

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/٤/٣٠

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٦٠ فداناً

بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات

لإقامة مشروع عمرانى متكامل عليها

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

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦

على تخصيص مساحة ٦٠ فداناً بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة بنظام البيع

لصالح جمعية الكناريا للإسكان التعاونى لإقامة مشروع سكنى لأعضاء الجمعية ؛

وعلى خطاب السيد اللواء مساعد وزير الداخلية ورئيس قطاع الأمن الوطنى الوارد برقم (٤٢٥٤٥) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٦ والمتضمن طلب الموافقة على نقل تخصيص قطعة الأرض السابق الموافقة على تخصيصها بمساحة ٦٠ فداناً بمدينة القاهرة الجديدة بنظام البيع لصالح جمعية الكناريا للإسكان التعاونى لتكون باسم جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات والتي تضطلع بتقديم الخدمات الاجتماعية لأعضاء ذات الجهة ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٤) بتاريخ ٢٠١٦/٧/٣ على الطلب المقدم من السيد اللواء مساعد وزير الداخلية ورئيس قطاع الأمن الوطنى لنقل تخصيص قطعة الأرض السابق تخصيصها بقرار مجلس الإدارة بجلسته رقم (٨٦) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ بمساحة ٦٠ فداناً لصالح جمعية الكناريا للإسكان التعاونى لتكون باسم جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات بشرط الحصول على موافقة الجمعية العمومية على اتخاذ إجراءات إلغاء تخصيص الأرض لجمعية الكناريا للإسكان التعاونى وطلب إعادة تخصيصها لجمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات ؛

وعلى كتاب رئيس مجلس إدارة جمعية الكناريا للإسكان التعاونى إلى رئيس جهاز مدينة القاهرة والمتضمن موافقة الجمعية العمومية الطارئة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٨/١١ على نقل تخصيص قطعة الأرض المشار إليها إلى جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات ؛ وعلى خطاب السيد رئيس جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات الوارد برقم (٤١٣٨٣٨) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣ بشأن طلب الموافقة على أن تكون الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض (٥٠٪) نسبة بنائية وبارتفاع (دور أرضى + ٣ أدوار متكررة) مع حفظ حق الجمعية فى تطبيق نظرية الحجم ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٠١٥٩) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣ والمتضمن الموافقة من الناحية الفنية على تعديل الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض عاليه لتكون نسبة العمارات (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان وبارتفاع (دور أرضى + ٣ أدوار متكررة) على أن يعاد العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد القيمة البيعية للمتر المربع وفقاً للاشتراطات المعدلة ؛

وعلى طلب جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٤ بشأن تطبيق نظام الهجوم بمشروع الجمعية بقطعة الأرض المشار إليها بعاليه ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥١١٧٣) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٤ والمتضمن الموافقة من الناحية الفنية على تطبيق نظام الهجوم بالمشروع عاليه وبما لا يتعدى حجم المبانى المسموح بها طبقاً للاشتراطات البنائية الأصلية لقطعة الأرض واشتراطات التخصيص وعلى أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المسموح بها بالمنطقة ١٧,٧٠م وبعد التنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لتضمن ذلك ضمن مستندات التعاقد والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد قيمة العلاوة المقررة لتعديل الاشتراطات ؛

وعلى خطاب جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات رقم (٤١٨٢٩١) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٢ والمتضمن طلب استكمال معامل الاستغلال للدور الرابع عقب تطبيق نظرية الهجوم ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٢٨٠٦) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٢ والمتضمن الموافقة المبدئية من الناحية الفنية على استكمال معامل الاستغلال للدور الرابع بالإضافة لتطبيق نظرية الهجوم ، على أن يتم تقديم دراسة تفصيلية توضح المسطحات المطلوبة وذلك لحساب العلاوة المقررة مقابل زيادة المسطحات عن المقرر طبقاً للاشتراطات وكذلك التحقق من عدم تخطى الكثافة السكانية للمشروع وفى حدود الكثافة المسموح بها للمنطقة تمهيداً للموافقة النهائية والعرض على اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة ؛

