

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٣ لسنة ٢٠٢٤

٢٠٢٤/٢/٤

باعتراض تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٣٧,٢٢ فدان  
الكافنة شرق منطقة الألف فدان جنوب مدينة القاهرة الجديدة  
المخصصة للسادة جمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية  
بنظام السداد النقدي والعيني لإقامة مشروع عمرانى متكملاً

### وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع 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 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 قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٦ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض الواقعة شرق منطقة الألف فدان جنوب مدينة مدينتى بمساحة ٢٣٧,٢٢ فدان بنشاط عمرانى متكمال بمدينة القاهرة الجديدة للسادة جمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بنظام البيع (سداد نقدى وعيني) وباشتراطات بنائية نسبة الأرض المخصصة للإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالي مساحة الأرض والسبة البنائية للإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان والارتفاع (أرضي + ٣ أدوار علوية) ونسبة الأرض المخصصة للخدمات من (٨ - ١٢٪) من إجمالي مساحة الأرض وطبقاً للشروط والضوابط الواردة تفصيلاً بالقرار ومنها يتم السداد بالنظام النقدى والعينى بواقع (نسبة ١٥٪) من قيمة الأرض نقداً بالجنيه المصرى (٨٥٪) من قيمة الأرض كحصة عينية لـ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع الإحالة للجنة المختصة بالتسعير لتجديد سعر المتر لقطعة الأرض . . . . . إلخ :

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بنظام السداد العينى والنقدى لقطعة الأرض الكائنة شرق منطقة الألف فدان جنوب مدينة مدينتى البالغ مساحتها ٢٣٧,٢٢ فدان بنشاط عمرانى متكمال :

وعلى محضر تسليم قطعة الأرض عاليه المحرر بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢١ المتضمن تسليم الجمعية المخصص لها لمساحة إجمالية مقدارها ٨٧,٩٩٦٣٣٦ م<sup>٢</sup> :

وعلى الطلب المقدم من جمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٤ لاستصدار القرار الوزارى المائل مرفقاً به لوحة المشروع عاليه للمراجعة والاعتماد :

وعلى الإفاده بسداد قيمة المصارييف الإدارية الازمة لاستصدار القرار الوزاري المايل المؤرخة ٢٠٢٤/٢/١ :

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤٥٥٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١ متضمناً الإفاده بكامل موقف قطعة الأرض عاليه مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد :

وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المقدم للاعتماد :

وعلى النوطة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى المقدمة من الجمعية المقدمة للاعتماد من القطاع المختص بالهيئة :

وعلى التعهدات والتفيضات الازمة لاستصدار القرار الوزاري المقدمة من الجمعية :

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة جمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٣٧، ٢٢ فدان الكائنة شرق منطقة ألف فدان جنوب مدینتى بمدينة القاهرة الجديدة بنظام السداد النقدي والعينى لإقامة مشروع عمرانى متكملاً ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ والشروط التي تم التخصيص على أساسها :

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض :

**قرار:**

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض البالغ مساحتها ٢٢ فدان الكائنة شرق منطقة ألف فدان جنوب مدينة القاهرة الجديدة المخصصة لجمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بنظام السداد النقدي والعيني لإقامة مشروع عمرانى متتكامل ، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٣/٤/١٨ ، والتى تعتبر جمیعها مكملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ أعمال المشروع (مرافق - مبانٍ) خلال المدة المعتمدة لنها المشروع طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٧٧) بتاريخ ٢٣/٢/١٦ و العقد المبرم بتاريخ ٢٣/٤/١٨ ، وفي حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمني المعتمد لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٣ -** تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة 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 يتضمن هذه الضوابط ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم الجمعية المخصص لها قطعة الأرض بمسئوليتها عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً لللوحة المخطط وتتحمل وحدتها أية تبعات طبقاً لذلك .

**مادة ٥** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة القاطنين فقط ، وفي حالة التخديم من الخارج يتم إعادة تسيير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات فيما عدا منطقة الخدمات رقم (٤) فتلتزم الجمعية بسداد العلاوة المقررة نظير تخديمها من الخارج قبل استصدار تراخيص البناء لها .

