

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٧٠ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٣٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١,٦٨ ١٣٢٩٤١ م٢ بما يعادل ٣١,٦٥ فدان

بالحي الأول بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) المخصصة

لشركة هوم تاون HOME TOWN (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية



بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأشتراط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

وعلى الطلب المقدم من شركة / هوم تاون HOME TOWN (ش.ذ.م.م) للموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة (٣١,٨٤ فدان) بالحي الأول بمدينة

ناصر الجديدة (غرب أسيوط) لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٣/٢٠ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٣١,٨٥ فدان (ووفقاً للتحديد

النهائي الذي يصدر عن إدارة المساحة بالجهاز) الكائنة بالحي الأول بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) وذلك بنظام البيع لصالح / شركة هوم تاون HOME

TOWN لإقامة مشروع عمرانى متكامل وذلك وفقاً لشروط الواردة تفصيلاً بالقرار .

وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٣٠ لقطعة الأرض قطعة الأرض بمساحة ١٣٢٩٤١,٦٨ م٢ بما يعادل ٣١,٦٥ فدان بالحي الأول بمدينة ناصر

الجديدة (غرب أسيوط) المخصصة لشركة هوم تاون HOME TOWN (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٢ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة وشركة هوم تاون HOME TOWN (ش.ذ.م.م) لتخصيص

قطعة الأرض بمساحة ١٣٢٩٤١,٦٨ م٢ بما يعادل (٣١,٦٥) فدان تحت العجز، والزيادة، والكائنة بالحي الأول بمدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) والمخصصة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى الطلب المقدم من وكيل الشركة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٩٨٤) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٧ بخصوص طلب استصدار القرار الوزاري

الخاص بقطعة الأرض بمساحة ٣١,٦٥ فدان الكائنة بالحي الأول - مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) بإسم شركة هوم تاون HOME TOWN (ش.ذ.م.م)

المخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل .

وعلى الطلب المقدم من شركة هوم تاون HOME TOWN (ش.ذ.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦٩٤) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٩ (مرفقاً به

عدد ٧ نسخ نهائية) لاعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض عليه .

وعلى كتاب جهاز مدينة ناصر الجديدة (غرب أسيوط) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٩١٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢ مرفقاً به عدد (٧) لوائح نهائية

للمخطط التفصيلي بعد المراجعة والتبويب عليها . وكذا كامل موقف قطعة الأرض (مالي - عقاري - تنفيذي) .

كتاب شركة هوم تاون HOME TOWN (ش.ذ.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٧٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٥ متضمناً ما يفيد سداد

المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري المعروض .

وعلى البرنامج الزمني المعتمد المقدم من الشركة لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٧ .

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقتن المالي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بتهيئة .

وعلى التعدادات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بتهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بميمنة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ناصر الجديدة (غرب اسيوط) بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة / شركة هوم تاون HOME TOWN (ش.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الارض بمساحة ٢١.٦٥ فدان بالحى الاول بمدينة ناصر الجديدة (غرب اسيوط) لإقامة مشروع عمراني متكامل . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

" ق ر ر "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الارض بمساحة ٣١,٦٤ فدان بالحى الاول بمدينة ناصر الجديدة (غرب اسيوط) المخصصة لشركة هوم تاون HOME TOWN (ش.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل . وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام قطعة الارض محل القرار المائل فى الغرض المخصص له . وفى حالة تعديل النشاط المخصص من اجله قطعة الارض أو الإشتراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها واستشارى المشروع بالتعهد الموقع منهما بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملها وحدهما أية تبعيات لذلك ودون ادى مسئولية على الهيئة أو الجهاز .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى هل تبعا سدادها .

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والحرص المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١) : تلتزم الشركة المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣) : تلتزم الشركة المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤) : تلتزم الشركة المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النمو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط المرفقة
بالحقار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٣١,٦٥ فدان) بما يعادل (١٣٢٩٤١,٦٨ م^٢) الكائنة بالحي
الأول بمدينة ناصر الجديدة (غرب اسيوط) والمخصصة للسادة / شركة هوم تاون HOME TOWN الأقامة مشروع عمرانى
متكامل

مساحة المشروع :-

• اجمالى مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (١٣٢٩٤١,٦٨ م^٢) بما يعادل ٣١,٦٥ فدان.

