وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٤٣ لسنة ٢٠٢٦

بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٣

باعتماد المخطط التفصيلى لقطعة الأرض رقم (3- R8-K2) بمساحة ٦٩,٦٥ فدان بما يعادل ٢٩٢٥٨٢,٨١م٢ الكائنة بالحى السكنى (R8) بمدينة العاصمة الجديدة المخصصة للشركة المصرية الدولية للإنشاء (مصطفى خليل وشركاه) (ش.م.م) من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية (ش.م.م) لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنه 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) لسنه ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٦ باعتبار اراضي العاصمة الإدارية الجديدة وتجمع محمد بن زايد العمراني من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٧٥) لسنة ٢٠٢٦ 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 وفقا لاحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى القرار الوزاري الصادر برقم ٣٧٦ بتاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠باعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمركز الاداري الجديد للمال والاعمال،

وعلى محضر الاستلام للحرر بتاريخ ٢٠٢٥/١/٦من شركة العاصمةالادارية للتنمية العمرانية للشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفي خليل وشركاه) (ش.م.م) لقطعة الارض رقم (3 - R8 - K2) بالحي السكني (R8) لإقامة مشروع سكني متكامل بمساحة (٦٩,٦٥ فدان) بما يعادل (٢٩٢٥٨٢,٨١م٢)،

وعلى عقد البيع الإبتدائي للحرر بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٧ بين شركة العاصمة الادارية الجديدة للتنمية العمرانية (ش.م.م) و الشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفي خليل وشركاه) (ش.م.م) علي بيع قطعة الارض رقم (3 - R8 - K2) بالحي السكني (R8) بمدينة العاصمة الجديدة بمساحة (٦٩,٦٥ فدان) بما يعادل (٢٩٢٥٨٢,٨١م٢) لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل وطبقا للبنود الواردة بالتعاقد،

وعلى كتاب شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٤٧٨٩) بتاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٤ متضمنا طلب الموافقة على اعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الارض رقم (3 - R8 - K2) بالحي السكني (R8) بمدينة العاصمة الجديدة بمساحة ٦٩,٦٥ فدان بما يعادل ٢٩٢٥٨٢,٨١م٢المخصصة للشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفي خليل وشركاه) (ش.م.م) ومرفقا به اللوحة المخطط التفصيلي لقطعة الارض عاليه والمستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى

وعلى كتاب شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية (ش.م.م) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٤١٧٥) بتاريخ ٢٠٢٦/٢/١٩ متضمنا طلب الموافقة على اعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الارض رقم (3 - R8 - K2) بالحي السكني (R8) بمدينة العاصمة الجديدة بمساحة (٦٩,٦٥ فدان) بما يعادل (٢٩٢٥٨٢,٨١م٢) المخصصة للشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفي خليل وشركاه) (ش.م.م) ومرفقا به اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي لقطعة الارض عاليه والمستندات اللازمة لاستخراج القرار الوزارى

وعلى الإفادة بسداد الشركة المخصص لها قطعة الارض قيمة المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٥٢٩) بتاريخ ٢٠٢٦/٣/١٢ ،

- وعلى كتاب شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية الصادر إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٨٦٣) بتاريخ ٢٠٢٦/٤/١٢ والمتضمن ما يلى:-
  - ارتفاع مبانى العمارات السكنية لقطعة الارض عاليه (ارضى + ٨ ادوار متكررة).
  - ارتفاع مبانى الخدمات لقطعة الارض عاليه (ارضى+ ٣ ادوار متكررة + خدمات السطح).
- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة العاصمة الجديدة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية (ش.م.م) بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من باعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الارض رقم (3 - K2 – R8) بمساحة (٦٩,٦٥ فدان) بما يعادل (٢٩٢٥٨٢,٨١م٢) الكائنة بالحي السكني (R8) بمدينة العاصمة الجديدة المخصصة للشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفي خليل وشركاه) (ش.م.م) من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية (ش.م.م) لاقامة مشروع سكني عمراني متكامل ، ووفقا لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠١٨ .
- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٦/٤/٢٨ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض،

"قـــــرر"

مادة (١) : يعتمد المخطط التفصيلي لقطعة الأرض رقم (3 - K2 – R8) بمساحة (٦٩,٦٥ فدان) بما يعادل (٢٩٢٥٨٢,٨١م٢) الكائنة بالحي السكني (R8) بمدينة العاصمة الجديدة المخصصة للشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفي خليل وشركاه) (ش.م.م) من قبل شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية (ش.م.م) لاقامة مشروع سكني عمراني متكامل، وذلك طبقا للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٧ والشتراطات التخصيص ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار.

مادة (٢) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز او البيع او الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقا للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وتحرير 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 بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لاعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من جهاز المدينة وشركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية قبل البدء في التنفيذ ، وفى حالة الإخلال بهذا الإلتزام تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٥) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولايتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد باقى قيمة المصاريف الإدارية وكافة المستحقات المالية التى حل ميعاد سدادها .

