

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٩٨ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٥

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٤,٨٨ فدان  
بمنطقة الإسكان القومى بالحى الأول بمدينة سوهاج الجديدة  
المخصصة لشركة المنارة للاستثمار والتنمية  
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

### 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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

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

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى كتاب قطاع الشئون القانونية ورئيس لجنة البت فى طلبات تخصيص

الأراضى بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (٦٦) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٤

بشأن موافقة اللجنة على التصرف بنظام البيع لصالح شركة المنارة للاستثمار والتنمية

لقطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤,٨٨ فدان بمنطقة الإسكان القومى - الحى الأول

بمدينة سوهاج الجديدة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٢ لقطعة الأرض موضوع العرض الكائنة بمنطقة الإسكان القومي - الحى الأول - بمدينة سوهاج الجديدة وبلغت مساحتها ٢٠٥٣٣,٩٦ م٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة سوهاج الجديدة) والسادة شركة المنارة للاستثمار والتنمية لقطعة الأرض رقم (١) الكائنة بمنطقة الإسكان القومي بالحى الأول بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة إجمالية ٤,٨٨ فدان والمخصصة للشركة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة المنارة للاستثمار والتنمية الوارد برقم (٤١١٨٦٥) بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٤ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) المخصصة لها بمساحة ٤,٨٨ فدان والكائنة بمنطقة الإسكان القومي بالحى الأول بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٠٠٨) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٠ لقطاع الشئون العقارية والتجارية بشأن الطلب سالف الذكر والمنتهى بطلب الآتى :  
الدراسة والإفادة عن إمكانية السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع من عدمه نظراً لانتهاج المهلة الممنوحة لذلك .  
وإنه فى حالة الموافقة فيتم دراسة البند العاشر من التعاقد والخاص بمدد التنفيذ وفقاً لشروط الطرح والقواعد .

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد برقم (٤١٣٨٥٤) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٧ مرفقاً به كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة رقم (١٠٣٤٠) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٨ بشأن الإفادة بصور قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨٧) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١ بالموافقة على استكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض موضوع العرض مع الالتزام بالمدد المحددة للانتهاج من تنفيذ كامل المشروع خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات من تاريخ الاستلام أى تنتهى مدة تنفيذ كامل المشروع فى ٢٠٢٢/٥/٢١ طبقاً للبند العاشر من العقد المؤرخ ٢٠١٩/١١/١٤ ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة المنارة للاستثمار والتنمية الوارد برقم (٤٢٦٦٩١) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٨ مرفقاً به النسخ النهائية للمخطط التفصيلى لقطعة الأرض بمساحة ٤,٨٨ فدان الكائنة بمنطقة الإسكان القومى بالحي الأول بمدينة سوهاج الجديدة بنشاط عمرانى متكامل وأرفق بالطلب الآتى :

التعهد الذى يفيد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .  
تعهد كل من الشركة والمكتب الاستشارى بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك .

التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ، البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع .

وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد برقم (٤٧٠٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٠ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتوقيع ، كما تضمن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بقيام الشركة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤١٤٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٨ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٣٢٩) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٩ لقطاع الشؤون العقارية والتجارية والمتضمن أنه تم نهو كافة الإجراءات المطلوبة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع إلا أن المدة المتبقية للشركة (حوالى ٣ أشهر) لتنفيذ المشروع لا تمكنها من تنفيذ مشروعها بقطعة الأرض والمنتهى بسرعة الإفادة عن إمكانية العرض على السلطة المختصة لاستصدار القرار الوزارى للمشروع فى ضوء ما توضح سلفاً من عدمه لإمكان اتخاذ اللازم طبقاً للقواعد ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٥١٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٦ منتهياً بطلب استكمال الإجراءات طبقاً لقرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٨٧) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٩ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٩٦٦٧) بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٣ للسيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية بشأن كتاب السيد المستشار القانوني بالهيئة رقم (٢٠٢٢/٩٢٧٤) متضمناً تعذر استصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم المشروع في ضوء مدة التنفيذ المتبقية وأنه قد خلت الأوراق مما يفيد تعديل مدة التنفيذ سواء بملحق عقد مع الشركة أو صدور أية قرارات من اللجنة العقارية الرئيسية بمدد المشروع ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (١٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٦ والمتضمن تصويب قرار اللجنة العقارية الرئيسية المنعقدة بالجلسة برقم ٨٧ لسنة ٢٠٢١ الصادر بشأن قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤,٨٨ فدان الكائنة بمنطقة الإسكان القومي بالحي الأول بمدينة سوهاج الجديدة والمخصصة لشركة المنارة للاستثمار والتنمية لإقامة مشروع عمراني متكامل ليصبح كالاتي :