**مادة ٦** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

**مادة ٧** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أو ضاعفها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٨** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لبراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ على أن تلتزم الجمعية بتنفيذ كامل مبانى المشروع ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ٩** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ١٠** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض والبرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

**مادة ١١** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم مواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

**مادة ١٢** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

**مادة ١٣** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤** - تلتزم الجمعية المخصصة لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة حالياً .

**مادة ١٥** - ينشر هذا القرار في الواقع المصرية، 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 العجزار**



## الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الكائنة شرق منطقة الالف فدان جنوب مدينة البليغ مساحتها ٢٣٧,٢٢ فدان المخصصة للمنطقة جمعية/روية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بمدينة القاهرة الجديدة

## مساحة المشروع :

- إجمالي مساحة المشروع ٩٩٦٣٦,٨٧ م٢ أي ما يعادل ٢٣٧,٢٢ فدان .

## مكونات المشروع :

- ١- الأرضي المخصص للاستعمال السكني بمساحة ٤٠٩٢١٩,٩ م٢ أي ما يعادل ٩٧,٤٣ فدان وتمثل نسبة ٤١,١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وتقسم إلى الآتي :
  - اراضي اسكان فيلات بمساحة ٣٩١٦٥٥,٩ م٢ بما يعادل ٩٣,٢٥ فدان .
  - اراضي اسكان عمارت بمساحة ١٧٥٦٤ م٢ بما يعادل ٤,١٨ فدان .
- ٢- الأرضي المخصص للاستعمال الخدمي بمساحة ١٣٥٣٩,١٩ م٢ أي ما يعادل ٣٢,٢٤ فدان وتمثل نسبة ١٣,٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأرضي المخصص للمناطق التضياء ومرات المشاه بمساحة ٢٠٠٤١٢,٣٨ م٢ أي ما يعادل ٤٤,٦٧ فدان وتمثل نسبة ٢٠,١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأرضي المخصص للطرق الخارجية بمساحة ٨٢٩٩٨,٣١ م٢ أي ما يعادل ١٩,٧٥ فدان وتمثل نسبة ٨,٣ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأرضي المخصص للطرق الداخلية بمساحة ١٦٨٥٤٥,٧٩ م٢ أي ما يعادل ٤٠,١٣ فدان وتمثل نسبة ١٦,٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

## أولاً: المساحة المخصصة للسكن :

- الاراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٤٠٩٢١٩,٩ م٢ أي ما يعادل ٩٧,٤٣ فدان وتمثل نسبة ٤١,١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وتقسم إلى الآتي :
  - اراضي اسكان فيلات بمساحة ٣٩١٦٥٥,٩ م٢ بما يعادل ٩٣,٢٥ فدان ويفقها طبقاً للمداول الموضحة على لوحة المخطط العام المعتمد .
  - اراضي اسكان عمارت بمساحة ١٧٥٦٤ م٢ بما يعادل ٤,١٨ فدان طبقاً لجدول النماذج المعمارية التالية :

جدول نماذج امكان البناء

الاستعمال	النموذج	نكرار النموذج	عدد الابواب	للنموذج FP - م <sup>2</sup>	المساحة البينية للنموذج - م <sup>2</sup>	عدد الوحدات
صالات سكنية (حصص القيمة)	Type (A)	٠١		٣٥٥٠	٣٠٨٨٥	١٧٦
	Type (B)	٠١	٧ ابواب	٣٥٥٠	٣٠٨٨٥	١٧٦
	Type (C)	٠١		١٦٨٢	١٤٦٣٣	٨٤
اجمالي الاسكان للعمارات				٨٧٨٢	٧٦٤٠٣	٤٣٧

جدول رصيد مساحات اراضي الامكان و البصمة البنائية و عدد الوحدات و المسطحات المبنية B.U.A على مستوى المشروع

