

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٦٣ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٣٠

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢٨٧٦٦,٠٠ م^٢
بمنطقة الحزام الأخضر بجوار مدخل المدينة بمدينة أسيوط الجديدة
المخصصة لشركة (بى دبليو إتش) للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.)
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية



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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء،
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القوائم والأشواط البنائية الملائمة لمناطق المخططات التعميمية بالمدن والمجتمعات
العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية،
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١ بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (٦) بمساحة ٦,٢٧ هـا بمساحة الحزام
الأخضر بجوار مدخل المدينة بمدينة أسيوط الجديدة والمخصصة لشركة (بى دبليو إتش) للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.) لإقامة مشروع عمرانى متكامل وطبقا
لما تضمنه القرار،
وعلى محضر الإستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١ لقطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٦,٢٧ هـا بمنطقة الحزام الأخضر بجوار مدخل المدينة بمدينة أسيوط الجديدة
وبلغت مساحة قطعة الأرض ٢٨٧٦٦ م^٢،
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة (بى دبليو إتش) للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.) لقطعة
الأرض رقم (٦) بمساحة ٦,٢٧ هـا بمساحة ٢٨٧٦٦ م^٢ بمنطقة الحزام الأخضر بجوار مدخل المدينة بمدينة أسيوط الجديدة،
وعلى كتاب شركة (بى دبليو إتش) للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.) النوازل لقطاع التخطيط والمشاريع برقم (٤٢٨٦٤٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٧ متضمنا طلب
استصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض عالية،
وعلى كتاب شركة (بى دبليو إتش) للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.) النوازل لقطاع التخطيط والمشاريع برقم (٤٥٩١٣) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٦ مرفقا به النسخ
النهائية من المخطط التفصيلي للمشروع،
وعلى خطاب جهاز مدينة أسيوط الجديدة النوازل لقطاع التخطيط والمشاريع برقم (٤٩١٣١) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٨ مرفقا به اللوحات النهائية من المخطط
التفصيلي للمشروع بعد المراجعة والاعتماد وموقف الأرض،
وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض
عاليه الوزارة إلى قطاع التخطيط والمشاريع برقم (١١٤٣١) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٦،
وعلى البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٦،
وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المبنى المائي) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بعميلة،
وعلى التعميدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض،
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بعميلة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة اسيوط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة (بي دبليو إتش) للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢٨٧٦٦,٠٠ م بمنطقة الحزام الأخضر بجوار مدخل المدينة بمدينة اسيوط الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل، ووفقا 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 المتضمنة بطلب استثمار القرار الوزاري المعروض .

" قرار "

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢٨٧٦٦,٠٠ م بمنطقة الحزام الأخضر بجوار مدخل المدينة بمدينة اسيوط الجديدة والمخصصة لشركة (بي دبليو إتش) للاستثمار العقاري (ش.ذ.م.م) لإقامة مشروع عمراني متكامل . وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

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

مادة (٣) : تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشرطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشروط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وعليقا للقواعد والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط فيما عدا منطقة الخدمات رقم (١) ، وفى حالة التذيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تتعهد الشركة بسداد العلاوة المستحقة نظير تذييم منطقة الخدمات رقم (١) من الخارج وذلك طبقا لما تسفر عنه دراسة اللجان الخاصة بالتسعير بالهيئة .

مادة (٦) : تلتزم الشركة واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة لمخطط المقدمة منهما وتصلحهما وحدهما أية تبعيات لذلك ودون ادنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز .

مادة (٧) : تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع .

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

مادة (٨) : تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لامتثال 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 بموافقة جهاز الهيئة 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 حل ميعاد سدادها.

مادة (١٠) : تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك ينقض هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

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

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

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

مادة (١٤) : تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على الشواهد 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 والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر

بإتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦) بمساحة ٢٨٧٦٦,٠٠ م^٢ بمنطقة الحرام الأخضر بجوار مدخل المدينة بمدينة أسسيوط الجديدة والمخصصة للمساكن / شركة بي ديلو إنش للاستثمار العقاري (ش.م.م) لإنشاء مشروع عمراني متكامل.

