

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٥٤ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٩/١١/٢٠٢٥

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٣,٢٣,٦٥,٢٥م<sup>٢</sup>) بما يعادل ٦٠,٢٤ فدان

الكائنة بالمجاورة رقم (٥) بمنطقة ٤٥٥ فدان بمدينة سوهاج الجديدة

المخصصة لشركة ابنى للتطوير العمرانى Ebny for urban development

لإقامة نشاط عمرانى متكامل بنظام السداد النقدى والعينى

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون المدنى رقم ١٧١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته ،  
وعلى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجمعات 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 للمجمعات العمرانية الجديدة ،  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ،  
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨١ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى ،  
وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والشروط الفنية المرفقة بملحق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بولمسته رقم (٢٠٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢٣ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة (٦٠,٢٤ فدان) والمخصصة لشركة ابنى للتطوير العمرانى لإقامة نشاط عمرانى متكامل بنظام السداد النقدى والعينى الكائنة بالمجاورة رقم (٥) بمنطقة ٤٥٥ فدان بمدينة سوهاج الجديدة وبالشروط التى تضمنتها القرار .  
وعلى محضر التسليم المحرز بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٢ لقطعة الأرض بمساحة (٢٣,٢٣,٦٥,٢٥م<sup>٢</sup>) لشركة ابنى للتطوير العمرانى Ebny for urban development لإقامة نشاط عمرانى متكامل بنظام السداد النقدى والعينى الكائنة بالمجاورة رقم (٥) بمنطقة ٤٥٥ فدان بمدينة سوهاج الجديدة ،  
وعلى الطلب المقدم من شركة ابنى للتطوير العمرانى الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٤٢٩٢) بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٤ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض عليه .  
وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٢٧١) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١١ متضمنا كامل موقف قطعة الأرض .  
وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٧ م بين هيئة للمجمعات العمرانية الجديدة وشركة ابنى للتطوير العمرانى Ebny for urban development لقطعة الأرض بمساحة (٢٣,٢٣,٦٥,٢٥م<sup>٢</sup>) بما يعادل (٦٠,٢٤ فدان) الكائنة بالمجاورة رقم (٥) بمنطقة ٤٥٥ فدان بمدينة سوهاج الجديدة للمخصصة لإقامة نشاط عمرانى متكامل بنظام السداد النقدى والعينى .  
وعلى طلب شركة ابنى للتطوير العمرانى الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٤٦٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٥ مرفقا به عدد (٧) نسخ من لوحة المخطط العام لقطعة الأرض عليه بعد استيفاء للاحتلات .  
وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٤٥٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٩ مرفقا به عدد (٧) نسخ من لوحات المخطط التفصيلى بعد للرجعة والاعتماد .  
وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها كلمة الأثر من قيمة المصاريف الانبارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عليه الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢١٨٩٦) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٣ .  
وعلى البرتالىح الأزمنى المهتم المقدم من الشركة لتفصيا مكونات المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/١٤ .  
وعلى التوتة الضمنية لأعمال مياه الشرب (القتن المالى) للمشروع المعتمدة من الجهة المختصة بالهيئة .  
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .  
وعلى جدول عدم الامتاحة من استصدار القرار الوزاري للوائح من القطاعات و الإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة سوهاج الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة ابني للتطوير العمراني Ebny for urban development باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٨٢٥٢٠٦٥,٢٢) بميعادل (٦٠,٢٤) فدان، الكاتبة بالجواررة رقم (٥) بمنطقة ٤٥٥ فدان بمدينة سوهاج الجديدة المخصصة لإقامة نشاط عمراني متكامل بنظام السداد النقدي والعيني، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ وشروط الطرح التي تم على أساسها التخصيص.

وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٦ المتعمية بطلب استصدار القرار الوزاري للعروض.

