

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧١٨ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٢/٨/٢٠٢٣

باعتقاد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨) بمساحة إجمالية ٨,٩٨ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لجمعية النصور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) لإقامة مشروع عمرانى متكامل

والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٥٢٩ لسنة ٢٠١٩

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القنون 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 المجتمعات 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 ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٩ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية حوالى (٩ أفدنة) بنظام البيع لجمعية النصور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) المشهورة برقم (٢٤١) لسنة ١٩٨٢ لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالضوابط الواردة بالقرار ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣١ لقطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة لجمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) بمساحة فعلية مقيسة من الطبيعة ٢٣٧٧٥٦,٤١ م^٢ ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) لقطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩ أفدنة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٥٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٩ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨) بمساحة ٨,٩٨ فدان بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لجمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى الطلب المقدم من الجمعية المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٧٩٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٠ لتعديل القرار الوزارى الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٧٢٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٢ المتضمن أنه تم سداد جزء من القسط الثانى المستحق بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢١ وباقى القسط مستحق الأداء بخلاف غرامات التأخير ، وكذا تنتهى مدة تنفيذ المشروع والمهلة الأصلية والمضافة بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٩ ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٨٠٤٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٣ بالموافقة من الناحية الفنية على زيادة الارتفاع المسموح للمباني عالية ليصبح (بدروم + أرضى + ٥ أدوار متكررة) بدلاً من (بدروم + أرضى + ٤ أدوار متكررة) بذات النسبة البنائية المسموح بها وما يستتبعه من زيادة كثافة المشروع إلى ١٨٠ فرد/ فدان بدلاً من ١٥٠ فرد/ فدان وذلك شريطة التنسيق مع قطاع التنمية وتطوير المدن بشأن تدعيم المرافق والقيمة المحددة لذلك أولاً ومن ثم استكمال الإجراءات بالضوابط الواردة تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلسته رقم (٥٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ بشأن تحديد قيمة العلاوة المستحقة نظير إضافة (دور أرضى + ٥ أدوار متكررة) بدلاً من (دور أرضى + ٤ أدوار متكررة) بالمنطقة السكنية بالمشروع المقام على قطعة الأرض رقم (٢٨) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بنشاط عمرانى متكامل بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى خطاب المكتب الاستشارى الهندسى مفوضاً عن السادة/ جمعية النسور التعاونية للبناء والإسكان الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٩٥٥٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/١٨ والمرفق به عدد ٧ نسخ من اللوحات النهائية للمشروع للاعتماد والتعهدات المطلوبة (منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ، ولم يتم البيع أو التصرف فى أى من الوحدات محل التعديل ، وعدم تعارض التعديلات مع العقود المبرمة بين الشركة وعملائها ، وبسداد كل من قيمة تدعيم المرافق و علاوة نظير زيادة دور إضافى قبل البدء فى استخراج تراخيص البناء) ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٣٤٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٨ المتضمن موقف المشروع عاليه وأن مهلة المشروع تنتهى فى ٢٠٢٤/١٢/١٦ ومرفقاً به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة الاعتماد ؛

وعلى الإقادة بقيام الجمعية بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى المعدل للمشروع الواردة بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٨ ؛

وعلى التعهدات المقدمة من الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ جمعية النسور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨) بمساحة إجمالية ٨,٩٨ فدان بما يعادل

٢٣٧٧٥٦,٤١ بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للجمعية لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٥٢٩ لسنة ٢٠١٩ ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛ وعلى مذكرة السيد د. مهندس/ معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٨ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــــــــــــــــرر :

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨) بمساحة إجمالية ٨,٩٨ فدان بما يعادل ٢٣٧٧٥٦,٤١ م^٢ (سبعة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وستة وخمسون متراً مربعاً و ٤١/١٠٠ من المتر المربع) بمنطقة إسكان الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة لجمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) لإقامة مشروع عمرانى متكامل والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٥٢٩ لسنة ٢٠١٩ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠١٨/٨/١٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، والالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإدراجها ضمن ملاحق العقود المبرمة مع المطورين العقاريين ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل ، وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بأن كافة التعديلات المطلوب اعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكي / قاطنى المشروع ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر اعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير زيادة دور إضافى للمباني السكنية بالمشروع وكذا سداد قيمة تدعيم المرافق الرئيسية طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير قبل البدء فى استخراج التراخيص ، وحال عدم الالتزام تعتبر الموافقة لاعية ويتم الرجوع للاشتراطات الأصلية وطبقاً للقواعد المعمول بها .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات المحلية بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفي حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - 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 على أن تلتزم الجمعية بتنفيذ كامل مباني المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .

مادة ١١ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٢ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٣ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٥ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالي 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 تعديل التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٢٨) بمساحة إجمالية

٨,٩٨ فدان بما يعادل ٣٧٧٥٦,٤١ م^٢ بمنطقة إسكان الجمعيات

بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة لجمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو)

لإقامة مشروع عمراني متكامل والسابق اعتماده

بالقرار الوزاري رقم ٥٢٩ لسنة ٢٠١٩

مساحة أرض المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٧٧٥٦,٤١ م^٢

أى ما يعادل ٨,٩٨ فدان .

