

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٢٨ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٧

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣٩ - ٤٠ - ٤١) بمساحة ٤٤, ٣٦ فدان

بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة

والمخصصة للسادة جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

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

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦

على تخصيص قطعتى الأرض رقمى (٤٠ ، ٤١) بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس

بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ٢٤ فداناً لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان

بنظام البيع لإقامة مشروع سكنى لأعضاء الجمعية مع العرض على اللجنة المختصة

بالتسعير لتحديد القيمة البيعية للمتر المربع ، ووفقاً للمعاملة المالية الواردة بقرار المجلس

سالف الإشارة إليه ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٦) بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦ على تخصيص قطعة الأرض رقم (٣٩) بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ١٢,٣ فدان لجمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان بنظام البيع لإقامة مشروع عمرانى متكامل وضمها لقطعتى الأرض رقمى (٤٠ ، ٤١) الصادر بشأنهما قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ لتصبح قطعة أرض واحدة على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد القيمة المبيعة للمتر المربع لقطعة الأرض رقم (٣٩) وبذات المعاملة المالية والشروط والضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٦ :

وعلى محضر الاستلام المحرز بتاريخ ١٧/١٠/٢٠١٦ لقطع الأرض أرقام (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١) بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة والبالغ مساحتها المقيسة من محاور الطرق ٩٩,٢٧,١٥٣م<sup>٢</sup> :

وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح. رئيس مجلس إدارة جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان رقم (٤١٦٤٨٦) بتاريخ ٢٠/١١/٢٠١٦ مرفقاً به بعض المستندات الخاصة بالمشروع ومنها :

تفويض الجمعية للمكتب الاستشارى للمراجعة الفنية للمخطط العام .

تفويض الجمعية لمندوبها للتوقيع على الاشتراطات البنائية المرفقة بالقرار الوزارى .

تعهد الجمعية بأن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة التخديم من الطرق الخارجية يتم إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة وبعد أخذ الموافقات الفنية اللازمة .

كما أرفق بالخطاب شيك مصرفى بقيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة

وأستصدار القرار الوزارى والمنتهى بطلب استخراج القرار الوزارى للمشروع :

وعلى عقد البيع الابتدائى المحرر بتاريخ ٢٠١٧/١/١٢ المبرم بين الهيئة والسادة جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لبيع قطع الأرض أرقام (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١) بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ٩٩, ٢٧, ١٥٣ م٢ ؛ وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح. رئيس مجلس إدارة الجمعية الوارد برقم (٤١٢٧٦) بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٣ متضمناً طلب الموافقة على تطبيق نظرية الهجوم على المنطقة السكنية بالمشروع مع التزام الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير ذلك ، كما أرفق بالخطاب تعهد الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الهجوم بالمشروع وذلك لإضافة الدور الخامس بعد الأرضى وفقاً لما تقرره اللجان المختصة بالتسعير قبل استصدار تراخيص البناء وفى حالة عدم الالتزام بسداد العلاوة المقررة يتم إلغاء الدور الخامس من القرار الوزارى وما يترتب على ذلك من آثار : (عدد الوحدات - تراخيص - ارتفاع - ... - إلخ) ؛ وعلى خطاب السيد اللواء أ.ح. رئيس مجلس إدارة الجمعية الوارد برقم (٤١٦٦٩) بتاريخ ٢٠١٧/١/٣١ مرفقاً به (٧) نسخ من اللوحات النهائية للمشروع ؛ وعلى خطاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٢٨٨) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢ متضمناً الموقف المالى والعقارى للمشروع ومرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام بعد المراجعة والتوقيع عليها واعتمادها ؛ وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٠١) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥ بالموافقة الفنية على تطبيق نظرية الهجوم على المشروع وبما لا يتعدى حجم المبانى المسموح به طبقاً للاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض ، والالتزام بقيد الارتفاع المحدد للمنطقة ، على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة لتحديد العلاوة المقررة نظير ذلك فى ضوء مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ؛

وعلى خطاب الجمعية الوارد بتاريخ ٢٠١٧/٢/٧ والمرفق به ما يفيد استكمال سداد قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية للمخطط العام واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية رقم (٦٣٠٦) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٧ بشأن مشروع الجمعية والذي يفيد بأن الجمعية قد استكملت تقديم المستندات الاقتصادية والمالية اللازمة لاستصدار القرار الوزارى لمشروعها عاليه والمنتهى إلى طلب التنبيه باللائم فى ضوء المستندات المقدمة وطبقاً للقواعد ؛

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع والمقدم من الجمعية والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٧/٢/٨ ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى للمشروع والموقع من كافة الإدارات والقطاعات المختصة ؛