مكونات المشروع :-

- ١- اجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م^٢٥٩١٣٩,٩٢ بما يعادل ١٤,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٤٩% من اجمالى مساحة ارض المشروع وتلقسم الى ما يلى:
- المساحة المخصصة للإسكان " عمارات " ٢م^٢١٨٢٣٦,٩٨ بما يعادل ٤,٣٤ فدان وتمثل نسبة ١٣,٧٢% من اجمالى مساحة ارض المشروع.
- المساحة المخصصة للإسكان " فيلات " ٢م^٢٤٠٩٠٢,٩٣ بما يعادل ٩,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٧٧% من اجمالى مساحة ارض المشروع.
- ٢- المساحة المخصصة للخدمات ٢م^٢١٦٦٤٠,١٢ بما يعادل ٣,٩٦ فدان وتمثل نسبة ١٢,٥٢% من اجمالى مساحة ارض المشروع.
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء والمفتوحة وأماكن الانتظار السطحي ٢م^٢٤١٠٧٧,٠١ بما يعادل ٩,٧٨ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٩٠% من اجمالى مساحة ارض المشروع.
- ٤- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢م^٢١٦٠٨٤,٦٣ بما يعادل ٣,٨٣ فدان وتمثل نسبة ١٢,١٠% من اجمالى مساحة ارض المشروع.

أولاً: الاراضى المخصصة للإسكان :-

تبلغ اجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢م^٢٥٩١٣٩,٩٢ بما يعادل ١٤,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٤٩% من اجمالى مساحة ارض المشروع؛ وبيتها طبقاً لما يلى:

أ- منطقة العمارات: المساحة المخصصة للإسكان " عمارات " ٢م^٢ ١٨٢٣٦,٩٨ بما يعادل ٤,٣٤ فدان وتمثل نسبة ١٣,٧٢% من اجمالى مساحة ارض المشروع، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية الأتى:

النماذج المعمارية للعمارات السكنية:-

نوع للنموذج المعماري	عدد الأتوار	عدد الوحدات في النموذج	المساح المبنى بالأتوار للنموذج F.P.	المساح المبنى بالأتوار للنموذج B.U.A.	تكرار النموذج	اجمالي عدد الوحدات	اجمالي المساح المبنى بالأتوار للنموذج F.P.	اجمالي المساح المبنى بالأتوار للنموذج B.U.A.
AP 01	ارضى + 4	40	1106.27	5531.37	2	80	2212.55	11062.74
AP 02	ارضى + 4	50	1062.45	5312.25	5	250	5312.25	26561.25
AP 03	ارضى + 4	75	1593.69	7968.47	1	75	1593.69	7968.47
الاجمالي						405	9118.49	45592.46

ب- منطقة الفيلات: - المساحة المخصصة للإسكان " فيلات " ٢م^٢٤٠٩٠٢,٩٣ بما يعادل ٩,٧٤ فدان وتمثل نسبة ٣٠,٧٧% من اجمالى مساحة ارض المشروع، وطبقاً لجدول قطع الاراضى التالى:

رقم قطعة الارض	مساحة قطعة الارض	نوع النموذج المعماري	عدد الأتوار	عدد الوحدات في النموذج	النسبة المئوية للأرضي F.P.%	المساح المبنى بالأتوار F.P.	المساح المبنى بالأتوار B.U.A.
09	1352.83	فيلات متصلة TH6-L	ارضى + دورين	6	45%	608.77	1826.32
10	968.33	فيلات متصلة TH4-L	ارضى + دورين	4	45%	435.75	1307.24
11	979.44	فيلات متصلة TH4-L	ارضى + دورين	4	45%	440.75	1322.24
12	937.64	فيلات متصلة TH4-L	ارضى + دورين	4	45%	421.94	1265.82
13	1006.42	فيلات متصلة TH4-L	ارضى + دورين	4	45%	452.89	1358.67
14	390.02	فيلا منفصلة SV	ارضى + أول	1	40%	156.01	312.02
15	397.75	فيلا منفصلة SV	ارضى + أول	1	40%	159.10	318.20
16	397.75	فيلا منفصلة SV	ارضى + أول	1	40%	159.10	318.20

تابع جدول قطع اراضي الفيلات:

