

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٩ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١١٨

باعتراض تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها (٨٣,٦٠ فدان)

الكافنة بالمجاورة السابعة بالحى السابع بمدينة بدر

المخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

لإقامة مشروع (إسكان تعاونى)

والسابق اعتماد تخطيطها وتقسيمها بالقرار الوزارى رقم (٥١٩)

بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٠

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 ولاخته التنفيذية :

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولاخته التنفيذية :

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

المجتمعات العمرانية الجديدة :

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء :

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية :

وعلى القرار الوزارى 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 اتفاقية التعاون المبرمة بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بشأن قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوفير أراضى لإقامة تجمعات تعاونية متکاملة الانشطة (السكنية والتجارية والترفيهية) للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لتحقيق أهدافها بتشجيع منظمات المجتمع الاهلى من خلال منظومة الإسكان التعاونى للمشاركة فى حل مشكلة الإسكان فى مصر :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٧٢) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ بالموافقة على الاتفاقية المعروضة عاليه :

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (٧٤) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ بالموافقة على إتاحة قطع الأراضى لهيئة تعاونيات البناء والإسكان بمدن (القاهرة الجديدة - ٦ أكتوبر - أسوان الجديدة - ١٥ مايو - أسيوط الجديدة - العاشر من رمضان - المنيا الجديدة - بدر - برج العرب الجديدة - دمياط الجديدة - سوهاج الجديدة - طيبة الجديدة) بنظام السداد المحدد باتفاق التعاون المشترك بين الهيئة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ طبقاً للجدول المفصل بالقرار ، وعلى ألا يتم التعامل بهذه الأسعار إلا بعد موافقة مجلس الإدارة بشأن تطبيق الأسعار وطريقة السداد وطبقاً للمعمول به فى هذا الشأن :

وعلى ملحق للبروتوكول المحرر بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وذلك فى ضوء موافقة إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات

العمرانية وبعد الأخذ فى الاعتبار الملاحظات التى أبدتها إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمتضمن تخصيص الأرض مقابل (٧٥٪) من قيمة السعر المحدد من اللجنة العليا لتسخير الأرض والوحدات السكنية ب الهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

وعلى القرار الوزارى رقم (٦٥١) الصادر بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٠ بشأن تحديد نسب الخدمات بالأراضى المخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وكذا فيما يخص تخدام منطقة الخدمات من الخارج :

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠١٦/٥/٨ لقطعة الأرض البالغ مساحتها (٦٨,٧١ فدان) المخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بمدينة بدر بعد تحميل شريحة الطرق الخارجية بالحى السابع :

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لقطعة الأرض بمساحة (٩٥,٩٥ فدان - تحت العجز والزيادة - بالحى السابع بغرض إقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات) بمدينة بدر :

وعلى القرار الوزارى رقم (٥١٩) الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٠ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٦٨,٧١) فدان بالحى السابع بغرض إقامة مشروع إسكان تعاونى (عمارات) بمدينة بدر والمخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع تعاونى :

وعلى الطلب المقدم من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان رقم (٤٨٠) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٥ لقطاع الشئون المالية والإدارية والموارد البشرية بالهيئة للموافقة على تخفيض المساحة المخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالحى السابع لتصبح بمساحة . ٨٣ فدان بدلاً من ٦٨,٧١ فدان وتحويل المدفوعات السابق سدادها لتلك المساحة لسداد بعض المستحقات المالية لقطع آخر :

وعلى خطاب قطاع الشئون المالية والإدارية والموارد البشرية بالهيئة الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١١ لجهاز تنمية مدينة بدر مرفقاً به التسوية المالية بالمبالغ السابق سدادها والمحولة إلى حساب قطع الأرض المخصصة لهيئة التعاونيات بعد قصر المساحة بالقطعة رقم (٢) بالحى السابع لتصبح بمساحة (٦٣,٦ فدان) بدلاً من (٦٩,٩ فدان) :

وعلى خطاب السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات الصادر بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٢ لقطاع الشئون العقارية والتجارية بأنه لا مانع من الناحية الفنية على تخفيض مساحة قطعة الأرض المخصصة لصالح الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالحى السابع لتصبح بمساحة (٦٣,٦ فدان) بدلاً من (٦٩,٩ فدان) :

