

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان
الكائنة جنوب الطريق الساحلى وبجوار مشروع سكن مصر
بمدينة العلمين الجديدة

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان
لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين
لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات
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 قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ بإعادة تخصيص قطع

أراضى كائنة بعدد (٩) مناطق بالساحل الشمالى الغربى بنطاق محافظة مطروح

(الحمام - العلمين - سيدى عبد الرحمن - رأس الحكمة - الضبعة - مرسى مطروح -

سيدى برانى - السلوم - النجيلة) لصالح هيئة المجمعات العمرانية الجديدة وذلك

لاستخدامها فى إقامة مجمعات عمرانية جديدة ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٣٠) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣ بالموافقة على تخصيص قطعة أرض بمساحة ١٢,٢ فدان بجوار مشروع سكن مصر بمدينة العلمين الجديدة لصالح الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين لإقامة مشروع عمرانى متكامل ووفقا للشروط والضوابط الواردة تفصيلا بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٥ لقطعة الأرض موضوع العرض الكائنة جنوب الطريق الساحلى بجوار مشروع سكن مصر بمدينة العلمين الجديدة وبلغت مساحتها ١٢,٢ فدان ، وأرفق به كارت وصف لقطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان بما يعادل ٢٥١٢١٠,٩٧ م^٢ ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٣٦) الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٩ باعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمناطق محل القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٦) بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٣ بالموافقة على تعديل نظام السداد لقطعة الأرض ليكون بسداد باقى ثمن القطعة على أربعة أقساط سنوية متساوية محملة بالأعباء مع الإبقاء على باقى البنود الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٣٠) بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٣ كما هى دون تعديل ؛

وعلى الطلب المقدم من السادة مكتب لويس للتصميمات والاستشارات الهندسية مفوضًا عن السادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين الوارد برقم (٤١٩٦٠٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٣٠ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض بمساحة ٢٥١٢١٠,٩٧ م^٢

بما يعادل ١٢,٢ فدان ، الكائنة بجوار مشروع سكن مصر ، المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين ، لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة العلمين الجديدة ، وأرفق بالطلب الآتى :

التعهد الذى يفيد بأن الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .
تعهد كل من الجمعية والمكتب الاستشارى بمسئوليتيهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك .

التفويضات الخاصة بالمراجعة الفنية والتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

صورة من كتاب الجمعية الذى يفيد بالتزامها بـ (التزام المنتفعين بالسداد وتحصيل دفعات الحجز والدفعات المقدمة والأقساط الربع سنوية ودفعة الاستلام ودفعة المرافق طبقاً لما ورد بدراسة الجدوى الاقتصادية والمالية للمشروع المقدم للهيئة ، وكذا التعهد بتمويل أى عجز تمويلي فى فترات إنشاء المشروع) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ لقطعة الأرض الكائنة بجنوب الطريق الساحلى بجوار مشروع سكن مصر بمساحة ١٢,٢ فدان والمخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين لإقامة مشروع عمرانى متكامل بمدينة العلمين الجديدة .

وعلى الطلب المقدم من السادة مكتب لوتس للتصميمات والاستشارات الهندسية مفوضاً عن السادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين الوارد برقم (٤١٩٧١٤) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٨ بخصوص طلب استصدار قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم بقطعة الأرض بمساحة ١٠,٩٧م^٢ بما يعادل ١٢,٢ فدان موضوع العرض والمرفق به عدد (٨) نسخ من اللوحات النهائية للمخطط التفصيلى للمشروع .

وعلى كتاب جهاز مدينة العلمين الجديدة السوارء برقم (٤٢٣٦٩) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠ مرفقا به لوحات المشروع بعء المراجعة والتوقيع ، كما تضمن الموقف المالى والعقارى لقطعة الأرض ؛

وعلى الإقاة بسءاء المصاريف الإءارىة المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باءءاء التخطيظ والتقسيم والسوارءة برقم (٤٢٣٧٧٥) بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢١ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقءم لتففيظ المشروع والمعءء من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦ ؛

