

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٤١ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٢٠) بمساحة ٢م^٣١٨٥٢٨ بما يعادل ٧٥.٤ فدان الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة قنا الجديدة المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي لإقامة مشروع عمراني مختلط (٨٥٪ عمراني متكامل - ١٥٪ أنشطة استثمارية) وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في 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 والأشراط البنائية الموافقة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٦ بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (١٢٠) بمساحة ٧٥.٤ فدان الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة قنا الجديدة للسادة/ الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي لإقامة مشروع عمراني مختلط بالشروط التي تضمنها القرار.

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٢ لقطعة الأرض رقم (١٢٠) بمساحة ٧٥.٨٤ فدان بما يعادل ٢م^٣١٨٥٢٨ الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة قنا الجديدة المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي.

وعلى خطاب المفوض عن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٠٩٣٨) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٣ متممنا طلب مراجعة تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ومرفقا به المستندات الخاصة بالقرار الوزاري.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٧٣٠٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٠ لجهاز مدينة قنا الجديدة بالتنسيق مع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي لحضور الاستشاري المفوض بالمراجعة للمخطط لاستكمال الإجراءات الخاصة بالمراجعة لاستصدار القرار الوزاري وتسليم قاعدة بيانات جغرافية للمشروع.

وعلى كتاب جهاز مدينة قنا الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٣٠٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٢ المتضمن انه تم التنسيق مع الجمعية لموافقاتنا بالاستشاري المفوض بالمراجعة الفنية للمشروع لاستكمال الإجراءات.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي لبيع لقطعة الأرض رقم (١٢٠) بمساحة ٧٥.٨٤ فدان بما يعادل ٢م^٣١٨٥٢٨ الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة قنا الجديدة لإقامة مشروع (عمراني مختلط).

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٣١٣٣١) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٢ لجهاز مدينة قنا الجديدة للتنسيق مع الجمعية لسرعة تسليم المخطط بعد تلافي الملاحظات لاستكمال الإجراءات وتقديم قاعدة بيانات جغرافية للمشروع.

وعلى البرنامج الزمني المقدم لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢١.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٢٥٢٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٧ لجهاز مدينة قنا الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٤٢٢٨٨٨) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٥ المتضمن التنسيق مع الجمعية لموافقاتنا بالاستشاري المفوض بالمراجعة الفنية للمشروع واستكمال الإجراءات وتسليم اللوحات بعد تلافي الملاحظات ومرفق به ملاحظات الجهاز للجمعية.

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٥٥٢١٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٥ لجهاز مدينة قنا الجديدة للتنسيق مع الجمعية لسرعة تسليم المخطط بعد تلافي الملاحظات لاستكمال الإجراءات وتقديم قاعدة بيانات جغرافية للمشروع.

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٨٠٠١) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٧ مرفقا به لوحة للمخطط التفصيلي للمشروع للمراجعة.

مادة (٤) : تلتزم الجمعية واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوكشور المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما اية تبعيات لذلك ودون ادنى مسئولية على الهيئة او الجهاز .

مادة (٥) : تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها بالهيئة والمدن الجديدة كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٦) : تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لآعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ . وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الاجراءات القانونية المتأبئة .

مادة (٧) : تلتزم الجمعية بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى هل ميعاد سدادها .

مادة (٨) : تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرهقة والفرص المخصص له قطعة الأرض وبمرعاة البرنامج الزمنى المعتمد . وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلقى هذا القرار ويتم إتخاذ الاجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩) : تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
مادة (١٠) : تلتزم الجمعية بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة على نفقتها الخاصة .

مادة (١١) : تلتزم الجمعية المخصص لها بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرهقة بالقرار والكود المصري لسجلات وتعديلاته

مادة (١٢) : تلتزم الجمعية المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٣) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية . ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط المرفقة بالقرار الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة ٧٥,٨٤ فدان بما يعادل ٣١٨٥٢٨ م^٢ الكائنة بالمنطقة الإقليمية بمدينة قنا الجديدة والمخصصة للصناعة / الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي.. لإقامة مشروع عمراني متكامل بموجب العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧.