رقم قطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	نوع التوزيع المعماري	عدد الأتوار	عدد الوحدات في التوزيع	النسبة المئوية للإتراضي F.P%	المسطح المبني بالدور الأرضي F.P.	المسطح المبني بالأتوار B.U.A.
17	390.02	فيلا متصلة SV	أرضي + أول	1	40%	156.01	312.02
18	927.81	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	417.52	1252.55
19	933.59	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	420.11	1260.34
20	1085.13	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	488.31	1464.92
21	1082.22	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	487.00	1461.00
22	1081.63	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	486.73	1460.19
23	954.56	فيلات متصلة TH4-S	أرضي + دورين	4	45%	429.55	1288.66
24	878.43	فيلات متصلة TH4-S	أرضي + دورين	4	45%	395.30	1185.89
25	825.94	فيلات متصلة TH4-S	أرضي + دورين	4	45%	371.67	1115.02
26	970.44	فيلات متصلة TH4-S	أرضي + دورين	4	45%	436.70	1310.09
27	978.30	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	440.23	1320.70
28	981.53	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	441.69	1325.06
29	995.92	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	448.16	1344.49
30	1009.76	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	454.39	1363.17
31	1411.83	فيلات متصلة TH6-L	أرضي + دورين	6	45%	635.32	1905.97
32	1396.56	فيلات متصلة TH6-L	أرضي + دورين	6	45%	628.45	1885.35
33	988.74	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	444.93	1334.80
34	1385.38	فيلات متصلة TH6-L	أرضي + دورين	6	45%	623.42	1870.26
35	1436.21	فيلات متصلة TH6-L	أرضي + دورين	6	45%	646.30	1938.89
36	1011.09	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	454.99	1364.97
37	1012.67	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	455.70	1367.10
38	959.40	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	431.73	1295.19
39	1327.53	فيلات متصلة TH6-L	أرضي + دورين	6	45%	597.39	1792.16
40	936.90	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	421.61	1264.82
41	970.89	فيلات متصلة TH4-L	أرضي + دورين	4	45%	436.90	1310.70
42	937.71	فيلات متصلة TH4-S	أرضي + دورين	4	45%	421.97	1265.91
43	1149.55	فيلات متصلة TH6-S	أرضي + دورين	6	45%	517.30	1551.90
44	1319.56	فيلات متصلة TH6-L	أرضي + دورين	6	45%	593.80	1781.40
45	1332.20	فيلات متصلة TH6-L	أرضي + دورين	6	45%	599.49	1798.47
46	1104.12	فيلات متصلة TH6-S	أرضي + دورين	6	45%	496.85	1490.56
47	395.82	فيلا متصلة SV	أرضي + أول	1	40%	158.33	316.65
48	397.75	فيلا متصلة SV	أرضي + أول	1	40%	159.10	318.20
49	397.75	فيلا متصلة SV	أرضي + أول	1	40%	159.10	318.20
50	395.82	فيلا متصلة SV	أرضي + أول	1	40%	158.33	316.65
51	1110.02	فيلات متصلة TH6-S	أرضي + دورين	6	45%	499.51	1498.53
الإجمالي	40902.93			170.00		18248.19	53479.49

ثانياً : الاشتراطات التخطيطية لمناطق الإسكان :-**١- الاشتراطات العامة للإسكان :**

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من اجمالى مساحة المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية بالنشاط السكنى عن ٢٥٪ من اجمالى مساحة أرض المشروع و بارتفاع (ارضى + ٤ أدوار) و بمعامل اشغال (١,٢٥)
- يسمح باقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الارضى 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 و مخارج البدرومات (متى وجدت) طبقاً للكود المصرى للجراجات و اشتراطات الجهات المعنية .
- الالتزام بترك مسافة ٦ م كردود من الحدود الخارجية لقطعة ارض المشروع حتى حد المباني .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد العمارات السكنية/ الارضى السكنية و اراضى الخدمات .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل كل من هيئة عمليات القوات المسلحة وسلطة الطيران المدنى للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

٢- اشتراطات العمارات السكنية بالتصميم الحضرى :

- النسبة البنائية لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المسموح بها للإسكان .
- الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية بالتصميم الحضرى يبلغ ارضى + ٤ أدوار .
- المسافة بين العمارات وبعضها البعض لا تقل عن ٨م من جميع الجهات ويمكن ان تقل الى ٦م فى حالة الواجهات المصمتة .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد العمارة .

٣- اشتراطات الفيلات السكنية بتقسيم الاراضى :

- الا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع اراضى) على (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و فى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الارضى عن ٤٠ ٪ من مساحة قطعة الارض الواحدة للفيلات المنفصلة ، و ٤٥ ٪ للفيلات المتصلة و الشبه متصلة .
- الارتفاع المسموح به للفيلات وفقاً للتالى (الفيلات المنفصلة بارتفاع ارضى + اول ، الفيلات المتصلة بارتفاع ارضى + دورين) .
- الارتداد للفيلات (المتصلة - شبه المتصلة - المنفصلة) داخل حدود قطعة الارض كحد ادنى أمامى ٤م - خلفى ٦م - جانبي ٣م .