وعلى خطاب جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات رقم (٣٥٥) بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٥ بما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (١٧) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٣ على جدول قيمة الـ (٤٪) « (٢٪) مصاريف إدارية + (١٪) مجلس أمناء + (١٪) صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى » المستحقة على قطعة الأرض المنوه عنها بعاليه على عشرة أقساط ربع سنوية على أن يسدد أول قسط بعد شهر من تاريخ إخطارهم بالسداد محملين بالأعباء المالية المعلنة بالبنك المركزى من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد + (٢٪) طبقاً لكتاب وزارة المالية رقم (٤٦٦٤) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢ وفى حالة عدم التزام الجمعية بالسداد وطبقاً للموافقة على الجدولة على جهاز المدينة اتخاذ كافة الإجراءات الإدارية والقانونية المقررة فى هذا الشأن وتطبيق القواعد واللوائح المعمول بها ؛

وعلى موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٥ على تقسيط العلاوة المستحقة نظير تطبيق نظرية الحجم لقطعة الأرض المنوه عنها بعاليه ؛ وعلى خطاب جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات رقم (٤٤٣٢٣) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٦ والمتضمن بأن المسطحات البنائية الزائدة النهائية بالمشروع تقدر بمساحة ٤٦, ٨٠٠ م^٢ ، بدلاً من ٢٥٥٤٥ م^٢ ، وذلك نظير استكمال الدور الرابع بعد الأرضى للعمارات السكنية وبعد تطبيق نظرية الحجم على المشروع طبقاً لإجمالى المسطحات البنائية المسموح بها ؛ وعلى خطاب جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات رقم (٤٤٣٧١) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٩ مرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع عاليه للدراسة والاعتماد ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٣ بين الهيئة والسادة جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات لبيع قطعة الأرض الكائنة بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩٤, ٢٥٠ م^٢ ، تعادل ٦٠ فداناً تقريباً تحت العجز والزيادة ؛ وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٣٩٩٠) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٣٠ والمرفق به النسخ النهائية للمخطط العام للمشروع عاليه والموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٢ بين الهيئة والسادة جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات بشأن الدور الرابع للمشروع على قطعة أرض بمساحة ٦٠ فداناً والمخصصة للجمعية وموقف العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الهجوم وزيادة المسطحات البنائية للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشؤون المالية والإدارية رقم (١٨٨٠٤) بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٦ والمنتهى إلى أنه لا مانع من السير فى إجراءات استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع الجمعية عالىه وذلك طبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمقدم من الجمعية والمعتمد من الهيئة ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع والموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات على قطعة أرض بمساحة ٦٠ فداناً بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٦ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة أرض بمساحة ٦٠ فدانًا ، أى ما يعادل ٢٥٠٢٥٠ م^٢ (مائتان واثنان وخمسون ألفًا وخمسة وعشرون متراً مربعاً و٩٤/١٠٠ من المتر لا غير) بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة ، والمخصصة للسادة جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، والمخصصة للجمعية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٤) فى ٣/٧/٢٠١٦ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٧ وملحقه المبرم فى ١٢/٤/٢٠١٧ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

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

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

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بسداد كافة المستحقات المالية المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم وزيادة المسطحات البنائية والواردة بملحق العقد المبرم بتاريخ ١٢/٤/٢٠١٧ ، وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة كأن لم تكن مع اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المقررة فى هذا الشأن .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق يتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية 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 ٨ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار وذلك خلال أربع سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة والشروط المرفقة .

مادة ١٠ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ١٢ - 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 مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام

لمشروع السادة جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات

بمساحة ٦٠ فدانًا بقطعة أرض بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٠ فدانًا ،
أى ما يعادل ٢٥٠٢٠٠٠,٩٤ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للأراضى السكنية ٢٩,١٥ فدان ،
بما يعادل ١٢٢٤٢٠,٦٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤٨,٥٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،
وتنقسم إلى :