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٣١٨٥٢٨ م^٢ أي ما يعادل ٧٥,٨٤ فدان .

تقسيم قطعة الأرض:

النشاط	المساحة بال (م ^٢)	المساحة بالفدان	النسبة المئوية
عمراني متكامل	٢٧٠٧٤٨,٨	٦٤,٤٦	٨٥%
نشاط استثماري	٤٧٧٧٩,٢	١١,٣٨	١٥%

النشاط العمراني المتكامل

مكونات النشاط العمراني المتكامل :-

- الأراضي المخصصة للعمارات بمساحة ١٢٥٦٥٦ م^٢ بما يعادل ٢٩,٩٢ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٤% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للفيلات بمساحة ٩٧٠٧,٠٢ م^٢ بما يعادل ٢,٣١ فدان وتمثل نسبة ٣,٦% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل.
- إجمالي الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٣٥٣٦٣,٠٢ م^٢ بما يعادل ٣٢,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٢٤٨٢,٧٢ م^٢ أي ما يعادل ٧,٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٢% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٧٢٣٧,٠٩ م^٢ أي ما يعادل ١,٧٢ فدان وتمثل نسبة ٢,٦٧% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات بمساحة ٦١١١٣,٧٧ م^٢ أي ما يعادل ١٤,٥٥ فدان وتمثل نسبة ٢٢,٥٧% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٤٥٥٢,٢ م^٢ بما يعادل ٨,٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٢,٧٦% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل.

أولاً : الأراضي المخصصة للإسكان:-

- إجمالي الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٣٥٣٦٣,٠٢ م^٢ بما يعادل ٣٢,٢٣ فدان وتمثل نسبة ٥٠% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل.
- الأراضي المخصصة للعمارات بمساحة ١٢٥٦٥٦ م^٢ بما يعادل ٢٩,٩٢ فدان وتمثل نسبة ٤٦,٤% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل؛ وبياناتها طبقاً للجدول التالي:-

التنوع	رمز التنوع	التكرار	عدد الوحدات بالتنوع	عدد الدور	إجمالي الوحدات للتنوع	مسطح التنوع Footprint	إجمالي مسطح المبنى Footprint	إجمالي المسطحات البنائية (إجمالي مسطح الدور الأرضي * عدد الدور) BUA
عمارات	A	٤٧٧	٤	٣ + بدروم + أرضي + أدوار	١٩٠٨	١٠٤	٤٩٦٠٨	١٩٨٤٣٢
	B	٥٢	٤		٢٠٨	١١٠	٥٧٢٠	٢٢٨٨٠
	C	٣٠	٤		١٢٠	١٢٠	٣٦٠٠	١٤٤٠٠
	D	٣٠	٤		١٢٠	١٢٠	٣٦٠٠	١٥٦٠٠
الإجمالي		٥٨٩	-		٢٣٥٦	٦٢٨٢٨	٢٥١٣١٢	

المسطحات البنائية غير شاملة الدورات

- الأراضي المخصصة للمباني بمساحة ٩٧٠٧,٠٢ م بما يعادل ٢,٣١ فدان وتمثل نسبة ٣,٦% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل، وبياناتها طبقاً للجدول التالي:-