وعلى النوءة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع والمعءءة من مءير عام المرافق بقطاع التئمية وتطوير المءن ؛
وعلى ءءول عءم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإءارات المءئصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيظ والمشروعات بهئة المءتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تئمية مءينة العلمين الجديدة بعء مراجعة المسءءاءات والرسومات المقءمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين باءءاء تخطيظ وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فءان الكائنة ءنوب الطريظ الساحلى بجوار مشروع سكن مصر بمءينة العلمين الجديدة لإقامة مشروع عمرانى مكامل ، ووفقا لأءكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائءه التئفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزارى رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى مءكرة السيد ء. مهندس. معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيظ والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٦ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان بما يعادل ١٠٠,٩٧م^٢ (واحد وخمسون ألفاً ومائتان وعشرة متراً مربعاً و ١٠٠/٩٧ من المتر المربع) الكائنة جنوب الطريق الساحلى وبجوار مشروع سكن مصر بمدينة العلمين الجديدة المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣- تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بان تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

مادة ٤- تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بالتزام الأعضاء بألية السداد وتحصيل دفعات الحجز والدفعات المقدمة والأقساط الربع سنوية ودفعة المرافق طبقاً لما ورد بدراسة الجدوى الاقتصادية والمالية للمشروع المقدم للهيئة .

مادة ٥- تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بتمويل أى عجز تمويلي فى فترات إنشاء المشروع .

مادة ٦- تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- تلتزم الجمعية بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكات المرافق على نفقتها الخاصة .

مادة ٨- تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الجهات المعنية قبل البدء فى التنفيذ وتحت إشراف استشارى المشروع وطبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الجمعية واستشارى المشروع .

مادة ٩- تلتزم الجمعية باستخراج التراخيص اللازمة من الجهاز المختصة قبل البدء فى أعمال البناء ، وفى ضوء قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها .

مادة ١٠- تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة ٩ من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والعرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١١- تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ١٣- يُنشر 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 الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان

الكائنة بجوار مشروع سكن مصر

والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

بمدينة العلمين الجديدة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٥١٢١٠,٩٧م^٢ أى ما يعادل ١٢,٢ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢٢٣٤٣٧,١٠م^٢ أى ما يعادل ٥,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٧٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٢٤٨٢٢,٠١م^٢ أى ما يعادل ١,١٥ فدان وتمثل نسبة (٩,٤٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء و ممرات المشاة بمساحة ١٠٥٦٥,٥٧م^٢ أى ما يعادل ٢,٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٦٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ومواقف انتظار السيارات بمساحة ٢٤٧٦٩,٣١م^٢ أى ما يعادل ١,١٤ فدان وتمثل نسبة (٩,٣١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٧٦١٦,٩٨م^٢ أى ما يعادل ١,٨١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للإسكان بمساحه ٢٣٤٣٧,١٠م^٢ أى ما يعادل ٥,٥٨ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٧٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وفقاً لجدول النماذج التالى :

الارتفاع	إجمالي مساحة الأديوار الأرضي F.P م ^٢	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات بالنموذج		التكرار	مساحة الدور الأرضي (F.P)	النموذج
			أرضي	متكرر			
بدرج - أرضي + أدوار علوية	١٦٥١,٥٦	٦٠	٤ (سكني)	٢٠	٣	٥٥٠,٥٢	أ
			٤ (سكني) × ١٦ = وحدة	متكرر			
	٨٤٢,١٧	٣٠	٦ (سكني)	٣٠	١	٨٤٢,١٧	ب
			٦ (سكني) × ٢٤ = وحدة	متكرر			
	١١٠٧,٩	٤٠	٤ (سكني)	٢٠	٢	٥٥٣,٩٥	ج
			٤ (سكني) × ١٦ = وحدة	متكرر			
	٥٥٣,٩٥	٢٠	٤ (سكني)	٢٠	١	٥٥٣,٩٥	ج /
			٤ (سكني) × ١٦ = وحدة	متكرر			
	٢٥٣٠,١١	٩٠	٦ (سكني)	٣٠	٣	٨٤٣,٣٧	د
			٦ (سكني) × ٢٤ = وحدة	متكرر			
	١٦٨٢,٦٤	٦٠	٦ (سكني)	٣٠	٢	٨٤١,٣٢	هـ
			٦ (سكني) × ٢٤ = وحدة	متكرر			
	٣٣٥٠,٢٢	١٢٠	٨ (سكني)	٤٠	٣	١١١٦,٧٤	و
			٨ (سكني) × ٣٢ = وحدة	متكرر			
	١١٧١٨,٥٥	٤٢٠			١٥	الإجمالي	

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :

أولاً - الاشتراطات العامة للإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠%) من إجمالي مساحة المشروع .

