

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٦٣ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٣٠

باعتدال تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (بدون) بمساحة ٤٧ فداناً بما يعادل ٢٠١٩٧٤٠٠ م^٢ الكائنة بمنطقة الحى السكنى المميز - الثالث عشر - المجاورة السادسة بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريكات بمدينة بنى سويف الجديدة المخصصة للسادة جمعية الصفوة التعاونية للبناء والإسكان لإقامة مشروع (عمرانى متكامل)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية



بعد الإطلاع 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 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 اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المرتبطة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية. وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٤٧ فدان الكائنة بالمجاورة السادسة بالحى الثالث عشر بالوصلة العرضية لطريق الكريكات بمدينة بنى سويف الجديدة وذلك بنظام البيع لصالح جمعية الصفوة التعاونية للبناء والإسكان لإقامة مشروع عمرانى متكامل وذلك وفقاً للضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار. وعلى محضر الإستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١١ لقطعة الأرض بمساحة إجمالية (٢٠١٩٧٤٠٠ م^٢) الكائنة بمنطقة الحى السكنى المميز - الثالث عشر - المجاورة السادسة - بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريكات بمدينة بنى سويف الجديدة. وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / جمعية الصفوة التعاونية للبناء والإسكان لقطعة الأرض رقم (بدون) بمنطقة الحى السكنى المميز - الثالث عشر - المجاورة السادسة - بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريكات بمدينة بنى سويف الجديدة بمساحة ٢٠١٩٧٤٠٠ م^٢ بما يعادل (٤٧) فدان تمت العجز والزيادة لأقامه مشروع عمرانى متكامل. وعلى الطلب المقدم من السادة / مركز استشارات وبحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي بجامعة القاهرة مفوضاً عن جمعية الصفوة التعاونية للبناء والإسكان الوارد برقم (٤٦٢٦٩) بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٩ بخصوص طلب اعتماد 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. والطلب المقدم من السادة / مركز استشارات وبحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي بجامعة القاهرة مفوضاً عن جمعية الصفوة التعاونية للبناء والإسكان الوارد برقم (٤٩٧٤٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٢ مرفقاً به عدد ٧ نسخ نهائية للمشروع على قطعة الأرض عالياً. وعلى البرنامج الزمني المقدم من الجمعية لتنفيذ مكونات المشروع المهتم 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 والتوقيع عليها. وكذا كامل موقف قطعة الأرض. وعلى الإفادة بسداد الجمعية المخصص لها قطعة الأرض قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عالياً الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٢٦٢٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٩.

- وعلى التوبة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المشرب المائي) للمشروع المعتمدة من جهة الاختصاص بالهيئة .
- وعلى التعديلات المقدمة والموقعة من رئيس مجلس إدارة الجمعية المخصص لها قطعة الأرض .
- وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بعميلة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة بنى سويف الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / جمعية الصفة التعاونية للبناء والاسكان باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض (رقم بدون) بمساحة (٤٧ فدان) بمبايعادل (١٩٧١٠٠ م^٢) الكائنة بمنطقة الحي السكنى المميز - الثالث عشر - المجاورة السادسة - بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريبات بمدينة بنى سويف الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل . ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولانتهى التنفيذ وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٦/٢٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

- مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض (رقم بدون) بمساحة (٤٧ فدان) بمبايعادل (١٩٧١٠٠ م^٢) الكائنة بمنطقة الحي السكنى المميز - الثالث عشر - المجاورة السادسة - بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريبات بمدينة بنى سويف الجديدة المخصصة للسادة / جمعية الصفة التعاونية للبناء والاسكان لإقامة مشروع عمرانى متكامل . وذلك طبقا للاشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الجمعية بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٩ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .
- مادة (٢) : تلتزم الجمعية المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة المسبقة على ذلك ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن . مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقارى وتحيز ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .
- مادة (٣) : تلتزم الجمعية المخصص لها باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل فى الغرض المخصص له . وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الاشتراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط الموافقة المسبقة من الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقواعد والنظم المتبعة .
- مادة (٤) : تلتزم الجمعية المخصص لها بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط . وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامهما من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .
- مادة (٥) : تلتزم الجمعية المخصص لها واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما ودهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسئولية على الهيئة (أو الجهاز .
- مادة (٦) : تلتزم الجمعية المخصص لها بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذه .

