

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١١٥ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٩

باعتدال تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٤ أ) بمساحة ٥١,١٠ فدان بما يعادل ٢٤١٢٦٢٨,٨٦ م^٢ بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة شركة كوبرا لإنشاء البنية التحتية 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 (١٩١) بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٦ بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢٤ أ) بمنطقة التجمع السادس

بمساحة (٢٤١٢٦٢٨,٨٦ م^٢) بنشاط عمرانى متكامل - بمدينة القاهرة الجديدة بنظام البيع بالدولار الأمريكى من الخارج لصالح شركة كوبرا لإنشاء البنية التحتية،

وعلى محضر الإستلام المحرز بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢١ لقطعة الأرض أعلاه للسادة شركة كوبرا لإنشاء البنية التحتية بمساحة (٢٤١٢٦٢٨,٨٦ م^٢) أي بما يعادل

(٥١,١٠) فدان،

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة شركة كوبرا لإنشاء البنية التحتية لتخصيص قطعة الأرض

قم (٢٤ أ) بمنطقة التجمع السادس بمساحة (٢٤١٢٦٢٨,٨٦ م^٢) بمدينة القاهرة الجديدة "عمرانى متكامل"،

وعلى الطلب المقدم من وكيل رئيس مجلس إدارة الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٤٧٣٧) بتاريخ

٢٠٢٤/١٢/٢٩ للموافقة على اعتماد المخطط التفصيلي للمشروع عاليه مرفقاً به المستندات الخاصة بالمشروع،

وعلى كتاب الشركة المخصص لها قطعة الأرض الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٦١٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٨ المرفق به إيصالات المشروع لمراجعتها

واعتمادها،

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الأرض من قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة برقم (٤٦١٤)

بتاريخ ٢٠٢٥/١/٨،

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٩ المرفق به إيصالات المشروع بعد المراجعة

والترشيح من المختصين بجهاز المدينة وكامل موقف قطعة الأرض،

وعلى البرنامج الزمنى لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد من القطاع المختص بالمدينة في ٢٠٢٥/١/١٢،

وعلى الترتيب الحسابية لأعمال مياه الشرب (المقنن المائي) للمشروع المعتمدة من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن،

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض من،

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالمدينة،

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدم من السادة / شركة كوبرا لإنشاء البنية التحتية باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢٤) بمساحة ٥١,١٠ فدان بما يعادل (٢١٤٦٢٨,٨٦ م^٢) بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة لإقامة مشروع (عمراني متكامل) ، ووفقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرار الوزاري رقم (٢٢٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ ،
- وعلى مذكرة السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٢٤) بمساحة ٥١,١٠ فدان بما يعادل (٢١٤٦٢٨,٨٦ م^٢) بالتجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / شركة كوبرا لإنشاء البنية التحتية لإقامة مشروع (عمراني متكامل) ، وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٣١ والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٣) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام قطعة الأرض محل القرار المائل في الغرض المخصص له ، وفى حالة تعديل النشاط المخصص من أجله قطعة الأرض أو الإشراطات البنائية يتم الإلتزام بسداد العلاوة المستحقة نظير التعديل بشرط موافقة الجهة المختصة على التعديل وبعد العرض على اللجان المختصة بالتسعير وطبقا للقوانين والنظم المتبعة .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التضخم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض واستشارى المشروع بمسئوليتيهما عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدمة منهما وتحملهما وهدما أية تبعيات لذلك .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يتم التنفيذ خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار طبقا لما ورد بالبند الثامن من عقد التخصيص المبرم معها فى ٢٠٢٤/١٠/٣١ .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٨): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم بالمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذه الالتزامات تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٩): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (١٠): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والفرص المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (١١): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة (١٢): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٣): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٤): تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١٥): 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

بالتقرر الوزاري الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (A٢٤) بالتجمع السادس للسادة / شركة كوبرا لإنشاء البنية التحتية لإقامة مشروع عمراني متكامل بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة إجمالية ٥١,١٠ فدان بما يعادل ٢١٤٦٢٨,٨٦ م^٢ والمبرم بشأنها التعاقد المؤرخ في ٣١/١٠/٢٠٢٤ م.

إجمالي مساحة المشروع:

• إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٥١,١٠) فدان أي ما يعادل ٢١٤٦٢٨,٨٦ م^٢.

أولاً: مكونات (كامل مساحة المشروع): -

- ١- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٨٨٥٢٤ م^٢ بما يعادل ٢١,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٢٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات + غرف الأمن ٢٢٤٤٣٤,٥٤ م^٢ بما يعادل ٥,٨٢ فدان وتمثل نسبة ١١,٣٨ % من إجمالي أرض المشروع.
- ٣- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الخارجية ٣٦٥١٥,٤٨ م^٢ بما يعادل ٨,٦٩ فدان وتمثل نسبة ١٧,٠١ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٤- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ٥٨٩٢٩,٧٨ م^٢ بما يعادل ١٤,٠٣ فدان وتمثل نسبة ٢٧,٤٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٥- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة ٢٦٢٢٥,٠٦ م^٢ بما يعادل ١,٤٨ فدان وتمثل نسبة ٢,٩٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.

