

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٥

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٣٦,٣٩٣ فدان

بمركز خدمات (٢) منطقة النخيل بمدينة سوهاج الجديدة

المخصصة لشركة ابنى للاستثمار العقارى (ش.م.م)

لإقامة مشروع (خدمى مختلط بنسبة ١٠% ، وعمراتى متكامل بنسبة ٩٠%)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع 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 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 وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى طرح قطعة الأرض رقم (٢) بمركز خدمات (٢) منطقة النخيل - بمدينة سوهاج الجديدة بتاريخ ٢٠٢١/٤/١ على الموقع الإلكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنشاط خدمي مختلط بنسبه ١٠٪ ، و عمراني متكامل بنسبه ٩٠٪ من مساحة المشروع ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٥) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٧ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢) بمركز خدمات (٢) منطقة النخيل بمدينة سوهاج الجديدة بمساحة ٣٦ فدان (تحت العجز والزيادة) لشركة ابني للاستثمار العقاري (ش.م.م) لإقامة مشروع خدمي مختلط وعمراني متكامل ووفقا للضوابط الواردة بقرار مجلس الإدارة ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٦ لقطعة الأرض رقم (٢) بمساحة ٢م١٥٢٨٥٣,٥٣ بمركز خدمات (٢) منطقة النخيل بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع خدمي مختلط وعمراني متكامل ؛

وعلى عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٦ بين الهيئة وشركة ابني للاستثمار العقاري (ش.م.م) لقطعة الأرض رقم (٢) بمركز خدمات (٢) بمساحة ٣٦,٣٩٣ فدان بما يعادل ٢م١٥٢٨٥٣,٥٣ بمنطقة النخيل بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة مشروع (خدمي مختلط بنسبة ١٠٪ ، و عمراني متكامل بنسبه ٩٠٪) ؛

وعلى كتاب شركة ابني للاستثمار العقاري (ش.م.م) الوارد برقم (٤١٨٤٣٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٤ للسير في إجراءات استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه ومرفق به التفويضات والتعهدات اللازمة ؛

وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزاري الوارده برقم (٤٢٣٦٠٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٨ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينه سوهاج الجديدة الوارد برقم (٤٢٤٣٦٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٠ والمرفق به موقف عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى البرنامج الزمني للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠/١١/٢٠٢٢ ؛
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي والمعتمدة من قبل
القطاع المختص ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 ابني للاستثمار العقاري (ش.م.م) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض
رقم (٢) بمساحة ٣٦,٣٩ فدان بمركز خدمات (٢) منطقته النخيل بمدينة سوهاج
الجديدة المخصصة لإقامة مشروع (خدمى مختلط بنسبة ١٠٪ ، وعمرانى متكامل
بنسبة ٩٠٪) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولاتحتته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، واشترطات
الطرح التي تم التخصيص على أساسها ؛

وعلى مذكرة السيد د.مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢٢ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري
المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١- اعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢) ٣٦,٣٩٣ فدان
بما يعادل ٢م١٥٢٨٥٣,٥٣ (مائة واثنان وخمسون ألفاً وثمانمائة وثلاثة وخمسون متراً
مربعاً و٥٣/١٠٠ من المتر المربع) بمركز خدمات (٢) منطقته النخيل بمدينة سوهاج
الجديدة المخصصة لشركة ابني للاستثمار العقاري (ش.م.م) لإقامة مشروع
(خدمى مختلط بنسبة ١٠٪ ، وعمرانى متكامل بنسبة ٩٠٪) ، وذلك طبقاً للحدود
الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ١٦/٨/٢٠٢٢
والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الشركة بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبان) خلال المدة المحددة لانتهاه المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٤- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بتناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منها وبحملها وحدها أية تبعات طبقا لذلك .

مادة ٥- تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالجزء العمرانى المتكامل لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٦- تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٨- تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة وخلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢- تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حاليا .