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر رقم (٧٠) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢ باعتماد توصية اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم (١٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٥ بالموافقة على تخفيض مساحة قطعة الأرض رقم (٢) بالحى السابع المخصصة لصالح الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لتصبح بمساحة (٦٣,٦ فدان) بدلاً من (٦٩,٩ فدان) بناءً على طلب الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وعلى النحو الوارد بالقرار :

وعلى كتاب الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٥٣٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٣ لاستصدار القرار الوزارى المائل بعد قصر المسطح من (٦٨ فدان) إلى (٦٣,٦ فدان) :

وعلى ملحق العقد المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان المحرر في ٢٠٢٣/٩/١٣ والمتضمن تعديل للعقد الأصلي المبرم في ٢٠١٧/٣/١٥ وتخفيض المساحة المخصصة للهيئة العامة

لتعاونيات البناء والإسكان لقطعة الأرض الكائنة بالحى السابع بمدينة بدر لتصبح مساحة (٨٣ فدان) بدلا من (٦٩،٩٥ فدان) :

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة بدر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٠٤٢٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٩ المرفق به صورة ملحق لعقد البيع الابتدائى المؤرخ فى ٢٠١٧/٣/١٥ بتعديل المساحة لتصبح ٨٣،٦ فدان بما يعادل ٣٥١١٢م^٢ وإجمالي القيمة البيعية :

وعلى الطلب المقدم من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٨٣٨٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٢ لاستصدار القرار الوزارى المائل :

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة بدر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٩٦٥٥) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد مراجعتها والتوجيع عليها من السادة المختصين بالجهاز للاعتماد واستكمال إجراءات استصدار القرار الوزارى :

وعلى البرنامج الزمنى المعتمد لتنفيذ المشروع :

وعلى الإفادة بسداد المصارييف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عاليه المؤرخه ٢٠٢٣/١٢/١٧ :

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة :

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة بدر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٦٠،٨٣ فدان) بما يعادل (٣٥١١٢م^٢) بالمجاورة السابعة بالحى السابع بمدينة

بدر المخصصة لإقامة مشروع (إسكان تعاوني) والسابق اعتماد تخطيطةها وتقسيمها بالقرار الوزارى رقم (٥١٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٠، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرارات الوزارية أرقام ٤٨٧ لسنة ٢٠٠٩ ، ٧٨٠ لسنة ٢٠١٣ و ٦٥١ لسنة ٢٠١٥ والإشتراطات التى تم التخصيص على أساسها :

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٩ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض :

قرار

مادة ١ - يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بمساحة (٦٠٨٣ فدان) بما يعادل (٢٣٥١٢٠م^٢) بالمجاورة السابعة بالحى السابع بمدينة بدر والمخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع (إسكان تعاوني) والسابق اعتماد تخطيطةها وتقسيمها بالقرار الوزارى رقم (٥١٩) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٠ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٥ وملحقه المبرم في ٢٠٢٣/٩/١٣ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

مادة ٢ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتنفيذ أعمال المشروع خلال المدة المحددة لإنتهاء المشروع ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالتعهد المقدم من المفوض منها بعد عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ،

مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن.

مادة ٤ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالتعهد الموقع من المفوض منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط وفي حالة الت تقديم من الخارج أو استغلالها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعدأخذ الموافقات الفنية اللازمة.

مادة ٥ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالتعهد الموقع من المفوض منها بأنه لم يتم البيع أو التصرف في أي وحدة من وحدات المشروع بمنطقة التعديل . وفي حالة ثبوت خلاف ذلك يلغى القرار الوزاري ويعتبر كأن لم يكن ومن حق الهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٦ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالتعهد الموقع من المفوض منها بأن كافة التعديلات المطلوب إعتمادها لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين مالكى / قاطنى المشروع . وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يعتبر إعتماد التعديلات كأن لم يكن .

مادة ٧ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى ويشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٨ - تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٩- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٠- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة ٩١ من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراهنة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ولا يتم إستخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

مادة ١١- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة ١٢- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة ١٣- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٤- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

مادة ١٥- ينشر هذا القرار في الواقع المصري، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

ال الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض بالحي السابع بمدينة بدر

بمساحة ٨٣,٦٠ فدان بما يعادل ٢٣٥١١٢٠ م^٢

والمخصصة للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لإقامة مشروع

(إسكان تعاوني) والسابق اعتماده بالقرار الوزارى رقم (٥١٩)

بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٠ بمساحة ١٦٨,٧١ فدان

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٨٣,٦٠ فدان) أى ما يعادل

٢٣٥١١٢٠ م^٢.