وعلى ملحق العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٥ بين الهيئة والجمعية ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان على قطع الأرض أرقام (٣٩ - ٤٠ - ٤١) بمساحة ٣٦,٤٤ فدان بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٧/٢/٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

**قرر:**

**مادة ١ -** يُعتمد تخطيط وتقسيم قطع الأرض أرقام (٣٩ - ٤٠ - ٤١) بمساحة ٣٦, ٤٤ فدان ، أى ما يعادل (٢٧, ٩٩, ٢٧, ١٥٣م) بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ، والمخصصة للسادة جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان لإقامة مشروع عمرانى متكامل ، والمخصصة للجمعية بموجب قرارى مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ ورقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ ، والموافقة الفنية على تطبيق نظرية الهجوم بإضافة دور خامس بعد الأرضى بالعمارات السكنية على أن تقوم الجمعية بسداد العلاوة المقررة طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ والتعهد المقدم منها بتاريخ ٢٠١٧/١/٢٣ ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٧/١/١٢ وملحقه المبرم فى ٢٠١٧/٣/١٥ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات مشروع الجمعية للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة تنفيذه ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الجمعية بالتعهدين الموقعين منها وهما كالاتى :

تعهد أن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة مخالفة ذلك يتم الإحالة للجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .  
تعهد بسداد قيمة العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الهجوم على المشروع وفقاً لما تقرره اللجان المختصة بالهيئة ، وفى حالة عدم الالتزام تعتبر الموافقة كأن لم تكن مع ما يترتب على ذلك من آثار .

**مادة ٤ -** تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٥ -** تلتزم الجمعية بتقديم برنامج زمنى تفصيلى لتنفيذ أعمال المرافق يتم اعتماده من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٦ -** تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٧ -** تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٨ -** تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار وذلك خلال أربع سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار وطبقاً للبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة والشروط المرفقة .

**مادة ٩ -** تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٠ -** تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

**مادة ١١ -** يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

### الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطع الأراضى أرقام (٣٩ - ٤٠ - ٤١)

بمساحة ٣٦,٤٤ فدان بمنطقة الجمعيات بقطاع الأندلس بمدينة القاهرة الجديدة ،

والمخصصة للسادة جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان

لإقامة مشروع عمرانى متكامل ،

والمخصصة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة

بجلسته رقم (٩١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ ورقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨

**مساحة المشروع :**

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣٦,٤٤ فدان ،  
أى ما يعادل ٢٠١٥٣.٢٧,٩٩ م<sup>٢</sup> .

**مكونات المشروع :**

١ - تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للإسكان ١٣,٤٣ فدان ،  
بما يعادل ٢٠٥٦٤.٧,١٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٦,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

وتنقسم إلى :

i - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للفيلات ٢,٩٣ فدان ، بما يعادل ٢٠١٢٣.٧,١٨ م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٨,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

ii - تبلغ مساحة الأراضى المخصصة للعمارات ١٠,٥٠ فدان ، بما يعادل ٢٠٤٤١٠٠ م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٢٨,٨٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - تبلغ إجمالى مساحة الخدمات ٢,٩٦ فدان ، بما يعادل ٢٠١٢٤٢٩,٨٧ م<sup>٢</sup> ،  
وتمثل نسبة (٨,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ إجمالى مساحة الأراضى المخصصة للطرق الداخلية ٧,٥٧ فدان ،  
بما يعادل ٢٠٣١٧٨٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٠,٧٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

- ٤ - تبلغ إجمالي مساحة المناطق الخضراء وممرات المشاة ٩,٤٦ فدان ، بما يعادل ٢٣٩٧٢٩,٥٧ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٥,٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - تبلغ إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣,٠٢ فدان ، بما يعادل ١٢٦٨١,٣٧ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨,٢٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- أولاً - الاشتراطات البنائية العامة للمشروع :**

بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٠١) بالموافقة على تطبيق نظرية الحجم على المشروع مع الالتزام بضوابط وشروط قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ، وبذلك يكون إجمالي المساحات المسموح بنائها بالمنطقة السكنية بالمشروع = ١٥٣.٢٧,٩٩ × ٥٠٪ × ٥٠٪ × ٥ أدوار = ١٩١٢٨٤,٩٨ م<sup>٢</sup> .

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ١٣,٤٣ فدان ، بما يعادل ٢٥٦٤٠٧,١٨ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٣٦,٨٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

لا تزيد المساحة المخصصة للإسكان عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة المشروع وبما لا يتعارض مع قاعدة الحجم .

الكثافة السكانية المسموح بها بالمشروع ١٥٠ فرداً / فدان .

