

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات 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 والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات 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

المجتمعات 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 والمجتمعات 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 والتى 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 فدانًا والمخصصة للجمعية وموقف العلاوة المستحقة نظير تطبيق قاعدة الهجوم وزيادة المسطحات البنائية للمشروع ؛

وعلى كتاب السيد د. محاسب نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون 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 عالىة وذلك طبقًا 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 فدانًا بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقًا 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 فداناً ، أى ما يعادل ٩٤,٢٥.٢٥٢م^٢ (مائتان واثنان وخمسون ألفاً 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 ٢٠١٦/٧/٣ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٣ وملحقه المبرم فى ٢٠١٧/٤/١٢ والتي تعتبر جميعها مكمله 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 ٢٠١٧/٤/١٢ ، 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 لدراستها 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 مدبولي

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام

لمشروع السادة جمعية الترابط للتنمية والتكافل والخدمات

بمساحة ٦٠ فداناً بقطعة أرض بمنطقة الألف فدان بمدينة القاهرة الجديدة

بغرض إنشاء مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٦٠ فداناً ،
أى ما يعادل ٢٠٢٥.٢٥ م^٢ .

مكونات المشروع :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للأراضى السكنية ٢٩,١٥ فدان ،
بما يعادل ٢٠١٢٢٤٢٠ 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
٢٠١٨١٩٠,٦٢ م^٢ ، وتمثل نسبة (٧,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
(ب) تبلغ المساحة المخصصة لأراضى العمارات السكنية ٢٤,٨٢ فدان ، بما يعادل
٢٠١٠٤٢٣ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤١,٣٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ المساحة المخصصة لأراضى الخدمات ٧,٠٢ فدان ، أى ما يعادل
٢٠٢٩٤٨١,٠٩ م^٢ ، وتمثل نسبة (١١,٧٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٢,٥٢ فدان ، بما يعادل
٢٠١٠٥٧٣,٢٢ 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 ٢٠٣٩٤٩٥,٦٦ 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 ٢٠٥٠٠٥٥,٣٧ 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 الحجوم بالمشروع وزيادة الدور الرابع بعد الأرضى طبقاً لموافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالكتاب رقم (٥١١٧٣) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٤ بتطبيق قاعدة الحجوم 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 لمخطاب 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 للبدرم 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 الأراضى المخصصة للعمارات السكنية ٢٤,٨٢ فدان ، بما يعادل ١٠٤٢٣٠ م^٢ ، وتمثل نسبة (٤١,٣٥ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالى :

النموذج	مساحة الدور الأرضى	التكرار	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى عدد الوحدات بالنموذج	إجمالى مساحة الدور الأرضى	الارتفاع	ملاحظات
نموذج (١)	٥٤٦,١١	٢	١٩	٣٨	١٠٩٢,١١	بدروم +	وحدة دويلكس بالنموذج الواحد
نموذج (١)	٥٤٦,١١	٢	١٩	٣٨	١٠٩٢,١١		بالدورين الأرضى والأول معا
نموذج (٢)	٦٣٨,١٥	٢	٢١	٤٢	١٢٧٦,٣٠	٤ أدوار	مكتوبة
نموذج (٢)	٦٣٨,١٥	٢	٢١	٤٢	١٢٧٦,٣٠		
نموذج (٣)	١٠٩٢,٣١	٢١	٣٨	٧٦٠	٢١٨٤٦,١١	مكتوبة	وحدة دويلكس بالنموذج الواحد بالدورين الأرضى والأول
نموذج (٤)	١٢٧٦,٦٢	٢١	٤٢	٨٠٠	٢٥٥٣٢,٤١		
الإجمالى		٤٨		١٧١٦	٥٢١١٥,١١		

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 + 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

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 ، وفى حالة عدم وجود فتحات على الواجهة فيمكن أن تقل هذه المسافة حتى ٦م طبقاً لموافقة لجنة التخطيط والمشروعات فى هذا الشأن .

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

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان (الفيلات) :

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

م	رقم القطعة	مساحة القطعة	النموذج	عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع	م	رقم القطعة	مساحة القطعة	النموذج	عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع				
١	٢٠١	٨٩٨,٠٢	نموذج (٤) - فيلا شبيهة بقطعة	وحدات بكل قطعة	لا تزيد عن (٤٠%) من مساحة كل قطعة	بدروم + أرضى + أول + غرف ساحة	١٥	٢٠١	٦٧٩,٨٨	فيلا مستطيلة	وحدات بكل قطعة	لا تزيد عن (٤٠%) من مساحة كل قطعة	بدروم + أرضى + أول + غرف ساحة				
٢	٢٠٢	٨٩٩,١٤					١٦	٢٠٢	٦٧٩,٨٨								
٣	٢٠٣	٨٩٩,١٤					١٧	٢٠٣	٦٧٩,٨٨								
٤	٢٠٤	٨٩٩,١٤					١٨	٢٠٤	٧٦٢,٨٠								
٥	٢٠٥	٨٩٩,١٤					١٩	٢٠٥	٦٧٩,٨٨								
٦	٢٠٦	٨٩٩,١٤					٢٠	٢٠٦	٦٧٩,٨٨								
٧	٢٠٧	٨٩٩,١٤					٢١	٢٠٧	٦٧٩,٨٨								
٨	٢٠٨	٨٩٨,٠٢					٢٢	٢٠٨	٧٦٢,٨٠								
٩	٢٠٩	٨٩٩,١٤					الإجمالي	١٨١٩٠,٦٢	٣٦								
١٠	٢١٠	٨٩٩,١٤															
١١	٢١١	٨٩٩,١٤															
١٢	٢١٢	٨٩٩,١٤															
١٣	٢١٣	٨٩٩,١٤															
١٤	٢١٤	٨٩٩,١٤															

