

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٧١ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢١/١١/٢٠٢١

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥، ٨٨٩)

بإجمالى مساحة ٤٤.٨٨ فدان بما يعادل ١٨٨٥٠٨,٧٠م٢

الكاننة بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية

لإقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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 قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسكن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢
بالموافقة على الطلب المقدم من السادة هيئة الرقابة الإدارية بإعادة تخصيص
قطع الأراضى أرقام (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥) بإجمالى مساحة ٤٢ فدان تقريبا بالقطاع
الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة لصالح جمعية الكفالة للخدمات الإدارية والرعاية
الاجتماعية (الخاصة بأعضاء هيئة الرقابة الإدارية) لإقامة مشروع (تجارى - إدارى -
سكنى) بواقع (تجارى - إدارى) بنسبة (١٠٪) من إجمالى مساحة الأراضى ،
و(٩٠٪) عمرانى متكامل من إجمالى مساحة الأراضى باشتراطات بنائية
(٣٠٪ نسبة بنائية من مساحة النشاط ، وارتفاع أرضى + ٣ أدوار متكررة)
للنشاط (التجارى - الإدارى) ، و(٢٥٪ نسبة بنائية من مساحة النشاط ، وارتفاع
أرضى + ٤ أدوار متكررة) للنشاط العمرانى المتكامل على أن يتم التعامل على قطع
الأراضى عاليه كقطعة أرض واحدة مع الحفاظ على مسارات المرافق المارة بالطرق
الرئيسية طبقاً للمخطط المعتمد للمنطقة ، وذلك بنظام البيع وفقاً للقيمة البيعية للمتر
المربع التى يتم تحديدها من قبل اللجنة المختصة بالتسعير ، مع الالتزام بالشروط
والضوابط الآتية :

مدة تنفيذ المشروع ست سنوات تبدأ من تاريخ استصدار القرار الوزارى باعتماد
التخطيط والتقسيم .

عملة السداد لقطعة الأرض : الجنيه المصرى .

يتم سداد نسبة (١٠٪) من قيمة قطعة الأرض بالجنيه المصرى خلال شهر
من تاريخ الإخطار بموافقة مجلس الإدارة بالإضافة إلى (١٪) مصاريف إداريه
و(٠,٥٪) مجلس أمناء .

سداد باقى ثمن قطعة الأرض على أربع أقساط سنوية متساوية بالجنيه المصرى يستحق القسط الأول منها بعد عامين من التاريخ المحدد لسداد الدفعة المقدمة ، على أن يتم تحميل كافة الأقساط بالفائدة المعلنة بالبنك المركزى من تاريخ الإخطار بموافقة مجلس الإدارة وحتى تاريخ السداد ، (بالإضافة إلى ٢٪ طبقاً لتعليمات وزارة المالية و ٠,٥٪ مصاريف إدارية) .

تلتزم الجمعية بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة لإقامة المشروع .
تلتزم الجمعية بتحرير عقد البيع الابتدائى لقطع الأراضى خلال مدة لا تزيد عن ستة أشهر من التاريخ المحدد لسداد الدفعة المقدمة وتقديم كافة المستندات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم خلال مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ توقيع عقد البيع الابتدائى ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١/٢١ بين الهيئة والسادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية على قطع الأراضى أرقام (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥) بمساحة ٤٢,٨٢ فدان بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر بالجلسة رقم (٤)

بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ بالموافقة على الآتى :

تعديل تخطيط قطعة الأرض رقم (٨٨٩) بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة عن طريق ضم سطح الممرات المحيطة بها إلى مساحة قطعة الأرض لتصبح بمساحة ٢٥٧٣٠,٢٧٠٥ م^٢ بدلاً من ٢٤٣١٧ م^٢ .