## بشكل كامل :

المبني	المستقل	المجموع به	جدول الارصدة للسكن
			٩٩٦٣٦,٨٧
٨٨٩٤٨,٥٣	٤٠٩٢١٩,٩٠	٤٩٨١٦٨,٤٤	مساحة ارض الامكان المsumوح بها
٩٥٤٦٢,٢٢	١٥٣٦٢٢,٠٠	٢٤٩٠٨٤,٢٢	مساحة الدور الارضي للسكن المsumوح بها
٦٠٢٤٢٩,٤٧	٣٩٣٩٤٧,٤٠	٩٩٦٣٦,٨٧	اجمالي المسطح المبني المsumوح BUA

## الاشتراطات البنائية العامة لمنطقة الامكان :

- المساحة المخصصة للسكن لا تزيد عن ٥٠ % من اجمالي مساحة المشروع .
- النسبة البنائية لا تزيد عن ( ٢٥ % ) من اجمالي مساحة ارض المشروع وبارتفاع ( ارضي + ٣ ابواب ) مع الالتزام بقيد الارتفاع المsumوح به من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- الالتزام بتزك مسافة ١ م كرديو من الحدود الخارجية لقطعة ارض المشروع حتى حد المبني .

## الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض الكائنة شرق منطقة الالف فدان جنوب مدينة البالغ مساحتها ٤٤٢٣٧ فدان المخصصة للإسكان الاجتماعي/ روية للتنمية و الخدمات و الرعاية الاجتماعية بمدينة القاهرة الجديدة

- لا تزيد اطوال البلاوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع اراضي) على (٢٥٠) متر مقوسة من محور البلاوك و في حالة زيادة طول البلاوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦) م و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلاوك لا تزيد عن (١٥٠) م و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لاحته التنفيذية.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بما يتوافق مع الكود المصري للجراجات و تشغيله.
- يسمح باقامة دور بدورين بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) و بدون مسؤولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدورين البيروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى اولاً .
- ويتم الالتزام بعمل مداخل و مخارج البيروم طبقاً للكود المصري للجراجات و اشتراطات الجهات المعنية.
- الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦ م بين حد العمارت السكنية/ الاراضي السكنية و اراضي الخدمات.

## ثانياً : التمازج السكني :

• المساحة المسموح ببنائه عليها لا تزيد عن ٥٪ من المساحة المخصصة لمنطقة .

• المسافة بين العمارت لا تقل عن ١٢ م .

• بيان بالمسطحات المبنية والمقنن المبني للمشروع:-

نوع الاسكان	المساحة (٢م)	معامل الاستغلال المسموح به وفقاً لنوعية الاسكان	اقصى مسطحات بنائية مسموح بها بالمشروع (B.U.A) ٢م	اقصى مقدار مانى للمشروع (ل/٢م/يوم)	اقصى كمية مياه مسموح به للمشروع (ل/ليوم)
عمارات ارضي ٤+٢ أدوار	٩٦٦٣٣٦.٨٧	٠.١٠	٩٦٦٣٣٦.٨٧	٠٥.٧١	٥٦٨٩٠.٨٣.٥٣

بيان بعدد الوحدات المحققة بالمشروع:-

عدد الوحدات المحققة بالمشروع	أقصى عدد سكان مسموح به بالمشروع وفقاً لنوعية الحسابية
٦٧٩	٢٨٤٤٥ فرد

= تتفيد الجمعية واستشاري المشروع عن تناسب كميات المياه المحددة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها بالمشروع وفقاً للوحة المخطط المقدم منها ويتحملن وعدهما أو تبعات .

## ثانياً: المساحة المخصصة للخدمات :-

الاراضي المخصصة للاستعمال الخدمي بمساحة ٤٩٢٠١٣٥٣٩٠ م٢ أي ما يعادل ٣٢,٢٤ فدان و تمثل نسبة ١٣,٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع و طبقاً للجدول التالي .