مادة (٧): تلتزم الجمعية المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها بالمدينة والمدن الجديدة كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الانشغال المسموح بها من قبل وزارة الدفاع.

مادة (٨): تلتزم الجمعية المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تخضع الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٩): تلتزم الجمعية المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأجله التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها.

مادة (١٠): تلتزم الجمعية المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد، وفى حالة تبوءت ما يخالف ذلك يُلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١١): تلتزم الجمعية المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات*

مادة (١٢): تلتزم الجمعية المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة على نفقتها الخاصة.

مادة (١٣): تلتزم الجمعية المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٤): تلتزم الجمعية المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٥): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/شريف الشربيني

الشروط المرفقة

الوزير الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة حوالي (٤٧ فدان) بما يعادل (١٩٧٤٠٠ م^٢) الكائنة بمنطقة السكنى المتميز - الثالث عشر - المجاورة السادسة - بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريكات بمدينة بنى سويف الجديدة والمخصصة للسادة / جمعية الصفاة التعاونية للبناء والإسكان؛ لأقامه مشروع عمراني متكامل

١- مشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (١٩٧٤٠٠ م^٢) بما يعادل ٤٧ فدان.

٢- أبنى المشروع:

- تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٩٨٦٩٣,٩٣ م^٢ بما يعادل ٢٣,٥٠ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢١٣٢٠,٩٣ م^٢ بما يعادل ٣,١٤ فدان وتمثل نسبة ٦,٦٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٦٧٦٩,٣٤ م^٢ بما يعادل ١١,١٤ فدان وتمثل نسبة ٢٣,٦٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٢٨٢٧٨,٧٥ م^٢ بما يعادل ٦,٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٤,٣٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- تبلغ المساحة المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة ١٠٤٥٧,٠٥ م^٢ بما يعادل ٢,٤٩ فدان وتمثل نسبة ٥,٣٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع.

٣- الأراضي المخصصة للإسكان:

- تبلغ المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٩٨٦٩٣,٩٣ م^٢ بما يعادل ٢٣,٥٠ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع؛ وطبقاً لجدول قطع الأراضي الاتي:

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	عدد الوحدات بقطعة الأرض	عدد الادوار	مساحة الدور الأرضي (م ^٢) FP	النسبة البنائية %	المساحات المبنية (BUA)
١	٨٥٩,٨٧	٩	٣ ادوار متكررة + بتروم + أرضي جزء من الدور الرابع المتكرر	٤١١,٥٤	٪٤٧,٩	١٨٥١,٩٣
٢	٨٦٠,١٤	٩		٤١١,٥٤	٪٤٧,٨	١٨٥١,٩٣
٣	٨٦٠,١٤	٩		٤١١,٥٤	٪٤٧,٨	١٨٥١,٩٣
٤	٨٦١,٥٣	٩		٣٧٤,٣٣	٪٤٣,٤	١٦٨٤,٤٦
٥	٨٦٠,١٤	٩		٤١١,٥٤	٪٤٧,٨	١٨٥١,٩٣
٦	٨٦٠,١٤	٩		٤١١,٥٤	٪٤٧,٨	١٨٥١,٩٣
٧	٨٦٠,١٤	٩		٤١١,٥٤	٪٤٧,٨	١٨٥١,٩٣
٨	٨٦٠,١٤	٩		٤١١,٥٤	٪٤٧,٨	١٨٥١,٩٣
٩	٨٦٠,١٤	٩		٤١١,٥٤	٪٤٧,٨	١٨٥١,٩٣
١٠	٨٦٠,٤٤	٩		٣٧٤,٥٢	٪٤٣,١	١٦٦٧,٣٣
١١	٨٥٩,٢٠	٩		٤٠٨,٥٨	٪٤٧,٦	١٨٣٨,٦٣
١٢	٨٦١,٧٢	٩		٤١٤,٧١	٪٤٨,٢	١٨٦٢,٩٦
١٣	٨٦٠,٣٥	٩		٤١٦,٣١	٪٤٨,٣	١٨٧٣,٤١
١٤	٨٦١,٤٠	٩		٤١٥,٥٥	٪٤٨,٣	١٨٦٩,٩٧
١٥	٨٦٠,٣٢	٩		٤١٦,٦٨	٪٤٨,٣	١٨٧٥,٠٦
١٦	٨٦١,٨٨	٩		٤١٦,٠١	٪٤٨,٣	١٨٧٢,٠٤
١٧	٨٦١,١٤	٩		٤١٦,٠٣	٪٤٨,٣	١٨٧٢,١٥
١٨	٨٦١,٧٣	٩		٤١٤,٥٤	٪٤٨,٢	١٨٦٥,٤٣
١٩	٨٦٠,٤٦	٩		٤١٣,٢١	٪٤٨,١	١٨٥٩,٤٥
٢٠	٨٥٩,٨٥	٩		٣٠٣,٦٨	٪٤٣,٧	١٣٦٦,٥٧
٢١	٦٩٥,٤٥	٩		٤٦٠,٠٢	٪٥٣,٥	٢٠٧٠,٠٩
٢٢	٨٥٩,٤٢	٩		٤٥٤,٨٦	٪٥٢,٩	٢٠٤٦,٨٧
٢٣	٨٦٠,١٤	٩		٤٥٤,٨٦	٪٥٢,٩	٢٠٤٦,٨٧
٢٤	٨٦٠,١٤	٩		٤٥٤,٨٦	٪٥٢,٩	٢٠٤٦,٨٧
٢٥	٨٦٠,١٤	٩		٤٥٤,٨٦	٪٥٢,٩	٢٠٤٦,٨٧
٢٦	٧٢١,٨٤	٩		٤٥٤,٨٦	٪٥٢,٩	٢٠٤٦,٨٧
٢٧	٨٦٠,١٤	٩		٤٥٤,٨٦	٪٥٢,٩	٢٠٤٦,٨٧
٢٨	٨٦٠,١٤	٩		٤٥٤,٨٦	٪٥٢,٩	٢٠٤٦,٨٧
٢٩	٨٦٠,١٤	٩		٤٥٤,٨٦	٪٥٢,٩	٢٠٤٦,٨٧

