

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٧١ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٩/٧/٢٠١٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤) بمساحة ١٧,٧٢ فدان
للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بمنطقة الجمعيات
لإقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات)

بمدينة سوهاج الجديدة

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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 بروتوكول التعاون الموقع بتاريخ ١٩/١/٢٠١٤ بين كل من هيئة المجمعات العمرانية
الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بشأن قيام هيئة المجمعات العمرانية
الجديدة بتوفير أراضٍ لإقامة تجمعات تعاونية متكاملة الأنشطة (السكنية والتجارية والترفيهية)
للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لتحقيق أهدافها بتشجيع منظمات المجتمع الأهلى
من خلال منظومة الإسكان التعاونى للمشاركة فى حل مشكلة الإسكان فى مصر ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩
بالموافقة على الاتفاقية المعروضة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢
بالموافقة على إتاحة الأراضي لهيئة تعاونيات البناء والإسكان بمدن (القاهرة الجديدة - ٦ أكتوبر -
أسوان الجديدة - ١٥ مايو - أسيوط الجديدة - العاشر من رمضان - المنيا الجديدة - بدر -
برج العرب الجديدة - دمياط الجديدة - سوهاج الجديدة - طيبة الجديدة) بنظام السداد المحدد
باتفاق التعاون المشترك المشار إليه بعاليه طبقاً للجدول المرفق (المبين به المساحة بالفدان
وسعر المتر المربع) ، على ألا يتم التعامل بهذه الأسعار إلا بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة
بشأن تطبيق الأسعار وطريقة السداد وطبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٠) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٦
بالموافقة على اعتماد الأسعار السابق عرضها بالجلسة رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢
ونظام السداد المحدد باتفاق التعاون المشترك بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان في ٢٠١٤/١/١٩ والمراجع من مجلس الدولة
اعتباراً من ٢٠١٥/١/١ ولمدة عام يعاد بعدها النظر للأراضي المتاحة للهيئة العامة
لتعاونيات البناء والإسكان وذلك بالمدن المذكورة بعاليه ؛

وعلى بروتوكول التعاون المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ بين كل من هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وذلك في ضوء مراجعة إدارة الفتوى
لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وبعد الأخذ في الاعتبار الملاحظات
التي أبدتها إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمتضمن تخصيص الأرض مقابل (٧٥٪)
من قيمة السعر المحدد من اللجنة العليا لتسعير الأرض والوحدات السكنية بهيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة ؛

وعلى القرار الوزاري رقم (٦٥١) بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ بشأن تحديد نسب الخدمات
بالأراضي المخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وكذا فيما يخص تقديم
منطقة الخدمات من الخارج ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٥/١١ لقطع الأراضى أرقام (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤) بمساحات ٦,٨٩ ، ٢,٩٦ ، ٣,٩٦ ، ٣,٩١ فدان ، أى ما يعادل ٢٨٩٥٢,١١ و١٢٤٢٩,٣٧ و١٦٧٣٥,٩٦ و١٦٤٤٤,٨٨م^٢ على التوالى بمساحة إجمالية ١٧,٧٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٧٤٥٦٢,٣٢م^٢ ؛

وعلى كتاب الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان رقم (٤١٧.٨٥) بتاريخ ٢٠١٦/١١/٣٠ المرفق به الموقع العام التفصيلى للمشروع للاعتماد والمرفق به التفويضات الخاصة بالمراجعة ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة برقم (٤٠٧٧) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٠ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٥ بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان طبقاً للبروتوكول المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ على قطع الأراضى أرقام (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤) بمساحة ١٧,٧٢ فدان بمنطقة الجمعيات بمدينة سوهاج الجديدة تحت العجز والزيادة ؛

