

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦٣-١٦٤) بمساحة ٣٣٤٧٨٩ م^٢ بما يعادل ٧٩,٦٩٦ فدان الكائنة بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة قنا الجديدة المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الأزهرية والمعاهد التابعة لها بمدينة قنا لإقامة مشروع عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية



بعد الإطلاع على القانون 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 المجمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء.

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والأحكام البنائية الملائمة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٢٠٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٨ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بضم قطعتي الأرض رقم (١٦٤-١٦٦) بمساحة إجمالية ٣٣١٧٨٢ م^٢ بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة قنا الجديدة لصالح الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الأزهرية والمعاهد التابعة لها بمدينة قنا لإقامة مشروع عمرانى متكامل بالشروط التى تضمنها القرار.

وعلى محضر الاستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٩ لقطعة الأرض رقم (١٦٤-١٦٦) بمساحة ٣٣١٧٨٩ م^٢.

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الأزهرية والمعاهد التابعة لها بمدينة قنا الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٨٨٥) بتاريخ ٢٠٢٥/١/١٦ بشأن مراجعة تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ومرفقاً به لوحة للمخطط التفصيلي للمشروع للمراجعة والمستندات الخاصة بالقرار الوزاري.

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١ بين هيئة المجمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الأزهرية والمعاهد التابعة لها بمدينة قنا بالبيع لقطعة الأرض رقم (١٦٤-١٦٦) بمساحة ٣٣١٧٨٩ م^٢ الكائنة بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة قنا الجديدة لإقامة مشروع (عمرانى متكامل).

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن الجمعية المخصص لها قطعة الأرض الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٦٦٠٨) بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٤ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع للمراجعة والاعتماد.

وعلى خطاب جهاز مدينة قنا الجديدة الوارد لقطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠١٨٢) بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢ يتضمن كامل موقف قطعة الأرض مرفقاً به اللوحات النهائية لتخطيط وتقسيم قطعة الأرض بعد التوقيع والاعتماد واستيفاء جدول المعلومات النمطي للمشروع.

وعلى الإفادة بسداد الجمعية قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٨٩١) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٢.

وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٦.

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقن المائي) للمشروع المعتمدة من جهة الاختصاص بالهيئة.

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري الموقعه من الجمعية المخصص لها قطعة الأرض.

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقعه من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة.

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة قنا الجديدة بعد مراجعة المستشارات الهندسية المقدمة من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الأزهرية والمعاهد التابعة لها بمدينة قنا باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦٢-١٦٤) بمساحة (٣٣٤٧٨٩ م^٢) بما يعادل (٧٩,٦٩٦ فدان) الكائنة بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة قنا الجديدة المخصصة لإقامة مشروع عمراني متكامل، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩، والقرار رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠، والشروط التي تم التخصيص على أساسها.
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/١/١٥ المتضمنة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

القرار

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦٢-١٦٤) بمساحة (٣٣٤٧٨٩ م^٢) بما يعادل (٧٩,٦٩٦ فدان) الكائنة بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة قنا الجديدة والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الأزهرية والمعاهد التابعة لها بمدينة قنا الجديدة لإقامة مشروع عمراني متكامل، وذلك طبقاً للمخطط والإشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١، 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 ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

مادة (٣) : تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفي 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 (٤) : تلتزم الجمعية واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزيج إقامتها وفقاً للوحدة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وحدهما أية تبعيات لذلك ودون أدنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز.

مادة (٥) : تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمني المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لتنفيذه.

مادة (٦) : تلتزم الجمعية بالإشتراطات البنائية المعمول بها بالمدينة والمدن الجديدة كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من

قبل وزارة الدفاع.

مادة (٧): تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعارف عليها والبرنامج الزمني لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٨): تلتزم الجمعية بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالفانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الهيئة ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل ميعاد سدادها.

مادة (٩): تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد، وفي حالة ثبوت ما يضاف لذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١٠): تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١١): تلتزم الجمعية بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة على نفقتها الخاصة.

مادة (١٢): تلتزم الجمعية المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته.

مادة (١٣): تلتزم الجمعية المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

مادة (١٤): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي 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 رقم (١٦٢ - ١٦٤) بمساحة ٢٢٤٧٨٩ م^٢ بما يعادل ٧٩,٦٩٦ فدان الكائنة بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة قنا الجديدة والمخصصة للسادة / الجمعية التعاونية للمبنا والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الأزهرية والمعاهد التابعة لها بمدينة قنا الجديدة، لإقامة مشروع عمراني متكامل بموجب العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠١.

مساحة المشروع :

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢م^٢ ٣٣٤٧٨٩ م^٢ أي ما يعادل ٧٩,٦٩٦ فدان .