لا تزيد المساحة المبنية بالنشاط السكني عن (٢٥%) من إجمالي مساحة أرض

المشروع وبارتفاع (أرضي + ٤ ادوار) بمعامل إشغال (١,٢٥) .

يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٥٪) من المسطح المبنى بالدور الأرضى وبما لا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .

يسمح بعمل دور بدروم ويستغل بالأنشطة المصرح بها .

يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

الالتزام بترك مسافة ٦م كحدود من الحدود الخارجية لقطعة ارض المشروع حتى حد المباني .

الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

المسافة بين العمارات وبعضها البعض لا تقل عن ١٠م ، ويمكن أن نقل إلى ٦م فى حالة الواجهات الجانبية المصمتة .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢متر بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد العمارة .

ثانياً - المساحة المخصصة لمنطقة الخدمات :

الأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات بمساحة ٤٨٢٢,٠١م^٢ أى ما يعادل ١,١٥ فدان

وتمثل نسبة (٩,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً للبيان التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة		الاشتراطات	
		م ^٢	فدان	نسبة بناء	الارتفاع
١	مسجد	١٠٨٩,٤٧	٠,٢٦	٣٠٪	وفقاً لارتفاع المبانى الدينية المعمول بها بالهيئة
٢	نادى إجتماعى	٣٦٦٦,٢٢	٠,٨٧	٢٠٪	أرضى + دور
٣	بوابات عدد ٢ غرف أمن	٦٦,٣٢	٠,٠٢	مساحة غرفة الأمن ٢م ^٢ الارتفاع أرضى فقط عدد ١ بوابة بمسطح ٢م ^٢ ٣٢	يتم ترك ردد من حدود الأرض لا يقل عن ٦م
	الإجمالى	٤٨٢٢,٠١	١,١٥		

الإشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :

نسبة أراضي الخدمات تتراوح بين (٨ - ١٢٪) من إجمالي مساحة المشروع .
 يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن (٢٠٪) كالتالي (١٠٪ مغلق ، ١٠٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة للمنطقة .
 يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
 الالتزام بترك ممر بعرض ٦م بين حد المباني السكنية وأرض الخدمات .
 تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين بأن تكون الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجي وفي حالة التخديم من الطريق الخارجي أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

جدول المقنن المائى :

المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م ^٢)	المسطحات البنائية المحققة بالمشروع (B.U.A) بخلاف البروزات (م ^٢)	أقصى مقنن مائى مسموح به للمشروع (م ^٢ /يوم)	أقصى كميات مياه مقررة للمشروع (ل/يوم)
٥١٢١٠,٩٧	١,٢٥	٦٤٠١٣,٧١	٥٨٥٩٢,٧٥	٥,٧١	٣٦٥٥١٨,٣٠

جدول عدد الوحدات :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للثبوتة الحسابية المعتمدة
٤٢٠	١٨٢٧

مع التزام الجمعية بالآتى :

- تلتزم الجمعية بالمعدل الأدنى لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم) .
- تلتزم الجمعية بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ (١٨٢٧ فرد) .
- تلتزم الجمعية بالشروط الواردة بالمادة الثانية من القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الجمعية بأن كمية مياه الصرف الصحى طبقا للكود المصرى .

التعهد :

يتعهد كلا من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين مالكة قطعة الأرض بمساحة ١٢,٢ فدان الكائنة بجوار مشروع سكن مصر بمدينة العلمين الجديدة والمكتب الهندسى / نادى أيوب ، استشارى المشروع سالف الذكر ، بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أى تبعات طبقاً لذلك .

بالتفويض عن الجمعية

المهندس/ نادى لويس أيوب قلادة

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به للعمارات السكنية (أرضى + ٤ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها فقط وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة لمنطقة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات (عدا المسجد على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى)
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجلة إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤- تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى .
- ٨- تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لضباط القوات المسلحة العاملين المتقاعدين بالقيام بالأتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات و غاز وتوصيلها بالمبانى على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

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

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار 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 واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفه مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة و اى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
تركيب عدداً أو عدادات قياس تصريف 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 الري .

