

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٢٦ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٤

باعتدال تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٢٠٣٦٤,٥٥ م^٢ بما يعادل ٨,٤٨ فدان الكائنة بمنطقة خدمات منطقة النخيل الحى السادس بمدينة سوهاج الجديدة والمخصصة للسادة شركة الطاهر السيد مسعود وشريكه سيدرا للصناعات لإقامة مشروع عمرانى مختلط (بنسبة ٨٠٪ عمرانى - ٢٠٪ خدمى مختلط)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته ،
وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ،
وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ،
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 قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقارى ،
وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (١٨٤٢٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢١ متضمنا قرار اللجنة الرئيسة للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ١ لشهر ابريل سنة ٢٠٢٤ محضر اجتماع رقم ٨٨ بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٣ باعتماد نشاط قطعة الارض بشان عمرانى مختلط (بنسبة ٨٠٪ عمرانى - ٢٠٪ خدمى مختلط) وكذا الالتزام بترك مسافة ١٠ متر من الحدود الخارجية لقطعة الارض كم منطقة خضراء خارج سور المشروع ،
وعلى قرار مجلس ادارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٩٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٧ بالموافقة على تخصيص قطعة ارض رقم (بدون) بمنطقة خدمات منطقة النخيل بمساحه (٢٠٣٦٥ م^٢) (نشاط (عمرانى مختلط) بمدينة سوهاج الجديدة بنظام البيع بالدولار الأمريكى من خارج البلاد لصالح شركة/ الطاهر السيد مسعود بدوى وشريكه سيدرا للصناعات ووفقا للضوابط الواردة بالقرار ،
وعلى محضر الإستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٣ لقطعة الارض رقم (بدون) بمساحه ٢٠٣٦٤,٥٥ م^٢ لإقامة "نشاط عمرانى مختلط" بمنطقة خدمات منطقة النخيل- الحى السادس- بمدينة سوهاج الجديدة للسادة/ شركة الطاهر السيد مسعود بدوى وشريكه سيدرا للصناعات ،
وعلى الخطاب المقدم من الطاهر السيد مسعود بدوى الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٤٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٢ بشأن مراجعة المخطط التفصيلي للمشروع لقطعة الارض (بدون) بمساحة ٤,٨٤٨ فدان الكائنة بمنطقة خدمات منطقة النخيل الحى السادس بمدينة سوهاج الجديدة والرفق به التعميدات والتفويضات اللازمة للمراجعة ،
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و شركة الطاهر السيد مسعود وشريكه سيدرا للصناعات بتخصيص قطعة الارض رقم (بدون) بمساحة ٢٠٣٦٤,٥٥ م^٢ بما يعادل ٤,٨٤٨ فدان الكائنة بمنطقة خدمات منطقة النخيل الحى السادس بمدينة سوهاج الجديدة لإقامة نشاط عمرانى مختلط ،
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة سوهاج الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢٨١) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١٠ المتضمن موقف كامل لقطعة الارض عاليه ،
وعلى الموافقة الفنية الصادرة برقم (٢٢٥٣٧) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٠ والمتضمن الإنشاء على الإردود الواردة لقطعة الارض ٦ م من الحدود الداخلية وترك ٤ م خارج السور بدلا من ١٠ م وكذا مراعاة ارتفاع السور المبني لمسافة ٨٠ سم واستكمال الاعمال باعمال معدنية... الخ ،
وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٢٥١) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٤ المتضمن الموقف المالى والعقارى والتنفيذى لقطعة الارض عاليه ومرفقا به عدد (٧ لوحات) للمخطط النهائى بعد المراجعة والتوقيع ،

-

مادة (٦): تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع.

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

مادة (٨): تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات 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 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 التي حل ميعاد سدادها .

مادة (١٠): تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) 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 يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد 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 إقامتها 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 النحو 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 تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٢٠٣٦٤,٥٥ م^٢ بما يعادل ٤,٨٤٨ فدان الكائنة بمنطقة خدمات منطقة النخيل الحي السادس بمدينة سوهاج الجديدة والمخصصة للسادة / شركة الطاهر السيد مسعود وشريكه سيدرا للصناعات إنشائية مشروع صمراني مختلط طبقاً للتعاهد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٦ م

مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٣٦٤,٥٥ م^٢ أي بما يعادل ٤,٨٤٨ فدان ، وينقسم الى :
- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ١٦٢٩١,٦٤ م^٢ بما يعادل ٣,٨٧٨ فدان وتمثل نسبة ٨٠ % من مساحة المشروع .
- المساحة المخصصة للنشاط الخدمي الاستثماري بمساحة ٤٠٧٢,٩١ م^٢ بما يعادل ٠,٩٧ فدان وتمثل نسبة ٢٠ % من مساحة المشروع .