- (أ) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الفيلات السكنية ٤,٣٣ فدان ، بما يعادل
١٨١٩٠,٦٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- (ب) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى العمارات السكنية ٢٤,٨٢ فدان ، بما يعادل
١٠٤٢٣,٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤١,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٧,٠٢ فدان ، أى ما يعادل
٢٩٤٨١,٠٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٧٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢,٥٢ فدان ، بما يعادل
١٠٥٧٣,٢٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤,٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات ٩,٤٠ فدان ،
بما يعادل ٣٩٤٩٥,٦٦ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٥,٦٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ١١,٩١ فدان ،
بما يعادل ٥٠٠٥٥,٣٧ م^٢ ، وتمثل نسبة (١٩,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- ١ - لا تزيد مساحة الأراضى السكنية عن (٥٠٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ قيود الارتفاع لقطعة الأرض ١٧,٧٠ م .
- ٣ - أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٤ أدوار) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة بعد تطبيق قاعدة الحجم بالمشروع وزيادة الدور الرابع بعد الأرضى طبقاً لموافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالكتاب رقم (٥١١٧٣) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٤ بتطبيق قاعدة الحجم بالمشروع ، على أن تلتزم الجمعية بسداد العلاوات المقررة طبقاً للملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٢ .
- ٤ - تمت الموافقة على زيادة المسطحات البنائية بالمشروع طبقاً لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٦٦٩) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٩ بالموافقة على زيادة مسطح ٤٦,٨٠٨ م^٢ مبانٍ بالمشروع ، على أن تلتزم الجمعية بسداد العلاوات المقررة طبقاً للملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٢ .
- ٥ - يسمح بإقامة غرف خدمية بالأسطح أعلى المباني السكنية بنسبة بنائية لا تزيد عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ولا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة والمادة (١٠٤) من القانون الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- ٦ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني السكنية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة للمشروعات الاستثمارية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وبالأنشطة المصرح بها بالبدرومات .
- ٧ - يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٨ - الكثافة السكانية المسموح بها ١٥٠ فرداً / فدان .
- ٩ - تلتزم الجمعية بمسئوليتها عن توفير المياه المعالجة لحمامات السباحة والبحيرات الصناعية بالمشروع (فى حالة إقامتها بالمشروع) .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (العمارات) :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للعمارات السكنية ٢٤,٨٢ فدان ، بما يعادل ١٠٤٢٣٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤١,٣٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي :

ملاحظات	الارتفاع	إجمالي مساحة الدور الأرضي	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	عدد الوحدات بالنموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي	النموذج
وحدة دوبلكس بالنموذج الواحد	بدروم +	١٠٩٢,٠٠	٢٨	١٩	٢	٥٤٦,٠٠	نموذج (١)
بالدورين الأرضي والأول معاً		١٠٩٢,٠٠	٢٨	١٩	٢	٥٤٦,٠٠	نموذج (١)
	أرضي +	١٢٧٦,٣٠	٤٠	٢٠	٢	٦٢٨,١٥	نموذج (٢)
	٤ أدوار	١٢٧٦,٣٠	٤٠	٢٠	٢	٦٢٨,١٥	نموذج (٢)
وحدتان دوبلكس بالنموذج الواحد بالدورين الأرضي والأول	متكررة	٢١٨٤٦,٠٠	٧٦٠	٢٨	٢٠	١٠٩٢,٢٠	نموذج (٢)
		٢٥٥٢٢,٤٠	٨٠٠	٤٠	٢٠	١٢٧٦,٦٢	نموذج (٤)
		٥٢١١٥,٠٠	١٧١٦		٤٨		الإجمالي

الاشتراطات البنائية للعمارات :

١ - لا تزيد المساحة المبنية (F. P) على قطعة الأرض عن (٥٠٪) من مساحة قطعة الأرض السكنية .

٢ - أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضي + ٤ أدوار) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة بعد تطبيق قاعدة الحجم بالمشروع وزيادة الدور الرابع بعد الأرضي طبقاً لموافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالكتاب رقم (٥١١٧٣) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٤ بتطبيق قاعدة الحجم بالمشروع ، على أن تلتزم الجمعية بسداد العلاوات المقررة طبقاً للملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٢

٣ - الردود : يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠م بين العمارات ، والمسافة بين العمارات وحد الرصيف لا تقل عن ٢م للطرق الداخلية و٦م للطرق الخارجية ، وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهة فيمكن أن تقل هذه المسافة حتى ٦م طبقاً لموافقة لجنة التخطيط والمشروعات في هذا الشأن .

٤ - مسافة ٥٠م بين العمارات وقيلات أى مشروع مجاور - إن وجد - .

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (الفيلات) :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للفيلات السكنية ٣٣,٤ فدان ، بما يعادل ٦٢,١٨١٩٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٢٢,٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول المساحات التالي :