وعلى التعهد المقدم من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٢ بأنه فى حالة تخديم منطقة الخدمات من خارج المشروع يتم إعادة تسعيرها بواسطة اللجان المختصة وبعد أخذ الموافقات اللازمة وكذا تفويض بالتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم والمعتمد بتاريخ ٢٠١٧/٧/٢ لتنفيذ المشروع ؛
وعلى خطاب الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتاريخ ٢٠١٧/٧/٩ بما يفيد سداد قيمة المصروفات الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة سوهاج الجديدة برقم (٧٠٤٦) بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٣ مرفقاً به الموقف المالى والعقارى لقطع الأراضى سالفه الذكر ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
 وجهاز مدينة سوهاج الجديدة بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام
 المقدمة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات)
 على قطع الأراضى أرقام (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤) بمساحة ١٧,٧٢ فدان بمنطقة الجمعيات
 بمدينة سوهاج الجديدة ، وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون
 رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
 والقرار الوزارى رقم ٤٧٨ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٦٠٨ لسنة ٢٠١٥ والقرار الوزارى
 رقم ٦٥١ لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
 بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٦ المعروضة علينا لاستصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤) بمساحات
 (٦,٨٩ فدان ، ٢,٩٦ فدان ، ٣,٩٦ فدان ، ٣,٩١ فدان) ، بما يعادل (١١,١١٢٨٩٥٢ م^٢ ،
 ٣٧,٣٧٤٢٩ م^٢ ، ١٦٧٣٥,٩٦ م^٢ ، ١٦٤٤٤,٨٨ م^٢) بإجمالى مساحة ١٧,٧٢ فدان ،
 بما يعادل ٣٢,٣٢ م^٢ (فقط أربعة وسبعون ألفاً وخمسمائة واثنان وستون متراً مربعاً
 و٣٢/١٠٠ من المتر المربع لا غير) والمخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان
 بمنطقة الجمعيات بمدينة سوهاج الجديدة ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة
 وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع والعقد المبرم بين الهيئة والهيئة العامة
 لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات) ، والتي تعتبر جميعها
 مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بعدم عرض وحدات المشروع
 للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار
 واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

مادة ٧ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وخلال مدة لا تتجاوز ست سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وطبقاً للجدول الزمنى المعتمد من الهيئة .

مادة ٨ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باستخدام أنظمة الطاقة المستدامة على النحو المتبع حالياً .

مادة ١٠ - 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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطع الأراضى أرقام (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤)

بمساحة ١٧,٧٢ فدان ، بما يعادل ٣٢,٣٢م^٢

والمخصصة للسادة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

لإقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات) بمدينة سوهاج الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحات قطع الأراضى المخصصة للمشروع ١٧,٧٢ فدان ،

أى ما يعادل ٣٢,٣٢م^٢ .

والمشروع يتكون من أربع قطع كالتالى :

قطعة رقم (١) بمساحة ٦,٨٩ فدان ، بما يعادل ١١,١١م^٢ مقيسة من محاور الطرق .

قطعة رقم (٢) بمساحة ٢,٩٦٦ فدان ، بما يعادل ٣٧,٣٧م^٢ .

قطعة رقم (٣) بمساحة ٣,٩٦ فدان ، بما يعادل ٩٦,٩٦م^٢ .

قطعة رقم (٤) بمساحة ٣,٩١ فدان ، بما يعادل ٨٨,٨٨م^٢ .

أولاً - القطعة رقم (١) :**مكونات المشروع :**

١ - مساحة قطعة رقم (١) ٦,٨٩ فدان ، بما يعادل ١١,١١م^٢

مقيسة من محاور الطرق .

٢ - تبلغ إجمالى مساحة المباني للمنطقة رقم (١) (إسكان + خدمات) بالمشروع (F. P)

٤٥,٣٠م^٢ ، بما يعادل ١,٩١ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٧٤٪) من إجمالى مساحة

قطعة الأرض رقم (١) ، وتنقسم إلى :

(أ) تبلغ المسطحات المبنية للعمارات السكنية (F. P) ٧٠,١٢م^٢ ، بما يعادل ١,٦٧ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٢,٢٤٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض رقم (١) .

(ب) تبلغ إجمالي المسطحات المبنية للخدمات (F. P) ٤٥, ١٨, ١٨م^٢ ، بما يعادل ٢٤, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٣, ٥٢٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (١) .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة شاملة مساحات المشاع حول العمارات ١٤, ١٠, ٣٩١م^٢ ، بما يعادل ٣, ٣١ فدان ، وتمثل نسبة (٤, ٤٨٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (١) .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٤٩, ٢٩٢١م^٢ ، بما يعادل ٧, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٩, ١٠٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (١) .

٥ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٠, ٣, ٩٠م^٢ ، بما يعادل ٩٧, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٣, ١٤٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (١) .

