

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤١٠ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٥

باعتتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٩ - ٤٠ - ٤١)

بمساحة ٤٤, ٣٦ فدان

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والصادر لها القرار الوزارى رقم (٢٢٨) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٦

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢

بالموافقة على تخصيص قطعتى الأرض رقمى (٤٠ ، ٤١) بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس

بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ٢٤ فدانا لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان

بنظام البيع لإقامة مشروع سكنى لأعضاء الجمعية مع العرض على اللجنة المختصة بالتسعير

لتحديد القيمة البيعية للمتر المربع ووفقاً للمعاملة المالية الواردة بقرار مجلس الإدارة

المشار إليه عليه ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٦) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦  
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٣٩) بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس  
بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ٣, ١٢ فدان لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان  
بنظام البيع لإقامة مشروع عمرانى متكامل وضمها لقطعتى الأرض رقمى (٤٠ ، ٤١)  
الصادر بشأنهما قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦  
لتصبح قطعة أرض واحدة وبذات المعاملة المالية والشروط والضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة  
الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ١٧/١٠/٢٠١٦ لقطعة الأرض رقم (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١)  
بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والبالغ مساحتها المقيسة  
من محاور الطرق ٩٩, ٢٧, ١٥٣م٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ١٢/١/٢٠١٧ بين الهيئة والسادة جمعية تياروز  
التعاونية للبناء والإسكان لبيع قطعة الأرض رقم (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١) بمنطقة الجمعيات  
بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ٩٩, ٢٧, ١٥٣م٢ ؛

وعلى خطاب السيد اللواء أ. ح. رئيس مجلس إدارة الجمعية رقم (٤١٢٧٦)  
بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٧ متضمناً طلب الموافقة على تطبيق نظرية الهجوم على المنطقة  
السكنية بالمشروع مع التزام الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير ذلك ، كما أرفق بالخطاب  
تعهد الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الهجوم بالمشروع وذلك لإضافة الدور الخامس  
بعد الأرضى وفقاً لما تقرره اللجان المختصة بالتسعير قبل استصدار تراخيص البناء  
وفى حالة عدم الالتزام بسداد العلاوة المقررة يتم إلغاء الدور الخامس من القرار الوزارى  
وما يترتب على ذلك من آثار (عدد الوحدات - تراخيص - ارتفاع - .... إلخ) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٠١) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥  
بالموافقة الفنية على تطبيق نظرية الهجوم على المشروع وبما لا يتعدى حجم المبانى المسموح به  
طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض ، والالتزام بقيد الارتفاع المحدد للمنطقة ،  
على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك  
فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٥ والمخاص بتعديل  
الاشتراطات البنائية للمشروع بالموافقة على تطبيق نظرية الهجوم ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٢٨) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٦ باعتماد تخطيط وتقسيم  
قطعة الأرض رقم (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١) بمساحة ٣٦ ، ٤٤ فدان بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس  
بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان  
لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان الوارد برقم (٤١٩٤١٤)  
بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٦ لتعديل القرار الوزارى الصادر لها برقم ٢٢٨ لسنة ٢٠١٧  
والمتضمن « تحويل أراضى الفيلات إلى عمارات ليصبح المشروع بالكامل (عمارات) » ؛

وعلى ما يفيد قيام الجمعية بسداد المصاريف الإدارية بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٨  
نظير تعديل القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١) بمنطقة الجمعيات  
بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى التفويض المقدم من جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان بالتوقيع  
على الاشتراطات الخاصة بتعديل القرار الوزارى لإنهاء الإجراءات ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٨١٨) بتاريخ ٢٠١٨/٢/٤ والمرفق به  
موقف كامل لقطعة الأرض عاليه (عقارى - مالى - تنفيذى) وكذا عدد (٧) لوحات  
للمخطط العام المعدل بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٨ والخاص بتعديل الاشتراطات البنائية للمشروع بالموافقة على تطبيق نظرية الحجم ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من كافة قطاعات الهيئة والإدارة القانونية ؛  
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١) بمساحة ٤٤ ، ٣٦ فدان بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، والسابق صدور القرار الوزارى لها رقم (٢٢٨) بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٧ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛  
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٦/٥/٢٠١٨ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرر:

