

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨٤ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/١١/٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية

بمساحة ٩, ١٧٦ فدان بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة برقم (١٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٥

بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ٩٠, ١٧٦ فدان (تحت العجز والزيادة)

بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة للسادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية

وذلك لإقامة مشروع عمرانى متكامل باشتراطات بنائية (« ٥٠٪ ») F. P للعمارات كحد أقصى

من المساحة المخصصة للإسكان وبارتفاع أرضى + ٤ أدوار متكررة ، و « ٤٠٪ » F. P للفيلات

كحد أقصى من مساحة قطعة الأرض بارتفاع أرضى + دور وبحد أقصى كثافة سكانية على مستوى المشروع ١٥٠ فرداً / فدان) على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد القيمة البيعية للمتر المربع من الأرض وفقاً للقواعد المعمول بها وتكون المعاملة المالية كالتالى :

قيام الجمعية المذكورة بسداد نسبة (٥٪) من كامل قيمة الأرض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطار الجمعية بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالمطالبة المالية .
سداد باقى قيمة الأرض بنسبة (٩٥٪) بنظام الحصة العينية فى صورة وحدات سكنية كاملة التشطيبات وما يخص كل وحدة من نصيبها من مساحة الأرض على المشاع وما يخصها من خدمات داخلية عدا المساحة المخصصة للخدمات الخارجية ذات المسطحات البيعية .
مع الالتزام بالقواعد الآتية :

تشكيل لجنة فنية برئاسة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات وعضوية السادة المختصين من كافة القطاعات بالهيئة لدراسة وتحديد المسطحات المبنية المطلوبة والتي تكافئ القيمة المتبقية من ثمن الأرض ، على أن يعرض تقريرها على اللجنة العقارية الرئيسية للاعتماد ، وعلى أن تنتهى اللجنة من أعمالها واعتماد تقريرها خلال مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ سداد الجمعية لنسبة الـ (٥٪) .

تحرير عقد بيع ابتدائى بين الهيئة والجمعية يتضمن كافة بنود السداد المادى والعينى والبرامج الزمنية لتسليم وحدات الحصة العينية وقيمة الحصة العينية وكذا المدة الخاصة بتنفيذ المشروع والجزاء المترتبة على التأخير فى التسليم وبقى الالتزامات التعاقدية للطرفين .

منح الجمعية مهلة ثلاثة شهور للاستلام وتقديم كافة مستندات التعاقد اعتباراً من تاريخ سداد نسبة الـ (٥٪) ، وستة شهور لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم اعتباراً من تاريخ التعاقد ، على أن تكون مدة تنفيذ المشروع (٥) سنوات تبدأ من تاريخ صدور أول قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم .

تلتزم الجمعية بتسليم كافة وحدات الحصة العينية للهيئة بالشروط الواردة عليه
بعد أقصى أربع سنوات من المدة المحددة لتنفيذ المشروع والمذكورة أعلاه ؛
وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٨٥٧) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٨
والمتضمن أن اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٥٠) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١١
قررت اعتماد تحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض الكائنة بمنطقة بيت الوطن
بمساحة ١٧٦,٩ فدان والمخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية
والخاصة بهيئة الرقابة الإدارية بنشاط عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة بواقع ٤٤٣٥ ج /م^٢
للسداد الفورى ، على أن يتم استكمال الإجراءات طبقاً للشروط الواردة بقرار مجلس الإدارة
بجلسته رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٥ بذات الخصوص والقواعد المعمول بها بذات الشأن ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة برقم (١٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢
بالموافقة على تعديل قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٥
بتخصيص مساحة ١٧٦,٩ فدان فيما يتعلق بمدة تنفيذ المشروع ليتناسب مع مساحة
المشروع ١٧٦,٩ فدان والمخصصة للجمعية بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة
لإقامة مشروع عمرانى متكامل لتصبح مدة تنفيذ المشروع ٦ سنوات بدلاً من ٥ سنوات
مع الالتزام بنفس الشروط والتوقيتات الواردة بالجلسة رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٥
واعتبار نسبة (١٪) مصاريف إدارية و(٥,٠٪) مجلس أمناء ضمن الحصة العينية ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢ لقطعة الأرض المخصصة لجمعية الكنانة
للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بحى بيت الوطن
بمساحة ٩٢,٩٢م^٢ بمدينة القاهرة الجديدة ؛
وعلى خطاب الجمعية برقم (٤١٤٥٤٦) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٠ المتضمن اعتبار الحصة
العينية الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تشمل على نصيب الوحدات السكنية
من البدروم «أماكن انتظار السيارات» ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٩٩٤) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٢ لقطاع الشئون العقارية والتجارية ، وذلك للعرض على اللجنة العقارية الرئيسية ، مرفقاً به أصل قرار اللجنة المشكلة بالقرار رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٧ بشأن تحديد الحصة العينية لقطعة الأرض المخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية والمنتهى إلى أن إجمالى الأمتار المبنية كحصة للهيئة هو ٢٠٣٨٠٠ م^٢ بخلاف البدرومات الخاصة بتلك الأمتار وأن إجمالى المسطحات البنائية (B. U. A) = مسطح الدور الأرضى "FP" × عدد الأدوار ؛