أولاً - المنطقة المخصصة للإسكان (عمارات) للقطعة رقم (١) :

تبلغ المسطحات المبنية للعمارات السكنية (F. P) ١٢, ٧٠م^٢ ، بما يعادل ١, ٦٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٢, ٢٤٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (١) طبقاً لجدول النماذج المعمارية للعمارات التالي :

نوع الإسكان	رمز النموذج	عدد الأدوار	التكرار	عدد الوحدات بالدور		إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	المسطح المبنى للدور الأرضي (F. P) (م ^٢)	إجمالي المسطحات المبنية
				أرضي	متكرر				
عمارات	A	بدروم +	٢	٨	٨	٤٨	٩٦	١٠١٠,٤	٢٠٢٠,٨
	B	دور أرضي +	٢	٨	٨	٤٨	٩٦	٩٩٥,٢	١٩٩٠,٤
	C	٥ أدوار متكررة	٢	١٢	١٢	٧٢	١٤٤	١٥٠٠,٤	٣٠٠٠,٨
الإجمالي	-	-	-	-	-	-	٢٣٦	-	٧٠١٢

ثانياً - المنطقة المخصصة للخدمات للقطعة رقم (١) :

يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للخدمات (F. P) ٤٥, ١٨, ١٨م^٢ ، بما يعادل ٢٤, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٣, ٥٢٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (١) .

وطبقاً للجدول التالي :

المسطح المبني بالدور الأرضي (م ^٢)	الاشتراطات البنائية			المساحة بـم ^٢	التشاط	المنطقة
	ردود	ارتفاع	نسبة بنائية			
١٠١٨,٤٥	م٦ من جميع الجهات	أرضي + دورين	%٢٠	٢٣٩٤,٨٢	مركز تجاري	خدمات (١)
١٠١٨,٤٥						الإجمالي

ثالثاً - القطعة رقم (٢) :

١ - قطعة رقم (٢) بمساحة ٢,٩٦٦ فدان ، بما يعادل ٣٧,٣٧٢٩٤٢٩ م^٢ .

٢ - تبلغ إجمالي مساحة المباني للمنطقة رقم (٢) (إسكان + خدمات) بالمشروع (F. P)

٢,٧٣٤٤٢,٧ م^٢ ، بما يعادل ٠,٨٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٧٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٢) .

وتنقسم إلى :

(أ) تبلغ إجمالي المسطحات المبنية للعمارات السكنية (F. P) ٨,٣٠٠,٠٠٠ م^٢ ،

بما يعادل ٠,٧١ فدان ، وتمثل نسبة (٢٤,١٤٪) من إجمالي مساحة قطعة

الأرض رقم (٢) .

(ب) تبلغ إجمالي المسطحات المبنية للخدمات (F. P) ٢,٤٤١,٩٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٠,١١ فدان ،

وتمثل نسبة (٣,٥٦٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٢) .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة شاملة مساحات المشاع

حول العمارات ٢,٧٨٤٥,٨٤ م^٢ ، بما يعادل ١,٨٧٥ فدان ، وتمثل نسبة (٦٣,١٢٪)

من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٢) .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢,١٤٠,٨٣ م^٢ ، بما يعادل ٠,٢٧١ فدان ،

وتمثل نسبة (٩,١٨٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٢) .

أولاً - المنطقة المخصصة للإسكان (عمارات) للقطعة رقم (٢) :

تبلغ إجمالي المسطحات المبنية للعمارات السكنية (F. P) ٨,٣٠٠,٠٠ م^٢ ، بما يعادل ٠,٧١ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٢٤٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٢) طبقاً لجدول النماذج المعمارية للعمارات التالي :

نوع الإسكان	رمز النموذج	عدد الأدوار	التكرار	عدد الوحدات بالدور		إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد المسطح المبنى للدور الأرضي (F. P) (م ^٢)	إجمالي المسطحات المبنية
				أرضي	متكرر			
عمارات	A	بدروم + دور أرضي + ٥ أدوار متكررة	١	٨	٨	٤٨	١٠١٠,٤	١٠١٠,٤
	B		٢	٨	٨	٩٦	١٩٩٠,٤	٩٩٥,٢
الإجمالي						١٤٤	٢٠٠٠,٨	

ثانياً - المنطقة المخصصة للخدمات للقطعة رقم (٢) :

يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للخدمات (F. P) ٩٠,٤٤١,٠٠ م^٢ ، بما يعادل ١١,٠ فدان ، وتمثل نسبة (٥٦,٣٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٢) طبقاً للجدول التالي :

المنطقة	النشاط	المساحة بـ م ^٢	الاشتراطات البنائية		
			نسبة بنائية	ارتفاع	ردود
خدمات (١)	مركز تجاري	١٤٧٢	٢٠٪	أرضي + دورين	٦ من جميع الجهات
الإجمالي					٤٤١,٩٠

ثالثاً - مكونات القطعة رقم (٣) :

١ - قطعة رقم (٣) بمساحة ٣,٩٦ فدان ، بما يعادل ٩٦,٣٥,١٦٧ م^٢ .