م	رقم القطعة	المساحة بال (م ^٢)	عدد الوحدات	النسبة البنائية	الارتفاع	مساحة الدور الأرضي Footprint (م ^٢)	إجمالي المساحة المبنية BUA (م ^٢)
١	V-١	٤٠١,٧٧	١	٪٤٠		١٦٠,٧٠٨	٣٢١,٤١
٢	V-٢	٦١٤,٧٨	٢	٪٤٥		٢٧٦,٦٥	٥٥٣,٣
٣	V-٣	٦١٤,٥٦	٢	٪٤٥		٢٧٦,٥٥	٥٥٣,١
٤	V-٤	٦١١,٧٩	٢	٪٤٥		٢٧٥,٣	٥٥٠,٦
٥	V-٥	٦١١,٧٩	٢	٪٤٥		٢٧٥,٣	٥٥٠,٦
٦	V-٦	٦٠٣,٢	٢	٪٤٥		٢٧١,٤٤	٥٤٢,٨٨
٧	V-٧	٦١٠,٨	٢	٪٤٥		٢٧٤,٨٦	٥٤٩,٧٢
٨	V-٨	٦٨١,٧٧	٢	٪٤٥	أرضي + أول	٣٠٦,٧٩	٦١٣,٥٨
٩	V-٩	٦٧٠,١٧	٢	٪٤٥		٣٠١,٥٧	٦٠٣,١٤
١٠	V-١٠	٦١٥,٢٦	٢	٪٤٥		٢٧٦,٨٦	٥٥٣,٧٣
١١	V-١١	٦١٥,٢٦	٢	٪٤٥		٢٧٦,٨٦	٥٥٣,٧٢
١٢	V-١٢	٦٠٩,٩١	٢	٪٤٥		٢٧٤,٤٥	٥٤٨,٩
١٣	V-١٣	٦٣٦,٣٦	٢	٪٤٥		٢٨٦,٣٦	٥٧٢,٧٢
١٤	V-١٤	٦٠٣,٢	٢	٪٤٥		٢٧١,٤٤	٥٤٢,٨٨
١٥	V-١٥	٦٠٣,٢	٢	٪٤٥		٢٧١,٤٤	٥٤٢,٨٨
١٦	V-١٦	٦٠٣,٢	٢	٪٤٥		٢٧١,٤٤	٥٤٢,٨٨
		٩٧٠٧,٠٢	٣١			٤٣٤٨,٠١	٨٦٩٦,٠٣

المسطحات البنائية غير شاملة البروزات

تانياً : الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٢٤٨٢,٧٢ م أي ما يعادل ٧,٧٣ فدان وتمثل نسبة ١٢% من إجمالي مساحة العمراني المتكامل؛ وطبقاً للجدول التالي :-

رقم منطقة الخدمات	المساحة بالمتر المربع	المساحة بالفدان	مسطح الدور الأرضي Footprint (م ^٢)	إجمالي المسطحات المبنية BUA (م ^٢)	الاشتراطات البنائية
منطقة خدمات (٣)	١٢٥٦٩,٣٢	٢,٩٩	٣٧٧٠,٨	١١٣١٢,٤	يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود - ارتفاعات - نسبة بنائية) طبقاً للمعمول به بالهيئة لكل نشاط على حدة
منطقة خدمات (٤)	١٩٣٨٣,٤٠	٤,٦١	٥٨١٥,٠٣	١٧٤٤٥,٠٦	
غرف الامن والبوابات	٥٣٠	٠,١٣	٥٣٠	٥٣٠	دور أرضي فقط ويحد أقصى مساحة ٩ م للغرفة الواحدة
الإجمالي	٣٢٤٨٢,٧٢	٧,٧٣	١٠١١٥,٨٢	٢٩٢٨٧,٤٦	

المساحات المستظلي بدور البديوم للمناطق السكنية كجراج ٦٢٨٢٨ م^٢.

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :-

- نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة النشاط العمراني المتكامل.
- يسمح بتطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والمحدث بالقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) ورقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الاصلي ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة.
- يسمح بتطبيق نظرية الحجم على مناطق الإسكان بالشروع بما لا يتعدى المسطحات المسموح بها وقيد الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة.

اشتراطات العمارات :-

- لا تزيد النسبة البنائية بالدور الارضي عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان.
- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به لمباني العمارات (أرضي + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضي، وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية.
- البدرج مستقل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية)
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وفي حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن ان تصل الى ٦م وبما لا يقل عن ٢٥% من ارتفاع المبنى طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧ .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المباني السكنية وأراضي الخدمات.
- الالتزام برودو لا يقل عن ٦م من حدود المشروع الداخلية وحدود المباني.
- يتم الالتزام بان تكون مداخل ومخارج البدرجات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بتوفير امكان لانتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد المباني والرصيف ، ولا يقل عرض الرصيف عن ٢م.

