

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٧٦٣ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠

باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٤٧ فدانًا بما يعادل ٢٠٠٠ م٢ الكائنة  
بمنطقة الحى السكنى المميز - الثالث عشر - المجاورة السادسة بالوصلة العرضية الجنوبية طريق  
الكريمات بمدينة بنى سويف الجديدة المخصصة للسادة جمعية الصفة التعاونية للبناء والإسكان  
لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

## وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية



بعد الاطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وlawاته التنفيذية.

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ وlawاته التنفيذية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتقاد القواعد والاشتراطات البنائية المقيدة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات  
العمرانية الجديدة وفقاً لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ وlawاته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بحاسمه رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٢ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٤٧ فدان الكائنة بالوصلة  
السادسة بالحي الثالث عشر بالوصلة الجنوبية لطريق الكريمات بمدينة بنى سويف الجديدة وذلك بنظام البيع لصالح / جمعية الصفة التعاونية للبناء والإسكان  
لإقامة مشروع عمرانى متكامل وذلك وفقاً للضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١١ لقطعة الأرض بمساحة أجمالية (٢٠٠٠ م٢) الكائنة بمنطقة الحى السكنى المميز - الثالث عشر - المجاورة  
السادسة - بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريمات بمدينة بنى سويف الجديدة.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / جمعية الصفة التعاونية للبناء والإسكان لقطعة الأرض  
(بدون) بمنطقة الحى السكنى المميز - الثالث عشر - المجاورة السادسة - بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريمات بمدينة بنى سويف الجديدة بمساحة  
١٩٧١٠ م٢ بما يعادل (٤٧) فدان تحت العجز والزيادة لاقامه مشروع عمرانى متكامل.

وعلى الطلب المقدم من السادة / مركز استشارات وبحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي بجامعة القاهرة مفوضاً عن جمعية الصفة التعاونية للبناء والإسكان  
الوارد برقم (٤٦٢٦٩) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٩ بخصوص طلب اعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض بمساحة ٤٧ فدان الكائنة بمنطقة الحى السكنى المميز الثالث  
عشر المجاورة السادسة - مدينة بنى سويف الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل والمخصصة للجمعية.

الطلب المقدم من السادة / مركز استشارات وبحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي بجامعة القاهرة مفوضاً عن جمعية الصفة التعاونية للبناء والإسكان الوارد  
برقم (١٩٧٤٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٢ مرفقاً به عدد ٧ نسخة نهائية للمشروع على قطعة الأرض عاليه .

وعلى البرنامج الزمني المقدم من الجمعية لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٣ .

وعلى كتاب جهاز مدينة بنى سويف الجديدة الصادر برقم (١٠٧٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٩ مرفقاً به عدد (٧) لوحات نهائية للمخطط التفصيلي بعد المراجعة والتقرير  
عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض.

وعلى الإفاده بسداد الجمعية المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصروفات الإدارية المستحقة تغير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض  
عليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٦٢٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٩ .

- وعلى النونة الحسابية لـ «عمال مياه الشرب (المفن المائي) للمشروع المقعدة من جهة الاختصاص بالهيئة .
- وعلى التعهدات المقدمة والموثقة من رئيس مجلس إدارة الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطعان التخطيط والمشروعات ب الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة بنى سويف الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / جمعية الصفة التعاوينة للبناء والاسكان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض (رقم (بدون) بمساحة (٧٤٦٣) بـ م٢) الكائنة بمنطقة الحي السكني المميز - الثالث عشر - المجاورة السانسة - بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريمات بمدينة بنى سويف الجديدة لإقامة مشروع (أعمراني متكامل) . ووفقاً لـ حكم قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته وما في القرار الوزاري (رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطعان التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٩ المنسوبة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