مادة ١٤- ينشر 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 (٢)
بمركز خدمات (٢) منطقته النخيل بمساحة ٣٦,٣٩٣ فدان
بما يعادل ٢م١٥٢٨٥٣,٥٣ بمدينة سوهاج الجديدة
والمخصصة للسادة شركة ابني للاستثمار العقاري
لإقامة مشروع (خدمى مختلط وعمرانى متكامل)

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٣٦,٣٩٣) فدان أى ما يعادل

٢م١٥٢٨٥٣,٥٣ وينقسم إلى :

عمرانى متكامل بمساحة ٣٢,٧٥٤ فدان بما يعادل ٢م١٣٧٥٦٨,١٧٧

وتمثل نسبة (٩٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

خدمى مختلط بمساحة ٣,٦٣٩ فدان بما يعادل ٢م١٥٢٨٥,٣٥٣

وتمثل نسبة (١٠%) من إجمالى مساحة المشروع .

أولاً - منطقة النشاط العمرانى المتكامل :

إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل ٣٢,٧٥٤ فدان بما يعادل

٢م١٣٧٥٦٨,١٧٧ وتمثل نسبة (٩٠%) من إجمالى مساحة المشروع وتنقسم إلى ما يلى :

تبلغ إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ١٦,٢١٢ فدان وبما يعادل

٢م٦٨٠٩١,٠٦ وتمثل نسبة (٤٩,٥٠%) من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل

وتنقسم إلى ما يلى :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٥,٦٥٥ فدان بما يعادل

٢م٦٥٧٥٠,٣٨ وتمثل نسبة (٤٧,٨٠%) من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

(ب) تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٠,٥٥٧ فدان بما يعادل

٢م٢٣٤٠,٦٨ وتمثل نسبة (١,٧٠%) من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣,٣٨٦ فدان بما يعادل ٢م١٤٢٢٢,٠١

وتمثل نسبة (١٠,٣٤%) من مساحة منطقة العمرانى المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٤,٣٤٤ فدان بما يعادل ٢م^٢ ١٨٢٤٣,٧١٧ وتمثل نسبة (١٣,٢٦%) من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٧,٤٣٥ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٣١٢٢٨,٤٣ وتمثل نسبة (٢٢,٧٠%) من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل .

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١,٣٧٧ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٥٧٨٢,٩٦ وتمثل نسبة (٤,٢٠%) من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل .

المساحة المخصصة للاستعمال السكنى بمنطقة العمراني المتكامل :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ١٦,٢١٢ فدان وبما يعادل ٢م^٢ ٦٨٠٩١,٠٦ وتمثل نسبة (٤٩,٥٠%) من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل وتنقسم إلى ما يلي :

(أ) تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (عمارات) ١٥,٦٥٥ فدان بما يعادل ٢م^٢ ٦٥٧٥٠,٣٨ وتمثل نسبة (٤٧,٨٠%) من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل وطبقا لجدول النماذج المعمارية وكذا جدول قطع الأراضي الآتى بيانهم :

جدول النماذج المعمارية للعمارات :

ملاحظات	عدد الأدوار	إجمالي المسطحات المبنية للنماذج ٢م B.U.A	إجمالي المسطح المبنى بالأرض ٢م F.P	إجمالي المساحة المبنية للنموذج ٢م B.U.A	مساحة الدور الأرضي للنموذج ٢م F.P	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات للنموذج	تكرار النموذج	النموذج
لا يسمح بوجود فتحات بواجهات العمارات في حالة أن المسافة بين العمارات أقل من ٨ أمتار	بدور (جراج) - أرضي - ٣ أدوار متكررة	٤٨١٧٩,٢٠	١٢٠٤٤,٨٠	٦٠٢٢,٤٠	١٥٠٥,٦٠	٣٨٤	٤٨	٨	AP01
		٢٨١٩٠,٦٨	٧٠٤٧,٦٧	٤٠٢٧,٢٤	١٠٠٦,٨١	٢٢٤	٣٢	٧	AP02
		١١٣٢٠,١٦	٢٨٣٠,٠٤	٥٦٦٠,٠٨	١٤١٥,٠٢	٦٤	٣٢	٢	AP03
		٧٨١٤,٦٠	١٩٥٣,٦٥	٧٨١٤,٦٠	١٩٥٣,٦٥	٤٨	٤٨	١	AP03*
		١٦١٧٩,٤٨	٤٠٤٤,٨٧	٥٣٩٣,١٦	١٣٤٨,٢٩	٩٦	٣٢	٣	AP04
		٥٤١٩,٦٠	١٣٥٤,٩٠	٢٧٠٩,٨٠	٦٧٧,٤٥	٣٢	١٦	٢	AP05
		١١٧١٠٣,٧٢	٢٩٢٧٥,٩٣			٨٤٨		٢٣	الإجمالي