أولاً - استكمال إجراءات استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض مع الالتزام بالمدة المحددة للانتهاء من تنفيذ كامل المشروع خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات من تاريخ صدور أول قرار وزاري باعتماد التخطيط والتقسيم على أن يخصم من تلك المدة مدة

الـ (١٦) شهراً التي تأخرت الشركة فيها عن تقديم مستندات القرار الوزاري ؛

ثانياً - على جهاز المدينة إبرام ملحق للعقد المؤرخ في ٢٠١٩/١١/١ بتعديل

البند العاشر من العقد في ضوء ما جاء بهاليه .

ثالثاً - إحالة المسؤولين بجهاز المدينة للتحقيق بالإدارة للشئون القانونية بالهيئة

نظراً لمخالفة عقد البيع المؤرخ في ٢٠١٩/١١/١٩ للبنود الواردة بكراسة شروط

طرح قطعة الأرض .

رابعاً - على جهاز المدينة اتخاذ الإجراءات اللازمة فى شأن قطعة الأرض فى ضوء نسبة الإنجاز وقت انتهاء مهلة التنفيذ طبقاً لأحكام اللائحة العقارية وكافة قرارات مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة فور انتهاء المهلة .

وعلى ملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة المنارة للاستثمار والتنمية والمتضمن تعديل البند العاشر والخاص بمدة تنفيذ المشروع وذلك فى ضوء قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها سلفاً والصادر بالجلسة رقم (١٨) فى ٢٠٢٢/٣/١٦ ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع والمعتمدة من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن وفقاً للقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى البرنامج الزمنى التنفيذى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٧ ؛

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 المنارة للاستثمار والتنمية باعتماد تخطيط ونقسيم قطعة الأرض رقم (١) المخصصة لها بمساحة ٤,٨٨ فدان الكائنة بمنطقة الإسكان القومى بالحي الأول 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 وكراسة شروط المزايدة ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٨ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

### قـــرر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤,٨٨ فدان بما يعادل ٢٢٠,٥٣٣,٩٦م<sup>٢</sup> (عشرون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وثلاثون متراً مربعاً و١٠٠/٩٦ من المتر المربع) الكائنة بمنطقة الإسكان القومي بالحى الأول بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٨ ، وملحقه المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٦ ، 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 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 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 لدراستها 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 الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي 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 الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١) بمساحة ٤,٨٨ فدان والمخصصة لشركة المنارة للاستثمار والتنمية

بمنطقة الإسكان القومى بالحى الأول

لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة سوهاج الجديدة

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة المشروع ٢٢٠٥٣٣,٩٦ م أى ما يعادل ٤,٨٨ فدان .

**مكونات المشروع :**

١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢١٠٢٦٦,٩٨ م أى ما يعادل ٢,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٢٤٦٤,٠٧ م أى ما يعادل ٠,٥٨٦ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٤٣٦٤,٩١ م أى ما يعادل ١,٠٣٦ فدان وتمثل نسبة (٢١,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٣٤٣٨,٠٠ م أى ما يعادل ٠,٨١٨ فدان وتمثل نسبة (١٦,٧٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢١٠٢٦٦,٩٨ م أى ما يعادل ٢,٤٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وفقاً لجدول النماذج التالى :

رقم النموذج	مسطح العمارة	التكرار	عدد الوحدات فى النموذج	عدد الوحدات بالنماذج	إجمالى مسطح النماذج	عدد الأدوار	المسطح المبنى (B.U.A) للنموذج	المسطح المبنى (B.U.A) للنماذج
١	٣١٤,٨٥	١	٦	٦	٣١٤,٨٥	أرضى ٣٠ أدوار	١٢٥٩,٤٠	١٢٥٩,٤٠
٢	٢٩٣,٨٩	٢	٦	١٢	٥٨٧,٧٨		٢٣٥١,١٢	١١٧٥,٥٦
٣	٤٣٣,٩٨	١	١٤	١٤	٤٣٣,٩٨		١٧٣٥,٩٢	١٧٣٥,٩٢
٤	٤٣٠,٩٠	١	١٤	١٤	٤٣٠,٩٠		١٧٣٣,٦٠	١٧٣٣,٦٠
٥	٥٠٤,٩٨	١	١٤	١٤	٥٠٤,٩٨		٢٠١٩,٩٢	٢٠١٩,٩٢
٦	٤٨٩,٦٥	١	١٤	١٤	٤٨٩,٦٥		١٩٥٨,٦٠	١٩٥٨,٦٠