جدول استعمالات الاراضي المخصصة للخدمات

الاستعمال	مسطح الأرض بالمترا المربع	مسطح الأرض - FP - م²	عدد الدور	المساحة البنائية للاستعمال - م²	اجمالى المساحة البنائية - م²
خدمات (١) نادى اجتماعى	٥٠٢٥.٩٥	١٠٠٥.١٩	بدوروم+ارضي + دور	٢٠٠٪	٢٠١٠.٣٨
خدمات (٢) مدرسة	٣٩٨٤٠.٠٢	١١٩٥٢.٠١	بدوروم+ارضي + دورين	٣٠٠٪	٣٥٨٥١.٠٣
خدمات (٣) عيادات	٥٢٦٤.٤٢	٢١٠٥.٧٧	بدوروم+ارضي + دورين	٤٠٠٪	٦٣١٧.٣٠
خدمات (٤) مستشفى	٢٠٠٠.٥٦١	٨٠٠٢.٢٨	بدوروم+ارضي + دورين	٤٠٠٪	٢٤٤٠.٦٨٣
خدمات (٥) استعمالات مختلطة	١٤٨٦٦.٧١	٤٠٠٠.٠٤٤	بدوروم+ارضي + ٣ دور	٢٦.٩٪	١٦٠٠٠.٠٠
خدمات (٦) وحدات فندقية	٢٥٢٠٧.٣٥	٧٥٣٠.٠٠	بدوروم+ارضي + ٣ دور	٢٩.٩٪	٣٠١٢٠.٠٠
خدمات (٧) فندق	٤٤٩٨٠.٣٥	٤٩٩٣.٠٧	بدوروم+ارضي + ٤ دور	٢٠٠٪	١٩٩٨٤.٢٨
غرف الامن والبوابات	٢٠٠٠.٠٠	٢٠٠٠.٠٠	دور ارضي فقط	٢٠٠٪	٢٠٠.٠٠
الاجمالي	١٣٥٣٩٠.٤٩	٣٩٧٩١.٧١			١٣٤٤٩٦.٨١

### الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- (أ) نسبة الأرضى المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد على (١٢٪) من مساحة المشروع ويمكن أن تصل إلى (١٥٪) طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣
- (ب) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها على (٢٠٪)، (١٠٪ مغلقة - و ١٠٪ مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ويارتفاع لا يزيد على ٢٠.٨٠ م و تستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ) .
- (ج) تلتزم الجمعية باحتساب عدد الوحدات الفندقية من رصيد الوحدات المسموح بها للمشروع وفقاً للمقenn المائى دون المطالبة بأى مقننات إضافية .
- (د) تلتزم الجمعية بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخدام من الطريق الخارجى وفى حالة التخدام من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص فيما عدا منطقة الخدمات رقم (١٤) .
- (ه) يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً لاشتراطات المشروعات الاستثمارية المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة.
- (و) يتم توفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ز) تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ بزيادة معامل الاستغلال للنشاط الخدمى بنسبة (١٠٪) من معامل الاستغلال الأصلى وكذا زيادة أرض الخدمات لتصبح بنسبة (١٥٪) بدلاً من (١٢٪) ووفقاً للشروط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة .

- (ح) بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٢٣ قرر مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (١٨٠) الموافقة على تخدام أنشطة الجامعات والفنادق من الخارج بدون سداد علاوة .
- (ط) تتلزم الجمعية بسداد العلاوة المستحقة نظير تخدام منطقة خدمات رقم (٤) بنشاط مستشفى من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعيه بالهيئة .

المتبقي	المستغل	المسوح به	جدول الأرصدة للخدمات	
			مساحة المشروع	٩٩٦٣٣٦,٨٧
١٤٠٦٠,٠٥	١٣٥٣٩٠,٤٩	١٤٩٤٥٠,٥٣	مساحة أرض الخدمات	
٥٠٤٣,٨٥	٣٩٧٩١,٣١	٤٤٨٣٥,١٦	F.P مساحة الدور الأرضي للخدمات	
١٠,٦٦	١٣٤٤٩٤,٨١	١٣٤٥٠٥,٤٨	BUA إجمالي المسطح المبني	