اولا : - مكونات النشاط العمراني المتكامل :

- المساحة المخصصة للنشاط العمراني المتكامل بمساحة ١٦٢٢٩١,٦٤ م^٢ بما يعادل ٣,٨٧٨ فدان وتمثل نسبة ٨٠ % من مساحة المشروع ؛ ويشمل علي الآتي:-
- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٨١٤٥,٨٢ م^٢ بما يعادل ١,٩٣٩ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل .
 - الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٤٤٣,٧٥ م^٢ أي ما يعادل ٥,٥٨٢ فدان وتمثل نسبة ١٥ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
 - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٢٢٩٣٣,٨٧ م^٢ أي ما يعادل ٥,٦٩٨ فدان وتمثل نسبة ١٨,٠١ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
 - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٧٦٨,٢ م^٢ أي ما يعادل ٦,٦٥٩ فدان وتمثل نسبة ١٦,٩٩ % من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.

الأراضي المخصصة للسكان:-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ٨٢,٨٢ ٨١ ٢م بما يعادل ١,٩٣٩ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من اجمالي مساحة منطقة العمرانى المتكامل ؛ وطبقا للجدول التالى :-

إجمالي عدد الوحدات بالمئات	عدد الوحدات في المخطط	إجمالي مساحة المبنى (B.U.A) ٢م	مساحة المبنى (B.U.A) ٢م	إجمالي مساحة الدوائر الأرضية (F.F.P) ٢م	إجمالي التكرار	مساحة الدور الثاني (F.F.P) ٢م	مساحة الدور الأول (F.F.P) ٢م	مساحة الدور الأرضي (F.F.P) ٢م	عدد الطوابق	الموقع	إجمالي	
أرضي أول + جزء من الثاني	٥	١	٣٦٠٠	٦٢٠	١٥٥٠	٥	٥٣	٢٥٧	٣٦٠	M		فيلات
أرضي أول + جزء من الثاني	١٠	١	٣٦٠٠	٣٦٠	١٥٥٠	١٠	٢٥	١٣٠	١٥٥	N		فيلات
أرضي ٣ + دور	١٦	٤	١٢٠٠	٣٠٠	٣٠٠	٤	٧٥ ٤ × ٧٥ ادوار			R		عمارات
أرضي ٣ + دور	١٦	٤	١٢٠٠	٣٠٠	٣٠٠	٤	٧٥ ٤ × ٧٥ ادوار			S		عمارات
٤٧	—	—	٨٦٠٠	—	٣٧٠٠	—	—	—	—	—	الاجمالي	

- عدم وجود أي اتصال بين الجزء المعلق بالادوار المتكررة وبين الجزء المكشوف ان وجد ولا يتم استغلاله بأي شكل من اشكال الاستغلال
- مسطحات الادوار لا تشمل مساحات البيوتات المسموح بها بالادوار المتكررة
- الارتفاع للعمارات ارضي + ٣ متكرر و للفيئات ارضي + اول
- تم تطبيق نظام الحجم على الفيئات من خلال زيادة النسبة البنائية لغرف السطح
- تمت الاستفادة بالتيسيرات الممنوحة بموجب قرارات مجلس ادارة الهيئة ارقام ١٢٠٤٢ م و ١٢٠٤٣ م
- ٢.٣ لسنة ٢٠٢٥ م بزيادة ١٠٪ في معامل الاشغال
- احمال، عند الوحدات السكنية بالمشرع ٤٧ وحدة

صورة طبق الأصل



الأراضي المخصصة للخدمات العمراني المتكامل + خدمات الأنشطة الاستثمارية) :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢٤٤٣,٧٥ م أي ما يعادل ٠,٥٨٢ فدان وتمثل نسبة ١٥% من إجمالي مساحة منطقة العمراني المتكامل.
- المساحة المخصصة للنشاط الخدمي الاستثماري بمساحة ٤٠٧٢,٩١ م بما يعادل ٠,٩٧ فدان وتمثل نسبة ٢٠% من مساحة المشروع .

