

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٨٤ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/١١/٦

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية

بمساحة ١٧٦,٩ فدان بمنطقة بيت الوطن بمدينة القاهرة الجديدة

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

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

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 ١٧٦,٩٠ 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 للفيلا

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 موسى عليه يعلم 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 وباقى الالتزامات التعاقدية للطرفين .
منح الجمعية مهلة ثلاثة شهور للاستلام وتقديم كافة مستندات التعسقاتد 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 عالىسه
 بحد 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 اعتمسناد تحديد سعر المتر المربع من قطعة الأرض الكائنة بمنطقة بيت الوطن
 بمساحة ١٧٦,٩ فدان والمخصصة لجمعية الكنائس 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 (١/١) مصاريف إدارية و(٥/١٠) مجلس أمناء ضمن الحصة العينية ؛
 وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢ لقطعة الأرض المخصصة لجمعية الكنائس
 للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع عمرانى متكامل بحى بيت الوطن
 بمساحة ٩٢,٩٤٢٩٩٤م^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 الهدوم «أماكن انتظار السيارات» ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٥٩٩٤) بتاريخ ١٢/١٠/٢٠١٧ 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 الهدومات الخاصة بتلك الأمتار وأن إجمالى المسطحات البنائية (B. U. A) = مسطح الدور الأرضى "FP" × عدد الأدوار :

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

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٩/١٠/٢٠١٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية بشأن بيع قطعة أرض بمساحة ١٧٦,٩ فدان ، بما يعادل ١٢,٩٤٢٩٩٤ م^٢ (تحت العجز والزيادة) وفقاً للتحديد النهائى الذى يصدر للقطعة بمدينة القاهرة الجديدة :

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٤٩٠٢٦) بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٧ 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 ٢٥/٥/٢٠١٧ 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 ٢٩/١٠/٢٠١٧ 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 الد (٥/٠) من قيمة الأرض ؛
وعلى ما يفيسد 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 ؛

قـرـر:

مادة ١ - يُعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية بمساحة ٩, ١٧٦ فدان ، بما يعادل ٩٢, ٧٤٢٩٩٤م^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 منطقتى 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 وبشروط 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 بموافأة 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 وبمراجعة 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 مديولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض

المخصصة لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية

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

بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٩٢,٩٤٢٩٩٤م^٢ ،
أى ما يعادل ١٧٦,٩ فدان .

مكونات المشروع :

١ - إجمالى المساحة المخصصة للاستعمالات السكنى (عمارات + فيلات)
٤٠٠,٠٤٨٢,٣٧١م^٢ ، بما يعادل ٨٨,٤٣١ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى
مساحة أرض المشروع .

٢ - المساحة المخصصة للخدمات ٤,٦٥٨,٠٤٢م^٢ ، بما يعادل ١٥,٦٦٥ فدان ،
وتمثل نسبة (٨,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٦٦,٩٣١٣,٠٩٣م^٢ ،
بما يعادل ٢٢,١٩٢ فدان ، وتمثل نسبة (١٢,٥٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١,٤٤٧٦٥,٠١٤م^٢ ، بما يعادل ٣٤,٤٧ فدان ،
وتمثل نسبة (١٩,٤٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٢,٦٧٨١٢,٠٦٧م^٢ ، بما يعادل ١٦,١٤٣ فدان ،
وتمثل نسبة (٩,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى (عمارات + فيلات) ٠٤٠٠, ٠٣٧١٤٨٢ م^٢ ، بما يعادل ٤٣١, ٨٨ فدان ، وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النماذج المعمارية لمنطقة العمارات السكنية :

| النموذج | التكرار | مسطح الدور الأرضي م ^٢ | إجمالي عدد الوحدات بالنموذج | إجمالي عدد الوحدات | إجمالي مسطح الدور الأرضي | الارتفاع |
|---------|---------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| A | ٥٤ | ١٠٢٩ | ٤٠ | ٢١٦٠ | ٥٥٥٦٦ | أرضي + |
| B | ٢٦ | ٥١٤ | ٢٠ | ٥٢٠ | ١٣٢٦٤ | أربعة ادوار |
| C | ٢١ | ١٠٢٩ | ٤٠ | ٨٤٠ | ٢١٦٠٩ | وغرف اسطح |
| D | ١ | ٥١٤ | ٢٠ | ٢٠ | ٥١٤ | |
| E | ٢٥ | ١٠١٩,٢٥ | ٢٨ | ١٣٢٠ | ٢٥٦٣٢,٧٥ | |
| F | ٢ | ١٥٢٨,٨ | ٥٧ | ١٧١ | ٤٥٨٦,٤ | |
| G | ١ | ٥٠٩,٦٢ | ١٩ | ١٩ | ٥٠٩,٦٢ | |
| | | | | ٥٠٦٠ | ١٣١٨٢٢,٧٧ | |
| | | | | الإجمالي | | |