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 إجمالى المسطحات المبنية المسموح بها بالمشروع طبقاً لكتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥١١٧٣) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٤ بالموافقة على تطبيق نظام الحجم بالمشروع ، على أن تلتزم الجمعية بسداد العلاوات المقررة طبقاً للملحق التعاقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٤/١٢

٣ - الردود : يتم ترك ٤م ردود أمامى ، و ٦م خلفى ، و ٣م جانبى داخل قطعة أرض الفيلا ، والردود الجانبى لقطعته الأرض رقمى (٤٠٤ و ٤٠٨) على حد الجار الخارجى لا يقل عن ٦ م .

حساب المسطحات البنائية السكنية المسموح بها بالمشروع بنظام الحجم :

$$٢٢٧٠٩٢٧,٨٨ = ٤,٣ \times ٢٥٢٠٢٥,٩٤ \times \%/٥٠ \times \%/٥٠$$

(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 :

النموذج	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	إجمالي مسط المبنى للنموذج	التكرار	الإجمالي
نموذج (١)	٥٤٦,١١	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	٥٧٠,٦٦	٢٧٩١,٢٠	٢	٥٥٨٢,٤٠
نموذج (١)	٥٤٦,١١	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	٥٥٨,١٨	٥٧٠,٦٦	٢٧٩١,٢٠	٢	٥٥٨٢,٤٠
نموذج (٢)	٦٢٨,١٥	٦٤٧,٧٠	٦٤٧,٧٠	٦٤٧,٧٠	٦٦١,١٢	٣٢٤٢,٣٧	٢	٦٤٨٤,٧٤
نموذج (٢)	٦٢٨,١٥	٦٤٧,٧٠	٦٤٧,٧٠	٦٤٧,٧٠	٦٦١,١٢	٣٢٤٢,٣٧	٢	٦٤٨٤,٧٤
نموذج (٣)	١٠٩٢,٣٠	١١١٦,٦٦	١١١٦,٦٦	١١١٦,٦٦	١١٤١,٦٢	٥٥٨٢,٩٠	٢٠	١١١٦٧٨,١٠
نموذج (٤)	١٢٧٦,٦٢	١٢٩٥,٧٢	١٢٩٥,٧٢	١٢٩٥,٧٢	١٣٢٢,٥٦	٦٤٨٦,٣٤	٢٠	١٢٩٧٢٦,٨٠
الإجمالي								٢٦٥٥٣٩,٠٨

جدول المسطحات المبنية للفيلات بالمشروع :

النموذج	نوع النموذج	مساحة الدور		إجمالي مسط مباني النموذج	التكرار	إجمالي مساحة الدور الأرضي	إجمالي مباني الفيلات
		الأرضي	الأول				
نموذج (١)	فيلا	٢٠٩,٢٥	٢٠٢,٦٧	٤١١,٩٢	٢	٤١٨,٥٠	٨٢٢,٨٤
نموذج (٢)	مستقلة	١٥٥,٣٥	١٥٥,٤٨	٣١٠,٨٣	٦	٩٢٢,١٠	١٨٦٤,٩٨
نموذج (٣)	فيلا شبه متصلة	٢٨٩,٤٦	٣٠٤,١١	٥٩٣,٥٦	١٤	٤٠٥٢,٤٤	٨٢١٨,٤٤
الإجمالي							

جدول المسطحات البنائية بالمشروع :

إجمالي مساحة المباني المسموح بها	إجمالي مساحة المباني المستخدمة بالمشروع	مسط المباني الزائدة
٢٧٠٩٢٧,٨٨	٢٦٦٥٣٩,٣٤	٥٦٠٨,٤٦

أراضى الخدمات بالمشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٧,٠٢ فدان ، أى ما يعادل ٢٢٩٤٨١,٠٩ م^٢ ،
وتمثل نسبة (١١,٧٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للمجدول التالى :

المنطقة	المساحة		ملاحظات
	م ^٢	فدان	
منطقة خدمات رقم (١)	١٢٤٨٤,١٦	٢,٢١	يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية
منطقة خدمات رقم (٢)	١٥٩٤٢,٩٢	٢,٧٩٧	المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية
عدد (٦) غرف لمن (F.P)	٥٤,١٠	٠,١٢	دور لرفعى فقط بحد أقصى ٢م ^٢ للغرفة
الإجمالى	٢٩٤٨١,٠٩	٧,٠٢	

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 للمباني بالمشروع (بدرج + 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 لمخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٦٦٩) بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٩ بالموافقة على زيادة مسطح ٤٦, ٥٦٠.٨ م^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 الجارية 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 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 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 وري 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 ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات 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 أول

طرف ثانٍ

(إمضاء)

بالتفويض عن الجمعية

أحمد سمير رحاب