تعديل نشاط قطعة الأرض رقم (٨٨٩) لتصبح بنشاط (فندقى) بنسبة بنائية (٢٠٪) وبارتفاع أرضى + ٤ أدوار متكررة بدلاً من نشاط (محطة خدمة وتموين سيارات) باشتراطات بنائية (١٥٪ نسبة بنائية وبارتفاع أرضى + أول) .

فيما يخص الطلب المقدم من السادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية بضم قطعة الأرض رقم (٨٨٩) بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة وذلك لقطع الأراضي أرقام (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥) الكائنة بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للجمعية بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٤٥) بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٢ فإن ذلك سيتيح للهيئة تحميل نصيبها من الطرق الخارجية المحيطة بها ولا سيما أن قطعة الأرض المطلوبة تكاد تكون مستقطعة من الأرض الأصلية، فترى الأمانة الفنية الموافقة الفنية على ذلك لتصبح مساحة قطعة الأرض المخصصة للجمعية ٢م١٨٨٥١٦,٢٨٨٩ بدلاً من ٢م١٧٩٨٥٣,٧٥٨٩ وبالتالي تكون الاشتراطات البنائية للمشروع بعد ضم المساحات المعروضة كالتالي:

المساحة الإجمالية للمشروع بعد الضم = ٢م١٨٨٥١٦,٢٨٨٩ وتشمل الآتي:

أولاً - مساحة ٢م١٨٢٧٨٣,٣٦٤٩ طبقاً للنشاط الأصلي لقطع الأراضي أرقام (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥) بنشاط (١٠٪ تجارى إدارى ، ٩٠٪ عمرانى متكامل) .
ثانياً - مساحة ٢م٥٧٣٠,٢٧٠٥ تمثل مساحة قطعة الأرض رقم (٨٨٩) بنشاط (فندقى) كخدمة استثمارية بنسبة بنائية (٢٠٪) وبارتفاع أرضى +
٤ أدوار متكررة .

الموافقة الفنية على تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بالمساحة الواردة بالبند أولاً عن طريق زيادة عدد الأدوار فى بعض العمارات لتصبح بارتفاع (أرضى +
٥ أدوار متكررة بدلاً من أرضى + ٤ أدوار متكررة) ، على أن يتم الالتزام بقيود الارتفاع المقرر للمنطقة .

على أن يتم الالتزام بما يلي :

العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية بزيادة دور .

العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد القيمة البيعية لمساحة قطعة الأرض رقم (٨٨٩) وبنشاطها المعتمد فندق بنسبة بنائية (٢٠٪) وبارتفاع أرضى + ٤ أدوار .

إجراء التسويات المالية اللازمة بشأن فرق المساحة الناتجة عن إضافة مساحة ٢٢٩٢٩,٦٠٦م الناتجة عن تحميل نصيب القطعة الأصلية من الطرق الخارجية وبذات نشاطها .

التسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية لاعتماد إجراءات الضم من اللجنة العقارية الرئيسية ومن ثم إبرام ملحق للتعاقد يتضمن ما جاء به عليه وذلك بعد تدقيق مساحة قطعة الأرض بعد الضم ، واستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٨٦٤٠) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٥ لجهاز مدينة القاهرة الجديدة متضمناً بأنه تم تحديد سعر المتر المربع للمساحات المضافة لقطعة الأرض رقم (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥) البالغ مساحتها ٤٢,٦٨ فدان الواقعة بالقطاع الرابع بمركز المدينة كالتالي :

قطعة الأرض رقم (٨٨٩) بمساحة ٢٥٧٣٠,٢٧٠٥م بنشاط (فندق) بواقع ١٩٦٦٠ ج/م٢ .

مساحة ٢٢٩٢٩,٦٠٦م بنشاط (مختلط) بواقع ٩٤٥٥ ج/م٢ .