مكونات المشروع :-

- الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٦٧٣٩٤,٥ م^٢ بما يعادل ٣٩,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٢٩٠٦ م^٢ بما يعادل ٧,٨٣ فدان وتمثل نسبة ٩,٨٣٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٧٠٣٥٣,١٤ م^٢ بما يعادل ١٦,٧٥ فدان وتمثل نسبة ٣١,٠١٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية والممرات بمساحة ١٤٨٠٥,٣٦ م^٢ بما يعادل ٣,٥٣ فدان وتمثل نسبة ٤,٤٢٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤٩٣٣٠ م^٢ بما يعادل ١١,٧٥ فدان وتمثل نسبة ١٤,٧٤٪ من إجمالي مساحة المشروع.

أولاً: الأراضي المخصصة للإسكان:-

- إجمالي الأراضي المخصصة للإسكان بمساحة ١٦٧٣٩٤,٥ م^٢ بما يعادل ٣٩,٨٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع؛ وبياناتها طبقاً للجدول التالي:-

التميز	رمز النموذج	عدد الدور	التكرار	عدد الوحدات بالدور	إجمالي الوحدات للنموذج	المساحة البنائية للدور الأرضي للنموذج (F.P)	إجمالي مسطح مهالي الدور الأرضي للنموذج (F.P) (م ^٢)	إجمالي (BUA)
عمرات	A	بدروم + أرضي + ٣ أدوار	٤٧	٢	٤٧٠	٢٠٠	٩٤٠٠	٤٧٠٠٠
	B	بدروم + أرضي + ٣ أدوار	٢٤	١	٩٦	١٥٠	٣٦٠٠	١٤٤٠٠
	C		١٩٥	١	٧٨٠	١٢٦	٢٤٥٧٠	٩٨٢٨٠
	D		٣٥٢	١	١٤٠٨	١٠٤	٣٦٦٠٨	١٤٦٤٣٢
	F		٠٤	٤	٨٠	٤٧٦	١٩٠٤	٩٥٢٠
	J	بدروم + أرضي + ٣ أدوار	١٦	١	٦٤	١٤٨	٢٣٦٨	٩٤٧٢
	E	بدروم + أرضي + ٣ أدوار	٤٤	١	٢٢٠	١٣٠	٥٧٢٠	٢٨٦٠٠
	H	بدروم + أرضي + ٣ أدوار	١٢	١	٤٨	١١٩,٦	١٤٣٥,٢	٥٧٤٠٣,٨٠
الإجمالي			٦٩٤	-	٣١٦٦		٨٥٦٠٥,٢	٣٥٩٤٤٤,٨

المسطحات البنائية غير شاملة البيوتات

المساحات المستقلة بدور البدروم كجراج ١,٢ ٨٣٧٠ م^٢.

ثانياً : الأراضى المخصصة للخدمات :-

- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣٢٩٠٦ م٢ بما يعادل ٧,٨٣ فدان وتمثل نسبة ٩,٨٣% من إجمالي مساحة المشروع؛ وطبقاً للجدول التالى :-

الاشتراطات البنائية	إجمالي المساحة		جدول مناطق الخدمات
	بالمتر المربع	بالفدان	
يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (ردود - ارتفاعات - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة	٦٠٥٧,٤	١,٤٤	منطقة الخدمات (١)
	١٣٣١,٥	٠,٢٢	منطقة الخدمات (٢)
	١٦٩٩,٩	٠,٤٠	منطقة الخدمات (٣)
	٦٣٦٢,٨	١,٥١	منطقة الخدمات (٤)
	٢٢٥٧	٠,٥٤	منطقة الخدمات (٥)
	٣١٢٢,١	٠,٧٤	منطقة الخدمات (٦)
	١٢٦٧,٢	٠,٣	منطقة الخدمات (٧)
	١٣١٠,٢	٠,٣١	منطقة الخدمات (٨)
	٢٠٦٣,٥	٠,٤٩	منطقة الخدمات (٩)
	٧٤١٤,٤	١,٧٧	منطقة الخدمات (١٠)
٢٠	٠,٠١	غرف الأمن و البوابات	
٣٢٩٠,٦	٧,٨٣	الاجمالي	

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :-

- نسبة الأراضى المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع.
- يُسمح بتطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) والمحدث بالقرار رقم (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) ورقم (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكنى بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأصلي ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.
- يُسمح بتطبيق نظرية الحجم على مناطق الإسكان بالمشروع بما لا يتعدى المسطحات المسموح بها وقيود الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة.
- لا تزيد أطوال البلوكات عن لقطع الأراضى عن ٢٥٠م مقاسة من طول محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦ متر على ألا تزيد المسافة من محور البلوك حتى نهاية البلوك عن ١٥٠م.
- لا تزيد النسبة البنائية بالدور الأرضى عن ٥٠% من المساحة المخصصة للإسكان.
- يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به لمباني العمارات (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها فى المنطقة.
- يسمح بعمل غرف خدمات بالسطح بنسبة لا تزيد عن ٢٥% من مساحة الدور الأرضى، وطبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية.
- البدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - اعمال الكهروميكانيك - 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 والموارد بجلستها رقم (٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٧.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد المباني السكنية وأراضى الخدمات.
- الالتزام بردود لا يقل عن ٦م من حدود المشروع الداخلية وحدود المباني.
- يتم الالتزام بان تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- يتم الالتزام بتوفير اماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد المباني والرصيف، ولا يقل عن ٢م للرصيف عن ٢م للطرق الداخلية.