### "تقسيم"

- مادة (١) :** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٢٨٢٥٢٠٦٥,٢٢) م بميعادل (٦٠,٢٤) فدان، الكاتبة بالجواررة رقم (٥) بمنطقة ٤٥٥ فدان بمدينة سوهاج الجديدة المخصصة لشركة ابني للتطوير العمراني Ebny for urban development لإقامة نشاط عمراني متكامل بنظام السداد النقدي والعيني، وذلك طبقاً للمخطط والإشترطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٧ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.
- مادة (٢) :** تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحديث ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.
- مادة (٣) :** تلتزم الشركة باستخدام قطعة الأرض محل القرار للمثل في الغرض المخصص له، وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشرطت البنائية يتم الالتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظم المتبعة.
- مادة (٤) :** تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع، وفي حالة التخصيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.
- مادة (٥) :** تلتزم الشركة وستشاري المشروع بمسئوليتيها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما أية تبعيات لذلك ودون ادنى مسئولية على الهيئة أو الجهاز.
- مادة (٦) :** تلتزم الشركة الأرض بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع.
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة بالإشرطت البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

**مادة (٨) :** تتلزم الشركة بتقييم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم للمساحة لتتوافق عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تنطه الإجراءات القانونية المناسبة.

**مادة (٩) :** تتلزم الشركة بموافقة جهاز المدينة للخصن بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولآلئته التنفيذية وتعديلاتها والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن. ولايتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها .

**مادة (١٠) :** تتلزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً لأشترطات المرفقة والفروض للخصن له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة (١١) :** تتلزم الشركة للخصن لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

**مادة (١٢) :** تتلزم الشركة بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

**مادة (١٣) :** تتلزم الشركة بتوفير أماكن لتنظار للسيارات طبقاً لشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

**مادة (١٤) :** تتلزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة للمجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بإقرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الكائنة بالمجاورة رقم (٥) بمنطقة ٤٥٥ فدان بمساحة ٢٠٢٣٠٦٥,٢٣ فدان (٦٠,٢٤ فدان) والمخصصة للسادة / شركة أبني للتطوير العمرانى لإقامة نشاط عمرانى متكامل بنظام السداد النقدي والعنى بمدينة سوهاج الجديدة

مباحة المشروع :-

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢٠٢٣٠٦٥,٢٣) بما يعادل ٦٠,٢٤ فدان

أولاً للميزانية العامة لكامل المشروع:

- ١- إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٠٩٧٧٦٧,٣٠ بما يعادل ٢٣,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٣٨,٦٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة كالتالى
  - إجمالى مساحة الأراضى السكنية للصالات ٢٥٢٩٠٩,٨٢ بما يعادل ١٢,٦ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٩١% من مساحة أرض المشروع
  - إجمالى مساحة الأراضى السكنية للفيلات ٢٠١٣١٣٢,٩٠ بما يعادل ٣,١٣ فدان وتمثل نسبة ٥,١٩% من مساحة أرض المشروع
  - إجمالى مساحة أراضى التماذج السكنية ٢٣١٧٢٢٣,٥٨ بما يعادل ٧,٥٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,٥٤% من مساحة أرض المشروع
- ٢- للمساحة المخصصة للخدمات ٢٢٤٢٣,٤٠ م بما يعادل ٥,٣٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٨٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع.
- ٣- للمساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء والمفتوحة وممرات المشاة وأماكن الانتظار السطحية ١٠٦٨٣٧,٤٤٧ م بما يعادل ٢٥,٤٤ فدان وتمثل نسبة ٤٢,٢٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- للمساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٧٠٣٧,٠٨ م بما يعادل ٦,٢٠ فدان وتمثل نسبة ١٠,٢٩% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ثانياً: الأراضى المخصصة للسكان:-

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٠٩٧٧٦٧,٣٠ بما يعادل ٢٣,٢٨ فدان وتمثل نسبة ٣٨,٦٣% من إجمالى مساحة أرض المشروع مقسمة إلى

(أ) إجمالى مساحة الأراضى السكنية للصالات ٢٥٢٩٠٩,٨٢ بما يعادل ١٢,٦ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٩١% من مساحة أرض المشروع

وبيانها طبقاً للجدول التالى :