## "( )"

- ماده (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض (رقم (بدون) بمساحة (٧٤٦٣) م٢) الكائنة بمنطقة الحي السكني المميز - الثالث عشر - المجاورة السانسة - بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريمات بمدينة بنى سويف الجديدة المخصصة للسادة / جمعية الصفة التعاوينة للبناء والاسكان لإقامة مشروع (أعمراني متكامل) . وذلك طبقاً لـ الشروط والمتطلبات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد البرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٩ . والتي تعتبر جديعاً مكملة لهذا القرار .
- ماده (٢) : تلتزم الجمعية المخصصة لها بـ عدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة المسئولة على ذلك ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٨٤) لسنة ٢٠٢٢ بإدراج ضوابط بين وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحريم ملحق للعقد البرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .
- ماده (٣) : تلتزم الجمعية المخصصة لها باستخدام قطعة الأرض محل القرار الحال في الغرض المخصص لها . وفي حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشتراطات البنائية يتم الإلتزام بـ سداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط الموافقة المسبقة من الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقاً للقواعد والنظام المتبعة .
- ماده (٤) : تلتزم الجمعية المخصصة لها بالتعهد الم الموقع منها أن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط . وفي حالة التدريب من الخارج أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- ماده (٥) : تلتزم الجمعية المخصصة لها واستشاري المشروع بـ مسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحدة المخطط المقدمة منها وتحصلهما ودھما آية تبعيات لذلك ودون ادنى مسؤولية على الهيئة (و) الجهاز .
- ماده (٦) : تلتزم الجمعية المخصصة لها بالبرنامج الزمني للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذها .

- مادة (٧) : تلتزم الجمعية المخصصة لها بالاشتراطات البنائية المعول بها باهيئة والمن الجديدة كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيمه (٣٠٪) المسحوم بها من قبل وزارة الدفاع.
- مادة (٨) : تلتزم الجمعية المخصصة لها بتنقيح الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقدة عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ. وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تلتزم الاجراءات القانونية المناسبة.
- مادة (٩) : تلتزم الجمعية المخصصة لها بمدفأة جهاز المدينة المختص بالمستدات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولابتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها
- مادة (١٠) : تلتزم الجمعية المخصصة لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالملادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالملادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الارض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد. وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الاجراءات القانونية المناسبة
- مادة (١١) : تلتزم الجمعية المخصصة لها باعتماد رسومات وتصميم وم مواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- مادة (١٢) : تلتزم الجمعية المخصصة لها بتوفير أماكن شحن السيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة على نفقها الخاصة
- مادة (١٣) : تلتزم الجمعية المخصصة لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرارات وتعديلاته
- مادة (١٤) : تلتزم الجمعية المخصصة لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعول به ب الهيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة.
- مادة (١٥) : ينشر هذا القرار في الواقع المصري. وي العمل به من اليوم التالي لن تاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني

لشروط المرفقه

الوزارى الصالى، يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة حوالي ٤٧ فدان (١٩٧٤٠ م) الكائنة بمنطقة السكنى العتير، الثالث عشر - المجاورة السادسة - وبالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكرمات بمدينة بنى سويف الجديدة والخاصة للسادة / جمعية المصفوة التعاونية للبناء والإسكان؛ لأقامه مشروع عمرانى متكامل

نَّةِ الْمُشَكِّعَةِ -

جمالي مساحة قطعة الارض المخصصة للمشروع (١٩٧٤٠٠ م٢) بما يعادل ٤٧ فدان.

بيانات المشروع:-

- تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٩٣,٩٢ م٢ بما يعادل ٢٣,٥٠ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
  - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩٣,١٤ م٢ بما يعادل ٣,١٤ فدان وتمثل نسبة ٦,٦٩٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
  - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٣٤,٤٧٦١٩ م٢ بما يعادل ١١,١٤ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٦٩٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع
  - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٧٥,٢٨٢٧٨ م٢ بما يعادل ٦,٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٣٣٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع.
  - تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ٥٠,٤٥٧ م٢ بما يعادل ٢,٤٩ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٠٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع.