المساحات المبنية (BUA)	النسبة البنائية %	مساحة الدور الارضى (٢م) FP	عدد الادوار	عدد الوحدات بقطعة الأرض	مساحة قطعة الأرض	أ.م. لعة
٢١٧٥,٦٣	%٥٤,٥	٤٨٣,٤٧		٩	٨٨٦,٨٨	٣
٢٠٧٦,٥٣	%٥٣,٥	٤٦١,٤٥		٩	٨٦٢,٤٧	٣
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٣
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٣١
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٣٢
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٣٣
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٣٤
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٣٥
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٣٦
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٣٧
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٣٨
٢٠٧٠,٢٣	%٥٣,٥	٤٦٠,٠٧		٩	٨٥٩,٤٩	٣٩
٢٠٧٠,٠٩	%٥٣,٥	٤٦٠,٠٢		٩	٨٥٩,٤٩	٤٠
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٤١
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٤٢
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٤٣
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٤٤
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٤٥
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦	٣ ادوار متكررة +	٩	٨٦٠,١٤	٤٦
٢٠٧٥,٨٨	%٥٣,٦	٤٦١,٣١	جزء من الدور الرابع المتكرر	٩	٨٦٠,٢٣	٤٧
٢٠٥٩,٠٣	%٥٣,٦	٤٥٧,٥٦		٩	٨٥٣,٩١	٤٨
٢٠٢٧,٩٧	%٥٢,٧	٤٥٠,٦٦		٩	٨٥٤,٣٤	٤٩
٢٠٢٧,٩٧	%٥٢,٧	٤٥٠,٦٦		٩	٨٥٤,٣٤	٥٠
٢٠١٨,٦١	%٥٢,٨	٤٤٨,٥٨		٩	٨٤٩,٩٣	٥١
٢٠٣٧,٥٦	%٥٢,٩	٤٥٢,٧٩		٩	٨٥٥,٧٣	٥٢
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٥٣
٢٠٤٦,٨٧	%٥٢,٩	٤٥٤,٨٦		٩	٨٦٠,١٤	٥٤
٢٠٧٠,٢٣	%٥٣,٥	٤٦٠,٠٧		٩	٨٥٩,٤٩	٥٥
٢٠٥٦,١٤	%٥٣,٤	٤٥٦,٩٢		٩	٨٥٥,١٤	٥٦
٢٠٢٧,٩٧	%٥٢,٧	٤٥٠,٦٦		٩	٨٥٤,٣٤	٥٧
٢٠٢٧,٩٧	%٥٢,٧	٤٥٠,٦٦		٩	٨٥٤,٣٤	٥٨
٢٠٥٦,١٤	%٥٣,٤	٤٥٦,٩٢		٩	٨٥٥,١٤	٥٩
٢٠٥٦,١٤	%٥٣,٤	٤٥٦,٩٢		٩	٨٥٥,١٤	٦٠
٢٠٢٧,٩٧	%٥٢,٧	٤٥٠,٦٦		٩	٨٥٤,٣٤	٦١
٢٠٢٧,٩٧	%٥٢,٧	٤٥٠,٦٦		٩	٨٥٤,٣٤	٦٢
٢٠٥٦,١٤	%٥٣,٤	٤٥٦,٩٢		٩	٨٥٥,١٤	٦٣
١١١٢,٠٣	%٤٦,٢	٢٧٨,٠١		٨	٦٠١,٤٠	٦٤
١٧٩٥,٠٢	%٥٢,٧	٤٤٨,٧٦		٨	٨٥١,٩٤	٦٥
١٧٩٥,٠٢	%٥٢,٧	٤٤٨,٧٦		٨	٨٥١,٩٤	٦٦
١٧٩٥,٠٢	%٥٢,٧	٤٤٨,٧٦		٨	٨٥١,٩٤	٦٧
١٣٣٨,٥٤	%٤٨,٦	٣٣٤,٦٤		٨	٦٨٨,٤٣	٦٨
١٠٠٦,٤٠	%٤٤,٠	٢٥١,٦٠		٨	٥٧٢,٠٣	٦٩
١٠٠٦,٤٠	%٤٤,٠	٢٥١,٦٠		٨	٥٧٠,٠٠	٧٠
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠		٨	٦٦٠,٠٠	٧١
١٢٥١,٢٠	%٤٧,٤	٣١٢,٨٠		٨	٦٦٠,٠٠	٧٢
١٢٧٧,٢٢	%٤٨,٢	٣١٩,٣٠	٣ ادوار متكررة +	٨	٦٦١,٩٠	٧٣
١٠٣٢,٢٢	%٤٥,١	٢٥٨,١٠		٨	٥٧١,٩٠	٧٤
١٠٠٦,٤٠	%٤٤,٠	٢٥١,٦٠		٨	٥٧٠,٠٠	٧٥
١٠٠٦,٤٠	%٤٤,٠	٢٥١,٦٠		٨	٥٧٠,٠٠	٧٦
١٠٠٦,٤٠	%٤٤,٠	٢٥١,٦٠		٨	٥٧٠,٠٠	٧٧
١٠٠٦,٤٠	%٤٠,٧	٢٥١,٦٠		٨	٦١٨,٠٠	٧٨
١٢٥٦,٢٤	%٤٧,٨	٣١٤,٨١		٨	٦٥٨,٨٧	٧٩
١٨٠٢,٠٢	%٥٢,٧	٤٥٠,٥١		٨	٨٥٤,١٣	٨٠
١٨٠٢,٠٢	%٥٢,٧	٤٥٠,٥١		٨	٨٥٤,١٣	٨١
١٨٠٢,٠٢	%٥٢,٨	٤٥٠,٥١		٨	٨٥٣,١٣	٨٢