رقم القطعة	الاستخدام	مساحة الأرض بالقرع المربع	مساحة الأرض المبنى (م ^٢)	الارتفاع	مساحة المبنى (م ^٢) (BUA)	ملاحظات
منطقة خدمات عمراني متكامل	تجاري	٢٤٦٩,٧٥	٧٨٥	أرضي + دورين + بدروم	١٣٥٥	من جميع الجعات الردود ٠٦ م
منطقة خدمات استثماري	تجاري	٤٠٧٢,٩١	١٣٨٠	أرضي ٣٠ ادوار + بدروم	٥١٢٠	من جميع الجعات الردود ٠٦ م
غرفة الأمن والبوابات عدد ٣ غرفة		٢٧	٢٧	أرضي فقط	٢٧	مساحة غرفة الأمن لا تزيد عن ٩ م
إجمالي		٦٥٤٢,٦٦			٧٥٠٢	

- عدم وجود أي اتصال بين الجزء المعلق بالأبنية المتكررة وبين الجزء المكشوف إن وجد ولا يتم استقلاله بأي شكل من أشكال الاستقلال
- تمت الاستفادة بالتيسيرات الممنوحة بموجب قرارات مجلس إدارة الهيئة أرقام ١٨ لسنة ٢٠٢٢ م و ١١ لسنة ٢٠٢٤ م طبقاً للتالي
 - ١ - زيادة أراضي الخدمات لتصل إلى ١٥ ٪ للجزء العمراني المتكامل
 - ٢ - زيادة المسطحات النباتية للخدمات بنسبة ١٠ ٪ للجزء العمراني المتكامل
 - ٣ - زيادة المسطحات النباتية للخدمات بنسبة ٥ ٪ للجزء الاستثماري
- تم دمج مبني الخدمات للجزء العمراني المتكامل مع المبنى الخدمي الاستثماري ليصبح مبني واحد بنشاط تجاري

جدول الأرصدة المسموح بها والمضافة والمستخدمة على مستوى المشروع

البند	النشاط	إجمالي مساحة المبنى الأساسية (م ^٢) (BUA)	إجمالي مساحة المبنى بالتهيؤات (م ^٢) (BUA)	إجمالي مساحة المبنى المستعملة (م ^٢) (BUA)	إجمالي مساحة المبنى الفعلية (م ^٢) (BUA)
عمراني متكامل	اسكان (عمارات و فيلات)	١٦٢٩١,٦٤ م	١٧٩٢٠,٨	٨٦٠٠	٩٣٢٠
	خدمات العمراني المتكامل	١٧٥٩,٥٠	٢٣٧٥,٣٢	٧٥٠٢	٥,١٩
استثماري		٤٨٨٧,٤٩	٥١٣٦,٨٧		

المقنن المائى لمنطقة العمرانى المتكامل :-

نوع الاسكان	اقصى مسطحات بنايية مسموح بها BUA م٢	اقصى مقنن مائى (ل /م٢/يوم)	اقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (ل /يوم)
عمارات متوسطة الكثافة	١٦٢٩١,٦٤	٥,٧١	٩٣٠٢٧,٣٢

التزامات الشركة أو المطور العقاري :

- تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم)
- تلتزم بعدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ (٤٦٥ فرد)
- تلتزم بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم (١٦٨ لسنة ٢٠٢٠)
- تلتزم بان كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .
- تتعهد الشركة واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات .
- تتعهد الشركة بمقننات المرافق المقررة لقطعة الأرض طبقاً للاشتراطات الأساسية وعدم المطالبة بأى مقننات مرافق اضافية طبقاً للتعهد المقدم من الشركة .

- الاشتراطات البنائية لمنطقة العمرانى المتكامل

- تمثل نسبة ٨٠ ٪ من اجمالي مساحة المشروع .
- يتم تطبيق نظرية الهجوم على جميع اراضي المجتمع العمرانى المتكامل السكنية والخدمية
- يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح بعض الحوافز للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ ٪ وطبقاً للقواعد والشروط الواردة بالقرار .
- يتم تطبيق الاشتراطات طبقاً لقانون البناء المصري و القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ و الاشتراطات المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية.
- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠ ٪ من المساحة المخصصة للمجتمع العمرانى المتكامل.
- يسمح بتنفيذ ٢٥ ٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية تخصص لغرف الخدمات بالسطح بما لايشكل في مجموعها وحده سكنية وذلك طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاتها بالإضافة إلى القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ بشرط عدم تعدي قيد الارتفاع المقرر للمنطقة
- يتم توفير العدد اللازم من أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالموافقة الفنية رقم ٢٢٥٣٧ بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٠ والمتضمنة :
 - الإبقاء على الردود الواردة لقطعة الأرض (٦م) من الحدود الداخلية لقطعة الأرض وترك (٤م) خارج السور بدلاً من (١٠م)
 - مراعاة ارتفاع السور المبنى لمسافة ٨٠ سم واستكمال الاعمال لمبنى السور بأعمال معنوية لامكان تحقيق الرؤية البصرية للمساحة الخضراء للقطع الخارجية مع الالتزام بباقي الاشتراطات الموضحة بقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالخطاب رقم ١٨٤٢٦ بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢١ .
 - الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج المشروع طبقاً للاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