جدول قطع الأراضي السكنية (عمارات) :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض م ^٢	عدد الأدوار	عدد الوحدات	النسبة البنائية F.P	المسطح المبنى بالدور الأرضي F.P م ^٢	إجمالي المسطحات المبنية بقطعة الأرض B.U.A م ^٢
٢٤	٥٧٦,٢٢	أرضي ٣ أدوار متكررة	٣ وحدات بقطعة الأرض	%٤٥	٢٥٩,٣٠	١٠٣٧,٢٠
٢٥	٤٩٣,٢١			%٤٥	٢٢١,٩٤	٨٨٧,٧٨
٢٦	٥٦٢,٩٤			%٤٥	٢٥٦,٣٢	١٠١٣,٢٩
٢٧	٤٧١,٢٥			%٤٥	٢١٢,٠٦	٨٤٨,٢٤
٢٨	٤٧١,٢٥			%٤٥	٢١٢,٠٦	٨٤٨,٢٤
٢٩	٤٧١,٢٥			%٤٥	٢١٢,٠٦	٨٤٨,٢٤
٣٠	٤٧١,٢٥			%٤٥	٢١٢,٠٦	٨٤٨,٢٤
٣١	٤٥٥,٨٠			%٤٥	٢٠٥,١١	٨٢٠,٤٤
٣٢	٤٠٢,٩٨			%٤٥	١٨١,٣٤	٧٢٥,٣٦
٣٣	٤٦٦,١٧			%٤٥	٢٠٩,٧٨	٨٣٩,١٢
٣٤	٤٧١,٢٤			%٤٥	٢١٢,٠٦	٨٤٨,٢٣
٣٥	٤٧١,٢٤			%٤٥	٢١٢,٠٦	٨٤٨,٢٣
٣٦	٤٧١,٢٤			%٤٥	٢١٢,٠٦	٨٤٨,٢٣
٣٧	٤٧١,٢٤			%٤٥	٢١٢,٠٦	٨٤٨,٢٣
٣٨	٤٧١,٢٤			%٤٥	٢١٢,٠٦	٨٤٨,٢٣
الإجمالي	٧١٩٨,٥٢					

(ب) تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) ٠,٥٥٧ فدان بما يعادل

٢٢٣٤٠,٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (١,٧٠٪) من إجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل

وطبقاً لجدول قطع الأراضي الآتى :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض م ^٢	عدد الأدوار	عدد الوحدات	النسبة البنائية F.P	المسطح المبنى بالدور الأرضي F.P م ^٢	إجمالي المسطحات المبنية بقطعة الأرض B.U.A م ^٢
٣٩	٢٣٤٠,٦٨	أرضي + أول	١	%٤٠	٩٣٦,٢٧٢	١٨٧٢,٥٤٤
الإجمالي	٢٣٤٠,٦٨		١			

الاشتراطات البنائية لمنطقة النشاط العمرانى المتكامل :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للعمرانى المتكامل .

النسبة البنائية للعمارات لا تزيد عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان عمارات .
النسبة البنائية للفيلات لا تزيد عن (٤٠%) من المساحة المخصصة لقطع الأراضى السكنية .