الاشتراطات التخطيطية لمناطق الاسكان:-

- المساحة المخصصة للأسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من اجمالي مساحة المشروع.
- النسبة البنائية للمباني لا تزيد عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للأسكان.
- الارتفاع المسموح به أرضي + (٣) أدوار متكررة ، ويسمح بتطبيق نظرية الحجم بزيادة عدد الأدوار بالمباني السكنية (مع الحفاظ على المساحات البنائية المقررة للمشروع) ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المفروضة من هيئة عمليات القوات المسلحة والارتدادات المقررة.
- يتم ترك ردود حول مباني العمارات (٤م) لكل مبني من جميع الجهات وبما لا يقل عن (٢٥٪) من ارتفاع المبني.
- ترك مسافة بين عمارات 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 المباني والرصيف.
- يسمح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات والجاري العمل بها بالهيئة دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- لا تزيد أطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠م مقاسة من محور البلوك وفي حال زيادة الطول عن ٢٥٠م يتم عمل ممر عبر البلوك يخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦م على الا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م طبقا لقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- يتم الانتزاع بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجرابات وتعديلاتها.
- يتم الانتزاع بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصري للجرابات وتعديلاتها واشترطات الجهات المعنية، وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات السطحية.
- يسمح بعمل غرف سطح تستغل كخدمات للمباني السكنية بنسبة لا تزيد عن ٢٥٪ من سطح الدور الأرضي وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وفقا لاشتراطات الهيئة وطبقا للمادة 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 الادارة رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ، والمحدث بجلسة مجلس الادارة رقم ٢٠٣ بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٤ بزيادة معامل الاستغلال ١٠٪ للمباني السكنية والخدمية .
- يتم تطبيق نظرية الحجم مع الالتزام بعدم الاستغلال أو الربط بين المساحات المبنية والغير مبنية بالأدوار المتكررة (حال عدم استكمال كامل الدور) بأي شكل من اشكال الاستغلال .

ثالثاً: الاراضى المخصصة للخدمات:-

- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٢١٣٢٠٠,٩٣ بما يعادل ٣,١٤ فدان وتمثل نسبة ٦,٦٩٪ من اجمالي مساحة ارض المشروع؛ وبياناتها طبقا لجدول الخدمات التالي:-

المنطقة	الإستعمال	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي F.P	B.U.A	الاشتراطات البنائية
عدد الأدوار	الردود				
منطقة خدمات (١)	تجاري	١٣١٧٣,٩٣	٨٨٠٦,٢٠	٢٨٦٢٠,١٦	بدروم + أرضي + ٢ دور متكرر + جزء من الدور الثالث المتكرر
بوابات وغرف أمن		٢٧,٠٠	٢٧,٠٠	٢٧,٠٠	دور أرضي فقط
الإجمالي		١٣٢٠٠,٩٣		٢٨٦٤٧,١٦	غرفة الأمن لا تزيد عن ٢م ^٩

- ❖ علي أن يتم أخذ التعهدات اللازمة على الجمعية بعدم الاستغلال أو الربط بين المساحات المبنية والغير مبنية بالأدوار المتكررة (حال عدم استكمال كامل الدور) بأي شكل من اشكال الاستغلال ، علي أن يقوم جهاز المدينة بمراجعة ذلك أثناء استئجار التراخيص لمباني الخدمات

رابعا : الاشتراطات 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 الادارة رقم (١٩١) لسنة ٢٠٢٤ ، والمحدث بجلسة مجلس الادارة رقم ٢٠٣ بتاريخ ٢٠٢٥/٥/١٤ .
- يتم ترك ردود (٦م) بين حد المباني السكنية وحدود قطع الأراضي المخصصة للخدمات
- يتم ترك ردود (٦م) من جميع الجهات داخل حدود قطع أراضي الخدمات.