م	رقم القطعة	مساحة القطعة	النموذج	عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع	م	رقم القطعة	مساحة القطعة	النموذج	عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع
١٥	٤٠٢	٦٧٩,٨٨	فيلا مستقلة	وحدة واحدة بكل قطعة	لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة كل قطعة	بدروم + أرضى + أول + غروف سطح	١	٣٠١	٨٩٨,٠٢	نموذج (٣) - فيلا شبه متصلة	وحدتان بكل قطعة	لا تزيد عن (٤٠٪) من مساحة كل قطعة	بدروم + أرضى + أول + غروف سطح
١٦	٤٠٢	٦٧٩,٨٨					٢	٣٠٢	٨٩٩,١٤				
١٧	٤٠٢	٦٧٩,٨٨					٣	٣٠٣	٨٩٩,١٤				
١٨	٤٠٤	٧٦٢,٨٠					٤	٣٠٤	٨٩٩,١٤				
١٩	٤٠٥	٦٧٩,٨٨					٥	٣٠٥	٨٩٩,١٤				
٢٠	٤٠٦	٦٧٩,٨٨					٦	٣٠٦	٨٩٩,١٤				
٢١	٤٠٧	٦٧٩,٨٨					٧	٣٠٧	٨٩٩,١٤				
٢٢	٤٠٨	٧٦٢,٨٠					٨	٣٠٨	٨٩٨,٠٢				
						٩	٣٠٩	٨٩٩,١٤					
						١٠	٣١٠	٨٩٩,١٤					
						١١	٣١١	٨٩٩,١٤					
						١٢	٣١٢	٨٩٩,١٤					
						١٣	٣١٣	٨٩٩,١٤					
						١٤	٣١٤	٨٩٩,١٤					
				٣٦					١٨١٩٠,٦٢	الإجمالي			

الاشتراطات البنائية للفيلات :

- ١ - لا تزيد المساحة المبنية (F. P) على قطعة الأرض عن (٤٠٪) من مساحة قطعة أرض الفيلا .
- ٢ - أقصى ارتفاع للفيلات (بدروم + أرضى + أول) ، وتم السماح بتطبيق قاعدة الحجم بالمشروع وتم احتساب المسطحات المبنية بالفيلات ضمن إجمالي المسطحات المبنية المسموح بها بالمشروع طبقاً لكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥١١٧٣) بتاريخ ١٤/١٢/٢٠١٦ بالموافقة على تطبيق نظام الحجم بالمشروع ، على أن تلتزم الجمعية بسداد العلاوات المقررة طبقاً للملحق التعاقد المبرم بتاريخ ١٢/٤/٢٠١٧ .
- ٣ - الردود : يتم ترك ٤م ردود أمامي ، و٦م خلفي ، و٣م جانبي داخل قطعة أرض الفيلا ، والردود الجانبي لقطعتي الأرض رقمي (٤٠٤ و ٤٠٨) على حد الجار الخارجي لا يقل عن ٦م .

حساب المسطحات البنائية السكنية المسموح بها بالمشروع بنظام الحجم :

$$٢٢٧.٩٢٧,٨٨ = ٤,٣ \times ٢٥٢.٢٥,٩٤ \times \%٥٠ \times \%٥٠$$

(حيث إن ٣ و ٤ هي عدد الأدوار الأصلية المسموح بها بالمشروع + نسبة البروز

المسموح بها بالأدوار المتكررة) .

حساب المسطحات البنائية السكنية الفعلية المستخدمة بالمشروع :**جدول المسطحات المبنية للعمارات بالمشروع :**

الاجمالي	التكرار	إجمالي مسطح البنائي للتموذج	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الأرضي	النموذج
٥٥٨٢,٤٠	٢	٢٧٩١,٢٠	٥٧٠,٦٦	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	نموذج (١)
٥٥٨٢,٤٠	٢	٢٧٩١,٢٠	٥٧٠,٦٦	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	نموذج (١)
٦٤٨٤,٧٤	٢	٣٢٤٢,٣٧	٦٦١,١٢	٦٤٧,٧٠	٦٤٧,٧٠	٦٤٧,٧٠	٦٢٨,١٥	نموذج (٢)
٦٤٨٤,٧٤	٢	٣٢٤٢,٣٧	٦٦١,١٢	٦٤٧,٧٠	٦٤٧,٧٠	٦٤٧,٧٠	٦٢٨,١٥	نموذج (٢)
١١١٦٧٨,٠٠	٢٠	٥٥٨٣,٩٠	١١٤١,٦٢	١١١٦,٦٦	١١١٦,٦٦	١١١٦,٦٦	١٠٩٢,٢٠	نموذج (٣)
١٢٩٧٣٦,٨٠	٢٠	٦٤٨٦,٣٤	١٣٢٢,٥٦	١٢٩٥,٧٢	١٢٩٥,٧٢	١٢٩٥,٧٢	١٢٧٦,٦٢	نموذج (٤)
٢٦٥٥٣٩,٠٨	٤٨						الإجمالي	

جدول المسطحات المبنية للفيلات بالمشروع :