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٨٧٦٦ م^٢ أي ما يعادل ٦,٨٥ فدان؛

مكونات المشروع :-

- الأراضي المخصصة للإسكان (عصارات) بمساحة ١٤٣٨٣,٠٠ م^٢ بما يعادل ٣,٤٢ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٤١٠١,٧٠ م^٢ أي ما يعادل ٠,٩٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٢٦% من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٣٤١٣,٨٠ م^٢ أي ما يعادل ٠,٨١ فدان وتمثل نسبة ١١,٨٧% من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومنتزهات السيارات بمساحة ٤٧٢٩,١٢ م^٢ أي ما يعادل ١,١٣ فدان وتمثل نسبة ١٦,٤٤% من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٣٨,٣٨ م^٢ بما يعادل ٠,٥١ فدان وتمثل نسبة ٧,٤٣% من إجمالي مساحة المشروع.

• أولا : الأراضي المخصصة للإسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان (عصارات) بمساحة ١٤٣٨٣,٠٠ م^٢ بما يعادل ٣,٤٢ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع؛ وطبقا للجدول التالي :-

اسم النموذج	عدد الوحدات في النموذج	المساحة المبنية للدور الأرضي (F.P) (م ^٢)	المساحة المبنية للدور الأرضي (B.U.A) (م ^٢)	تكرار النموذج	إجمالي عدد الوحدات للموذج	إجمالي (F.P) (م ^٢)	إجمالي (B.U.A) (م ^٢)
(A) أرضي ٣+ أدوار	١٦	٥٠٨,٠٠٠	٢٠٣٢,٠٠٠	١	١٦	٥٠٨,٠٠٠	٢٠٣٢,٠٠٠
(B) أرضي ٣+ أدوار	٣٢	٨٨٠,٠٠٠	٣٥٢٠,٠٠٠	٢	٦٤	١٧٦٠,٠٠٠	٧٠٤٠,٠٠٠
(C) أرضي ٣+ أدوار	٤٨	١٥٢٤,٠٠٠	٦٠٩٦,٠٠٠	٢	٩٦	٣٠٤٨,٠٠٠	١٢١٩٢,٠٠٠
(D) أرضي ٣+ أدوار	١٦	٤٤٠,٠٠٠	١٧٦٠,٠٠٠	١	١٦	٤٤٠,٠٠٠	١٧٦٠,٠٠٠
(E) أرضي ٣+ أدوار	٣٢	١٠١٦,٠٠٠	٤٠٦٤,٠٠٠	٢	٦٤	٢٠٣٢,٠٠٠	٨١٢٨,٠٠٠
الإجمالي					٢٥٦	٧٧٨٨,٠٠٠	٣١١٥٢,٠٠٠

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (عصارات) :-

- نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضي عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان .
- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للمباني السكنية (أرضي + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ بزيادة معه الاستغلال للشعاع السكني بنسبة ١٠% من معدل الاستغلال الأصلي ووفقا للشروط الواردة بقرارات مجلس إدارة الهيئة .
- يسمح ببناء غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضي ، وطبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية .
- الدوروم مستقل بالانشطة المصرح بها لدور الدوروم بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (كجراج لانتظار السيارات - اعم الكهروميكانيك)

- المسافة بين العمارات لا تقل عن 8 م وفي حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن أن تصل إلى ٦ م طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد المباني السكنية وأراضي الخدمات .
- الالتزام بمرور لا يقل عن ٦ م من حدود المشروع الداخلية وحدود المباني .
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع.

ثانيا : الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٤١٠١,٧٠ م أي ما يعادل ٠,٩٨ فدان وتمثل نسبة ١٤,٢٦ % من إجمالي مساحة المشروع وطبقا للجدول التالي :-