الكثافة السكانية الفعلية بالمشروع ١٠١ فرد / فدان .

الالتزام بترك ردود لا تقل عن ٦م بين المباني وحد الجار والطرق الخارجية .

الالتزام بتوفير مكان انتظار سيارات بواقع سيارة لكل وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وبما لا يتعارض مع أماكن الانتظار للسيارات السطحية وممرات المشاة .



تلتزم الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الهجوم وفقاً لما تقرره اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة قبل استصدار تراخيص البناء من جهاز المدينة وفي حالة عدم الالتزام بسداد العلاوة المقررة يتم إلغاء الدور الخامس من القرار الوزاري ، وما يترتب على ذلك من آثار (عدد الوحدات - تراخيص - ارتفاع - .... - إلخ) والتزام الجمعية بإبرام ملحق للتعاقد للدور المضاف وطبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة .

غرف الأسطح لجميع المباني السكنية هي غرف خاصة بالخدمات ولا تكون في مجموعها وحدة سكنية ولا تزيد مساحتها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي طبقاً لما ورد بالمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما .

### ثانياً - الاشتراطات البنائية لمنطقة العمارات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للعمارات ١٠,٥٠ فدان ، بما يعادل ٢٤٤١٠٠ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٢٨,٨٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول النماذج الآتي :

النموذج	التكرار	عدد الأدوار	عدد الوحدات في الدور	عدد الوحدات بالعمارة	إجمالي عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي	مساحة الدور الأول	مساحة الدور الثاني	مساحة الدور الثالث	مساحة الدور الرابع	مساحة الدور الخامس	إجمالي مسطح الدور الأرضي (F.P)	إجمالي مسطحات مبنية (B.U.A)	إجمالي مسطحات مبنية بالعمارات بالشروع (B.U.A)
أ	١٤	أرضي + ٥ أدوار متكررة	٨	٤٨	٦٧٢	١٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠	١٢٠٠	١٦٨٠٠	٧٢٠٠	١٠٠٨٠٠
ب	٧	متكررة	٤	٢٤	١٦٨	٧٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٧٥٠	٥٢٥٠	٤٥٠٠	٢١٥٠٠
الإجمالي					٨٤٠							٢٢٠٥٠		١٢٢٣٠٠

لا تزيد النسبة البنائية عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للعمارات .  
أقصى ارتفاع (أرضي + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح) ، ويسمح بزيادة دور خامس بعد الأرضي تطبيقاً لقاعدة الهجوم وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .  
المسافة بين العمارات لا تقل عن ١٠ أمتار وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهات بين عمارتين يمكن أن تقل المسافة البينية إلى ٦ أمتار .

## ثالثاً - الاشتراطات البنائية لمنطقة الفيلات :

تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للفيلات ٢,٩٣ فدان ، بما يعادل ١٨,٧٠٧,٢٣ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (٨,٠٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .  
تشمل منطقة الفيلات عدد (١٤) قطعة أرض بواقع وحدة سكنية واحدة بكل قطعة أرض وتتراوح مساحتها من ٢٦٤٠ م<sup>٢</sup> حتى ١٤٦٤,٤٦ م<sup>٢</sup> وطبقاً للجدول التالي :

رقم القطعة	نوع الإسكان	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة أرض الفيلا	النسبة البنائية	رقم القطعة	نوع الإسكان	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة أرض الفيلا	النسبة البنائية
١ (ج)		١		١٤٦٤,٤٦		٦ (د)		١		١١١٢,٩٩	
٢ (ج)		١	بدروم +	١٢٧٢,٢٩		٧ (د)		١	بدروم +	١٠٢٠,٧٨	
١ (د)		١	أرضي +	٨١٤,٧٥		٨ (د)		١	أرضي +	٨٧٢,٤	
٢ (د)	فيلا	١	أول +	٦٤٠,٢٩	٤٠٪	٩ (د)	فيلا	١	أول +	٦٤٠	٤٠٪
٣ (د)		١	غرف	٦٤٠,٠٤		١٠ (د)		١	غرف	٦٤٠	
٤ (د)		١	سطح	٦٤٠,٥١		١١ (د)		١	سطح	٦٤٠	
٥ (د)		١		١٠٦٧,٦٨		١٢ (د)		١		٧٤٠,٨٩	
الإجمالي						١٤				١٢٣٠٧,١٨	

لا تزيد المساحة المبنية عن (٤٠٪) من مساحة قطعة الأرض .

أقصى ارتفاع (أرضي + دور أول + غرف السطح) .

الالتزام بترك ردود ٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٦م خلفي داخل قطعة الأرض ، و٦م بين

قطع الأراضي في حالة عمل ممر مشاة .

