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع .
- ٢ - يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لسدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاكم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مسطح الدور الأرضى للمباني السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبنسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية وفقاً للقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨
- ٦ - تتولى شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٧ - تتولى شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨ - تتولى شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠ - تلتزم شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١ - تتولى شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦ - ٧ - ٨) .
- ١٢ - تلتزم شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبمسا لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣ - تلتزم شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .

- ١٤ - تلتزم شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- ١٥ - الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات للإسكان والخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٦ - تلتزم شركة لافيردى مصر للاستثمار العقارى والتطوير العمرانى بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨

طرف ثانٍ  
بالتفويض عن الشركة  
**مصطفى أحمد الباهى محمد إبراهيم**

طرف أول  
(إمضاء)



العدد ١٩٠ - كرا ٥٥١

### موقع المشروع

محافظة أسيوط - مركز أسيوط - حي النخيل

الاسم	رقم	مساحة	ملاحظات
مكتبة	١	١٠٠	
مدرسة	٢	١٠٠	
مدرسة	٣	١٠٠	
مدرسة	٤	١٠٠	
مدرسة	٥	١٠٠	
مدرسة	٦	١٠٠	
مدرسة	٧	١٠٠	
مدرسة	٨	١٠٠	
مدرسة	٩	١٠٠	
مدرسة	١٠	١٠٠	

### أحداثيات موقع المشروع

#### أحداثيات الساحة الكلية

نقطة	X	Y
1	10000	10000
2	10000	10500
3	10500	10500
4	10500	10000
5	10000	10000

حدود الارتدادية - سور خارجي - السورج بها

### مناطق الخدمات

الرقم	الاسم	المساحة	ملاحظات
١	مكتبة	١٠٠	
٢	مدرسة	١٠٠	
٣	مدرسة	١٠٠	
٤	مدرسة	١٠٠	
٥	مدرسة	١٠٠	
٦	مدرسة	١٠٠	
٧	مدرسة	١٠٠	
٨	مدرسة	١٠٠	
٩	مدرسة	١٠٠	
١٠	مدرسة	١٠٠	

### الاشتراطات البنائية للقطعة الأرضية

١- تصميم واجهات المباني الخارجية بارتفاعات تتراوح بين ٤.٥ متر إلى ٥.٥ متر.

٢- نسبة ارتفاع المباني إلى المساحة الكلية للمشروع ٤٠٪.

٣- نسبة ارتفاع المباني إلى المساحة الكلية للمشروع ٤٠٪.

٤- نسبة ارتفاع المباني إلى المساحة الكلية للمشروع ٤٠٪.

٥- نسبة ارتفاع المباني إلى المساحة الكلية للمشروع ٤٠٪.

٦- نسبة ارتفاع المباني إلى المساحة الكلية للمشروع ٤٠٪.

٧- نسبة ارتفاع المباني إلى المساحة الكلية للمشروع ٤٠٪.

٨- نسبة ارتفاع المباني إلى المساحة الكلية للمشروع ٤٠٪.

٩- نسبة ارتفاع المباني إلى المساحة الكلية للمشروع ٤٠٪.

١٠- نسبة ارتفاع المباني إلى المساحة الكلية للمشروع ٤٠٪.

### الاشتراطات المتعلقة بالخدمات

١- توفير مساحات للخدمات العامة كالمكتبة والمدرسة.

٢- توفير مساحات للخدمات الخاصة كالمكتبة والمدرسة.

٣- توفير مساحات للخدمات الخاصة كالمكتبة والمدرسة.

٤- توفير مساحات للخدمات الخاصة كالمكتبة والمدرسة.

٥- توفير مساحات للخدمات الخاصة كالمكتبة والمدرسة.

٦- توفير مساحات للخدمات الخاصة كالمكتبة والمدرسة.

٧- توفير مساحات للخدمات الخاصة كالمكتبة والمدرسة.

٨- توفير مساحات للخدمات الخاصة كالمكتبة والمدرسة.

٩- توفير مساحات للخدمات الخاصة كالمكتبة والمدرسة.

١٠- توفير مساحات للخدمات الخاصة كالمكتبة والمدرسة.

### الاعتماد

١- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

٢- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

٣- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

٤- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

٥- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

٦- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

٧- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

٨- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

٩- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

١٠- اعتماد التصميم المعماري على القوانين المعمارية.

مشروع عمارة متكامل بالمدينة الجديدة

المالك: شركة تطوير العقارات

المصمم العام: شركة تطوير العقارات

المصمم المعماري: شركة تطوير العقارات

اسم الشركة: شركة تطوير العقارات

رقم الترخيص: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

شركة تطوير العقارات

المساحة: ١٠٠٠ متر مربع

رقم الترخيص: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

اسم الشركة: شركة تطوير العقارات

رقم الترخيص: ١٢٣٤٥٦٧٨٩