٢ - تبلغ إجمالي مساحة المباني للمنطقة رقم (٣) (إسكان + خدمات) بالمشروع (F. P)

٧١,٥٠٠,٠٠ م^٢ ، بما يعادل ١,١٩ فدان ، وتمثل نسبة (٢٩,٨٨٪) من إجمالي مساحة

قطعة الأرض رقم (٣) ، وتنقسم إلى :

(أ) تبلغ إجمالي المسطحات المبنية للعمارات السكنية (F. P) ٤,٤٥١٦,٠٠ م^٢ ، بما يعادل

٠,٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٦,٩٩٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٣) .

(ب) يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للخدمات (F. P) ٣١, ٤٨٤ م^٢ ، بما يعادل ١٢, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٢, ٨٩٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٣) .

٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ، وممرات المشاة شاملةً مساحات المشاع حول العمارات ٨٧, ٩٨١ م^٢ ، بما يعادل ٣١, ٢ فدان ، وتمثل نسبة (٥٨, ٦٢٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٣) .

٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣٨, ١٩٢ م^٢ ، بما يعادل ٤٦, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (١١, ٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٣) .
أولاً - المنطقة المخصصة للإسكان (عمارات) للقطعة رقم (٣) :

يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للعمارات السكنية (F. P) ٤, ٤٥١٦ م^٢ ، بما يعادل ١, ٠٧ فدان ، وتمثل نسبة (٢٦, ٩٩٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٣) طبقاً لجدول النماذج المعمارية للعمارات التالي :

نوع الإسكان	رمز النموذج	عدد الأدوار	التكرار	عدد الوحدات بالدور		إجمالي عدد الوحدات	المسطح المبنى للدور الأرضي (F. P) (م ^٢)	إجمالي المسطحات المبنية
				أرضي	متكرر			
عمارات	B	بدروم +	١	٨	٨	٤٨	٩٩٥,٢	٩٩٥,٢
	E	دور أرضي +	١	١٢	١٢	٧٢	١٥١٥,٦	١٥١٥,٦
	D	٥ أدوار متكررة	١	١٢	١٢	٧٢	١٥٠٠,٤	١٥٠٠,٤
	G		١	٤	٤	٢٤	٥٠٥,٢	٥٠٥,٢
الإجمالي						٢١٦	٤٥١٦,٤	

ثانياً - المنطقة المخصصة للخدمات للقطعة رقم (٣) :

يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للخدمات (F. P) ٣١, ٤٨٤ م^٢ ، بما يعادل ١٢, ٠ فدان ، وتمثل نسبة (٢, ٨٩٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٣) طبقاً للجدول التالي :

المسطح المبنى بالدور الأرضي F. P (م ^٢)	الاشتراطات البنائية			النشاط	المنطقة
	ردود	ارتفاع	نسبة بنائية		
٤٨٤,٢١	٦ من جميع الجهات	أرضي + دورين	٢٠٪	مركز طبي	خدمات (١)
٤٨٤,٢١					الإجمالي

رابعاً - مكونات القطعة رقم (٤) :

- ١ - قطعة رقم (٤) بمساحة ٣,٩١ فدان ، بما يعادل ٢١٦٤٤٤,٨٨ م^٢ .
- ٢ - يبلغ إجمالي مساحة المباني للمنطقة رقم (٤) (إسكان + خدمات) بالمشروع (F. P) ٢٩,٢٩٢,٢٩ م^٢ ، بما يعادل ١,١٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢٩,٧٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٤) ، وتنقسم إلى :
- (أ) يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للعمارات السكنية (F. P) ٢٤٣٠,١ م^٢ ، بما يعادل ١,٠٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢٦,١٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٤) .
- (ب) يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للخدمات (F. P) ٢٥٩١,٢٩ م^٢ ، بما يعادل ٠,١٤ فدان ، وتمثل نسبة (٣,٦٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٤) .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ، وممرات المشاة شاملة مساحات المشاع حول العمارات ٢٢,٢٢٤٢,٢٩ م^٢ ، بما يعادل ٢,٢ فدان ، وتمثل نسبة (٥٦,٢٠٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٤) .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣٧,٣١٠ م^٢ ، بما يعادل ٠,٥٥ فدان ، وتمثل نسبة (١٤,٠٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٤) .
- أولاً - المنطقة المخصصة للإسكان (عمارات) للقطعة رقم (٤) :
- يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للعمارات السكنية (F. P) ٢٤٣٠,١ م^٢ ، بما يعادل ١,٠٢ فدان ، وتمثل نسبة (٢٦,١٥٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٤) طبقاً لجدول النماذج المعمارية للعمارات التالي :