وعلى خطاب الجمعية برقم (٤١٥٠٠٩) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٧ مرفقاً به (اللوحات الخاصة بالمشروع ، دراسة الجدوى الاقتصادية ، تفويض الاستشارى وتفويض للتوقيع على الشروط المرفقة ، تعهد منطقة الخدمات ، البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية بشأن بيع قطعة أرض بمساحة ١٧٦,٩ فدان ، بما يعادل ٩٢,٩٢ م^٢ (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر للقطعة بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٩٠٢٦) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٩ والمتضمن أنه لا مانع من السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية وذلك طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢٥ بالموافقة على التخصيص علماً بأن الجمعية قدمت مستندات تتضمن (لائحة النظام الأساسى ، دراسة الجدوى للمشروع عاليه) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٤٢٣) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٩ مرفقاً به اللوحات الخاصة بالمشروع بعد المراجعة والتوقيع والمتضمن أنه جارى تغيير تصميم الطريق الشمالى اعتباراً من (N11) حتى (N17) وذلك بمعرفة الاستشارى مما سيؤثر على عدد الوحدات والمساحة النهائية للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٤٢٤) بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٧ المتضمن قيام الجمعية بسداد قيمة الـ (٥٪) من قيمة الأرض ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٧ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز حماية أملاك الهيئة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة بمساحة ٩, ١٧٦ فدان بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ،
وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٣٠/١٠/٢٠١٧ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية بمساحة ٩, ١٧٦ فدان ، بما يعادل ٩٢, ٢٧٤٢٩٩٤م^٢ بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ١٩/١٠/٢٠١٧ ،
والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ،
وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة التنفيذ وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إعادة تسعير تلك المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبشرط استصدار الموافقات اللازمة .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع بقطعة الأرض .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال ست سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتسليم الحصة العينية للهيئة فى صورة وحدات سكنية كاملة التشطيبات وما يخص كل وحدة من نصيبها من مساحة الأرض على المشاع وما يخصها من خدمات داخلية ، وذلك بحد أقصى أربع سنوات من المدة المحددة لتنفيذ المشروع .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٠ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع حالياً بالهيئة .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية

بمساحة ٩٢,٩٤٢٩٩٤,٩٢ م^٢ ، بما يعادل ١٧٦,٩ فدان بمنطقة بيت الوطن

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٢,٩٤٢٩٩٤,٩٢ م^٢ ،

أى ما يعادل ١٧٦,٩ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات + فيلات)

٠,٤٠٠,٣٧١,٤٨٢ م^٢ ، بما يعادل ٨٨,٤٣١ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى

مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٤,٦٥٨,٠٤٠ م^٢ ، بما يعادل ١٥,٦٦٥ فدان ،

وتمثل نسبة (٨,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٦٦,٩٣١,٣٠٠ م^٢ ،