ملاحظات	إجمالي مساحة المباني (٢م) (BUA)	المسطح المبني للدور الأرضي (٢م) (F.P.)	عدد الأتوار	النسبة البنائية	المساحة		أراضي الخدمات
					٢م	فدان	
تم استخدام نظرية الهجوم من خلال زيادة النسبة البنائية وتقليل عدد الأتوار طبقا لقرار رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥	٢١٢٣,٠٤	١٠٦١,٥٢	أرضي + أول	٤٥ %	٠,٥٦	٢٣٥٨,٩٣	أرض الخدمات (١)
-	٦٤٨,٧١	٣٢٤,٣٥	أرضي + أول	٢٠ %	٠,٣٩	١٦٢١,٧٧	أرض الخدمات (٢)
عدد ١ بوابة + غرف أمن على الأتاريد مساحة الفرقة عن ٩ م ٢	١٢١,٠٠	١٢١,٠٠	أرضي فقط	-	٠,٠٣	١٢١,٠٠	عدد ١ بوابة + غرف أمن على الأتاريد مساحة الفرقة عن ٩ م ٢
-	٢٨٩٢,٧٥	١٥٠٦,٨٧			٠,٩٨	٤١٠١,٧٠	الإجمالي

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد الأراضي السكنية وأراضي الخدمات .
- يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود أرض المشروع.
- تلتزم الشركة بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد أخذ الموافقة اللازمة وطبقا للقواعد المتبعة، عدا منطقة خدمات رقم (١) يتم تخصيصها من الخضار.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقا لاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % (١٠ % معلق + ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع .
- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ (رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معدل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة ١٠ % من معدل الاستغلال الأصلي وكذا زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥ % بدلا من ١٢ % ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .
- تم زيادة النسبة البنائية لقطعة أرض الخدمات رقم (١) لتصبح ٤٥ % بدلا من ٣٠ % وذلك في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ .

• بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائي للمشروع:-

قطاع التخطيط والمشروعات		قطاع التنمية وتطوير المدن	
نوع الاسكان	المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها للمشروع بخلاف البروزات (م ^٢) (B.U.A)
حصارات متوسطة الكثافة	٢٨٧٦٦,٠٠	١,٠٠	٢٨٧٦٦,٠٠ م ^٢
أقصى كمية مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)	أقصى مقنن مائي (م ^٢ /ل/يوم)	أقصى كمية مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)	١٦٤٢٥٣,٨٦

تتعهد شركة/ شركة بي ديليو إنش للاستثمار العقاري (ش.ذ. م.م)، وإستشاري المشروع بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقرر للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما، ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك، وفي ضوء التوثيق الحسابي المعتمدة للمشروع.

• بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:-

عدد الوحدات المحققة بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقاً للتوثيق الحسابية
256	821

• التزمت الشركة أو المطور العقاري بالآتي:

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (٨٢١ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .

• بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :-

أولاً: المنطقة السكنية

البند	المسطحات المسموح بها طبقاً للائشراطات البنائية (م ^٢)	المسطحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ (م ^٢)	المسطحات المستخدمة في المشروع (م ^٢)	رصيد متبقي (م ^٢)
(B.U.A)	28766.00	31642.60	31152.00	490.60

ثانياً: المنطقة الخدمية

البند	المسطحات المسموح بها طبقاً للائشراطات البنائية (م ^٢)	المسطحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ورقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥ (م ^٢)	المسطحات المستخدمة في المشروع (م ^٢)	رصيد متبقي (م ^٢)
(B.U.A)	3106.72	4194.08	2892.75	1301.36

صورة طبق الأصل

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع المباني السكنية (الرضي + ٣ أدوار متكررة)، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، وما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها الدور البدروم (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٣- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة .
- ٤- لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت اعلى اسطح البناء مثل أبرار السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لبقية وحدات البناء المثقلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ٢٠ % (١٠ % مغلق + ١٠ % مفتوح) من سطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٦- **تتقدم شركة بي ديلوب إنش للاستثمار العقاري (ش.م.م) بالقيام بالاتي :-**
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .
 - تتسويق الموقع من ممرات وشبكة أري وأصدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والأزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً 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 التقل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مسأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات للتصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان واعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي 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 واشترائط الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن .
 - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .
 - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتأخذة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ٧- تلتزم الشركة بالسماح لمهنتسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٨- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ٩- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود ا.
- ١٠- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتهما .
- ١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٢- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أصل شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

أحمد إبراهيم محمد

طرف ثان

بالتفويض عن الشركة

الاسم / عبده شعبان أحمد