نوع الإسكان	رمز النموذج	عدد الأدوار	التكرار	عدد الوحدات بالدور		إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	المسطح المبنى للدور الأرضي (F. P) (م ^٢)	إجمالي المسطحات المبنية
				أرضي	متكرر				
عمارات	B	بدروم +	٢	٨	٨	٤٨	٩٦	٩٩٥,٢	١٩٩٠,٤
	D	دور أرضي +	١	١٢	١٢	٧٢	٧٢	١٥٠٠,٤	١٥٠٠,٤
	B\	٥ أدوار متكررة	١	٤	٨	٤٤	٤٤	٤٩٠ ٢٢٠,٢ ١٨٥	٨١٠,٢
الإجمالي							٢١٢		٤٣٠١

ثانياً - المنطقة المخصصة للخدمات للقطعة رقم (٤) :

يبلغ إجمالي المسطحات المبنية للخدمات (F. P) ٢٩, ٥٩١ م^٢ ، بما يعادل ١٤,٠ فدان ، وتمثل نسبة (٦,٣٪) من إجمالي مساحة قطعة الأرض رقم (٤) طبقاً للجدول التالي :

المنطقة	النشاط	المساحة بـم ^٢	الاشتراطات البنائية			المسطح المبنى بالدور الأرضي (م) F. P
			نسبة بنائية	ارتفاع	ردود	
خدمات (١)	مركز تجارى	١٢٥٤,٢	٢٠٪	أرضى + دورين	٦ من جميع الجهات	٤٠٦,٢٣
خدمات (٢)	مخازن بالدور الأرضي	١٨٥	-	-	-	١٨٥
الإجمالي						٥٩١,٢٩

الاشتراطات البنائية للمشروع :

- ١ - تتراوح مساحات قطع الأراضي التي تخصص للجمعيات من ٢ إلى ١٢ فداناً .
- ٢ - مساحة الوحدة السكنية لا تتعدى ١٢٠ م^٢ (مساحة صافية شاملة سمك الحوائط) .
- ٣ - الكثافة السكانية بحد أقصى ٢٤٠ شخصاً / فدان .
- ٤ - النسبة البنائية (إسكان + خدمات) على مستوى المشروع لا تزيد عن (٣٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .
- ٥ - الردود :

- المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠م وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين العمارات يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦م كحد أدنى طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥ بمحضر رقم (٦) فى ٧/٧/٢٠١٥ .
- المسافة بين العمارات وحد الجار لا تقل عن ٦م .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبنى .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبنى .
- ٦ - الارتفاع المسموح به (أرضى + ٥ أدوار متكررة) .

- ٧ - البدروم يستغل كجراج لانتظار السيارات ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة ولا يلتزم الجهاز بتوصيل المرافق لدور البدروم .
- ٨ - يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى بالعمارات السكنية ، وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- ٩ - يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .
- ١٠ - يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات وفقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .
- ١١ - يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى بكل عمارة سكنية .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بأن يكون تخديم منطقة الخدمات من داخل المشروع وأن تكون مداخل الخدمات أسفل العمارات من داخل المشروع فقط وفى حالة التخديم من الخارج يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .

يتم ترك ردود ٦م داخل حدود قطع أراضى الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة واحدة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

المفوض عن الهيئة العامة لتعاونيات البناء

رئيس الإدارة المركزية للمشروعات

مهندس/ أحمد حسن حسنى جعفر

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها لكامل المشروع ٢٤٠ شخصاً / فدان كحد أقصى .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦ - مرافق الخدمات بدور 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 لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للعمارات السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى لمباني الخدمات .
- ٧ - تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان 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 هيئة التعاونيات بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان 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 هيئة التعاونيات والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢ - تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) لحين تسليمها للجهات المعنية .

١٣ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، ولمناطق الخدمات بمعدل سيارة واحدة لكل ٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٥ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما لسنة ٢٠٠٩ ، والقرار الوزارى رقم ٦٠٨ لسنة ٢٠١٥ والقرار الوزارى رقم ٦٥١ لسنة ٢٠١٥ والبروتوكول الموقع بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩

طرف ثانٍ

طرف أول

المفوض عن الهيئة العامة لتعاونيات البناء

(إمضاء)

رئيس الإدارة المركزية للمشروعات

مهندس/ أحمد حسن حسنى جعفر