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- 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 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 الهجوم على مناطق الخدمات بما لا يتعدى المسطحات المسموح بها وقيد الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة.

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقا للاشتراطات المعمول بها بالهيئة وطبقا للقرار الوزاري (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ لكل نشاط على حده والتي سوف يتم تحديد عناصرها في حينه بعد الحصول على الموافقات اللازمة في هذا الشأن طبقا للمدد الممنوحة للمشروع ، مع الأخذ في الاعتبار الموافقة الفنية الصادرة بموجب كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ١٩٣٢ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٠ بالسماح للمطورين العقاريين المتقدمين لاعتماد المخططات التفصيلية من ادراج نوعية الخدمات التي تخدم كل مشروع بالاسترشاد بالخدمات الواردة بالقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ للمشروعات الاستثمارية وبما لا يتعدى اجمالي مساحة الخدمات المسموح بها على مستوى كل مشروع.

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 طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة أرض الخدمات.

يسمح بتنفيذ غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠% (١٠% معلق + ١٠% مظلات) من مسطح الدور الأرضي على أن تُستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الأسطح (ابار - سلالم - غرف مصاعد - اغطية التكييفات) وطبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.

الحد الأقصى لمساحة غرفة الأمن الواحدة ٩ م^٢.

يقتصر استخدام دور البتروم على الأنشطة المصرح بها بالهيئة.

بيان بالمسطحات البنائية والمقنن الخاضع للمشروع :-

معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الإسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م ^٢	أقصى مقنن مالي (ل/م ^٢ /يوم)	أقصى مقنن مالي مسموح به للمشروع (ل/يوم)
١	٢٣٣٤٧٨٩	٤٦٧٦	١٥٩٤٢٠٠

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع :-

عدد الوحدات المحققة بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقاً للنوطة الحسابية
٣١٦٦	٧٩٧١

تتعهد الشركة واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات.

بيان بأرصدة المشروع السكنية والخدمية :-**الاستعمال السكني:**

المسطح المسموح به طبقاً للاشتراطات الأصلية	المسطح المسموح به طبقاً للمسموح به طبقاً للتيسيرات الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٢) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥)	المسطح المستخدم	المسطح المتبقي
٢م ٣٣٤٧٨٩	٢م ٣٦٨٢٦٧,٩	٢م ٣٥٩٤٤٤,٨	٨٨٢٣,١

الاستعمال الخدمي:

المسطح المسموح به طبقاً للاشتراطات الأصلية	المسطح المسموح به طبقاً للتيسيرات الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٢) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥)	المسطح المستخدم	المسطح المتبقي
٢م ١٢٠٥٢,٤	٢م ١٥٠٦٥,٥١	٢م ٩٨٧١,٨	٢م ٥١٩٣,٧١
٢م ٣٦١٥٧,٢١	٢م ٤٨٨١٢,٢٤	٢م ٢٩٦١٥,٤٠	٢م ١٩١٩٦,٨٤

توقيع

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (ارضى + ٣ ادوار متكررة) ويُسمح بتطبيق نظام الحجوم لقطعة الأرض وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها في المنطقة.
- ٢- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠ لسنة ٢٠٢٣) و (١٩١ لسنة ٢٠٢٤) و (٢٠٣ لسنة ٢٠٢٥) بزيادة معامل الاستغلال للنشاط السكنى بنسبة ١٠٪ من معامل الاستغلال الأصلي ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.
- ٣- تتعهد الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الازهرية واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع اقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما ويتحملان وحدهما أي تبعات
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأنشطة 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 طبقاً لكل نشاط على حده.
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح: هي الملحقات التي بنيت اعلى أسطح البناء مثل أبر السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على الأزيد 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 بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الازهرية 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 ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات 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 مسأخذ 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 الجمعية 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 المأخذ 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 التفيتيش الفني للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ١٠- تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة.

١٢- تلتزم الجمعية بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما.

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

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

طيسرف فان

بالتفويض عن الجمعية

الاسم : مارتينا ألفونس كامل

التوقيع : مارتينا ألفونس كامل

الرقم القومي: ٢٩٢٠٩١٩٢٧٠٥٦٠١

طيسرف أول

نائب رئيس الهيئة

لفنطاع التخطيط والمشروعات

مهندس /

أحمد إبراهيم محمد



طيسرف فان