يتم تطبيق الاشتراطات البنائية طبقاً لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة .

الارتفاع المسموح به للفيلات هو (أرضى + أول) ، الارتفاع المسموح به للعمارات هو (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وفى حالة عدم وجود فتحات فى هذه الواجهات يمكن أن تصل المسافة حتى ٦م طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧

الردود لأراضى العمارات : ٤م أمامى - ٣م جانبي (بدون فتحات جانبية) - ٦م خلفى .

الردود لأراضى الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المبانى داخل المواقع

المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الالتزام بان تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

المساحة المخصصة للخدمات بمنطقة العمرانى المتكامل :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٣,٣٨٦ فدان بما يعادل ٢١٤٢٢٢,٠١ م^٢ وتمثل نسبة ١٠,٣٤٪ من إجمالى مساحة منطقة العمرانى المتكامل ؛ وطبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	المساحة المبنية م ^٢ B.U.A	مساحة الدور الأرضى F.P م ^٢	عدد الأدوار	النسبة البنائية	مساحة الأرض فدان	مساحة الأرض م ^٢	الاستعمال	المنطقة
تتضمن قطعة الأرض عدد ٤٥ وحدة سكنية	١٢٧٥١,٢	٤٢٥٠,٤٠	أرضى + دورين متكررين	٣٠٪	٣,٣٧٣	١٤١٦٨,٠١	تجارى إدارى سكنى	منطقة خدمات
عدد ٦ غرف أمن	٥٤	٥٤	أرضى فقط	-	٠,٠١٣	٥٤	البوابات وغرف الأمن	
	١٢٨٠٥,٢				٣,٣٨٦	١٤٢٢٢,٠١	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

إجمالى مساحة أراضى الخدمات تمثل نسبة بين (٨٪ إلى ١٢٪) من إجمالى المساحة المخصصة للنشاط العمرانى المتكامل بالمشروع .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات الهيئة لكل نشاط على حده .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين أراضى الخدمات وبين العمارات السكنية أو قطع

الأراضى السكنية .

عدد الوحدات السكنية بالمشروع :

تبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية بالمشروع ٩٣٩ وحدة سكنية وتقسم إلى ما يلي :

عدد الوحدات السكنية	منطقة الإسكان	
	نماذج العمارات	العمارات السكنية
٨٤٨	أراضى العمارات السكنية	
٤٥	الفيلات	
١	منطقة الخدمات (تجارى - إدارى - سكنى)	
٩٣٩	الإجمالى	

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الإسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها B.U.A م ^٢	أقصى مقنن مائى (ل/يوم)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل/يوم)
١	١٣٧٥٦٨,١٧٧	٥,٧١	٧٨٥٥١٤,٢٩

تلتزم الشركة بالآتى طبقاً لأعمال النوتة الحسابية المعتمدة :

- المعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل/يوم) .
- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٣٩٢٧ فرداً) .
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وهدما أى تبعات .

ثانياً - مكونات منطقة النشاط الخدمي المختلط :

إجمالي مساحة منطقة النشاط الخدمي المختلط ٣,٦٣٩ فدان بما يعادل ٢١٥٢٨٥,٣٥٣ م^٢ وتمثل نسبة (١٠٪) من إجمالي مساحة المشروع وتقسم إلى ما يلي :

الارتفاع	النسبة البنائية F.P	مساحة الأرض		المنطقة
		فدان	م ^٢	
أرضي + ٣ أدوار متكررة	٣٠٪	٣,٦٣٩	١٥٢٨٥,٣٥٣	قطعة الأرض بنشاط خدمي مختلط

الاشتراطات البنائية العامة لمنطقة الخدمات المختلطة :

تمثل منطقة الخدمات (١٠٪) من المساحة الكلية المخصصة للمشروع
ويسمح بتخديم المنطقة خارجياً .

تحدد الارتفاعات والنسبة البنائية للخدمات لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات
المعمول بها بالهيئة .