بما يعادل ٢٢,١٩٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١,٤٤٧,٦٥٠ م^٢ ، بما يعادل ٣٤,٤٧ فدان ،

وتمثل نسبة (١٩,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٢,٦٧٨,١٢٠ م^٢ ، بما يعادل ١٦,١٤٣ فدان ،

وتمثل نسبة (٩,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضى المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات + فيلات) ٠٤٠٠, ٣٧١٤٨٢ م^٢ ،
بما يعادل ٨٨, ٤٣١ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
النماذج المعمارية لمنطقة العمارات السكنية :

الارتفاع	إجمالى مسطح الدور الأرضى	إجمالى عدد الوحدات	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	مسطح الدور الأرضى م ^٢	التكرار	النموذج
أرضى +	٥٥٥٦٦	٢١٦٠	٤٠	١٠٢٩	٥٤	A
أربعة أدوار	١٣٣٦٤	٥٢٠	٢٠	٥١٤	٢٦	B
وغرف أسطح	٢١٦٠٩	٨٤٠	٤٠	١٠٢٩	٢١	C
	٥١٤	٢٠	٢٠	٥١٤	١	D
	٣٥٦٧٣,٧٥	١٢٣٠	٢٨	١٠١٩,٢٥	٣٥	E
	٤٥٨٦,٤	١٧١	٥٧	١٥٢٨,٨	٣	F
	٥٠٩,٦٢	١٩	١٩	٥٠٩,٦٢	١	G
	١٣١٨٢٢,٧٧	٥٠٦٠		الإجمالى		

الاشتراطات البنائية والتخطيطية لمناطق الإسكان طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة برقم (١٠٦) بتاريخ ٢٥/٥/٢٠١٧ :

لا تزيد نسبة الأراضى المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
لا تزيد الكثافة السكانية على مستوى أرض المشروع عن ١٥٠ فرداً / فدان .
بالنسبة للاشتراطات البنائية لـ (الفيلات المنفصلة ، التاون هاوس ، توين هاوس) :
لا تزيد النسبة البنائية عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .
الردود داخل كل قطعة أرض (٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى) على أن يتم الالتزام بتحقيق الردود أولاً دون التقيد بالنسبة البنائية وكذلك الالتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح به فى حال وجود مساحات فائضة بعد ترك الردود .
الارتفاع أرضى + أول ويسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح «غرف أسطح»
لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

يسمح بإقامة دور بدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق لدور البدروم ، على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

بالنسبة للاشتراطات البنائية للعمارات :

النسبة البنائية لا تزيد عن (٥٠٪) من مساحة الأرضى المخصصة للعمارات .

الارتفاع المسموح به أرضى + ٤ أدوار متكررة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح «غرف أسطح» لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪)

من مسطح الدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤)

من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يسمح بإقامة دور بدروم دون مسئولية الجهاز عن توصيل مرافق لدور البدروم

على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات) .

الردود :

يتم ترك ردود بين العمارات فى الجوانب المصمتة لا يقل عن ٦م وفى الجوانب غير المصمتة

لا يقل عن ٨م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م من حد العمارة وقطاعات الطرق الداخلية .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م من حد العمارة وقطاعات الطرق الخارجية .

المسافة بين عمارات المشروع وفيلات المشروعات المجاورة لا تقل عن ٥٠ متراً

شاملة عروض الطرق والردود .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض

مع الكود المصرى للجراجات .

تلتزم الجمعية بأن تكون مداخل ومخارج البندرومات طبقاً للكود واشتراطات

الجهات المعنية .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٤٦٥٨٠,٤ م^٢ ، بما يعادل ١٥,٦٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (٨,٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع :

ملاحظات	الاشتراطات البنائية			المساحة م ^٢	نوع النشاط	رقم القطعة
	الردود	الارتفاع	النسبة البنائية			
يسمح بعمل دور بدروم يستغل وفقاً للأنشطة المصرح بها «جراج سيارات ، غرف كهروميكانيكية» دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل مراقق لدور البدروم	٦ م من جميع الاتجاهات	أرضى + أول	١٠٪	٢١٣٢,٩	ترفيهى	منطقة خدمات (١)
			١٠٪	١٩٢٠,٦	ترفيهى	منطقة خدمات (٢)
			١٠٪	٤٠١٠	ترفيهى	منطقة خدمات (٣)
			١٠٪	٢١٣٢,٩	ترفيهى	منطقة خدمات (٤)
			١٠٪	٤٠١٠	ترفيهى	منطقة خدمات (٥)
		أرضى + دورين متكررين	١٠٪	١٩٢٠,٦	ترفيهى	منطقة خدمات (٦)
			٣٠٪	١٨٢٠٦,١٥	إدارى + تجارى	منطقة خدمات (٧)
			٣٠٪	١٢٨١٥,١٢	إدارى + تجارى	منطقة خدمات (٨)
		٣٠٪	١٤٦٥٦,١٢	إدارى + تجارى	منطقة خدمات (٩)	
		أرضى فقط			٢٠٠٠	يوبيات وغرف أمن
				٤,٤٦٥٨٠,٤ م ^٢	الإجمالى	

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات .
الالتزام بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استثمارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات المطلوبة .
يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين حد العمارات ومناطق الخدمات ، ٦م بين حد قطع الأراضى السكنية وقطع الأراضى الخدمية .
يتم الالتزام بتحقيق الردود أولاً دون التقيد بالنسبة البنائية وكذلك الالتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح به فى حال وجود مساحات فائضة بعد ترك الردود .

**ثالثاً - الحصة العينية المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
فى صورة وحدات سكنية كاملة التشطيب :**

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى	عدد الأدوار	إجمالى المسطح المبنى بالنموذج (B, U, A)	إجمالى المسطحات المبنية (B, U, A)
E	٢٥	١٠١٩,٢٥	٥	٥٠٩٦,٢٥	١٧٨٣٦٨,٧٥
F	٣	١٥٢٨,٨	٥	٧٦٤٤	٢٢٩٣٢
G	١	٥٠٩,٦٢	٥	٢٥٤٨,١	٢٥٤٨,١
الإجمالى					٢٠٣٨٤٨,٨٥

تم تحديد المساحة المقررة كحصة عينية للهيئة وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة بقرار السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٧ والمنتهى بأن نصيب الهيئة بمسطح إجمالى (B, U, A) ٢٠٣٨٠٠ م^٢ ، بخلاف مساحة البدرومات الخاصة بها .
إجمالى المسطحات البنائية (B, U, A) = مسطح البناء بالدور الأرضى × عدد الأدوار .
النماذج الواردة بجدول الحصة العينية للهيئة شاملة البدرومات الخاصة بها .
الحصة العينية الواردة بالجدول المبين أعلاه فى هيئة وحدات سكنية كاملة التشطيب وما يخص كل وحدة من نصيبها من مساحة الأرض على المشاع وما يخصها من خدمات داخلية عدا المساحة المخصصة للخدمات الخارجية ذات المسطحات البيعية وذلك على النحو الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته المؤرخة ٢٥/٥/٢٠١٧ والمنعقدة برقم (١٠٦) .
تلتزم الجمعية بإقامة بدروم أسفل العمارات ، وبما لا يقل عن الـ (F. P) الخاص بكل عمارة ، الخاصة بحصة الهيئة مع التزام الجمعية بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود (سطحى أو بدور البدروم) .

يتم الالتزام بتدقيق المسطحات الخاصة بحصة الهيئة من قبل جهاز المدينة المختص .

بالتفويض عن الجمعية

محمود على محمد إدريس

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وبالنسبة للفيلات (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها «جراجات» وبدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق للبدروم .
- ٢ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - مرافق الخدمات لغرف السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من سطح الدور الأرضى للعمارات السكنية وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٢ - تلتزم الجمعية بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٣ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات بالنسبة لمنطقة الإسكان والخدمات .
- ١٥ - تلتزم الجمعية بقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واشتراطات المشروعات الاستثمارية بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٠٦) بتاريخ ٢٥/٥/٢٠١٧

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الجمعية

محمود على محمد إدريس