رقم النموذج	مسطح العمارة	التكرار	عدد الوحدات في النموذج	عدد الوحدات بالنماذج	إجمالي مسطح النماذج	عدد الأدوار	المسطح المبنى (B.U.A) للنموذج	المسطح المبنى (B.U.A) للنماذج
٧	٤٨١,٦٧	١	١٤	١٤	٤٨١,٦٧		١٩٢٦,٦٨	١٩٢٦,٦٨
٨	٥٨٩,٣٠	١	١٥	١٥	٥٨٩,٣٠		٢٣٥٧,٢٠	٢٣٥٧,٢٠
٩	٥٥٧,٩٣	٢	١٥	٣٠	١١١٥,٨٦		٢٢٣١,٧٢	٤٤٦٣,٤٤
١٠	١٨٤,٥٢	١	٣	٣	١٨٤,٥٢		٧٣٨,٠٨	٧٣٨,٠٨
إجمالي		١٢	-	١٣٦	٥١٣٣,٤٩	-	-	٢٠٥٣٣,٩٦

### الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

#### أولاً - الاشتراطات العامة للإسكان :

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد المساحة المبنية بالنشاط السكنى عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان وبارتفاع (أرضى + ٣ أدوار) للعمارات .
- يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (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 طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
- الالتزام بترك مسافة ٦م كحدود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد 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 .

المسافة بين العمارات وبعضها البعض لا تقل عن ٨ م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد العمارة .

### ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة لمنطقه الخدمات بمساحة ٢٢٤٦٤,٠٧ م أى ما يعادل

٠,٥٨٦ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

وفقاً للبيان التالى :

رقم القطعة	النشاط	المساحة		الاشتراطات البنائية	
		م <sup>٢</sup>	فدان	النسبة البنائية	عدد الأدوار
أ	تجارى إدارى	٢٤٤٦,٠٧	٠,٥٧٤	٣٠٪	بدروم + أرضى + دورين
	عدد (٢) غرف أمن	١٨	٠,٠١٢	-	أرضى فقط
	إجمالى الخدمات	٢٤٦٤,٠٧	٠,٥٨٦		

### الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة أراضى الخدمات تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من إجمالى مساحة المشروع .

يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور المسطح 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 ٦ م بين أرض الإسكان وأرض الخدمات .

تلتزم شركة المنارة للاستثمار والتنمية بأن تكون الخدمات لخدمة قاطنى المشروع

فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى

أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة

بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

## جدول المقنن المائى :

المساحة (م <sup>٢</sup> )	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م <sup>٢</sup> )	المسطحات البنائية المحققة بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م <sup>٢</sup> )	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/م <sup>٢</sup> /يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
٢٠٥٣٣,٩٦	١	٢٠٥٣٣,٩٦	٢٠٥٣٣,٩٦	٥,٧١	١١٧٢٤٨,٩١

## جدول عدد الوحدات :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
١٣٦	٥٨٥

## مع التزام الشركة بالآتى :

- تلتزم الشركة بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم) .
- تلتزم الشركة بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٥٨٥ فرداً) .
- 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 كلا من شركة المنارة للاستثمار والتنمية مالكة قطعة الأرض رقم (١) الكائنة بمنطقة الإسكان القومى بمدينة سوهاج الجديدة والمهندس استشارى/ أيمن محمود أبو العلا "مجموعة حراء الهندسية" استشارى المشروع سالف الذكر ، بمسئوليتيهما 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/ عبدالله أيمن محمود أبو العلا**

### الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح 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  
عمرانى متكامل .
- ٤- تلتزم شركة المنارة للاستثمار والتنمية 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 بالمباني 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 عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .
- ٨- تلتزم شركة المنارة للاستثمار والتنمية 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

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

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .  
تركيب كافة محابس القفل و التحكم 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 واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه 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 الري .

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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفقيش 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 القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ وكذا الالتزام بالاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات التى تم طرح قطعة الأرض وفقاً لها .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

**السيد/ عبد الله أيمن محمود أبو العلا**

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

**د.م/ وليد عباس عبد القوى**



