

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٤٩ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٦

باعتداد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٤٣,٦٩ فدان
وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٢٥٢٩٦٩٩,٩٥
بمنطقة الامتداد الجنوبى بمدينة سوهاج الجديدة
المخصصة لشركة أى بى سى العقارية
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 ٢٢ 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 والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد
القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٧) بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٢
بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة سوهاج الجديدة
بمساحة حوالى ٢٤٢,٧ فدان لصالح شركة أى بى سى العقارية لإقامة نشاط
عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٩/٥ لقطعة الأرض بمساحة ٢٤٣,٧ فدان بما يعادل ١٠٢٣٥١٨,٩٨ م^٢ بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة سوهاج الجديدة ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٨ بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أى بى سى العقارية على قطعة أرض بمساحة ٢٥١,٧٢ فدان بمنطقة الامتداد الجنوبى لإسكان العمارات المتميز بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب شركة أى بى سى العقارية الوارد برقم (٤٥٤٣٢) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى الخاص بقطعة الأرض سالفة الذكر والمرفق به لوحة المخطط العام وكذا المستندات المطلوبة لاستصدار القرار ؛

وعلى كتاب شركة أى بى سى العقارية الوارد برقم (٤١٤٨٤٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٩ بشأن طلب استصدار القرار الوزارى الخاص بقطعة الأرض سالفة الذكر والمرفق به لوحة المخطط العام وكذا المستندات المطلوبة لاستصدار القرار ؛

وعلى البرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٨ ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون المالية والإدارية الوارد برقم (٤٣٤٠) بتاريخ ٢٠٢١/١/٦ والمتضمن بأن الشركة قدمت المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع عالىة ؛

وعلى كتاب شركة أى بى سى العقارية الوارد برقم (٤٢٥٥٤٥) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٢ والمرفق به عدد (٧) لوحات نهائية للمشروع عالىة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد برقم (٤٢٦٣٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٣ والمرفق به عدد (٧) لوحات بعد المراجعة والتوقيع وكذا موقف قطعة الأرض عالىة ؛

وعلى الإفادة بسداد قيمة المصاريف الإدارية نظير المراجعة الفنية للمخطط العام واعتماد القرار الوزارى والوارد بتاريخ ٢٥/١/٢٠٢٢ ؛

وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع ؛

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 سوهاج الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة أى بى سى العقارية باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٤٣,٦٩ فدان بما يعادل ٢١٠٢٣٥١٨,٩٨ م^٢ وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٢٥٢٩٦٩٩,٩٥ م^٢ بمنطقة الامتداد الجنوبى بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع 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 ٢٠/٢/٢٠٢٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢٤٣,٦٩ فدان بما يعادل ٢١٠٢٣٥١٨,٩٨ (مليون وثلاثة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثمانية عشر متراً مربعاً و ٩٨/١٠٠ من المتر المربع) ، وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٢٥٢٩٦٩٩,٩٥ م^٢ (خمسمائة وتسعة وعشرون ألفاً وستمائة وتسعة وتسعون متراً مربعاً و ٩٥/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة الامتداد الجنوبى بمدينة سوهاج

الجديدة المخصصة لشركة أى بى سى العقارية لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٨ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الشركة بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط العام المقدم منها وتحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦- 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 ٧- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات

المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى الصادر لشركة أى بى سى العقارية باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ١٠٢٣٥١٨,٩٨ م^٢ بما يعادل ٢٤٣,٦٥ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلى للمرحلة الأولى بمساحة ٢٥٢٩٦٩٩,٩٥ م^٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمنطقة الامتداد الجنوبى بمدينة سوهاج الجديدة

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة لخدمات المشروع تتراوح ما بين (٨-١٢%) من مساحة المشروع .

