

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٢

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٦٣-١٦٤) بمساحة ٢م٣٣٤٧٨٩ 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 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 ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء،

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة 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 (٢٠٠) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٨ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض بضم قطعتي الأرض رقم (١٦٣-١٦٤) بمساحة إجمالية (٢م ٣٣٤٧٨٩) 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 التي تضمنها القرار،

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٣/١٩ لقطعة الأرض رقم (١٦٤ - ١٦٣) بمساحة ٣٣٤٧٨٩ م٢،

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 ومرافقاً به لوجهة للمخطط التفصيلي للمشروع للمرجعة والمستندات الخاصة بالقرار الوزاري،

وعلى عقد تخصيص البرم بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الأزهرية والمعاهد التابعة لها بمدينة قنا بالبيع لقطعة الأرض رقم (١٦٣-١٦٤) بمساحة ٣٣٤٧٨٩ م٢ 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 المرافق به اللوحات النهائية للمشروع للمرجعة والاعتماد،

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

وعلى الإفادة بعداد الجمعية قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٨٩١) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٣،

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

وعلى التوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقنن المائي) للمشروع المعتمدة من جهة الاختصاص بالهيئة،

وعلى التعهدات والتفويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزاري الموقعة من 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 وبيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة قنا الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بديوان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الأزهرية والمعاهد التابعة لها بمدينة قنا باعتماد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (١٦٦-١٦٦٣) 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 ولأئحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) 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 المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض.

قرار

مادة (١): يعتمد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (١٦٦-١٦٦٣) 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 والإشترطات 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 فى هذا الشأن، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وتحرير 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 بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط، وفى حالة الترخيم من الخارج أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة الجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات.

مادة (٤): تلتزم الجمعية واستشارى المشروع بمسئوليتهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحدة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وجاهتهما اية تبعيات لذلك ودون ادنى مسؤولية على الهيئة أو الجهاز.

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

مادة (٦): تلتزم الجمعية بالإشترطات البنائية المعمول بها بالهيئة والمدن الجديدة كحد أقصى وبشروط 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 المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (٨): تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص واستصدارها طبقاً لأحكام 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 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 ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة (١٠): تلتزم الجمعية باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال 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 للجرجات 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 وتنظيم قطعة الأرض رقم (١٦٣ - ١٦٤) بمساحة ٢٢٤٧٨٩ م^٢ بما يعادل ٧٩,٦٩٦ فدان الكائنة بالمنطقة السياحية والترفيهية بمدينة قنا الجديدة والمخصصة للسادة / الجمعية التعاونية للمناء 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 ٢٣٤٧٨٩ 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 ومرات 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 الدورات	التكرار	عدد الوحدات بالدور	إجمالي الوحدات للنموذج	المساحة البنائية للدور الأرضي للنموذج (F.P)	إجمالي مسطح مباني الدور الأرضي للنموذج (F.P) (م ^٢)	إجمالي (BUA)
عمارات	A	بدروم + أرضي + ٣ ادوار	٤٧	٢	٤٧٠	٢٠٠	٩٤٠٠	٤٧٠٠٠
	B	بدروم + أرضي + ٣ ادوار	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 ادوار	١٦	١	٦٤	١٤٨	٢٣٦٨	٩٤٧٢
	E	بدروم + أرضي + ٣ ادوار	٤٤	١	٢٢٠	١٣٠	٥٧٢٠	٢٨٦٠٠
	H	بدروم + أرضي + ٣ ادوار	١٢	١	٤٨	١١٩,٦	١٤٣٥,٢	٥٧٤٠٣,٨٠
الإجمالي								
			٦٩٤	-	٣١٦٦		٨٥٦٠٥,٢	٣٥٩٤٤٤,٨

المساحات البنائية غير شاملة البيوتات
المساحات المستغلة بدور البديوم كجراج ١,٢ م^٢ ٨٣٧٠١,٢ م^٢.

ثانياً : الأراضي المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٣٢٩٠٦ م^٢ بما يعادل ٧,٨٣ فدان وتمثل نسبة ٩,٨٣% من إجمالي مساحة المشروع؛ وطبقاً للجدول التالي :-

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	٠,٣٢	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	الإجمالي	

الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان :-

- نسبة الأراضي 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 السكني 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 وقيّد الارتفاع المقرر للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة.
- لا تزيد أطوال البلوكات عن لقطع الأراضي 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 الأرضي 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 بالمسطح 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 وحده سكنية.
- البدروم يستقل بالأنشطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال الكهروميكانيك - مخازن غير تجارية)
- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م وفي حالة الواجهات الجانبية المصمتة يمكن أن تصل إلى 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 بردود لا يقل عن ٦م من حدود المشروع الداخلية وحدود المباني.
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً لاشتراطات الجهات المعنية والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد المباني والرصيف، ولا يقل عرض الرصيف عن ٢م للطرق الداخلية.

التوقيع

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 الحجم 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 ٢٠١٨/١/١٠ 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 علي مستوي 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 ٪ مغلق + ١٠ ٪ مظلات) من مسطح الدور الأرضي على أن تُستغل في الأنشطة المصرح بها في غرف خدمات الأسطح (أبار - سلالم - غرف مصاعد - اعطية 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 البروم على الأنشطة المصرح بها بالهيئة.

بيان بالمسطحات الخدمية والفني الخدمي للمشروع :-

معامل الاستغلال المسموح به وفقا لنوعية الإسكان	أقصى مسطحات بنائية مسموح بها BUA م ^٢	أقصى مقفن مائي (ك/م ^٢ /يوم)	أقصى مقفن مائي مسموح به للمشروع (ل/يوم)
١	٢م ^٢ ٣٣٤٧٨٩	٤٦٦	١٥٩٤٤٠

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع :-

عدد الوحدات المحقق بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقا 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 بأرصفة المشروع السكنية والخدمية :-

الاستعمال السكني:

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

الاستعمال الخدمي:

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

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (الرضي + ٣ أدوار 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 السكني بنسبة ١٠% من معامل الاستغلال الأصلي ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة.
- ٣- تتعهد الجمعية التعاونية للبناء والإسكان للعاملين بدويان عام الإدارة المركزية لمنطقة قنا الازهرية واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منهما وتحملان وحدهما أي تبعات
- ٤- يسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق له ويستخدم بالأششطة المصرح بها (كجراج لانتظار السيارات - أعمال 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 أعلى أسطح البناء مثل أبار النسلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه في استعمالها لهاقي وحدات البناء المغفلة 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 بدويان 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 أنواعها على نفقتها الخاصة.
 - تسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
 - تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية على نفقتها الخاصة.
 - اعتماد رسومات ومواصفات أعمال 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 للنفصائل 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 تعريفة مياه الشرب والصرف الصحي واستدامة الخدمة وأي 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 المتلحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في أعمال الري.
 - تنفيذ شبكات صرف زراعي للمساحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن 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 الجمعية بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة.
- ١١- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجرجات وتعديلاته.
- ١٢- تلتزم الجمعية بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانته التنفيذ، وتعديلاتها.
- 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.

طيسررفه فان

بالتفويض عن الجمعية

الاسم : مارتينا الفونس كامل

التوقيع : مارتينا الفونس كامل

الرقم القومي: ٢٩٢.٩١٩٢٧.٥٦٠١

تصويرة تصديق الآسس



طيسررفه أول

رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندسين /

" أحمد إبراهيم محمد "