مكونات المشروع :

تبلغ إجمالي مساحة المباني (إسكان + خدمات) بالمشروع F.P

٩٣٩٥ م^٢ بما يعادل ٢٢,٣٠ فدان وتمثل نسبة (٦٥,٦٥٪) من إجمالي مساحة

أرض المشروع، وتنقسم إلى :

تبلغ المسطحات المبنية للاسكان F.P ٨٠,٨٦٩,٢٠ م^٢ بما يعادل

١٩,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٢٣,٠٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع.

تبلغ المسطحات المبنية للخدمات F.P ١٤٧٧٢٥,٩٤ م^٢ بما يعادل

٠,٣ فدان وتمثل نسبة (٣,٦٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع.

تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ومرات المشاه ١٠,٨٢٨,١٠ م^٢

بما يعادل ٣٨,٢٩ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٨٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع.

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات

٥١٢٦٨,١١ م^٢ بما يعادل ١٢,٢٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٦٠٪) من إجمالي

مساحة أرض المشروع.

تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٥٤٥٤٢٨م^٢ بما يعادل ٨١ فدان و تمثل نسبة (٩٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

٢٥ تبلغ المسطحات المبنية للإسكان (P.F.) ٢٠٨٦٩.٨٠ م^٢ بما يعادل ١٩ فدان وتمثل نسبة (٣٠٪ - ٢٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، طبقاً لجدول النماذج المعمارية للعقارات التالي :

النحوذ	مساحة الدور الأرضي (F.P) م²	عدد الوحدات بالدور	إجمالي عدد الوحدات بالنسوج	النحوذ	الارتفاع	النحوذ	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي مساحة الأدوار الأرضية (F.P) م²	النحوذ
الواجهات مصنعة من الجانبين	٢٠٢٠,٨٠	٩٦	٤٨	بدروم أرضي + أدوار متكررة	٢	٤٨	٨	١٠١٠,٤٠	A
	١٦٠٠,٣,٨٠	٨١٦	٤٨		١٧	٤٨	٨	٩٤١,٤٠	B
	١٣١٧٩,٦٠	٦٧٢	٤٨		١٤	٤٨	٨	٩٤١,٤٠	C
	٩٧٥,٩٠	٤٨	٤٨		١	٤٨	٨	٩٧٥,٩٠	D
	٥,٧٥٣١,٢٠	٣٨٤	٤٨		٨	٤٨	٨	٩٤١,٤٠	E
	٢٩٦٢,٢٠	١٤٤	٧٢		٢	٧٢	١٢	١٤٨١,١٠	F
	١٤٨١,١٠	٧٢	٧٢		١	٧٢	١٢	١٤٨١,١٠	G
	٢٨٢٤,٢٠	١٤٤	٧٢		٢	٧٢	١٢	١٤١٢,١٠	H
	١٥٥٣٣,١٠	٧٩٢	٧٢		١١	٧٢	١٢	١٤١٢,١٠	I
	١٨٣٥٧,٣٠	٩٣٦	٧٢		١٣	٧٢	١٢	١٤١٢,١٠	J
الإجمالي									
	٨٠٨٦٩,٢٠	٤١٠٤			٧١				

ثانيًا - الاشتراطات البنائية لمناطق الاسكان :

تتراوح مساحات قطع الأرضى التى تخصص للجمعيات من ٢ إلى ١٢ فدان .
 مساحة الوحدة السكنية لا تتعدى ٢٠٢ م² .
 الكثافة السكانية المحققة ٢١١ شخص / فدان ، بحد أقصى ٢٤ شخص / فدان .
 النسبة البنائية (إسكان + خدمات) على مستوى المشروع لا تزيد عن (٣٠٪) من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع .
 الارتفاع المسموح به (أرضي + ٥ أدوار متكررة) .

البدروم يستغل كجراج لانتظار السيارات ويستخدم بالأنشطة المصح بها بالهيئة ولا يلتزم الجهاز بتوصيل المرافق لدور البدروم .