- لاً: الاراضي المخصصة للإسكان:

- ٢٣،٥٠ فدان وبمقدار ٩٣٪ من المساحة المخصصة للاستعمال السكاني، وتمثل نسبة ٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وطبقاً للجدول قطع الأرض التي:

المساحات المبنية (BUA)	% النسبة البنائية	مساحة الدور الارضي (م²) FP	عدد الادوار	عدد الوحدات بقطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	نقطة
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٩	٤١١,٥٤	٩	٨٥٩,٨٧	١	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	٢	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	٣	
١٧٨٤,٤٦	%٤٣,٨	٣٧٤,٣٣	٩	٨٦١,٥٣	٤	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	٥	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	٦	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	٧	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	٨	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	٩	
١٧٦٧,٣٣	%٤٣,١	٣٧٠,٥٧	٩	٨٦٠,٤٤	١٠	
١٨٣٨,٦٦	%٤٧,٦	٤٠٦,٥٨	٩	٨٥٩,٢٠	١١	
١٨٦٢,٩٦	%٤٨,٠	٤١٦,٩٩	٩	٨٦١,٧٢	١٢	
١٨٦٢,٢٠	%٤٨,٢	٤١٦,٧١	٩	٨٦٠,٣٥	١٣	
١٨٧٣,٤١	%٤٨,٣	٤١٦,٣١	٩	٨٦١,٤٠	١٤	
١٨٦٩,٩٧	%٤٨,٣	٤١٥,٥٥	٩	٨٦٠,٣٢	١٥	
١٨٧٥,٥٦	%٤٨,٣	٤١٦,٦٨	٩	٨٦١,٨٨	١٦	
١٨٧٢,٤٤	%٤٨,٣	٤١٦,٠١	٩	٨٦١,١٤	١٧	
١٨٧٢,١٥	%٤٨,٣	٤١٦,٠٣	٩	٨٦١,٧٣	١٨	
١٨٦٥,٤٣	%٤٨,٢	٤١٤,٤٦	٩	٨٦٠,٤٦	١٩	
١٨٥٩,٤٥	%٤٨,١	٤١٣,٢١	٩	٨٥٩,٨٥	٢٠	
١٣٦٦,٥٧	%٤٣,٧	٣٠٣,٦٨	٩	٨٥٩,٤٥	٢١	
٢٠٧٠,٠٩	%٥٣,٥	٤٦٠,٠٢	٩	٨٥٩,٤٢	٢٢	
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦	٩	٨٦٠,١٤	٢٣	
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦	٩	٨٦٠,١٤	٢٤	
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦	٩	٨٦٠,١٤	٢٥	
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦	٩	٨٦٠,١٤	٢٦	
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦	٩	٨٦٠,١٤	٢٧	
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦	٩	٨٦٠,١٤	٢٨	
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦	٩	٨٦٠,١٤	٢٩	