تلتزم الشركة بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط و المشروعات .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً لما جاء بالاشتراطات البنائية بالمشاريع الاستثمارية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

جدول المقنن المائى :

نوع الإسكان	مساحة الأرض بالتر المربع	الارتفاع	معامل الاستغلال (النسبة البنائية × الارتفاع)	إجمالى المسطحات البنائية المسموح بها (B.U.A) م ^٢	المقنن المائى (م ^٢ /٢٤م/يوم)	أقصى كميات مياه مقرر للمشروع (ل/يوم)
عمارات	١٠٢٣٥١٨,٩٨	أرضى + ٣ أدوار	١,٠٠	١٠٢٣٥١٨,٩٨	٥,٧١	٥٨٤٤٢٩٣,٣

مع التزام الشركة بالآتى :

تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .

تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٢٩٢٢١ فرداً) .

تلتزم الشركة بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨

لسنة ٢٠٢٠

تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقاً للكوود المصرى .

التعهدات :

يتعهد كل من شركة أى بى سى العقارية مالكة قطعة الأرض بمساحة ٢١٠٢٣٥١٨,٩٨ م٢ بما يعادل ٢٤٣,٦٥ فدان بمدينة سوهاج الجديدة والمكتب الهندسى استشارى المشروع سالف الذكر ، بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك .

جدول يوضح الأرصدة الخاصة بالمشروع :

المساحة		الاستخدام
بالفدان	بالمتر المربع	
٥٠,٠١ فدان	٢٢١٠٠٥٩ م٢	الإسكان (المرحلة الأولى)
٧١,٨٤ فدان	٢٣٠١٧٠١ م٢	المتبقى المسموح
١٢١,٨٥ فدان	٢٥١١٧٦٠ م٢	إجمالى الإسكان
٢٤,٧٩ فدان	٢١٠٤١٠٠,٠٩٨ م٢	الخدمات (المرحلة الأولى)
٤,٤٥ فدان	٢١٨٧٢٢,١٧ م٢	المتبقى المسموح
٢٩,٢٤ فدان	٢١٢٢٨٢٢,٢٧ م٢	إجمالى الخدمات

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري الصادر لشركة اي بي سي العقارية باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٢م ١٠ ٢٣٥ ١٨ ١٨ ٢٤٣ ١٥ فدان وكذا اعتماد المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٢م ٥ ٣٩٦ ٩٩ ٩٥ لإقامة مشروع عراني متكامل بمنطقة الإمتداد الجنوبي بمدينة سوهاج الجديدة

رقم قطعة الأرض	مساحة قطع الأراضي	نوع المخطط	عدد الدور	النسبة المئوية المسموح بها	عدد الوحدات	المساحة المسموح بها (م.م)	إجمالي المساحات المسموح بها (م.م)
٢٣	٦٦٢,٩	فيلا منفصلة	١	٪٤٠	١	٢٦٥,٥	٥٣١,١
٢٤	٦٩٦	فيلا منفصلة	١	٪٤٠	١	٢٧٨,٤	٥٥٦,٨
٢٥	٦٨٤,٥	فيلا منفصلة	١	٪٤٠	١	٢٧٣,٨	٥٤٧,٦
٢٦	٦٨٤,٥	فيلا منفصلة	١	٪٤٠	١	٢٧٣,٨	٥٤٧,٦
٢٧	٦٨٤,٥	فيلا منفصلة	١	٪٤٠	١	٢٧٣,٨	٥٤٧,٦
٢٨	٦٨٤,٥	فيلا منفصلة	١	٪٤٠	١	٢٧٣,٨	٥٤٧,٦
٢٩	٦٨٤,٥	فيلا منفصلة	١	٪٤٠	١	٢٧٣,٨	٥٤٧,٦
٣٠	٦٧١	فيلا منفصلة	١	٪٤٠	١	٢٦٨,٤	٥٣١,٨
٣١	٨٦١,٥	توين هاوس	٢	٪٤٥	٢	٣٨٧,٦	٧٧٥,٣
٣٢	٨٧٥	توين هاوس	٢	٪٤٥	٢	٣٩٢,٧	٧٨٧,٥
٣٣	٨٧٥	توين هاوس	٢	٪٤٥	٢	٣٩٢,٧	٧٨٧,٥
٣٤	٨٧٥	توين هاوس	٢	٪٤٥	٢	٣٩٢,٧	٧٨٧,٥
٣٥	٨٧٥	توين هاوس	٢	٪٤٥	٢	٣٩٢,٧	٧٨٧,٥
٣٦	٨٧٦,٤	توين هاوس	٢	٪٤٥	٢	٣٩٤,٣	٧٨٨,٧
٣٧	٨٤٨	دوبت - ايرس	٢	٪٤٥	٢	٤٠٤,١	٨٠٨,٢
٣٨	٨٩١,٥	توين هاوس	٢	٪٤٥	٢	٤٠١,١	٨٠٢,٣
٣٩	٢٧٤٥,٧	ثاين هاوس	٨	٪٤٥	٨	١٢٣٥,٥٦	٢٤٧١,١
٤٠	٢٧٤٨,٥	ثاين هاوس	٨	٪٤٥	٨	١٢٣٦,٨	٢٤٧٣,٦
إجمالي الوحدات	٣٣٣٥٩	فيلا منفصلة - ثاين هاوس - توين هاوس	٦٢			١٣٩٦٩	٢٧٩٦٩