الردود :

المسافة بين العمارت لا تقل عن ١٠ م وفي حالة عدم وجود فتحات على الواجهة بين العمارت يمكن أن تقل المسافة البنائية إلى ٦ م كحد أدنى ، طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بجلستها رقم (٧) لشهر يوليو لسنة ٢٠١٥ بمحضر رقم (٦) في ٢٠١٥/٧/٧

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٤ م بعد عرض الرصيف للطرق الخارجية حتى حد المبني .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢ م بعد عرض الرصيف للطرق الداخلية حتى حد المبني .

يسمح بعمل مرافق الخدمات بدور السطح على مساحة (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى بالعمارات السكنية ؛ وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية .

يتم توفير أماكن انتظار سيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية .

يتم الالتزام بأن تكون مداخل وخارج البدرومات وفقاً للكود المصرى واشتراطات الجهات المعنية .

يتم الالتزام بتوفير مصعد كهربائى بكل عمارة سكنية .
يتم الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية للمشروع .

ثالثاً - المساحة المخصصة للخدمات :

تبلغ المسطحات المبنية للخدمات (F.P ١٢٧٢٥، ٩٤م^٢) بما يعادل ٣٠٢ فدان وتمثل نسبة (٣٠.٦٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي :

المسطح المبني بالدور الأرضى ٢م (F.P)	الاشتراطات البنائية			إجمالي المساحة		النشاط	المنطقة
	الردد	الارتفاع	نسبة بنائية	فدان	م٢		
٣٦٥٣.١٩	٣ ٣ ٣ ٣ ٣ ٣	أرضي + دورين طبقاً لاشتراطات المباني الدينية	(٪٣٠)	٢.٨٠	١٢١٧٧.٣٠	مستشفى (١)	خدمات ١)
٣٦٨٢.٣٣				٢.٩٠	١٢٢٧٤.٤٠	تجاري إداري (٢)	
٢٦٢٣.١٧				٢.٠٨	٨٧٤٣.٩٠	مدرسة (٣)	
٧٦٨.٨١				٠.٦١	٢٥٦٢.٧٠	تجاري (٤)	
٧٦٨.٨١				٠.٦١	٢٥٦٢.٧٠	إداري (٥)	
١٢٢٩.٦٤				٠.٩٧	٤٠٩٨.٨٠	مسجد (٦)	
١٢٧٢٥.٩٤				١٠٠٠	٤٢٤١٩.٨٠	الإجمالي	

إجمالي مساحة أرضي الخدمات (٤٢٤١٩.٨٠م^٢) بما يعادل ١٠٠ فدان وبما يمثل حوالى ١٢٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

رابعاً - الاشتراطات البنائية للخدمات :

تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بأن يكون تخديم منطقة الخدمات من داخل المشروع وفي حالة التخديم من الخارج يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات أولاً .

يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود -ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حده .
يتم توفير أماكن إنتظار للسيارات بمعدل (١) سيارة لكل م٢٥ م٢ مباني مغلقة بالخدمات وبالنسبة للانشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات.

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية بالمشروع (أرضي + ٥ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - الكثافة السكانية الإجمالية المسموح بها ل كامل المشروع .٢٤ شخص / فدان كحد أقصى .
- ٣ - يسمح بإقامة دور البدرورم بدون مسؤولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدرورم .
- ٤ - لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦ - مراقب الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي للعمارات السكنية طبقاً لنص المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، و(١٠٪) من مسطح الدور الأرضي لمباني الخدمات .
- ٧ - تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمبانى وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقتنات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم هيئة التعاونيات بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكلفة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٨ - تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة و التبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكتسيات وخلافه .

- ٩- تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من هيئة التعاونيات والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء .
- ١٢- تتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) لحين تسليمها للجهات المعنية .
- ١٣- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالبرنامج الزمني المعتمد من الهيئة .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير مواقف إنتظار سيارات بمعدل سيارة / وحدة سكنية، ولمناطق الخدمات بمعدل (١١) سيارة لكل ٢٥م^٢ مباني مغلقة ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥- تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ٢٠٠٩، والقرار الوزارى رقم ١٥١ لسنة ٢٠١٥
- طرف أول
- معاون وزير الإسكان
- نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات
- د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى
- طرف ثانٍ
- بالتفويض عن الهيئة
- شهيرة عبد الحليم عبد الرحيم