مفوضاً عن الجمعية المالكة

وليد مصطفى جمال الدين الشيخ



## الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضي + ٣ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور بدروم بنشاط (جراجات) ، وذلك بدون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ، ويمكن أن يصل الارتفاع إلى (أرضي + ٧ أدوار) .
- ٢ - يسمح بتطبيق نظام الحجوم على قطعة الأرض في ضوء قرارات مجلس إدارة الهيئة رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٤ ، ورقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ، ورقم ١٨٢ لسنة ٢٠٢٣ بشأن ضوابط تطبيق نظام الحجوم على قطع الأراضي .
- ٣ - يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات علي أن يستغل بالأنشطة المصح بها بدور البدروم فقط (جراجات - أعمال الكهروميكانيكال - مخازن غير تجارية لأنشطة المبني) .
- ٤ - يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكمال .
- ٥ - تتلزم جمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٦ - تتلزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٧ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٨ - مرفق الخدمات يدور السطح بالمبانى السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .

**٩ - تلتزم جمعية رؤية للتنمية والخدمات والرعاية الاجتماعية بالقيام بالآتي :**

تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى على نفقتها ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ الbridgors والأرصفة والتبطيبات 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 .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاك التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً لتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات الازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريفة مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .

تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

١- كما تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية المعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بما يتوافق مع الكود المصرى للجراجات .

١٢- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود المصرى للجراجات .

١٣- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠

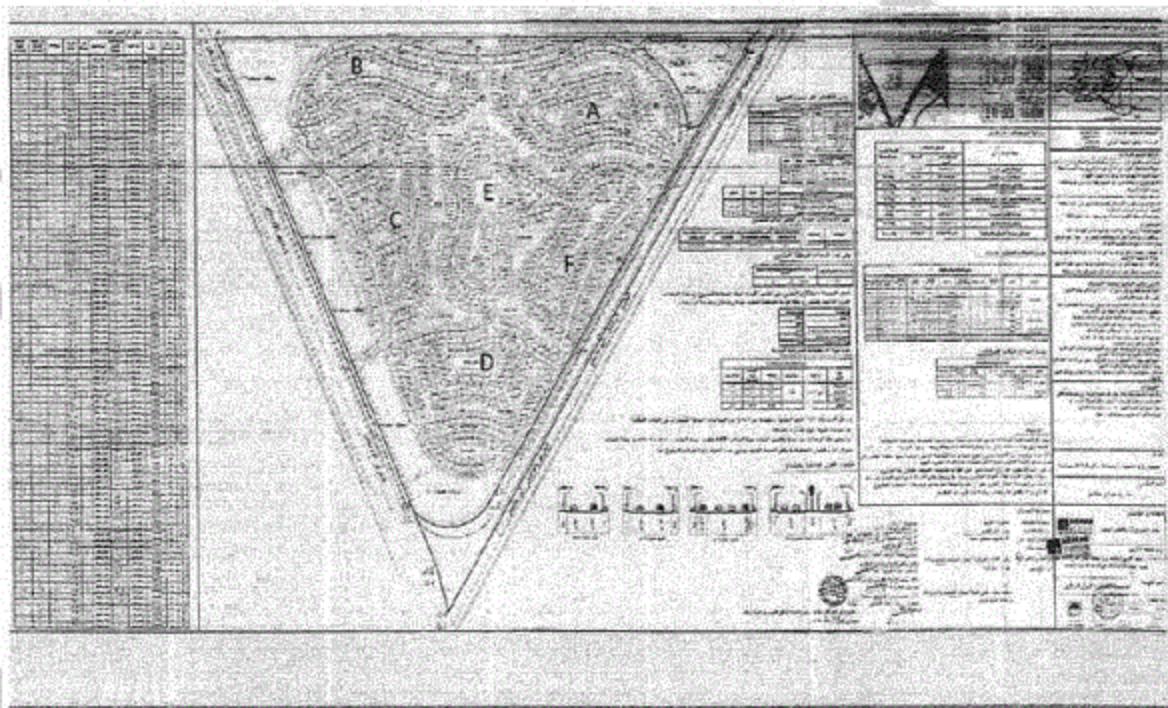
طرف ثان

مفوضاً عن الجمعية المالكة

وليد مصطفى جمال الدين الشيخ

طرف أول

( إمضاء )



صورة لـ



جامعة