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 بالمدينة .

٩- كما تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات ، وفقاً للكوڊ المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- يتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، القرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ، وكذا الالتزام بشروط التخصيص الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٣٠ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الجمعية

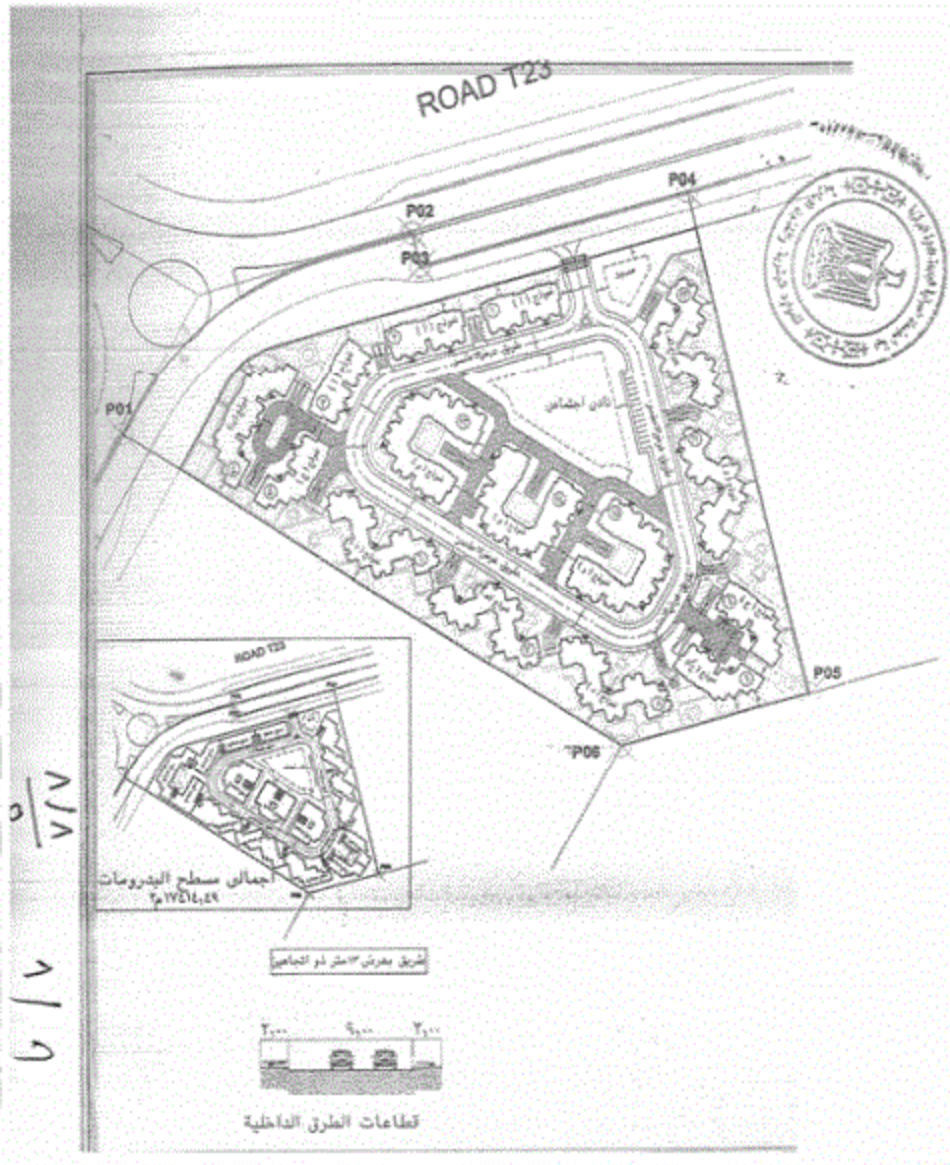
المهندس/ نادى لويىس أيوب قلادة

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

أ.د.م/ وليد عباس عبد القوى



$\frac{5}{17}$

$\frac{6}{17}$

قطعاعات الطرق الداخلية