الاجمالي مباني الفيلات	إجمالي مساحة الدور الأرضي	التكرار	إجمالي مسطح مباني النموذج	مساحة الدور		نوع النموذج	النموذج
				الأول	الأرضي		
٨٢٢,٨٤	٤١٨,٥٠	٢	٤١١,٩٢	٢٠٢,٦٧	٢٠٩,٢٥	فيلا	نموذج (١)
١٨٦٤,٩٨	٩٣٢,١٠	٦	٣١٠,٨٢	١٥٥,٤٨	١٥٥,٣٥	مستقلة	نموذج (٢)
٨٢٠٨,٤٤	٤٠٥٢,٤٤	١٤	٥٩٢,٤٦	٢٠٤,٠٠	٣٨٩,٤٦	فيلا شبه متصلة	نموذج (٣)
١٠٩٩٧,٣٦	٥٤٠٢,٠٤	٢٢				الإجمالي	

جدول المسطحات البنائية بالمشروع :

مسطح المباني الزائفة	إجمالي مساحة المباني المستخدمة بالمشروع	إجمالي مساحة المباني المسموح بها
٥٦٠٨,٤٦	٢٧١٥٣٦,٣٤	٢٧٠٩٢٧,٨٨

أراضى الخدمات بالمشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٧,٠٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٩٤٨١,٠٩ م^٢ ،
وقمثل نسبة (١١,٧٠ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

ملاحظات	المسطح		المنطقة
	فدان	م ^٢	
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية	٢,٢١	١٢٤٨٤,١٦	منطقة خدمات رقم (١)
العمول بها بالمشروعات الاستثمارية	٢,٧٩٧	١٥٩٤٢,٩٣	منطقة خدمات رقم (٢)
دور أرضى فقط بحد أقصى ٢٩م ^٢ للفرقة	٠,٠١٢	٥٤,٠٠	عدد (٦) غرف أمن (F. P)
	٧,٠٢	٢٩٤٨١,٠٩	الإجمالى

الاشتراطات البنائية لأراضى الخدمات :

١ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود ... إلخ) لكل نشاط طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة بالمشروعات الاستثمارية طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

٢ - تلتزم الجمعية بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة استخدامها من غير قاطنى المشروع أو تخديمها من الخارج يتم تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات اللازمة .

٣ - يتم توفير عدد موقوفى انتظار سيارات لكل ٥٠ م^٢ مبانٍ مغلقة للخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة ، يتم توفير أماكن انتظار للسيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

٤ - يتم الالتزام بترك ردود ٦م من جميع الجهات داخل قطعة الأرض وبين المباني وبعضها بمناطق الخدمات .

٥ - تلتزم الجمعية باعتماد أنشطة مناطق الخدمات وتنفيذها خلال المهلة المحددة لتنفيذ المشروع وعدم المطالبة بأى مهل إضافية نتيجة عدم تحديد واعتماد أنشطة مناطق الخدمات .

بالتفويض عن الجمعية

أحمد سمير رحاب

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (بدروم + أرضى + ٤ أدوار) والفيلات (أرضى + أول فقط) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة بعد تطبيق قاعدة الحجم بالمشروع وزيادة الدور الرابع بعد الأرضى طبقاً لموافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالكتاب رقم (٥١١٧٣) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٤ بتطبيق قاعدة الحجم بالمشروع ، على أن تلتزم الجمعية بسداد العلاوات المقررة طبقاً للملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٢
- ٢ - تمت الموافقة على زيادة المسطحات البنائية بالمشروع طبقاً لخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٦٦٩) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٩ بالموافقة على زيادة مسطح ٤٦, ٥٦٠.٨م^٢ مبانٍ بالمشروع ، على أن تلتزم الجمعية بسداد العلاوات المقررة طبقاً للملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٢
- ٣ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالهيئة والموضحة بالجدول المرفق .
- 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 السلالم 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 للمبانى السكنية طبقاً لنص المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضى لمبانى الخدمات وفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - تتولى جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 .

٨ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من محرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لمحرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠ - 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 .

١١ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على قطعة الأرض طبقاً للبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١٣ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٤ - تلتزم الجمعية بمسئوليتها عن توفير المياه المعالجة لحمامات السباحة والبحيرات الصناعية بالمشروع (فى حالة إقامتها) .

١٥ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة / وحدة سكنية ، وبمعدل موقف سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ مبانٍ مغلقة بمناطق الخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات لجميع الأنشطة والخدمات بالمشروع .

١٦ - تلتزم الجمعية بالقانون الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الجمعية

أحمد سمير رحاب

طرف أول

(إمضاء)