جدول الصالات السكنية:-

| رقم الصالة | مساحة الصالة (م <sup>٢</sup> ) | عدد الوحدات السكنية | مساحة الأرض المخصصة للصالة (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الأرض المخصصة للخدمات (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الأرض المخصصة للطرق (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الأرض المخصصة للخدمات (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الأرض المخصصة للطرق (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الأرض المخصصة للخدمات (م <sup>٢</sup> ) | مساحة الأرض المخصصة للطرق (م <sup>٢</sup> ) |
|------------|--------------------------------|---------------------|--|---|---|---|---|---|---|
| 23470.14   | 3911.69                        | 216                 | 3  | 7823.38                                       | 1303.90                                     | 72  |   |   |   |
| 11780.90   | 1963.48                        | 108                 | 1  | 11780.90                                      | 1963.48                                     | 108   |   |   |   |
| 39655.50   | 6609.25                        | 288                 | 6  | 6609.25                                       | 1101.54                                     | 48  |   |   |   |
| 39787.86   | 6631.31                        | 288                 | 4  | 9946.97                                       | 1657.83                                     | 72  |   |   |   |
| 21905.72   | 3650.95                        | 180                 | 3  | 7301.51                                       | 1216.98                                     | 60  |   |   |   |
| 22129.35   | 3688.22                        | 180                 | 2  | 11064.67                                      | 1894.11                                     | 90  |   |   |   |
| 158729.46  | 26454.91                       | 1280                |  |   |   |   |   |   |   |

للمساحات غير شاملة البروزات وغرف السطح

(ب) إجمالي مساحة الأراضي السكنية للفيلات ١٠,٩٠١,٣٣٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٣,١٣ فدان وتمثل نسبة ٥,١٩% من مساحة أرض المشروع  
 إيجانها طبقا للجدول التالي :  
 جدول قطع أراضي الفيلات :-

| رقم القطعة الأرضية<br>Z.O.A. No. | مساحة الأرض<br>Z.P.P | النسبة المئوية<br>P.P% | عدد الوحدات<br>الساكنة | نوع الأرض      | نوع الفيلات               | مساحة الأرض<br>المسجلة | رقم القطعة الأرضية |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------|---------------------------|------------------------|--------------------|
| 422.32                           | 211.16               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 527.91                 | V06                |
| 394.75                           | 197.37               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 493.44                 | V07                |
| 394.75                           | 197.37               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 493.44                 | V08                |
| 394.75                           | 197.37               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 493.44                 | V09                |
| 421.94                           | 210.97               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 527.43                 | V10                |
| 360.34                           | 180.17               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 450.42                 | V18                |
| 446.72                           | 223.36               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 558.40                 | V19                |
| 381.95                           | 190.97               | 34%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 558.40                 | V20                |
| 446.72                           | 223.36               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 558.40                 | V21                |
| 397.62                           | 198.81               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 497.02                 | V22                |
| 430.42                           | 215.21               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 538.02                 | V34                |
| 446.72                           | 223.36               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 558.40                 | V35                |
| 446.72                           | 223.36               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 558.40                 | V36                |
| 446.72                           | 223.36               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 558.40                 | V37                |
| 448.64                           | 224.32               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 560.80                 | V38                |
| 381.31                           | 190.66               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 476.64                 | V43                |
| 423.75                           | 211.87               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 529.68                 | V44                |
| 423.75                           | 211.87               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 529.68                 | V45                |
| 423.75                           | 211.87               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 529.68                 | V46                |
| 383.77                           | 191.88               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA1 ) | 479.71                 | V47                |
| 387.61                           | 193.81               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 484.51                 | V52                |
| 446.72                           | 223.36               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 558.40                 | V53                |
| 446.72                           | 223.36               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 558.40                 | V54                |
| 446.72                           | 223.36               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 558.40                 | V55                |
| 397.17                           | 198.58               | 40%                    | 1                      | أرضي + دور أول | فيلا مستقلة متصلة ( SA2 ) | 496.46                 | V56                |
| 10442.35                         | 5221.17              | -                      | 25.00                  | -              | -                         | 13133.90               | الإجمالي           |

(ج) إجمالي مساحة أراضي التماذج السكنية ٣١٧٢٣,٥٨ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٧,٥٥ فدان وتمثل نسبة ١٢,٥٤% من مساحة أرض المشروع