وأنه جارى الاعتماد من اللجنة العقارية الرئيسية ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٥ لقطعة الأرض بمساحة

٢م١٨٨٥٠٨,٧٠ لجمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية ؛

وعلى خطاب قطاع الشؤون العقارية والتجارية رقم (٥٨٨٩٤) للموجه لجهاز مدينة القاهرة الجديدة والذي يشار فيه إلى قرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر بالجلسة رقم (٤) بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ والمنتهى بأن يتم التنسيق مع قطاع التخطيط والمشروعات في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بالجلسة رقم (١٥٩) بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١ بتفويض لجنة التخطيط والمشروعات في اعتماد إجراءات ضم قطع الأراضي وفقاً لما تضمنه القرار ومواصفات قطعة الأرض ومن ثم إبرام ملحق للتعاقد بعد تنفيذ مساحة قطعة الأرض بعد الضم ، واستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية الوارد برقم (٤٢٣٦١٢) بتاريخ ١٧/١١/٢٠٢١ متضمناً طلب استصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض رقم (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥، ٨٨٩) بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة ، ومرفق به تعهد منطقة الخدمات والتفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري للمشروع الواردة بتاريخ ١٧/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١٧/١١/٢٠٢١ ؛

وعلى النوتة الحسابية المعتمدة لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥، ٨٨٩) بإجمالى مساحة ٤٤,٨٨ فدان بما يعادل ٢م١٨٨٥٠٨,٧٠ الكائنة بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لإقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥، ٨٨٩) بإجمالى مساحة ٤٤,٨٨ فدان بما يعادل ٢م١٨٨٥٠٨,٧٠ (مائة وثمانية وثمانون ألفاً وخمسمائة وثمانية متراً مربعاً و ١٠٠/٧٠ من المتر المربع) الكائنة بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠٢١/١/٢١ وقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر بالجلسة رقم (٤) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٧ 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 و البيع لأعضاء الجمعية 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 منطقة الخدمات داخل مساحة العمرانى المتكامل لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

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 بالتعهد المقدم منها بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية ضمن مساحه النشاط المختلط ووفقاً لما تقرره اللجنة المختصة بالتسعير .

مادة ٦- تلتزم الجمعية بالتعهد المقدم منها بإبرام ملحق للتعاقد بشأن المساحات المضافة والخاصة بالمساحة الناتجة عن تحميل نصيب القطعة الأصلية من الطرق الخارجية وبذات نشاطها وكذا المساحة المضافة بنشاط فندق متى طلب منها ذلك .

مادة ٧- تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها 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 ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع خلال ست سنوات من تاريخ صدور هذا القرار وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١١- تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٢- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١، ٦٣، ٦٤، ٦٥، ٨٨٩) بإجمالى مساحة ٤٤,٨٨ فدان بما يعادل ٢م١٨٨٥٠٨,٧٠ الكائنة بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة جمعية الكنائس للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م١٨٨٥٠٨,٧٠ أى ما يعادل ٤٤,٨٨ فدان ، وينقسم المشروع إلى الآتى :

مساحة ٢م١٨٢٧٧٨,٤٣ بما يعادل ٤٣,٥٢ فدان (شاملة مساحة الطرق الخارجية) بنشاط (مختلط) بنسب استخدامات (١٠٪ تجارى إدارى - ٩٠٪ عمرانى متكامل) .

مساحة ٢م٥٧٣٠,٢٧ لقطعة الأرض بنشاط (فندقي) كخدمة استثمارية .

أولاً - الاستخدامات الخاصة بالنشاط المختلط بمساحة ٢م١٨٢٧٧٨,٤٣

بما يعادل ٤٣,٥٢ فدان :

١- النشاط العمرانى المتكامل :

تبلغ مساحة النشاط العمرانى المتكامل ٢م١٦٤٥٠٠,٥٩ بما يعادل ٣٩,١٧ فدان وتمثل نسبة (٩٠٪) من مساحة النشاط المختلط ؛ وتشمل الآتى :

الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢م٦١٤١٠,٠٠ بما يعادل ١٤,٦٢ فدان وتمثل نسبة (٣٧,٣٣٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م١٩٧٤٠,٠٧ أى ما يعادل ٤,٧٠ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٠٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢م٥٥٦٣٢,٥٢ أى ما يعادل ١٣,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٨٢٪) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^٢ ١٦٤٠٨,٠٠ أى ما يعادل ٣,٩١ فدان وتمثل نسبة (٩,٩٧%) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .
الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^٢ ١٣١٠,٠٠ بما يعادل ٢,٦٩ فدان وتمثل نسبة (٦,٨٨%) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .
الأراضى المخصصة للإسكان (عمارات) :

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢م^٢ ٨٢٢٥٠,٣٠ بما يعادل ١٩,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل ، وطبقاً للجدول الآتى :

اسم النموذج	تكرار النموذج	مساحة F.P.J ^٢ م ^٢	مساحة bua J ^٢ م ^٢	عدد الوحدات بالنموذج		مساحة bua J ^٢ م ^٢ للنموذج	مساحة F.P.J ^٢ م ^٢ للنموذج	إجمالى عدد الوحدات	
				أدنى	أقصى			أدنى	أقصى
A	٦	١٤٧٠	٩٥٥٥	٨٠	٦٠	٩٥٥٥	١٤٧٠	٤٨٠	٣٦٠
B	٤	٢٠٣٠	١٣١٩٥	٨٠	٦٠	١٣١٩٥	٢٠٣٠	٣٢٠	٣٤٠
C	٤	١٦٦٠	١٠٤٦٥	٨٠	٦٠	١٠٤٦٥	١٦٦٠	٣٢٠	٢٤٠
D	١	١٠٠٨	٦٥٥٢	٨٠	٦٠	٦٥٥٢	١٠٠٨	٨٠	٦٠
E	١	١٢٦٩	٨٢٤٨,٥	٨٠	٦٠	٨٢٤٨,٥	١٢٦٩	٨٠	٦٠
H	٤	١٢٦٢	٨٢٠٣	٨٠	٦٠	٨٢٠٣	١٢٦٢	٣٢٠	٢٤٠
الإجمالى	٢٠							١٦٠٠	١٢٠٠

الأراضى المخصصة للخدمات بمنطقة العمرانى المتكامل :

تبلغ الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢م^٢ ١٩٧٤٠,٠٧ أى ما يعادل ٤,٧٠ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل ، على النحو التالى :

رقم القطعة	المساحة		الاشتراطات البنائية	
	٢م ^٢	فدان	النسبة البنائية	الارتفاع بالأدوار
خدمات (١)	١٩٥٥٥,٠٧	٤,٦٦	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة	الردود
البوابات وغرف الأمن	١٨٥	٠,٠٤	دور ارضى فقط ، مساحة الغرفة لا تزيد عن ٢م ^٢	
الإجمالى	١٩٧٤٠,٠٧	٤,٧٠		

٢- النشاط التجارى الإدارى :

تبلغ مساحة النشاط التجارى الإدارى ١٨٢٧٧,٨٤ م^٢ بما يعادل ٤,٣٥ فدان وتمثل نسبة (١٠%) من مساحة النشاط المختلط ، وطبقاً للجدول التالى :

عدد الأدوار	النشاط	مساحة الدور الأرضى م ^٢	النسبة البنائية	مساحة الأرض م ^٢
أرضى + ٣ أدوار متكررة	تجارى - إدارى	٥٤٨٣,٣٥	%٣٠	١٨٢٧٧,٨٤

ثانياً - النشاط الفندقى بمساحة ٥٧٣٠,٢٧ م^٢ بما يعادل ١,٣٦ فدان :

عدد الأدوار	النشاط	مساحة الدور الأرضى م ^٢	النسبة البنائية	مساحة الأرض م ^٢
أرضى + ٤ أدوار متكررة	فندق	١١٤٦,٠٥	%٢٠	٥٧٣٠,٢٧

الاشتراطات البنائية العامة للنشاط المختلط :

١- الاشتراطات البنائية لمساحة العمرانى المتكامل :

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

- نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالى مساحة الأرض .
- لا تزيد النسبة البنائية للعمارات عن (٥٠%) من المساحة المخصصة للإسكان .
- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٤ أدوار) ويمكن أن تصل إلى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجم طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٤) بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ .
- وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
- يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى ، وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .
- البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية) .