الاشتراطات البنائية بالنسبة لمناطق الاسكان:

- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للمباني عن ٥٠٪ من مساحة كل قطعة أرض.
- الإرتفاع المسموح به للمباني هو أرضي + ٣ أدوار .
- معامل الاسفلت السكني = ١ .
- المسافة بين المباني السكنية لا تقل عن ١٠ م ؛ ويمكن ان تصل الي ٦ م في حال ان الواجهات الجانبية للمباني مصمتة طبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص .

اشتراطات مناطق الخدمات:-

- نسبة ارضى الخدمات لا تزيد عن ١٢ ٪ من مساحة النشاط العمراني المتكامل وتم زيادتها لتصل الي ١٥ ٪ طبقا لقرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤) وزيادة معامل الاشغال بواقع ١٠ ٪ من معامل الاشغال الأصلي ؛ مع الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالقرار تفصيليا .
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - إرتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لأشترطات الهيئة .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته .
- تتعهد الشركة بسداد العلووة المقررة للتخديم الخارجى لمساحة الخدمات العمراني المتكامل "التجاري" بعد العرض على اللجنة المختصة بالتسعير ولا يتم استصدار التراخيص الى بعد سدادها .
- يسمح بتنفيذ نسبة (١٠ ٪ مغلق + ١٠ ٪ مظلات) من مسطح الدور الارضى كغرف خدمات بدور السطح طبقا للقرار الوزارى رقم (٢٢٣ لسنة ٢٠١٩) والقواعد المعمول بها بالهيئة .

• اشتراطات منطقة الأنشطة الاستثمارية :

- تمثل منطقة الأنشطة الخدمية الاستثمارية ٢٠٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجيا.
- تحدد الأرتفاعات و النسبة البنائية للخدمات لكل نشاط علي حدة طبقا للإشترطات المعمول بها بالهيئة .
- الإرتفاع المسموح به في الخدمات هو أرضي + ٣ دور و يمكن ان تصل الي ارضي و ٤ أدوار باستخدام نظام الحجوم و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي F.P عن ٣٠ ٪ من المساحة المخصصة لإستعمال الخدمات و يسمح بتطبيق نظرية الحجوم بما لايتعارض مع قيود الأرتفاع المسموح بها للمنطقة .
- يتم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) لسنة ٢٠٢٣ و رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ و رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بمنح بعض الحوافر للمشروعات الاستثمارية المتنوعة بالمدن الجديدة عن طريق زيادة معامل الاشغال بواقع (٥٠٪) من معامل الاشغال الاصلي لتصبح الـ BUA المسموح بها بمنطقة الأنشطة الاستثمارية .
- تلتزم الشركة بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية لكل نشاط بالمشروع.

الاشتراطات العامة

- ١- الإرتفاع المسموح به للمباني هو أرضي + ٣ أدوار
- ٢- معامل الاستغلال السكني = مساحة العمراني المتكامل وتم زيادته ١٠٪ في ضوء التيسيرات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠٢٥/٢٠٣ .
- ٣- تمثل منطقة العمراني المتكامل نسبة ٨٠ ٪ من إجمالي مساحة المشروع وتمثل منطقة الأنشطة الخدمية الاستثمارية ٢٠٪ من المساحة الكلية المخصصة للمشروع و يسمح بتخديم المنطقة خارجيا.
- ٤- تتعهد شركة **السادة / شركة الطاهر السيد مسعود وشريكه سيدرا للصناعات** واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان وحدهما أى تبعات
- ٥- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٦- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (رود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط علي حده.
- ٧- لاجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٨- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التى بنيت اعلي أسطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لبناي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ ٪ من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨؛ ونسبة ١٠٪ من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .
- ٩- تتعهد الشركة بسداد العلوارة المقررة للتخديم الخارجى بعد العرض على اللجنة المختصة بالتسعير ولا يتم استصدار التراخيص الا بعد سداد العلوارة
- ١٠- الالتزام بالشروط والضوابط الواردة بالموافقة الفنية رقم ٢٢٥٣٧ بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٠
- ١١- يلتزم شركة **السادة / شركة الطاهر السيد مسعود وشريكه سيدرا للصناعات** بالتعليم بالاتي :-
 - 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 الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة .
 - تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليط والزراعة والتشجير والأعمال الصناعتية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورضفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .
 - اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمدلات 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 الحالات الطارئة (حريق وخلافه).
 - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ .
 - تركيبعدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واى 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 المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في اعمال الري .
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .
- ١٢- يلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاستشارات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٣- يلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ١٥- يلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وتعديلاتها .
- ١٦- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٧- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طرف ثاني