ثانياً: مكونات أراضي الإسكان بالمشروع (العمارات- الشقق السكنية): -

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان (عمارات) ٨٨٥٢٤ م^٢ بما يعادل ٢١,٠٨ فدان وتمثل نسبة ٤١,٢٥ % من إجمالي مساحة أرض المشروع، وطبقاً لجدول النماذج المعمارية التالي: -

النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضي للنموذج (م ^٢)	إجمالي مساحات الدور الأرضي (م ^٢)	إجمالي المساحة المبنية (BUA) (م ^٢)	عدد الدور	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي عدد الوحدات
(B١)	٩	١١٦٨	١٠٥١٢	٨٤٠٩٦	٧ أرضي + متكرر	٦٤	٥٧٦
(B٢)	١	١١٨٨	١١٨٨	٩٥٠٤		٦٣	٦٣
(B٣)	١	١١٧٦	١١٧٦	٩٤٠٨		٦٢	٦٢
(B٤)	١	١٤٤٣	١٤٤٣	١١٥٤٤		٧٩	٧٩
(L١)	٣	١٨٨٥	٥٦٥٥	٤٥٢٤٠		٩٦	٢٨٨
(L٢)	٢	١٨٤١	٣٦٨٢	٢٩٤٥٦		٩٥	١٩٠
(L٣)	٢	١٩٤٢	٣٨٨٤	٣١٠٧٢		٩٦	١٩٢
(L٤)	١	١٩٩٩	١٩٩٩	١٥٩٩٢		٩٦	٩٦
(L٥)	٢	١٧٦٥	٣٥٣٠	٢٨٢٤٠		٩٣	١٨٦
(L٦)	١	١٨٤١	١٨٤١	١٤٧٢٨		٩٥	٩٥
(L٧)	١	١٨١٦	١٨١٦	١٤٥٢٨		٩٤	٩٤
(Z١)	٢	٢٥٥٧	٥١١٤	٤٠٩١٢		١٢٥	٢٥٠
(Z٢)	١	٢٤٢٢	٢٤٢٢	١٩٣٧٦		١٢٦	١٢٦
الإجمالي	٢٧	-	٤٤٢٦٢	٣٥٤٠٩٦	-	-	٢٢٩٧

ثالثاً: الاشتراطات البنائية لمناطق الإسكان بالمشروع: -

- تم تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ، وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ، بشأن التيسيرات الممنوحة للمشروعات الاستثمارية.
- ١- لا تزيد المساحة المخصصة لمناطق الإسكان عن ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع.
- ٢- المساحة المسموح به البناء عليها لا تزيد عن ٥٠ % من المساحة المخصصة للإسكان (عمارات).
- ٣- الارتفاع المسموح به أرضي + ٧ أدوار متكررة ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة ، "تم تطبيق نظرية الحجوم طبقاً للتيسيرات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به".
- ٤- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- ٥- يسمح بعمل دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها دون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لخدمة المباني المكونة.
- ٦- المسافة بين العمارات لا تقل عن ٦ م في حالة عدم وجود فتحات ، ٨ م في حالة وجود فتحات.
- ٧- المسافة بين حد الرصيف والعمارة لا يقل عن ٦ م بالنسبة للطرق الخارجية ، ٢ م للطرق الداخلية.
- ٨- يتم ترك رزود (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع.
- ٩- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكمود المصري للجراجات وتعديلاته.



رابعاً: مناطق الخدمات بالمشروع :-

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للخدمات + غرف الأمن ٢٤٤٣٤,٥٤ م^٢ بما يعادل ٥,٨٢ فدان وتمثل نسبة ١١,٣٨ % من مساحة أرض المشروع "طبقاً للتيسيرات الممنوحة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣، وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤"، وطبقاً للجدول التالي:

المخلفة	النشاط	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضي (F.P) م ^٢	الاشتراطات البنائية	
				النسبة البنائية	الارتفاع
منطقة خدمات ١	تجاري + إداري	١١٦٥٢,٧	٣٧١٧,٢١	٣٢ %	بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة
منطقة خدمات ٢	تجاري + إداري	٦٢٠٨,٨٥	١٩٨٠,٦٢	٣٢ %	بدروم + أرضي + ٤ أدوار متكررة
منطقة خدمات ٣	ترفيهي	٢٥٤٤,٢٩	١٢٧,٢١	٥ %	أرضي فقط
منطقة خدمات ٤	ترفيهي	٢٤٦٧,٧	١٢٣,٣٨	٥ %	أرضي فقط
منطقة خدمات ٥	ترفيهي	١٤١١	٧٠,٥٥	٥ %	أرضي فقط
-	غرف أمن وبوابات	١٥٠	١٥٠	-	أرضي فقط
-	الإجمالي	٢٤٤٣٤,٥٤	٦١٦٨,٩٨	-	-