لا تقل المسافة بين العمارات عن ٨م فى حالة ارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ، ١٠م فى حالة ارتفاع (أرضى + ٥ أدوار متكررة) وفى حالة الواجهات المصمته (لا يوجد بها فتحات) يمكن أن تصل المسافة إلى ٦م .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦م .

بالنسبة للعمارات الواقعة على طرق خارجية يكون الردود ٦م بعد حد الرصيف

و ٢م بالنسبة للطرق الداخلية بعد حد الرصيف .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البيرومات طبقاً لاشتراطات الجهات

المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

نسبة الأراضي المخصصة للخدمات تمثل من (٨٪ إلى ١٢٪) من إجمالى

مساحة أرض النشاط العمرانى المتكامل .

يتم توفير ممر مشاه لا يقل عن ٦م بين حد العمارة السكنية وأرض منطقة الخدمات .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة 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 تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالتسعير بعد

أخذ الموافقة اللازمة وطبقاً للقواعد المتبعة .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط طبقاً

للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده .

تلتزم الشركة بتحديد نشاط منطقة الخدمات واعتمادها وتنفيذها خلال المهلة

الممنوحة لتنفيذ المشروع .

٢- الاشتراطات البنائية لمنطقة التجارى الإدارى :

النسبة البنائية (٣٠%) من مساحة النشاط .

عدد الأدوار : (أرضى + ٣ أدوار متكررة) .

يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - خلفى - جانبي) لكل قطعة

أرض بما لا يقل عن ٦ م .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

الاشتراطات البنائية لمنطقة الفندق :

النسبة البنائية (٢٠%) من مساحة النشاط .

عدد الأدوار : (أرضى + ٤ أدوار متكررة) .

يتم الالتزام بارتدادات من جميع الجوانب (أمامى - خلفى - جانبي) لكل قطعة

أرض بما لا يقل عن ٦ م .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المائى للمشروع :

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لتوصية الاسكان	اقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUAم ^٢	اقصى مقنن مائى (م ^٢ /يوم)	اقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (م ^٢ /يوم)
١,٢٥	٢٠٥٦٢٥,٧٣	٣,٩٢	٨٠٧٨٠٠

تتعهد الجمعية واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع

مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويحتملان

وحدتها أى تبعات .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع "للعمارات" (أرضى + ٤ أدوار متكررة) ويمكن أن تصل إلى (أرضى + ٥ أدوار متكررة) تطبيقاً لنظام الحجوم طبقاً لموافقة اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٤) بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة .
- ٢- تتعهد جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية واستشارى المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات .
- ٣- تتعهد جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظام الحجوم على المنطقة السكنية ضمن مساحة النشاط المختلط وفقاً لما تقررره اللجنة المختصة بالتسعير ، كما تتعهد الجمعية بالالتزام بإبرام ملحق للتعاقد بشأن المساحات المضافة والخاصة بالمساحة الناتجة عن تحميل نصيب القطعة الأصلية من الطرق الخارجية وبذات نشاطها وكذا المساحة المضافة بنشاط "فندق" .
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية) .
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات داخل مساحة النشاط العمرانى المتكامل (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حده .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى للمباني السكنية طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .

٨- تلتزم جمعية الكنانة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية بالقيام بالآتى :

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها على نفقتها الخاصة .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى الصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى أعمال الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية .

٩- 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 .

١٠- تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .

١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- تلتزم الجمعية بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثان
(إمضاء)

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