رابعاً - إجمالي المساحات المبنية بالمنطقة السكنية على مستوى المشروع

(عمارات - فيلات) :

الإجمالي (م <sup>٢</sup> )	إجمالي مسطحات مبنية على مستوى المشروع (عمارات - فيلات)
١٢٢٣٠٠	عمارات
٩٨٤٥,٧٥	فيلات
١٤٢١٤٥,٧٥	الإجمالي

### خامساً - أراضى الخدمات على مستوى المشروع :

تبلغ مساحة الخدمات ٢,٩٦ فدان ، أى ما يعادل ١٢٤٢٩,٨٧ م<sup>٢</sup> ، وتمثل نسبة (١٢,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

الاشتراطات البنائية	المساحة (فدان)	المساحة م <sup>٢</sup>	المنطقة
طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة	١,٢٨	٥٧٧٧,٢٢	منطقة خدمات (أ)
	٠,٧٣	٢٠٨٤,٠٣	منطقة خدمات (ب)
	٠,٩٤	٣٥٢٢,٥١	منطقة خدمات (ج)
يحد أقصى م <sup>٢</sup> للفرقة ودور أرضى فقط	٠,٠١	٢٦	غرف أمن
	٢,٩٦	١٢٤٢٩,٨٧	الإجمالى

### الاشتراطات البنائية للأراضى المخصصة للخدمات :

- ١ - يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود .... إلخ) لكل نشاط على حدة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة بمناطق المخططات التفصيلية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٢ - يتم توفير موقف انتظار سيارة لكل ٢٥ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بالخدمات وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة ، يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات التخطيطية المعمول بها وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ٣ - تتعهد الجمعية بأن تكون مناطق 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 إعادة تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد أخذ الموافقات اللازمة .
- ٤ - يتم ترك ردود لا تقل عن ٦ م داخل قطعة أرض الخدمات من جميع الجهات وبين المباني وبعضها .
- ٥ - تلتزم الجمعية باعتماد وتنفيذ عناصر الخدمات بالمشروع خلال المهل المقررة لتنفيذ المشروع دون أدنى مسئولية على الهيئة أو جهاز المدينة ، وعدم المطالبة بأى مدد إضافية للتنفيذ نتيجة عدم اعتماد أنشطة الخدمات .

مفوض عن الجمعية

لواء أ.ح / عادل سيد سليمان

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع (أرضى + ٤ أدوار متكررة + غرف سطح) ، ويسمح بزيادة دور خامس بعد الأرضى تطبيقاً لقاعدة الحجم وقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل وزارة الدفاع ، ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - بتاريخ ٢٠١٧/٢/٥ صدر خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٦٠٠١) بالموافقة على تطبيق نظرية الحجم على المشروع مع الالتزام بضوابط وشروط قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣ ، وبذلك يكون إجمالى المساحات المسموح ببنائها بالمنطقة السكنية بالمشروع = ١٥٣٠٢٧,٩٩ × ٥٠٪ × ٥٠٪ × ٥ أدوار = ١٩١٢٨٤,٩٨ م<sup>٢</sup> .
- ٣ - تلتزم الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير تطبيق نظرية الحجم بالمشروع وذلك لإضافة الدور الخامس بعد الأرضى وفقاً لما تقرره اللجان المختصة بالتسعير قبل استصدار تراخيص البناء وفى حالة عدم الالتزام بسداد العلاوة المقررة يتم إلغاء الدور الخامس من القرار الوزارى وما يترتب على ذلك من آثار (عدد الوحدات - تراخيص - ارتفاع - ... إلخ) والالتزام الجمعية بإبرام ملحق للتعاقد للدور المضاف .
- ٤ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لمناطق المخططات التفصيلية الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
- ٥ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له (مشروع عمرانى متكامل) ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٦ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧ - مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية ، بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى للفيلات السكنية طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ونسبة (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني الخدمية ووفقاً لاشتراطات الهيئة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

٨ - تتولى جمعية تياروز التعاونية للبناء والإسكان على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني بقطعة الأرض عاليه وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية 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 حين تسليمها إلى الجهات المعنية .

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

١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١١ - 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 .

١٢ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٨ ، ٩ ، ١٠) .

١٤ - يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار للسيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية بمنطقة الإسكان بمعدل سيارة لكل ٢٥م<sup>٢</sup> بمناطق الخدمات ، وبالنسبة للخدمات ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار سيارات وفقاً للمعدلات المعمول بها وفى جميع الأنشطة بما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٥ - تلتزم الجمعية بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما

والقرار الوزارى الصادر برقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

مفوض عن الجمعية

لواء أ.ح / عادل سيد سليمان