مساحات المبنية (BUA)	النسبة البنائية %	مساحة الدور FP	عدد الأدوار	عدد الوحدات بقطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	م دة
١٢٧٣,٨٠	%٤٨,٢	٣١٨,٤٥	٨	٦٦٠,٦٤	٨	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٨	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٨	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٨	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٨	
١٢٩٧,٤٨	%٤٧,٥	٢٩٩,٣٧	٨	٦٣٠,٤٥	٨	
١٢٧٥,٨٧	%٤٨,٣	٣١٨,٩٧	٨	٦٦٠,٩١	٨	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٩٠	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٩١	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٩١	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٩١	
١٢٧٤,٠٨	%٤٨,٢	٣١٨,٥٢	٨	٦٦٠,٧٣	٩٤	
١٣١١,٩٨	%٤٩,٦	٣٢٨,٠٠	٨	٦٦٠,٦٤	٩٥	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٩٦	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٩٧	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٩٨	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	٩٩	
١٣١٠,٠٣	%٤٨,٦	٣٢٧,٥١	٨	٦٧٤,٤٩	١٠٠	
١٢٨٣,٣٢	%٤٨,٦	٣٢٠,٨٣	٨	٦٦٠,٤٩	١٠١	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	١٠٢	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	١٠٣	
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠	٨	٦٦٠,٠٠	١٠٤	
١٢٧٤,٠٨	%٤٨,٢	٣١٨,٥٢	٨	٦٦٠,٧٣	١٠٦	
٤٠١٦,٩٤	%٥٥,٨	٨٠٣,٣٩	٢٠	١٤٣٩,٩٨	١٠٧	
٤٠١٦,٩٤	%٥٥,٨	٨٠٣,٣٩	٢٠	١٤٣٩,٩٨	١٠٨	
٣٢١٢,٥١	%٥٣,٥	٦٤٢,٥٠	٢٠	١٢٠٠,٥٨	١٠٩	
١٧١٩,٨١	%٤٤,٩	٣٨٢,١٨	٩	٨٥٢,٠١	١١٠	
١٨٢٤,٨٣	%٤٧,٧	٤٠٧,٧٤	٩	٨٥٤,٣٤	١١١	
١٨٢٤,٨٣	%٤٧,٨	٤٠٧,٧٤	٩	٨٥٣,٣٤	١١٢	
١٨٢٤,٨٣	%٤٨,٠	٤٠٧,٧٤	٩	٨٤٩,٥١	١١٣	
١٨٢٤,٨٣	%٤٧,٧	٤٠٧,٧٤	٩	٨٥٤,٣٤	١١٤	
١٨٢٤,٨٣	%٤٧,٧	٤٠٧,٧٤	٩	٨٥٤,٣٤	١١٥	
١٨٢٤,٨٣	%٤٧,٧	٤٠٧,٧٤	٩	٨٥٤,٣٤	١١٦	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	١١٧	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	١١٨	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	١١٩	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	١٢٠	
١٨٥١,٩٣	%٤٧,٨	٤١١,٥٤	٩	٨٦٠,١٤	١٢١	
١٨٧٤,٨٥	%٤٨,٤	٤١٦,٦٣	٩	٨٦٠,١٤	١٢٢	
٢١٦٨٦٩,٤٧		٤٩٤٨٦,٩٤	١٠٩٧	٩٨٦٩٣,٩٣	الإجمالي	

\* على أن يتمأخذ التهدادات الالزامية على الجمعية بعدم الاستقلال أو الربط بين المسطحات المبنية وغير مبنية بالأنوار المتكررة (حال عدم استكمال كامل الدور) باي شكل من اشكال الاستقلال ، على أن يقوم جهاز المدينة بمراجعة ذلك أثناء استخراج التراخيص لبناء المباني.

بدروم + أرضي  
٣ أدوار متكررة

بدروم + أرضي  
٤ أدوار متكررة

+  
٣ أدوار متكررة +  
جزء من الدور الرابع  
المتكرر

**الاشتراطات التخطيطية لمناطق الأسكان:**

- المساحة المخصصة للأسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- النسبة النباتية للعمرات لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للأسكان.
- الارتفاع المسموح به أرضي + (٣) أدوار متكررة، ويسمح بتطبيق نظرية الجوم بزيادة عدد الأدوار بالعمرات السكنية مع احتفاظ على المسطحات البنائية المقررة للمشروع، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من هيئة عمليات القرارات المسلحة والارتدادات المقررة.
- يتم ترك ردور حول مباني العمرات (٤م) لكل مبني من جميع الجهات وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبني.
- ترك مسافة بين عمارت المشروع وفيلات أي مشروع مجاورة إن وجد لا تقل عن (٥٠م) شاملة عروض الطرق والارتدادات.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ متر بين حد المبني والرصيف.
- يسمح بعمل دور بدور مسلح أسلق المباني السكنية يستغل بالأشطحة المصعد بها بدور البرومات والجاري العمل بها بالهيئة دون مستوى جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البروم.
- يتم ترك ردور (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المكان المطلة على الطرق المحطة أو حدود الجار.
- لا تزيد أطوال البلاوكات السكنية عن ٢٥٠ م مقاسة من محور البلوك وفي حال زيادة الطول عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦م على الأدنى تزيد المسافة من محور هذا العمر ونهاية البلوك عن ١٥م طبقاً لقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولاحظه التنفيذية وتعديلاتها.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البرومات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته وأشتراطات الجهات المعنية، وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات السطحية.
- يسمح بعمل غرف سطح تستغل كخدمات للمبني بالمباني السكنية بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من مساحة الدور الأرضي وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للسادسة ١٠٤ من قانون البناء الموحد وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها.
- يتم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والمحدث بجلسة مجلس الإدارة رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ، والمحدث بجلسة مجلس الإدارة رقم ٢٠٣ بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٤ بزيادة عامل الاستغلال ١٠٪ للمباني السكنية والخدمية .
- يتم تطبيق نظرية الجوم مع الالتزام بعدم الاستغلال او الربط بين المسطحات المبنية وغير مبنية بالأدوار المتكررة (حال عدم استكمال كامل الدور) باي شكل من اشكال الاستغلال .