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :-

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وفقاً للإشتراطات البنائية المعتمدة للخدمات بالمشروعات الإستثمارية المعمول بها بالهيئة.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ % كالتالي (١٠ % مغلق، ١٠ % مظلات) وذلك من مسطح الدور الأرضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢ بتاريخ ٢٠١٧/٣/٨ م، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطع أراضي الخدمات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بترك ممر يعرض لا يقل عن ٦ م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات.
- تلزم الشركة بقبول الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة.
- الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة قاطني المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجي وفي حالة التخدم من الطريق الخارجي أو إستخدامها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.
- يسمح بإقامة بوابات وغرف أمن بالمشروع على أن يتم حسابها من إجمالي أراضي الخدمات المسموح بها بالمشروع بحد أقصى ٩ م^٢ للغرفة الواحدة.
- **خامساً: جدول الأرضة :-**

١- الرصيد السكني				
النشاط	معامل الإستغلال	(B.U.A) إجمالي المسموح به طبقاً للإشتراطات الأصلية	(B.U.A) إجمالي المسموح به طبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣	إجمالي (B.U.A) المستخدم
سكني	١,٥	٣٢١٩٤٣,٢٩	٣٥٤١٣٧,٦٢	٣٥٤٠٩٦
٢- الرصيد الخدمي				
النشاط	معامل الإستغلال	(B.U.A) إجمالي المسموح به طبقاً للإشتراطات الأصلية	(B.U.A) إجمالي المسموح به طبقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣	إجمالي (B.U.A) المستخدم
خدمي	٠,٩	٢٣١٧٩,٩٢	٢٨٩٧٤,٩	٢٨٩٦٠,٢٢
الرصيد المتبقي (م ^٢)				٤١,٦٢
الرصيد المتبقي (م ^٢)				١٤,٥٧

- سادساً: التكلفة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحي :-

نوع الإسكان	إجمالي (B.U.A) المسموح به	المقنن الثاني (ل/م/يوم)	أقصى كميات مياه مقرر للمشروع
عمارات متوسطة الكثافة	٣٢١٩٤٣,٢٩	٤,٧٦	١٥٣٣٠٦٣,٢٩

القرارات السادسة / شركة كويرا لإنشاء البنية التحتية :-

١. بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد (٢٠٠ ل / يوم).
٢. بالمادة الثانية من الشروط الواردة بالقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ م.
٣. بأن كميات مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري.

الاشتراطات العامة

- (١) يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية طبقاً للاشتراطات الأصلية (أرضي + ٥ أدوار متكررة) ، ويُسمح بتطبيق نظرية الحجم وزيادة الارتفاع ليصبح (أرضي + ٧ أدوار متكررة) طبقاً للتيسيرات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ٢٠٢٣ لسنة ٢٠٢٣ وجلسته رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ، ويسمح بإقامة دور بدروم بالأنشطة المصرح بها وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- (٢) يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل المباني على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم.
- (٣) يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع "عمراني متكامل".
- (٤) تلتزم السادة / **شركة كويرا لإنشاء البنية التحتية** بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجاري تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة.
- (٥) تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع.
- (٦) لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- (٧) مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بُنيت أعلى سطح البناء مثل ابار السلاسل والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ان لا تزيد في مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي طبقاً للمادة رقم ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- (٨) تلتزم السادة / **شركة كويرا لإنشاء البنية التحتية** بالقيام بالآتي:
- (٩) تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وإن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- (١٠) تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البر دورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة.
- (١١) تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.
- (١٢) اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء.
- (١٣) تركيب كافة محابس القفل والتحكم في التصريف على مأخذ أو مأخذ 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 الشركة بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه).
- (١٤) تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشتراطات الكود المصري للتنفيذ.
- (١٥) 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.
- (١٦) تركيب عداد أو عدادات قياس تصريف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع.
- (١٧) تنفيذ شبكات منفصلة للري باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب في الري.
- (١٨) 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 بالمدينة.
- (١٩) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفيتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- (٢٠) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل أرض المشروع (للمناطق السكنية ، مناطق الخدمات) طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- (٢١) تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- (٢٢) تلتزم الشركة بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له وكراسة اشتراطات المزايدة، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠.
- (٢٣) تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة للتنفيذ.
- (٢٤) تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

الموافق: **محور السيد**
 الرقم القومي: ٨١٤٠١٨٣٦
 الصفة: **مهندس**

الموافق: **نائب رئيس الهيئة**
 لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس

أحمد محمد موسى

صورة طبق الأصل