وبيانها طبقاً للجدول التالي

جدول قطع أراضي التماذج السكنية :-

| رقم القطعة الأرضية | مساحة القطعة الأرضية (م <sup>٢</sup> ) | نسبة المساحة الأرضية (P.P.P%) | عدد الوحدات السكنية | نوع النموذج السكني | مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> ) | رقم القطعة الأرضية |
|--------------------|--|-------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| V01                | 1154.38                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1558.41            |
| V02                | 1185.38                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1600.27            |
| V03                | 1173.70                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1584.49            |
| V04                | 1143.85                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2*)             | 1544.19            |
| V05                | 831.91                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1123.07            |
| V11                | 831.91                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1123.08            |
| V12                | 1143.85                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2*)             | 1544.19            |
| V13                | 998.52                                 | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1348.01            |
| V14                | 1004.62                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1356.23            |
| V15                | 987.35                                 | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1332.93            |
| V16                | 1143.85                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2*)             | 1544.19            |
| V17                | 1157.88                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2*)             | 1563.14            |
| V23                | 984.19                                 | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1328.66            |
| V24                | 972.33                                 | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1312.64            |
| V25                | 975.86                                 | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1317.41            |
| V26                | 1195.67                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2*)             | 1614.16            |
| V27                | 1145.78                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2*)             | 1546.80            |
| V28                | 822.75                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1110.71            |
| V29                | 820.82                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1108.10            |
| V30                | 966.30                                 | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1304.51            |
| V31                | 974.34                                 | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1*)             | 1315.37            |
| V32                | 705.61                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1)              | 952.57             |
| V33                | 733.02                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1)              | 989.58             |
| V39                | 731.71                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1)              | 987.82             |
| V40                | 700.56                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH1)              | 945.75             |
| V41                | 820.65                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1107.88            |
| V42                | 831.12                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1122.02            |
| V48                | 832.86                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1124.35            |
| V49                | 822.34                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1110.16            |
| V50                | 820.82                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1108.10            |
| V51                | 1144.42                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2*)             | 1544.97            |
| V57                | 1144.42                                | 45%                           | 6                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2*)             | 1544.97            |
| V58                | 820.82                                 | 45%                           | 4                   | أرضي + دورين متكرر | نموذج سكني (TH2)              | 1108.10            |
| الإجمالي           | 31723.58                               | -                             | 170.00              | -                  | -                             | 42826.83           |
|                    |  |                               |                     |                    |                               | 14275.61           |

**ثالثاً : الاشتراطات البنائية للاستخدام السكني :**

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- تم تطبيق قرارات مجلس ادارة الهيئة رقم ( ١٨٠ ) لسنة ٢٠٢٢ ورقم ( ١٩١ ) لسنة ٢٠٢٤ ورقم ( ٢٠٣ ) لسنة ٢٠٢٥ بمنح بعض التيسيرات للمستثمرين بزيادة معامل الاستغلال بنسبة ( ١٠ % ) وتطبيق نظرية الحجم .
- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقسمة على طول محور البلوك وفي حالة زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم توفير ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦ م على ألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية للبلوك عن ١٥٠ م والمسافة بين للقطع لا تقل عن ٦م.
- ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود أرض السكني و حدود أرض الخدمات.
- الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الإسكان طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- لا تزيد المساحة المبنية بالحدود الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٠% من مساحتها وذلك بالفيلات المنفصلة و ٥٠% بالفيلات المتصلة والشبه متصلة
- الإرتفاع المسموح به للفيلات هو ( أرضي + أول ) أول علوي بما لا يتعارض مع قيود الإرتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- الإرتكادات داخل حدود قطعة أرض الفيلات لا تقل عن: الأماسي ٤ م - الجلابي ٣م - الخلفي ٦ م
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة عن ٤٥% من مساحتها.
- الإرتكادات داخل حدود قطع الأراضي الخاصة بالتمودج السكني كحد أدنى هي :
- الأماسي ٤ م - الجلابي ٣ م - الخلفي ٦ م
- الإرتفاع المسموح به للتمودج السكني هو ( أرضي + دورين ) أول علوي بما لا يتعارض مع قيود الإرتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي للصرات عن ٥٠% من المساحة المخصصة للصرات .
- الإرتفاع المسموح به للصرات هو ( أرضي + ٥ أنوار علوية ) بما لا يتعارض مع قيود الإرتفاع المفروضة من القوات المسلحة بالمنطقة طبقا لتطبيق نظرية الحجم .
- يتم الالتزام بالاشتراطات المصرح بها بدور البديوم.
- المسافة بين الصرّات في حلة ارتفاع (الرضي + متكرر) لا تقل عن ١٠ م ، وفي حلة عدم وجود فتحات في هذه الواجهات الجانبية يمكن أن تصل المسافة حتى ٦ م
- ترك مسافة ارتداد ٢م كحد أدنى من حدود الصرّة وحتى نهاية رصيف الطريق الداخلي .