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

لا تزيد نسبة الأراضي المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي 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 أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي) على أن يتم الالتزام بتحقيق الردود أولاً دون التقيد بالنسبة البنائية وكذلك الالتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح به في حال وجود مساحات فائضة بعد ترك الردود .

الارتفاع أرضي + أول ويسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح «غرف أسطح» لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي وبما لا تشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقف سيارات / وحسدة 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 الأراضى 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 بواقف سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض

مع الكود المصرى للجراجات .

تلتزم الجمعية بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود واشتراطات

الجهات المعنية .

ثانياً - الأراضى المخصصة للخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٤,٤٠٤,٦٥٨ م^٢ ، بما يعادل ١٥,٦٦٥ فدان ، وتمثل نسبة (٨,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع :

| ملاحظات | الاشتراطات البنائية | | | المساحة م ^٢ | نوع النشاط | رقم القلعة |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|----------|--------------------------|---------------|-----------------|
| | الارتفاع | النسبة البنائية | الردود | | | |
| يسمح بعمل دور بدون يستغل وقتاً للنشطة المصرح بها ، جوارح سيارات ، غرف كهربوميكانيكية ، دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل مرافق لدور البديوم | ٦ م من جميع الاتجاهات | أرضى + أول | ١٠٪ | ٢١٢٢,٩ | ترهيبى | منطقة خدمات (١) |
| | | | ١٠٪ | ١٩٢٠,٦ | ترهيبى | منطقة خدمات (٢) |
| | | | ١٠٪ | ٤٠١٠ | ترهيبى | منطقة خدمات (٣) |
| | | | ١٠٪ | ٢١٢٢,٩ | ترهيبى | منطقة خدمات (٤) |
| | | | ١٠٪ | ٤٠١٠ | ترهيبى | منطقة خدمات (٥) |
| | | | ١٠٪ | ١٩٢٠,٦ | ترهيبى | منطقة خدمات (٦) |
| | | | ٢٠٪ | ١٨٢٠٦,١٥ | إدارى + تجارى | منطقة خدمات (٧) |
| | | | ٢٠٪ | ١٢٨١٥,١٢ | إدارى + تجارى | منطقة خدمات (٨) |
| | | | ٢٠٪ | ١٢٦٥٦,١٢ | إدارى + تجارى | منطقة خدمات (٩) |
| | | | أرضى فقط | | | ٢٠٠٠ |
| | | | | ٤,٤٠٤,٦٥٨ م ^٢ | الإجمالى | |

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصرى للمراجعات .
 الالتزام بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استئثارها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات المطلوبة .
 يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨ م بين حد العمارات ومناطق الخدمات ، ٦ م 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 في صورة وحدات سكنية كاملة التشطيب :

| النموذج | التكرار | مساحة الدور الأرضي | عدد الأدوار | إجمالي المسطح المبنى بالنموذج (B, U, A) | إجمالي المسطحات المبنية (B, U, A) |
|----------|---------|--------------------|-------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| E | ٢٥ | ١٠١٩,٢٥ | ٥ | ٥٠٩٦,٢٥ | ١٧٨٢٦٨,٢٥ |
| F | ٢ | ١٥٢٨,٨ | ٥ | ٧٦٤٤ | ٢٢٩٢٢ |
| G | ١ | ٥٠٩,٦٢ | ٥ | ٢٥٤٨,١ | ٢٥٤٨,١ |
| الإجمالي | | | | | ٢٠٢٨٤٨,٨٥ |