**مادة ١ -** يُعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١) بمساحة ٤٤ ، ٣٦ فدان بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ، والمخصصة للسادة جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، والسابق صدور القرار الوزارى لها رقم (٢٢٨) بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٧ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية بأحكام المواد (٢ ، ٣ ، ٤) من القرار الوزارى رقم (٢٢٨) بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٧

**مادة ٣ -** تلتزم الجمعية بعدم تعارض التعديلات محل القرار مع كافة بنود العقود المبرمة بين الجمعية ومالكى / قاطنى الوحدات فى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

**مادة ٤ -** تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التخذيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

**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 ، على أن تلتزم الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد وخلال أربع سنوات من تاريخ صدور القرار الوزارى رقم (٢٢٨) بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٧ ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

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

**مادة ٧ -** تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

**مادة ٨ -** تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المعمول به فى الهيئة .

**مادة ٩ -** تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار وفقاً للكود المصرى للجراجات .

**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 تعديل تخطيط وتقسيم

قطع الأراضى أرقام (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١) بمساحة ٣٦,٤٤ فدان

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والمخصصة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦

ورقم (٩٦) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٦,٤٤ فدان ،

أى ما يعادل ٢٧,٩٩ م<sup>٢</sup>١٥٣.

### مكونات المشروع :

١ - تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٣,٤٣ فدان ،

بما يعادل ٢٥٦٤٠٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٦,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالى مساحة الخدمات ٢,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٣٠ م<sup>٢</sup> ،

وتمثل نسبة (٨,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٨ أفدنة ،

بما يعادل ٣٣٦٢٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢١,٩٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ إجمالى مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٩,٠٢ فدان ،

بما يعادل ٣٧٨٩٦,٦٢ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٤,٧٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٣,٠٢ فدان ،

بما يعادل ١٢٦٨١,٣٧ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨,٢٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

## أولاً - الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :

بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٠١) بالموافقة على تطبيق نظرية الحجم على المشروع مع الالتزام بضوابط وشروط قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ، وبذلك يكون إجمالى المساحات المسموح بنائها بالمنطقة السكنية بالمشروع =  $١٥٣.٢٧,٩٩ \times (\%٥٠) \times (\%٥٠) \times ٥$  أدوار = ٢٠١٩١٢٨٤,٩٨ .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٣,٤٣ فدان ، بما يعادل ٢٥٦٤٠٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٦,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .

الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٥٠ فرداً / فدان .

الكثافة السكانية الفعلية بالمشروع ١٢٥ فرداً / فدان .

الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦م بين المباني وحد الجار والطرق الخارجية .

الالتزام بتوفير مكان انتظار للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن انتظار السيارات السطحية وممرات المشاة .

تلتزم الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم وفقاً لما تقرره اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار تراخيص البناء من جهاز المدينة ، وفى حالة عدم الالتزام بسداد العلاوة المقررة يتم إلغاء الدور الخامس من القرار الوزارى وما يترتب على ذلك من آثار (عدد الوحدات - تراخيص - ارتفاع - ..... إلخ) والالتزام الجمعية بإبرام ملحق للتعاقد للدور المضاف وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة .

غرف الأسطح لجميع المباني السكنية هى غرف خاصة بالخدمات ولا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى طبقاً لما ورد بالمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .

## ثانياً - الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات ،

٦ - تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمعارات ٤٣ ، ١٣ فدان ، بما يعادل ٢٠٥٦٤٠ م<sup>٢</sup> ، وتقل نسبة (٨٦ ، ٣٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج الآتى :

إجمالي مسطحات مبنية بالمعارات بالمشروع (B. U. A)	إجمالي مسطحات مبنية بالمعارات (B. U. A)	إجمالي مسطح الدور الأرضي (F. P)	مساحة الدور الخامس	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الأرضي	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالمعارة	عدد الوحدات في الدور	عدد الأدوار	التكرار النموذج
١١٥٢٠٠	٧٢٠٠	١٩٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠	٧٨٨	٤٨	٨	أرضي +	١٦
٥٤٠٠٠	٤٥٠٠	٩٠٠٠	٧٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٧٨٨	٧٤	٤	(٥) أدوار متكررة	١٢
١٦٩٢٠٠	١١٧٠٠	٢٨٢٠٠							١٠٥٦				٧٨ الإجمالي

لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للمعارات .

أقصى ارتفاع (أرضي + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح) ، ويسمح بزيادة دور خامس بعد الأرضي تطبيقاً للقاعدة المجموع وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ١٤/٦/٢٠١٤ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مستوية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ أمتار وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البنائية إلى ٦ أمتار .



### ثالثاً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الخدمات ٢,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ٢٤٣٠م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية	المساحة (فدان)	المساحة (م <sup>٢</sup> )	المنطقة
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة	١,٢٨	٥٧٧٧,٢٢	منطقة خدمات (أ)
	٠,٧٢	٢٠٨٤,٠٢	منطقة خدمات (ب)
	٠,٨٤	٢٥٢٢,٦٤	منطقة خدمات (ج)
يحد أقصى ٢م <sup>٢</sup> للغرفة ودور أرضى فقط	٠,٠١	٣٦	غرف أمن
	٢,٩٦	١٢٤٢٠	الإجمالى

### الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود - ... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٢ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٣ - تتعهد الجمعية بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ، ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخديم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٤ - يتم ترك ردود لا يقل عن ٦م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المبانى وبعضها .
- ٥ - تلتزم الجمعية باعتماد وتنفيذ عناصر الخدمات بالمشروع خلال المهل المقررة لتنفيذ المشروع دون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة ، وعدم المطالبة بأى مدد إضافية للتنفيذ نتيجة عدم اعتماد أنشطة الخدمات .

مقدم/ هانى على محمد الزمرانى

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح) ، ويسمح بزيادة دور خامس بعد الأرضى تطبيقاً لقاعدة الحجم وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قِبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٠١) بالموافقة على تطبيق نظرية الحجم على المشروع مع الالتزام بضوابط وشروط قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ، وبذلك يكون إجمالى المساحات المسموح ببنائها بالمنطقة السكنية بالمشروع =  $١٥٣٠.٢٧,٩٩ \times ٥٠\% \times ٥٠\% \times ٥$  أدوار =  $١٩١٢٨٤,٩٨$  م<sup>٢</sup> .
- ٣ - تلتزم الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم بالمشروع وذلك لإضافة الدور الخامس بعد الأرضى وفقاً لما تقرره اللجان المختصة بالتسعير قبل استصدار تراخيص البناء وفى حالة عدم الالتزام بسداد العلاوة المقررة يتم إلغاء الدور الخامس من القرار الوزارى وما يترتب على ذلك من آثار (عدد الوحدات - تراخيص - ارتفاع - .... إلخ) والالتزام الجمعية بإبرام ملحق للتعاقد للدور المضاف .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - **مرافق الخدمات بدور السطح** : هى الملحقات التى بُنيت 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 ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .

٨ - تتولى جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه ، 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 .

٩ - 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 .

١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١ - 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 .

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

١٣ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٨ ، ٩ ، ١٠ ) .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان وبمعدل سيارة لكل ٢٢٥ م<sup>٢</sup> بمناطق الخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٥ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

( طرف ثانٍ )

( طرف أول )

مقدم/ هانى على محمد الزمرانى

( إمضاء )