**رابعاً : الأراضي المخصصة للخدمات :-**

- ٥ المساحة المخصصة للخدمات ٢٢٤٢٣,٤٠ م بما يعادل ٥,٣٤ فدان وتمثل نسبة ٨,٨٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع وبياناتها كالتالي :

| الخدمات   | المساحة  | المساحة        |                            | الخدمات  | المساحة  |
|---|----------|----------------|----------------------------|----------|----------|
|   |          | م <sup>٢</sup> | فدان                       |          |          |
| أرض خدمات (01)  | 22387.40 | 5.33           | بديوم + أرضي + دورين متكرر | 36855.00 | 22760.8٨ |
| بوابك وغرف أمن (عدد 4 بوابة لعدد 2 مدخل - على الأزيد مساحة البوابة عن 2٥.9 (FP) | 36.00    | 0.01           | أرضي فقط                   | 36.00    | 36.00    |
|   | 22423.40 | 5.34           |                            | 36891.00 | 22796.88 |

**خامساً: الالتزامات مناطق الخدمات.**

- نسبة أراضي الخدمات تسراوح نسبتها من ٨ % إلى ١٢ % ويمكن ان تصل إلى ٥ % إلى ١٥ % طبقاً للقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ( ١٨٠ ) لسنة ٢٠٢٣ ورقم ( ١٩١ ) لسنة ٢٠٢٤ ورقم ( ٢٠٣ ) لسنة ٢٠٢٥ بمنح بعض التيسيرات للمستثمرين بزيادة معامل الاستغلال بنسبة ( ١٠ % ) وتطبيق نظرية الحجم .
- يتم حساب الالتزامات البنائية لمنطقة الخدمات بالنسبة القصوى كنشاط تجاري او تجاري اداري او الإنشطة ذات بها بالهيئة للنشاط طبقاً للقرار ( ٢٣٢ ) .
- يتم الالتزام بالإنشراطات البنائية للخدمات ( راود - إرتفاع - نسبة بنائية ) طبقاً لآلشراطات الهيئة لكل نشاط على حده و التي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه، علماً بأن الشركة ملتزمة بتحديد نشاط و اعتماد و تنفيذ المناطق الخدمية بالمشروع طبقاً للتوثقات الممنوحة للمشروع الموضحة بالعدد .
- يتم تحديد أنشطة منطقة الخدمات وفقاً لرؤية المطور العقاري في تنمية المشروع على أن يتم الالتزام بالإنشراطات البنائية المصموم بها في الهيئة وفقاً لكل نشاط على حده .
- الالتزام بالإنشراطات البنائية للمباني الخدمية المصموم بها بالمشاريع الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده .
- يسمح بصل بدرومات دون أنقى مساوية على الهيئة أو جهات المدينة عن توصيل مرافق لدور البدروم و على أن يتم استخدامه بالإنشراطات المصرح بها بالهيئة .
- يتم توفير موقف انتظار سيارات لكل مباني الخدمات طبقاً للكوء المصري للجراجات و تعديلاته .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ متر بين مباني للخدمات وبعضها وبين مباني للخدمات .
- يسمح بتقليد نسبة ( ١٠ % مطلق + ١٠ % مقلات ) من مسطح الدور الأرضي كحرف خدمات بدور السطح طبقاً للقرار الوزاري رقم ( ٢٢٣ ) لسنة ٢٠١٩ و اللقواعد المصموم بها بالهيئة .
- تتعهد الشركة بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط و في حالة للتخديم من الخارج يتم اعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
- مساحة حرف الامن لا تتعدى ٩ متر مربع و يارتفاع ارضي فقط .