ثالثاً: الاراضى المخصصة للخدمات :-

- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١٢,١٦٦٤٠,١٢ بما يعادل ٣٨٣,٩٦ فدان وتمثل نسبة ١٢,٥٢٪ من اجمالى مساحة ارض المشروع؛ وبيانها طبقاً لجدول النماذج المعمارية لمباني الخدمات التالى :-

ارضى الخدمات	الاستعمال	المساحة		النسبة البنائية	عدد الأدوار	مسطح المبنى بالدور الارضى (F.P.)	المسطح المبنى بالأدوار (B.U.A.)
		٢م	الفدان				
ارض 01	تأجير اجتماعي	5001.94	1.19	20%	ارضى + اول	1000.39	2000.78
ارض 02	تجاري / الفري	11488.19	2.74	30%	ارضى + دورين	3446.46	10339.37
بوابك (عدد 5 بوابة لعدد 3 مدخل - على الا تزيد مساحة البوابة عن 9 م ²)	غرفة لمن و بويك	150.00	0.04	30%	ارضى	45.00	45.00
الاجملى		16640.12	3.96			4491.84	12385.14

■ الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- نسبة الاراضى المخصصة لخدمات المشروع من ٥ الى ١٥٪ من مساحة الأرض طبقا لجلسة مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ .
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل قطعة الأرض.
- يتم الالتزام بتحقيق ارتدادات تبلغ ٦ متر من جميع الجهات داخل قطعة الأرض و ٦م بين احد ارض الخدمة وبين ارض السكنى .
- تلتزم الشركة بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطرق الخارجية وفى حالة التخديم او استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد اخذ الموافقات اللازمة.
- الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل كل من هيئة عمليات القوات المسلحة و سلطة الطيران المدنى للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

■ بيان الارصدة بالمشروع:

المسطحات المتبقية (م٢)	المسطحات المستخدمة بالمشروع (م٢)	المسطحات المسموح بها طبقا لقرار مجلس الادارة لهيئة بلجسة رقم (180 لسنة 2023) (م٢)	المسطحات المسموح بها طبقا للاشتراطات الاصاىة	مساحة المشروع (عربى متكامل) 2م
				132941.68
				اولا : المنطقة لسكنية
7330.92	59139.92	66470.84	66470.84	الاراضى السكنية
5868.74	27366.68	33235.42	33235.42	F.P
83722.86	99071.95	182794.81	166177.10	BUA

■ جدول عدد الوحدات و عدد السكان بالمشروع :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مسنولية المالك و الاستشارى)	اقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقا للنوثة الحسابية المعتمدة
٥٧٥	3797 فرد

مع التزام الشركة بالاتي :

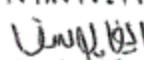
- تلتزم الشركة بالمعدل الادنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم الشركة بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (٣٧٩٧ فرد)
- تلتزم الشركة بالشروط الوارد بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ .
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقا للكود المصري .

التعهد :

يتعهد كلا من شركة هوم تاون HOME TOWN مالكة قطعة الأرض بمساحة (٣١,٦٤ فدان) الكافنة بالحى الاول بمدينة ناصر الجديدة (غرب اسبوط) و المكتب الاستشارى / YBA ياسر البتاجى استشارى المشروع سالف الذكر ، بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقا لذلك .

الإشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (ارضى + ٤ ادوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور بدورم يستغل بالانشطة المصرح بها "جراجات " وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقرره من القوات المسلحه للمنطقه.
- (٢) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالانشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- (٣) يحظر استخدام الارض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- (٤) تلتزم شركة هوم تاون HOME TOWN بالإشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للإشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- (٥) تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الإشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- (٦) لا يجوز إقامة ابيه منشآت فى مناطق الردود .
- (٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية (حال السماح بها) : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المغلفة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى .
- (٨) تلتزم شركة هوم تاون HOME TOWN بالقيام بالآتى :
- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانه المرافق الداخية بكافة انواعها.
 - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأصعدة الانارة الداخية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخية بالطرق الرئيسية .
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القتل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للإستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الوارده 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 بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية فى هذا الشأن.
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - تنفيذ شبكات منفصلة للرى بإستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات 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 بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- (١٠) تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم منها والمعتمد من الهيئة .
- (١١) يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (١٢) يتم الإلتزام بالإشتراطات الوارده بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الارض وفقاً له ، ويتم الإلتزام بخصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحصه التنفيذية وتعديلاتها ، و القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الإلتزام بالقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .

طسرف ثان
بالتفويض عن الشركة
السيد / شريف يوسف يوسف
رقم قومى : ٢٨٤١٠٢٨٠١٠٤١٩١
التوقيع : 
٢٠/٥/٢٤

صورة طبق الأصل



طسرف اول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
" احمد ابراهيم محمد " 