**ثالثاً: الأرض المخصصة للخدمات:**

- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩٣٢٠٠م٢ بما يعادل ١٤٪ من مساحة الأرض المنشئ، وتمثل نسبة ٦٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، وبيانها طبقاً لجدول الخدمات التالي:-

المنطقة	الاستعمال	مساحة الأرض (٢م)	مساحة الأرضي F.P	B.U.A	عدد الأدوار	الاشتراطات البنائية	الرددود
منطقة خدمات (١)	تجاري	١٣١٧٣.٩٣	٨٨٠٦.٢٠	٢٨٦٢٠.١٦	٢	دور مكفر + جزء من الدور الثالث المتكرر + بدور + أرضي +	٦١٣٢٠٠م٢ بما يعادل ١٤٪ من مساحة الأرض المنشئ
بوابات وغرف أمن	*	٢٧.٠٠	٢٧.٠٠	٢٧.٠٠	دور أرضي فقط	غرفة الأمان لا تزيد عن ٢٩	
الإجمالي		١٣٢٠٠.٩٣	٢٨٦٤٧.١٦				

\* على أن يتم أخذ التهدادات اللازمة على الجمعية بعدم الاستغلال او الربط بين المسطحات المبنية والغير مبنية بالأدوار المتكررة (حال عدم استكمال كامل الدور) باي شكل من اشكال الاستغلال ، على أن يقوم جهاز المدينة بمراجعة ذلك أثناء استخراج التراخيص لمباني الخدمات

**رابعاً: اشتراطات البنائية لمناطق الخدمات:**

- إجمالي مساحة أراضي الخدمات على مستوى المشروع تمثل نسبة بين ٥٪ إلى ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع، وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ والمحدث بجلسة مجلس الإدارة رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ، والمحدث بجلسة مجلس الإدارة رقم ٢٠٣ بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٤ .
- يتم ترك ردور (٦م) بين حد المبني السكنية وحدود قطع الأرضي المخصصة للخدمات .
- يتم ترك ردور (٦م) من جميع الجهات داخل حدود قطع أراضي الخدمات .

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروع عات الاستئمارية بالهيئة لكل نشاط على حدة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لتنقاض السيارات طبقاً للكود المصري للجرارات وتعديلاته داخل حدود قطع أراضي الخدمات. يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع، على أن يتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع ويحد أقصى (٢٩) للغرفة الواحدة.
- يسمح بعمل غرف خدمات دور السطح بنسبة ٢٠٪ (١٠٪ مظلات - ١٪ ملقط) من مسطح الدور الأرضي على أن تستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الأسطح (ابار - سلام - غرف مصاعد - أغطية التكيفات - ...) وطبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات في هذا الخصوص وبما لا يتتجاوز قيود الإرتفاع المسموح به.