**سادساً: جدول الأرصدة المسموح بها:-**

| المساحات المسموح بها          | المساحات المسموح بها طبقاً لقرار مجلس الإدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٩١) لسنة (2024) | المساحات المستكممة بالمشروع (2م) | المساحات المتبقية (2م) |
|-------------------------------|--|----------------------------------|------------------------|
| مساحة المشروع (حسابي مكمل) 2م | 253065.23  |                                  |                        |
| BUA                           | 379597.85  | 211998.64                        | 205558.99              |
| BUA                           | 27331.04   | 36891.00                         | 5.91                   |

**سابعاً: الملحق الثاني:-**

| اوع الاسكن                       | اجمالي مساحة الارض 2م | الاصي محال لسكنائ | الاصي مسطحات بالقرية مسوم بها BUA 2م | الاصي ملحق مباني (م) (١٩٢٢١) | الاصي ملحق مباني مسوم به للمشروع (١٩٢٢١) طبقاً لتصميمات اللقوات المعلقة | عدد الوحدات المحال للمشروع | الاصي عدد سكان بالمشروع طبقاً لما ورد بملحق الثاني |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|----------------------------|--|
| صناعات مرسطة بملقطة (ارضى ٥ ارض) | 253065.23             | 1.50              | 379597.85                            | ---                          | 1445760.00  | 2520                       | 7229   |

- تلتزم الشركة بالمعلل لمتوسط إستهلاك الفرد ( ٢٠٠ ل يوم ) .
- تلتزم الشركة بحدد السكان الاقصى للمشروع والبالغ ( ٧٢٢٩ فرد ) .
- تلتزم الشركة الواردة بالمسلة الثابتة من القرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- تلتزم الشركة بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكوء المصري .

## ثامناً: الحصص العينية

| الحصص العينية للهيئة             |                          |        |                       |                                   |
|----------------------------------|--------------------------|--------|-----------------------|-----------------------------------|
| النشاط السكني                    |                          |        |                       |                                   |
| رقم العريش                       | نوع النموذج المعماري     | المدخل | عدد الأتوار           | المسطح المحيى بالأتوار Z م B.U.A. |
| P6                               | عمارة سكنية نموذج (B)    | B      | أرضي + 5 أتوار متكررة | 3305                              |
| P10                              | عمارة سكنية نموذج (B*)   | C      |                       | 3315                              |
| SD4                              | عمارة سكنية نموذج (A)    | A      |                       | 337                               |
| إجمالي الممارات السكنية          |                          |        |                       | 6957                              |
| V17                              | نموذج سكني (TH2*)        | -      | أرضي + دورين متكرر    | 1563                              |
| V20                              | فيلا مستقلة منفصلة (SA2) | -      | أرضي + دور أول        | 382                               |
| V21                              | فيلا مستقلة منفصلة (SA2) | -      |                       | 447                               |
| V36                              | فيلا مستقلة منفصلة (SA2) | -      |                       | 447                               |
| V37                              | فيلا مستقلة منفصلة (SA2) | -      |                       | 447                               |
| V51                              | نموذج سكني (TH2*)        | -      | أرضي + دورين متكرر    | 1545                              |
| إجمالي الفيلات والممارات السكنية |                          |        |                       | 4830                              |
| إجمالي لنشاط السكني              |                          |        |                       | 11788                             |
| النشاط الخدمي                    |                          |        |                       |                                   |
| خدمات (تجاري)                    |                          |        |                       | 517                               |
| خدمات (ااري)                     |                          |        |                       | 1035                              |
| إجمالي لنشاط الخدمي              |                          |        |                       | 1552                              |
| إجمالي الحصص العينية للهيئة      |                          |        |                       | 13340                             |

- يتم تدقيق وحدات الحصص العينية ضد الاستلام بالجهاز

- يتم تسليم الحصص العينية طبقاً للتوثيق الواردة بالمعقد

## التعهدات

- يلتزم شركة ابني للتطوير العمراني بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي و في حالة التخدم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.
- يتعهد شركة ابني للتطوير العمراني مالكة المشروع و المكتب الهندسي/ مكتب ياسر البلتاجي استئجار المشروع سالف الذكر بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررم للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ووفقاً للوحة المخطط المقدم متهما ويحتملان وحدهما أية تعمد طبقاً لذلك.