اشتراطات الفيلات :-

- المساحة المبنية بالدور الارضي (FP) :-
- ا- لا تزيد عن ٤٠% من مساحة قطعة الارض في حالة الفيلات المنفصلة.
- ب- لا تزيد عن ٤٥% من مساحة الفيلات (التوين-التاون-الكوارتر).
- أقصى ارتفاع (أرضي + أول) بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها للمنطقة من وزارة الدفاع.
- يسمح بعمل غرف سطح بنسبة ٢٥% من سطح الدور الأرضي تخصص كغرف خدمات للمبنى بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وذلك طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها.
- الارتدادات داخل حدود قطعة الارض لا تقل عن الأمامي ٤م - الجانبي ٣م - الخلفي ٦م .
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- يسمح بتطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والمحدث بالقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) ورقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمي بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الاصلي وكذا زيادة ارض الخدمات لتصبح بنسبة ١٥% بدلا من ١٢% ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة.
- يسمح بتطبيق نظرية الحجم على مناطق الخدمات بما لا يتعدى المسطحات المسموح بها وقيد الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة.
- الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها حالياً بالهيئة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردد).
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضي السكنية وأراضي الخدمات.
- يتم ترك ردد بمسافة لا تقل عن ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة أرض الخدمات.
- يتم توفير امكان انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة أرض الخدمات.
- يسمح بتنفيذ غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠% (١٠% مطلق + ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضي على ان تستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (ابار - سلام - غرف مصاعد - اغطية التكييفات)
- وطبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
- الحد الأقصى لمساحة غرفة الأمن الواحدة ٩م^٢.

بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المالي للمشروع:-

معامل الاستغلال المسموح به وفقا لنوعية الاسكان	اقصي مسطحات بنايية مسموح بها BUA م٢	اقصي مقنن مالي (ل /م٢/يوم)	اقصي مقنن مالي مسموح به للمشروع (ل /يوم)
١	٢م٢٧٠٧٤٨,٨	٤,٧٦	١٢٨٩٢٨٠

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:-

عدد الوحدات المحقق بالمشروع	اقصي عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقا للنوثة الحسابية
٢٣٨٧	٦٤٤٦

تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما اى تبعات .

بيان بأرصدة المشروع السكنية والغذائية:-

الاستعمال السكني:

المسطح المتبقي	المسطح المستخدم	المسطح المسموح به طبقا للتيسيرات الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٣٢) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥)	المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاصلية	BUA
٢م٣٧٨١٥,٥٤	٢م٢٦٠٠٠٨,١٤١	٢م٢٩٧٨٢٣,٦٨	٢م٢٧٠٧٤٨,٨	

الاستعمال الخدمي:

المسطح المتبقي	المسطح المستخدم	المسطح المسموح به طبقا للتيسيرات الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٣٢) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥)	المسطح المسموح به طبقا للاشتراطات الاصلية	F.P	BUA
٢م٢٠٦٧,٨٨	٢م١٠١١٥,٨٢	٢م١٢١٨٣,٧	٢م٩٧٤٦,٩٦		
٢م١٠١٨٧,٧٢	٢م٢٩٢٨٧,٤٦	٢م٣٩٤٧٥,١٨	٢م٢٩٢٤٠,٨٨		

المناطق المخصصة للاستثمارية

مكونات نشاط الخدمات الاستثمارية :-

- الاراضي المخصصة لمنطقة خدمات (١) بمساحة ٢٠٩٩٠,٦٧ م^٢ بما يعادل ٥٥ فدان وتمثل نسبة ٤٣,٩٤% من اجمالي مساحة النشاط الاستثماري.
- الاراضي المخصصة لمنطقة خدمات (٢) بمساحة ١٣٨١٦,٢٢ م^٢ بما يعادل ٣,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٢٨,٩١% من اجمالي مساحة النشاط الاستثماري.
- اجمالي مساحة الاراضي المخصصة لأراضي الخدمات بمساحة ٣٤٨٠٦,٨٩ م^٢ بما يعادل ٨,٢٩ فدان وتمثل نسبة ٧٢,٨٥% من اجمالي مساحة النشاط الاستثماري.
- الاراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٣٨٩٣,٧٩ م^٢ بما يعادل ٩,٩٣ فدان وتمثل نسبة ٨,١٧% من اجمالي مساحة النشاط الاستثماري.
- الاراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٠٧٨,٥٢ م^٢ بما يعادل ٢,١٦ فدان وتمثل نسبة ١٨,٩٨% من اجمالي مساحة النشاط الاستثماري.