عن الشركة

الاسم : الطاهر السيد مسعود بدوي

الرقم القومي: ٢٩٠٠١٠٣٢٦٠٠٨٧١

التوقيع:  السيد مسعود**شهادة تصديق الأصل****طرف اول**نائب رئيس الهيئة
لتخطيط المشروعات

" احمد إبراهيم محمد "



مكونات المشروع

الرقم	الوصف	الكمية	القيمة
1	العمالة	100	100000
2	المواد	50	50000
3	الطاقة	20	20000
4	الاجرة	10	10000
5	الاجرة	10	10000
6	الاجرة	10	10000
7	الاجرة	10	10000
8	الاجرة	10	10000
9	الاجرة	10	10000
10	الاجرة	10	10000

ملاحظات:

- 1- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.
- 2- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.
- 3- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.
- 4- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.
- 5- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.
- 6- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.
- 7- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.
- 8- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.
- 9- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.
- 10- تم إعداد هذا المشروع على أساس أسعار السوق الحالية.

[illegible][illegible]

مداول النماذج المعمارية للمباني السكنية

جدول المارسة المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل					
البند	التشاور	التمويل الذاتي المالي المتاح في (2004) مليار دينار	التمويل الذاتي المالي المتاح في (2004) مليار دينار	التمويل الذاتي المالي المتاح في (2004) مليار دينار	التمويل الذاتي المالي المتاح في (2004) مليار دينار
عمرات متكامل	إجمالي : عمرات و قاعات :	١٦٩,٧٤	٨٠٠	٢٣٧,٥٣	٨١٣,٨٧
استثمار	صناعات	١٦٩,٧٤	٨٠٠	٢٣٧,٥٣	٨١٣,٨٧

مؤشرات الأداء الرئيسية									
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

[illegible]

بدول استعمالات الاراضي الخفيفة (للمرافق المتكامل + خدمات الانشطة الاستثمارية)

[illegible]

الم

الانضمام يصل اليوم كراخ لاكتشاف الحيلولة وبلاستة الصبح باء دور اليوم بدون سؤالي الجواز في تحويل الحراس لدور اليوم
 بن توفيق اناك مديارت رسا لا يشارون عن هكذا قصص العزيمات وتعتك
 - اننا نعلم بان تكون حائل وسائر اليوم بلدا هكذا قصص العزيمات ولاكتشافات جعلت شعبي
 - الساسة بين العزيمات لا كل من وام حلة عدم وجود انفسنا بجانية بين العزيمات على الوصيات لا كل من ١ م
 بين ترك ودود ١ (ك) كذا نحن من العزيمات العزيمات بلدا العزيمات على العزيمات لا كل من العزيمات

اشتراطات مناطق الخدمات

[illegible]

اشتراطات منطقة الانشطة الاستثمارية

[illegible][illegible]

مشروع عمراني مخطط بقطعة رقم (بدون)

[illegible]

المكتب الهندسي / مركز ام القرى للاستشارات الهندسية

د / احمد حمدى عبدالرحيم احمد

الرقم	اسم الفلاح	شركة	ملاحظات
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

الاسم	الجنس
الرقم	التاريخ



التعهدات

- الاعتماد

- ## کروکی البدرومات

رئيس جهاز مدينة سوهاج الجديدة

م / ایمن و شاد عالمجید توقیع / ار /

يعتمد

نائب رئيس اللجنة لقطاع التخطيط والمشروعات

م / احمد إبراهيم محمد

مجموعة الجهاز

۱/ احمد ابراهيم توفيق / هـ
۲/ احمد ابراهيم توفيق / هـ
۳/ احمد ابراهيم توفيق / هـ
۴/ احمد ابراهيم توفيق / هـ
۵/ احمد ابراهيم توفيق / هـ

مجموعة الطرق

کامیابیا یوسف / توفیق /
احمد منصور / توفیق /

عة التخطيط

حسين / نعمه
 حسن بن السيد / نعمه
 راجح / نعمه
 محمد / نعمه

رئيس الإدارة المركزية بقطاع التخطيط والمشروعات

المجموعة

مسال نولین / ۱۵۳