(جدول يوضح النماذج السكنية (عمارات) للمرحلة الأولى (محل الاعتماد)

النموذج	الارتفاع	إجمالي المساحات المسموح بها (م.م)	إجمالي المساحات المسموح بها (م.م)	إجمالي المساحات المسموح بها (م.م)	إجمالي المساحات المسموح بها (م.م)	إجمالي المساحات المسموح بها (م.م)	إجمالي المساحات المسموح بها (م.م)	إجمالي المساحات المسموح بها (م.م)	إجمالي المساحات المسموح بها (م.م)
A	٨	٥٥٩٠	٤٧٢٠	٢٤	١٩٢	١٨٨٨٠	١٨٨٨٠	١٨٨٨٠	١٨٨٨٠
B	١٣	٥٥٩٠	٣٧٢٠	٢٤	٣٦٢	٣٠٦٨٠	٣٠٦٨٠	٣٠٦٨٠	٣٠٦٨٠
C	١٠	٣٨٨٠	٣٨٨٠	٤٠	٤٠	٣٥٢٠٠	٣٥٢٠٠	٣٥٢٠٠	٣٥٢٠٠
D	١٠	٣٧٠٠	٣٧٠٠	٢٨	٢٨٠	٢٨٠٠٠	٢٨٠٠٠	٢٨٠٠٠	٢٨٠٠٠
E	٣	٣٨٠٠	٣٨٠٠	٣٢	٩٦	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠
F	٤	٣٤٢٠	٣٤٢٠	١٦	٦٤	٦٧٢٠	٦٧٢٠	٦٧٢٠	٦٧٢٠
G	٣	٣٣٦٠	٣٣٦٠	٨	٢٤	٤٣٢٠	٤٣٢٠	٤٣٢٠	٤٣٢٠
H	٥٨	٣٨٠٠	٣٨٠٠	٢٤	١٣٩٢	١٨٥٦٠٠	١٨٥٦٠٠	١٨٥٦٠٠	١٨٥٦٠٠
I	١٠	٣٨٠٠	٣٨٠٠	٢٤	٢٤٠	٣٢٠٠٠	٣٢٠٠٠	٣٢٠٠٠	٣٢٠٠٠
الإجمالي	١١٩	٣٨٨٣٥٠	٣٨٨٣٥٠	٣٨٨٣٥٠	٣٨٨٣٥٠	٣٨٨٣٥٠	٣٨٨٣٥٠	٣٨٨٣٥٠	٣٨٨٣٥٠



المستوفى من الشركة
م.م ٣٨٨٠١٨٠١٠٣٨٥٥
٢٤٧٢٤
م.م ٣٨٨٣٥٠

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١٠٢٣٥١٨,٩٨ م^٢ أى ما يعادل ٢٤٣,٦٥ فدان .