مسا : جدول بيان الارصدة بالمشروع:

		مساحة المشروع (م²)		طبقة للاشتراطات الأرضية B.U.A	المسطحات البنائية المستخدمة B.U.A
١٩٧٤٠٠		بعد تطبيق التيسيرات			المسطحات البنائية المتبقية B.U.A
٢٧٠.٥٣		٢١٦٨٦٩.٤٧	٢١٧١٤٠	١٩٧٤٠٠	سكنى
١٣٣.٧٦		٢٨٦٤٧.١٦	٢٨٧٨٠.٩٢	٢١٣١٩.٢٠	خدمي

مادسا : جدول المقدن المائي المسموح به للمشروع:

نوع الإسكان	معامل الاستغلال	(م²) B.U.A	المقدن المائي (ل/م² يوم)	أقصى كميات مياه مقرره للمشروع (ل/يوم)
عقارات منخفضة الكثافة	١	١٩٧٤٠٠	٥.٧١	١١٢٧١٥٤

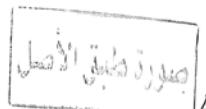
مع التزام الجمعية بالآتي:

- تلتزم الجمعية بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم )
- تلتزم الجمعية بعدد السكان الأقصى للمشروع وبالبالغ (٥٦٣٥ فرد )
- تلتزم الجمعية بالشروط الوارد بالمادة الثانية من القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠
- تلتزم الجمعية بأن كمية مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري .

التعهدات :

تعهد الجمعية بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدام من الطرق الخارجية وفي حالة التخدام من الطرق الخارجية أو استدامها من غير قاطني المشروع يتم تسخير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.

يتهدى كل من جمعية الصفة التعاونية للبناء والإسكان مالكة مشروع الصفة السكنية قطعة الأرض رقم (بدون) بمنطقة الحي السكني المميز الثالث عشر المجاورة السادسة بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريمات مدينة بنى سيف الجديدة ، ومركز بحوث ودراسات الهندسة المدنية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة استشاري المشروع سالف الذكر ، بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها ويتحملان وحدهما آية تبعات طبقاً لذلك .



بيان حجز توكيل

### الاشتراطات العامة

- ١) يبلغ أقصى ارتفاع للعقارات بالمشروع (ارضي + ٣ أدوار متكررة)، ويسمح بإقامة دور بدور يتناسب بالأشطة المصرح بها راجات "وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة".
- ٢) يسمح بإقامة دور للدورoom أدنى مناطق الخدمات على أن يستغل بالأشطة المصرح بها بدور الدورom فقط (جراجات - أعمال هرميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبني).
- ٣) يحظى استخدام الأرض في غير الغرض المنصوص لأجله إقامة مشروع عمراني متكملاً.
- ٤) تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - رود) طبقاً للاشتراطات الجاري تطبيقها شروعاً على مستوى الاستثمارية بالبيئة.
- ٥) تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة، وبما لا يتتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها مشروع.
- ٦) لا يجوز إقامة أيه منشأة في مناطق الرود.
- ٧) مرفاق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية (حال السماح بها): هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلام لخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقيدة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من المساحة المبنية بالدور الارضي.
- ٨) تلتزم الجمعية بالقيام بالآتي :
  - تصميم وتتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها.
  - تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبطيلات والزراعية والشجير والاعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه على نفقها الخاصة.
  - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
  - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء.
  - تركيب كافة محابس الفتق والتحكم في التصرف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة لاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات الازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
  - تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات التقنية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
  - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع واستدامة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية في هذا الشأن.
  - تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
  - تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري.

تنفيذ شبكة صرف زراعي للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .  
 ٩) كما تلزم الجمعية بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة لمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

- ١٠) تلزم الجمعية بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم منها والمعتمد من الهيئة .  
 ١١) يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .  
 ١٢) يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تنصيبه قطعة الأرض وفقاً له ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .

طرف ثان

بالتفويض عن الجمعية  
 السيد / أ.د / إبراهيم محمد إبراهيم  
 رقم قومي : ٥٠٠١٣٣٣٣  
 التوقيع : / إبراهيم إبراهيم محمد

طرف أول

نائب رئيس الهيئة  
 لقطاع التخطيط والمشروعات  
 / "أحمد محمد موسى"



المخطط العام للمشروع