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة لكل نشاط على حده.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجرافات وتعديلاته داخل حدود قطع أراضي الخدمات. يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع، على أن يتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع ويحدد أقصى (٢٩) للغرفة الواحدة.
- يسمح بعمل غرف خدمات بدور السطح بنسبة ٢٠% (١٠٪ مظلات - ١٠٪ مغلق) من مسطح الدور الأرضي علي أن تستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الأسطح (أبار - سلالم - غرف مصاعد - أغطية التكيفات -) وطبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح به.

مسا : جدول بيان الارصدة بالمشروع:

مساحة المشروع (م ^٢)				١٩٧٤٠٠	
طبقاً للاشتراطات الأصلية	بعد تطبيق التيسيرات	المسطحات البنائية المستخدمة	المسطحات البنائية المتبقية	B.U.A	B.U.A
١٩٧٤٠٠	٢١٧١٤٠	٢١٦٨٦٩.٤٧	٢٧٠.٥٣	سكني	
٢١٣١٩.٢٠	٢٨٧٨٠.٩٢	٢٨٦٤٧.١٦	١٣٣.٧٦	خدمي	

مالاسا : جدول المقنن المائي المسموح به للمشروع:

نوع الإسكان	معامل الاستغلال	B.U.A (م ^٢)	المقنن المائي (م ^٣ /ل/يوم)	أقصى كميات مياه مقرره للمشروع (ل/يوم)
عمارات 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 والبالغ (٥٦٣٥ فرد)
- تلتزم الجمعية بالشروط الواردة 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 تخدم من الطرق الخارجية وفي حالة التخدم من الطرق الخارجية أو استخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد الحصول علي الموافقات اللازمة.
- يتعهد كل من جمعية الصفوة التعاونية للبناء والإسكان مالكة مشروع الصفوة السكني قطعة الارض رقم (بدون) بمنطقة الحي السكني المميز الثالث عشر المجاورة السادسة بالوصلة العرضية الجنوبية لطريق الكريمت مدينة بني سويف الجديدة ، ومركز بحوث ودراسات الهندسة المدنية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة استشاري المشروع سالف الذكر، بمسئوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك..

صورت طبق الأصل

لياء
١٨ نوفمبر ٢٠٢٥

الاشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات بالمشروع (ارضى + ٣ ادوار متكررة) ، ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها راجات " وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة للمنطقة.
- (٢) يسمح بإقامة دور للبدرم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرم فقط (جراجات - أعمال ميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبنى) .
- (٣) يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمراني متكامل .
- (٤) تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقا للاشتراطات الجارى تطبيقها مشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- (٥) تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها مشروع .
- (٦) لايجوز إقامة ايه منشآت فى مناطق الردود .
- (٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية (حال السماح بها) : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلالم لخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح ا على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى .
- (٨) تلتزم الجمعية بالقيام بالآتى :
 - تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها.
 - تسميق الموقع من مرمرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
 - تركيب كافة محابس القفل و التحكم فى التصرف على مأخذ او مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقا للمعدلات الواردة بالبيان و باعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقا 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 وفقا للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
 - تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة واي قرارات وزارية فى هذا الشأن.
 - تركيب عداد او عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ او المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
 - تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الرى .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمساحات 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 بمتابعه التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعمدة من الهيئة وجهاز المدينة.

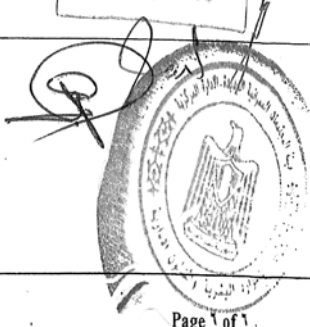
(١٠) تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المقدم منها والمعمد من الهيئة.

(١١) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.

(١٢) يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الارض وفقاً له ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، و القرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.

طرف ثان

بالتفويض عن الجمعية
السيد / أحمد محمد موسى
رقم قومي: ٥٢٠٠١٨٣٣٣٣
التوقيع: أحمد محمد موسى



طرف اول

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