### الإشتراطات العامة

- ١- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- ٢- الارتفاع المسموح به لمنطقة الإسكان للصلوات أرضي +٥ أدوار ويسمح ب إقامة دور بدورم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المعتمدة من هيئة عمليات القوات المسلحة والطيران المدني للمنطقة.
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- يتم ترك رنود علم ٦م من جميع الجهات من حدود الأرض الداخلية ولايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الرنود
- ٥- مرافق الخدمات بدور المطح: هي المنحطات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل أبرار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استئصالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مسطح الدور الأرضي للمباني السكنية، طبقاً لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية للقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ونسبة ٢٠% من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية (١٠% مقلق و ١٠% مفتوح) وفقاً لإشتراطات الهيئة
- ٦- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات طبقاً للكواد المصري للجراجات وتعديلاته .
- ٧- يتم الالتزام بصل مداخل و مخارج البدرومات طبقاً للكواد المصري للجراجات وإشتراطات الجهات المعنية.
- ٨- تم تطبيق قرارات مجلس إدارة الهيئة رقم ( ١٨٠ ) لسنة ٢٠٢٣ ورقم ( ١٩١ ) لسنة ٢٠٢٤ ورقم ( ٢٠٣ ) لسنة ٢٠٢٥ بمنح بعض للتيسيرات للمستثمرين.
- ٩- يتم الالتزام بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- ١٠- تتولى شركة ابني للتطوير العمراني على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغزل وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من ( مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات ) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكلفة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية.
- ١١- تتولى شركة ابني للتطوير العمراني على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من معررات وشبكة الري وأعمدة الإلتارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ١٢- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٣- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعته للتنفيذ وإجراء التفقيش الفني للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

- ١٤- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- ١٥- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة (١٠٩، ١١٠، ١١١).
- ١٦- تلتزم الشركة بتقود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- ١٧- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها و المعتمد من الهيئة
- ١٨- يتم الإلتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقا لنكود المصري للجراجات.
- ١٩- تلتزم الشركة بالحكم قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- ٢٠- تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط و المشروعات

م/ أحمد إبراهيم محمد

طرف ثانٍ

المفوض عن الشركة

سامي كمال عثمان



**جدول احوال اراضى المزارع السكنية المصنفة**

| رقم المزرعة | المحافظة | البلدية | الرقم القادسي | المساحة (فدق) | القيمة (ج.م) | التصنيف |
|-------------|----------|---------|---------------|---------------|--------------|---------|
| 1           | البحرية  | المنيا  | 1000          | 100           | 10000        | سكنية   |
| 2           | البحرية  | المنيا  | 1001          | 100           | 10000        | سكنية   |
| 3           | البحرية  | المنيا  | 1002          | 100           | 10000        | سكنية   |
| 4           | البحرية  | المنيا  | 1003          | 100           | 10000        | سكنية   |
| 5           | البحرية  | المنيا  | 1004          | 100           | 10000        | سكنية   |
| 6           | البحرية  | المنيا  | 1005          | 100           | 10000        | سكنية   |
| 7           | البحرية  | المنيا  | 1006          | 100           | 10000        | سكنية   |
| 8           | البحرية  | المنيا  | 1007          | 100           | 10000        | سكنية   |
| 9           | البحرية  | المنيا  | 1008          | 100           | 10000        | سكنية   |
| 10          | البحرية  | المنيا  | 1009          | 100           | 10000        | سكنية   |

**الوقائع المصنفة لاراضي المزارع**

مساحة الأرض: 100 فدق  
مساحة البناء: 10 فدق  
مساحة البساتين: 90 فدق

**موقع المزرعة**

**معلومات إضافية:**

رقم المزرعة: 1000  
المحافظة: البحريه  
البلدية: المنيا  
رقم القادسي: 1000  
المساحة: 100 فدق  
القيمة: 10000 ج.م

**ملاحظات:**

1- هذه المزرعة مصنفة كارضى سكنية.

2- مساحة الأرض 100 فدق.

3- مساحة البناء 10 فدق.

4- مساحة البساتين 90 فدق.

5- القيمة المقدرة 10000 ج.م.

**معلومات أخرى:**

رقم المزرعة: 1001  
المحافظة: البحريه  
البلدية: المنيا  
رقم القادسي: 1001  
المساحة: 100 فدق  
القيمة: 10000 ج.م

**ملاحظات:**

1- هذه المزرعة مصنفة كارضى سكنية.

2- مساحة الأرض 100 فدق.

3- مساحة البناء 10 فدق.

4- مساحة البساتين 90 فدق.

5- القيمة المقدرة 10000 ج.م.

30/2