الارتفاع المسموح به (أرضي + ٣ ادوار متكررة) .

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P عن (٣٠٪) من مساحة المنطقة .

تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع .

يتم الالتزام بقيود الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "الفيلات" (أرضى + أول) ، وارتفاع "العمارات" (أرضى + ٣ ادوار متكررة) بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- تتعهد شركة ابني للاستثمار العقاري واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .
- ٣- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٤- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حدة .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ونسبة (١٠%) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

٧- تلتزم شركة ابني للاستثمار العقاري بالقيام بالآتي :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

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 طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

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 طبقا للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا 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 وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحي 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 أعمال 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 .

٨- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائىة والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٠- يتم توفير مواقف لانتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائىة فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٣- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .

طرف ثانى

المفوض عن الشركة

الاسم/ سيد على رمضان أبو زيد

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

معلومات تقنية تطبيق

نوع	٢٠٠
تاريخ	١٩٨٥

خريطة حيازة ١:٥

مقياس	١:٥
نوع	1:500

خريطة حيازة ١:١٥

مقياس	1:150
نوع	1:1500

معلومات تقنية الأرض المخصصة للمشروع

POINT	SORTING	COORDINATES
P01	582119.854	417381.286
P02	682208.800	417473.300
P03	681204.756	417325.243
P04	682046.428	417425.310
P05	682462.311	417511.490
P06	682208.723	417234.673
P07	681997.824	417248.174

موقع المشروع بمقر مدينة مروج الجديدة

معلومات أساسية للمشروع

NO.	DESCRIPTION	UNIT	AMOUNT
1	المساحة الكلية	م ²	15000
2	المساحة المخصصة للمشروع	م ²	12000
3	مساحة الطرق والمناطق العامة	م ²	3000

معلومات تخطيطية

NO.	DESCRIPTION	UNIT	AMOUNT
1	مساحة المباني	م ²	10000
2	مساحة الحدائق	م ²	2000
3	مساحة مواقف السيارات	م ²	1000

مخطط المساحات السكنية للمشروع

NO.	AREA (M ²)	PERCENTAGE (%)
1	10000	66.67
2	2000	13.33
3	1000	6.67
4	1000	6.67
5	1000	6.67

مخطط تقسيم الأرصاق السكنية

NO.	AREA (M ²)	PERCENTAGE (%)
1	10000	66.67
2	2000	13.33
3	1000	6.67
4	1000	6.67
5	1000	6.67

معلومات إضافية

المساحة الكلية للمشروع: 15000 م²

المساحة المخصصة للمشروع: 12000 م²

مساحة الطرق والمناطق العامة: 3000 م²

تاريخ الترخيص: 19/02/2023

EBNY DEVELOPMENTS

YBA 2023/2024

مخطط المساحات السكنية للمشروع

معلومات الفنية

- مهندس المساحات: **م. محمد محمد محمد**
- مهندس البناء: **م. أحمد أحمد أحمد**
- مهندس الميكانيكا: **م. خالد خالد خالد**
- مهندس الكهرباء: **م. علي علي علي**
- مهندس الصرف الصحي: **م. مريم مريم مريم**
- مهندس الحدائق: **م. أحمد أحمد أحمد**
- مهندس الطرق: **م. محمد محمد محمد**
- مهندس المرافق: **م. محمد محمد محمد**

معلومات المشروع

اسم المشروع: **مدينة مروج الجديدة**

موقع المشروع: **منطقة مروج الجديدة**

تاريخ الترخيص: **19/02/2023**

م. محمد محمد محمد
رئيس مجلس إدارة

م. أحمد أحمد أحمد
مدير عام

م. خالد خالد خالد
مهندس

م. علي علي علي
مهندس

م. مريم مريم مريم
مهندس

م. أحمد أحمد أحمد
مهندس

م. محمد محمد محمد
مهندس

م. محمد محمد محمد
مهندس