مكونات المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٨٨٧٤,١٩٩ م^٢ بما يعادل ٤,٤٩٤

فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤٥٣٠,٦٣٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٧٨

فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة وممرات المشاة

١٠٥٦,٨٩٣ م^٢ بما يعادل ٠,٢٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢,٨%) من إجمالي

مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٦٠٩٠,٣٧ م^٢ بما يعادل

١,٤٥ فدان وتمثل نسبة (١٦,١٣%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للطرق الخارجية ٧٢٠٤,٣١ م^٢ بما يعادل

١,٧١ فدان وتمثل نسبة (١٩,٠٨١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - أراضي الإسكان على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٨٨٧٤,١٩٩ م^٢ بما يعادل ٤,٤٩٤ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول النماذج التالي :

رقم النموذج	مساحة الدور الأرضي % (F.P)	التكرار	إجمالي مساحة الدور الأرضي % (F.P)	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	الارتفاع
أ	٢٠١٤,١٤١	٢	٤٠٢٨,٢٨٢	٩٤	١٨٨	بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة
ب	٢٢٩٦,١٠٥	١	٢٢٩٦,١٠٥	٩٤	٩٤	بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة
ج	٢١٦٩,٠٠٣	١	٢١٦٩,٠٠٣	٩٣	٩٣	بدروم + أرضي + ٥ أدوار متكررة
الإجمالي	-	-	٨٤٩٣,٣٩	-	٣٧٥	-

الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية بالمشروع :

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

المساحة المسموح بالبناء عليها للعمارات السكنية لا تزيد عن (٤٥%) من المساحة المخصصة للإسكان .

الارتفاع المسموح به للعمارات : (أرضي + ٤ أدوار متكررة) .

وتمت الموافقة على زيادة الارتفاع ليصبح (أرضي + ٥ أدوار متكررة) طبقاً للموافقة الصادرة بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٨٠٤٤) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٣ بدلاً من (أرضي + ٤ أدوار متكررة) بذات النسبة المئوية المسموح بها وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة للمنطقة وما يستتبعه من زيادة كثافة المشروع إلى ١٨٠ شخص/فدان بدلاً من ١٥٠ شخص/فدان وذلك بالشروط الواردة تفصيلاً بالكتاب .

الكثافة السكانية المحققة بالمشروع بلغت ١٨٠ شخصاً/فدان .

يصرح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور بدروم والجارى العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .

المسافة بين العمارات السكنية لا تقل عن (١٠م) وفي حالة الواجهات الجانبية المصممة يمكن أن تصل إلى (٦م) .

المسافة بين العمارات السكنية وبين حد الجار والطرق الخارجية لا تقل عن (٦م) .

ترك مسافة لا تقل عن (٢م) بعد عرض الرصيف للطريق الداخلى حتى حد الكتلة (المباني) .

لا تقل المسافة بين عمارات المشروع وفيلات أى مشروع مجاور - إن وجدت - عن (٥٠ مترًا) شاملة عروض الطرق والارتدادات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات للعمارات السكنية طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .

ثانياً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للخدمات ٤٥٣٠,٦٣٨م^٢ بما يعادل ١,٠٧٨ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع طبقاً للجدول التالى :

منطقة الخدمات	النشاط	مساحة الأراضى		الاشتراطات البنائية	
		م ^٢	فدان	الارتفاع	النسبة البنائية (%)
د	تجارى إدارى	٤٠٠٠	٠,٩٥٢	بدروم + أرضى + دورين	٣٠
هـ	نادى اجتماعى	٤٤٠,٨٨	٠,١٠٥	أرضى + أول	٢٠
و	شرف أمن وبيوآيات	٨٩,٧٥٨	٠,٠٢١	لا تزيد مساحة الغرفة عن ٢م ^٢	أرضى فقط
الإجمالى		٤٥٣٠,٦٣٨	١,٠٧٨	-----	

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :

مساحة الأراضي المخصصة للخدمات تتراوح من (٨%) إلى (١٢%) من مساحة أرض المشروع .
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وفقاً للاشتراطات المعمول بها لمناطق الخدمات داخل المشروعات الاستثمارية .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يتم ترك ردود لا يقل عن (٦م) من حدود المباني السكنية وأراضي الخدمات .
تتعهد الجمعية بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخدم مباشر من الخارج ، وفى حالة التخدم الخارجى يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .
يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
يقتصر استخدام دور البدروم على الأنشطة المصرح بها بالهيئة .

تعهدات :

تتعهد جمعية النصور التعاونية للبناء والإسكان بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع ولا يكون لها تخدم مباشر من الخارج ، وفى حالة التخدم الخارجى يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك وبعد الحصول على الموافقات اللازمة .
تتعهد الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير زيادة دور إضافى للمباني السكنية بالمشروع لتصبح (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بدلاً من (أرضى + ٤ أدوار متكررة) وكذلك سداد قيمة تدعيم المرافق الرئيسية طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالهيئة وذلك قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء وحال عدم الالتزام بالسداد تعتبر الموافقة الصادرة برقم (٥٨٠٤٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٣ لاجية ويتم الرجوع للاشتراطات الأصلية للمشروع .

المفوض عن الجمعية

(**إمضاء**)

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (بدروم + أرضى + ٤ أدوار) وتمت الموافقة على زيادة ارتفاع العمارات ليصبح (بدروم + أرضى + ٥ أدوار) طبقاً للموافقة الصادرة بخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٥٨٠٤٤ لسنة ٢٠٢٢ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة للمنطقة وما يستتبعه من زيادة كثافة المشروع إلى ١٨٠ شخص/ فدان بدلاً من ١٥٠ شخص/ فدان وذلك بالشروط الواردة تفصيلاً بالكتاب ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون أدنى مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة .
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له (مشروع عمراني متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥%) من مساحة الدور الأرضى للعمارات السكنية ، طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛ ولا تزيد عن (١٠%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى لمباني الخدمات .
- ٦- تتولى جمعية النور التعاونية للبناء والإسكان (الجو) على نفقها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغزل وتوصيلهم بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات لداخلية 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 .

- ٧- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصافة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفتها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصلار للمبانى وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٤- تلتزم الجهة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٥- تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

مفوض عن الجمعية

(إمضاء)