تم تحديد المساحة المقررة كحصة عينية للهيئة وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة بقرار السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٧ والمتتهى بأن نصيب الهيئة بمسطح إجمالي (B, U, A) م^٢ ٢٠٣٨٠٠ ، بخلاف مساحة البدرومات الخاصة بها .
إجمالي المسطحات البنائية (B, U, A) = مسطح البناء بالدور الأرضي × عدد الأدوار .
النماذج الواردة بجدول الحصة العينية للهيئة شاملة البدرومات الخاصة بها .
الحصة العينية الواردة بالجدول المبين أعلاه في 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 والمتعددة 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 (سطحي 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 للفيلا (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 الملحققات 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 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 وري 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 تقسوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرقات الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرقات 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 وفسقاً 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 ثانٍ

طرف أول

بالتفويض عن الجمعية

(إمضاء)

محمود على محمد إدريس

| | <p>البيانات العامة للمبنى</p> <table border="1"> <tr><td>رقم المبنى</td><td>١٢٣٤٥٦٧</td></tr> <tr><td>تاريخ البناء</td><td>٢٠١٥</td></tr> <tr><td>الارتفاع</td><td>١٠</td></tr> <tr><td>المساحة</td><td>١٠٠</td></tr> </table> | رقم المبنى | ١٢٣٤٥٦٧ | تاريخ البناء | ٢٠١٥ | الارتفاع | ١٠ | المساحة | ١٠٠ | | <p>البيانات الخاصة بالمواد</p> <table border="1"> <tr><td>نوع المادة</td><td>خشب</td></tr> <tr><td>اللون</td><td>أبيض</td></tr> <tr><td>السمك</td><td>٢</td></tr> </table> | نوع المادة | خشب | اللون | أبيض | السمك | ٢ | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|--------|----------------|--------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|------|-------|---|--|
| رقم المبنى | ١٢٣٤٥٦٧ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| تاريخ البناء | ٢٠١٥ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| الارتفاع | ١٠ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| المساحة | ١٠٠ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| نوع المادة | خشب | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| اللون | أبيض | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| السمك | ٢ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | <p>مواصفات المنتجات والمواد</p> <table border="1"> <tr><th>الاسم</th><th>الكمية</th><th>الوحدة</th></tr> <tr><td>الخشب</td><td>١٠</td><td>م^٢</td></tr> <tr><td>الزجاج</td><td>١</td><td>م^٢</td></tr> </table> | الاسم | الكمية | الوحدة | الخشب | ١٠ | م ^٢ | الزجاج | ١ | م ^٢ | | | | | |
| الاسم | الكمية | الوحدة | | | | | | | | | | | | | | | | |
| الخشب | ١٠ | م ^٢ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| الزجاج | ١ | م ^٢ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>تفاصيل التركيب</p> | <p>جدول الكميات المقترحة للتركيب</p> <table border="1"> <tr><th>الاسم</th><th>الكمية</th><th>الوحدة</th></tr> <tr><td>الخشب</td><td>١٠</td><td>م^٢</td></tr> <tr><td>الزجاج</td><td>١</td><td>م^٢</td></tr> <tr><td>الحديد</td><td>١</td><td>م^٢</td></tr> </table> | الاسم | الكمية | الوحدة | الخشب | ١٠ | م ^٢ | الزجاج | ١ | م ^٢ | الحديد | ١ | م ^٢ | | | | |
| الاسم | الكمية | الوحدة | | | | | | | | | | | | | | | | |
| الخشب | ١٠ | م ^٢ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| الزجاج | ١ | م ^٢ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| الحديد | ١ | م ^٢ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>ملاحظات:</p> <p>١- يجب اختيار المواد من المصانع المعتمدة.</p> <p>٢- يجب إجراء الفحوصات الدورية للمبنى.</p> | <p>الكشف والتوقيع</p> <p>مهندس المصمم: [اسم]</p> <p>مهندس التنفيذ: [اسم]</p> | <p>إجراءات العمل:</p> <p>١- إعداد خطة العمل.</p> <p>٢- تنفيذ الأعمال.</p> <p>٣- فحص الأعمال.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>التوقيع:</p> <p>[اسم]</p> | <p>التوقيع:</p> <p>[اسم]</p> | <p>التوقيع:</p> <p>[اسم]</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>ملاحظات إضافية:</p> <p>١- يجب الحفاظ على نظافة الموقع.</p> <p>٢- يجب تأمين الموقع.</p> | | | <p>التوقيع:</p> <p>[اسم]</p> | | | | | | | | | | | | | | | |