مكونات المشروع :**على مستوى كامل المشروع :**

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات - فيلات) ٢٥١١٧٦٠ م^٢ بما يعادل ١٢١,٨٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٢٢٨٢٢,٢٧ م^٢ أى ما يعادل ٢٩,٢٤ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٢٣٨٤٠١,٧٥ م^٢ أى ما يعادل ٥٦,٧٦ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٦٦١٤٠,٣٧ م^٢ أى ما يعادل ١٥,٧٥ فدان وتمثل نسبة (٦,٤٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة وانتظار السيارات بمساحة ٨٤٣٩٤,٥٩ م^٢ أى ما يعادل ٢٠,٠٩ فدان وتمثل نسبة (٨,٢٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مراحل المشروع :

النسبة المئوية	المساحة		الاستخدام
	بالمتر المربع	بالفدان	
٥١,٧٥٪	٢٥٢٩٦٩٩,٩٥ م ^٢	١٢٦,١٢ فدان	المرحلة الأولى
٤٨,٢٥٪	٢٤٩٣٨١٩,٠٣ م ^٢	١١٧,٥٧ فدان	المرحلة الثانية
١٠٠٪	٢١٠٢٣٥١٨,٩٨ م ^٢	٢٤٣,٦٩ فدان	الإجمالى

مكونات المرحلة الأولى (محل الاعتماد) :

على مستوى المرحلة الأولى (محل الاعتماد) :

١- الأراضي المخصصة للإسكان ٢١٠٠٥٩م^٢ بما يعادل ٥٠,٠١ فدان وتمثل

نسبة (٣٩,٦٦٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة الأولى (محل الاعتماد)

وتنقسم إلى :

الأراضي المخصصة للإسكان الفيلات ٢٣٣٣٥٩م^٢ بما يعادل ٧,٩٤ فدان وتمثل

نسبة (٦,٣٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة الأولى (محل الاعتماد) .

الأراضي المخصصة لإسكان العمارات ١٧٦٧٠٠م^٢ بما يعادل ٤٢,٠٧ فدان

وتمثل نسبة (٣٣,٣٦٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة الأولى (محل الاعتماد) .

٢- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ١٠٤١٠٠,٠٩٨م^٢ أى ما يعادل

٢٤,٧٩ فدان وتمثل نسبة (١٩,٦٥٪) من إجمالي مساحة أرض المرحلة الأولى

(محل الاعتماد) .

٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٣٠٠٠١,٦م^٢ أى ما يعادل

٣٠,٩٥ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٥٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى

(محل الاعتماد) .

٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٦٦٨١,٢١م^٢ أى ما يعادل

١٢,٣١ فدان وتمثل نسبة (٩,٧٥٪) من إجمالي مساحة المرحلة الأولى

(محل الاعتماد) .

٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة وانتظار السيارات

بمساحة ٣٣٨٥٨,٠٤م^٢ أى ما يعادل ٨,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٦,٣٩٪) من إجمالي

مساحة المرحلة الأولى (محل الاعتماد) .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية أرضى + ٣ أدوار ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة 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 الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني متكامل عمارات .
- ٤- تلتزم شركة أى بى سى العقارية بالاشتراطات البنائية لمناطق 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 بالمباني السكنية : هي 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 عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .

٨- تلتزم شركة أى بى سى العقارية 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 والنكسيات 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 التصرف 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 بحاسبة 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 المآخذ 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 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 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 .

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

١١- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٧ لسنة ٢٠١٩

طرف أول	طرف ثانٍ
معاون وزير الإسكان	بالتفويض عن الشركة
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات	السيد/ محمد عبد العزيز على سعد
د.م/ وليد عباس عبد القوى	