الاشتراطات البنائية لنشاط الخدمات الاستثمارية :-

- يسمح بتطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والمحدثة بالقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) ورقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الاستثماري بنسبة ٥% من معامل الاستغلال الاصلي ووفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة.
- يسمح بتطبيق نظرية الهجوم على مناطق الخدمات الاستثمارية بما لا يتعدى المسطحات المسموح بها وقيد الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة.
- تمثل منطقة الخدمات الاستثمارية نسبة ١٥% من مساحة الاجمالية للمشروع.
- الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حدة طبقاً للاشتراطات المعمول بها حالياً بالهيئة (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود).
- الارتفاع المسموح به (أرضي + دورين).
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد الأراضي السكنية وأراضي الخدمات.
- يتم ترك ردود بمسافة لا تقل عن ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة أرض الخدمات.
- يتم توفير اماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة أرض الخدمات.
- يسمح بتنفيذ غرف مرافق للخدمات بدور المسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠% (١٠% مقلق + ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضي على ان تستقل في الانشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (ابار - سلام - غرف مصاعد - اغطية التكييفات)
- وطبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح بها.
- الالتزام بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية والحصول على كافة موافقات الجهات التي قد تكون مطلوبة.
- يتم عمل حارات تسارع وتباطؤ بجميع مداخل المشروع.

بيان بأرصدة الخدمات الاستثمارية :-

المسطح المتبقي	المسطح المستخدم	المسطح المسموح به طبقاً للتيسيرات الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥)	المسطح المسموح به طبقاً للاشتراطات الاصلية	BUA
٢م ^٢ ١٢٧٢٢	٢م ^٢ ٣٢٤٢٩,٣٥	٢م ^٢ ٤٥١٥١,٣٤٤	٢م ^٢ ٤٣٠٠١,٢٨	

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (ارضى + ٣ أدوار متكررة) ويسمح بتطبيق نظام الحجوم لقطعة الارض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس ادارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و(١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و(٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكني بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الاصلي وفقا للشروط الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة.
- ٣- تتعهد الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقا للوحة المخطط المقدم منها ويتمحلان وحدهما أي تبعات
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له وبستخدم بالانشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهرو ميكانيكال - مخازن غير تجارية).
- ٥- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة طبقا لكل نشاط على حده.
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٧- مرافق الخدمات بدور المسطح: هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل أبار المسالام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقى وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ألا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضي للمباني السكنية طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ونسبة ١٠% من مسطح الدور الأرضي للمباني الخدمية طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة.

٨- تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بإدارات جامعة جنوب الوادي بالقيام بالآتي :-

- تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وان تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة انواعها على نفقتها الخاصة.
- تنسيق الموقع من مرمرات وشبكة الري وأصدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيبات وخلافه على نفقتها الخاصة.
- تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة.
- اعتماد رسومات ومواصفات اعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- تركيب كافة محابس القفل والتحكم في الصرف على مأخذ أو مآخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التي 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 واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
- تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي قرارات وزارية في هذا الشأن.
- تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المآخذ أو المآخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
- تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في اعمال الري.
- تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الامن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية.
- ٩- تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١٠- تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة.
- ١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجرافات وتعديلاته.
- ١٢- تلتزم الشركة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وتعديلاتها.
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
- ١٤- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

طـ طرف ثان

بالتفويض عن الجمعية

الاسم : مارتينا الفونس كامل

التوقيع : مارتينا الفونس كامل

الرقم القومي: ٢٩٢٠٩١٩٢٧٠٥٦٠١

طـ طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس

" أحمد إبراهيم محمد "