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من هذا القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت مايخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة (٧) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (٨) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير اماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

مادة (٩) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته

مادة (١٠) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض باستخدام انظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

مادة (١١) : 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

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندسة/ راندة المنشاوى

الشروط المرفقة

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد المخطط التفصيلي لقطعة الارض رقم (٣ - K٢ - R٨) بالحي السكني (R٨) بالعاصمة الجديدة بمساحة ٦٩,٦٥ فدان بما يعادل ٢٩٢٥٨٢,٨١م٢ ، و المخصصة للسادة/ الشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفي خليل وشركاه) لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل ، وفقاً للتعاقد المبرم مع شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٢٧ .

مساحه المشروع :

- إجمالى مساحة المشروع ٢٩٢٥٨٢,٨١م٢ أى ما يعادل ٦٩,٦٥ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحه ١٤١٩٣١,٣٣ م٢ أى ما يعادل ٣٣,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٤٨,٥١ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة كحدائق بالدور الأرضي للعمارات بمساحه ٤٣٦٠,٠٨ م٢ما يعادل ١,٠٤ فدان وتمثل نسبة ١,٤٩ % من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣٣٨٧٩,٦٣م٢ أى ما يعادل ٨,٠٧ فدان وتمثل نسبة ١١,٥٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٤١٣٥٥,٠٠ م٢ اى ما يعادل ٩,٨٤ فدان وتمثل نسبة ١٤,١٣٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع.

٥- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ٦٣١٨٥,٣٨م٢أى ما يعادل ١٥,٠٤ فدان وتمثل نسبة ٢١,٦٠٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٦- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة بمساحة ٧٨٧١,٣٩ م٢ اي ما يعادل ١,٨٧ فدان وتمثل نسبة ٢,٦٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .

اولاً: الاراضي المخصصة للاسكان:-

الأراضى المخصصة للاستعمال السكني بمساحه ١٤١٩٣١,٣٣م٢ اى ما يعادل ٣٣,٧٩ فدان وتمثل نسبة ٤٨,٥١ % من إجمالى مساحة أرض المشروع وبيانها طبقا لجدول النماذج المعمارية التالي.

النموذج	مسطح الدور الأرضي F.Pبالمتر المربع	عدد تكرار النموذج	عدد الأدوار	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	اجمالي عدد الوحدات السكنية	اجمالي مسطح الدور الأرضي F.Pبالمتر المربع	
'A	٥٣٩,٣٢	٧	بدروم+ (جراج) + ارضي +٨ أدوار متكررة	٣٠	٢١٠	٣٧٧٥,٢٤	الواجهات الجانبية مصمتة بدون فتحات
A	٥٣٩,٣٢	٥		٣٢	١٦٠	٢٦٩٦,٦٠	
'B	٥٢٣,٧٩	٥		٣٠	١٥٠	٢٦١٨,٩٥	
B	٥٢٣,٧٩	٥		٣٢	١٦٠	٢٦١٨,٩٥	
'C	٦٤١,٠٣	٣		٣٤	١٠٢	١٩٢٣,٠٩	
C	٦٤١,٠٣	١		٣٦	٣٦	٦٤١,٠٣	
H	٦٤١,٠٣	١		٣٣	٣٣	٦٤١,٠٣	
'D	٦٥٢,٧٠	٥		٣٤	١٧٠	٣٢٦٣,٥٠	
D	٦٥٢,٧٠	١		٣٦	٣٦	٦٥٢,٧٠	
E	٣٦٩,٩٨	٨		١٨	١٤٤	٢٩٥٩,٨٤	
F	٥٣٩,٣٦	٥		١٨	٩٠	٢٦٩٦,٨٠	
G	٥٢٣,٧٨	٥		١٨	٩٠	٢٦١٨,٩٠	
A'M	٥٣٩,٣٢	٨		٣٠	٢٤٠	٤٣١٤,٥٦	
AM	٥٣٩,٣٢	٨		٣٢	٢٥٦	٤٣١٤,٥٦	
B'M	٥٢٣,٧٩	٩		٣٠	٢٧٠	٤٧١٤,١١	
BM	٥٢٣,٧٩	٦		٣٢	١٩٢	٣١٤٢,٧٤	
C'M	٦٤١,٠٣	٣		٣٤	١٠٢	١٩٢٣,٠٩	
CM	٦٤١,٠٣	١		٣٦	٣٦	٦٤١,٠٣	
D'M	٦٥٢,٧٠	٦		٣٤	٢٠٤	٣٩١٦,٢٠	
DM	٦٥٢,٧٠	١		٣٦	٣٦	٦٥٢,٧٠	
EM	٣٦٩,٩٨	١٤		١٨	٢٥٢	٥١٧٩,٧٢	
FM	٥٣٩,٣٦	٧		١٨	١٢٦	٣٧٧٥,٥٢	
GM	٥٢٣,٥٣	٨		١٨	١٤٤	٤١٨٨,٢٤	
الاجمالى		١٢٢			٣٢٣٩	٦٣٨٦٩,١٠	

الاشتراطات العامة للمشروع:

- يعتبر كارت الوصف المعتمد من شركة العاصمة الإدارية بجميع اشتراطاته جزءًا لا يتجزأ من العقد.
- استخدام قطعة الأرض هو (سكني متكامل) طبقاً للتصميم المقدم من المستثمر مع الالتزام باشتراطات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية والكود المصري للجراجات
- معامل الأشغال والنسب البنائية تحتسب من المساحة الكلية.
- الالتزام باشتراطات الدفاع المدني وجهات الاختصاص لجميع الأنشطة بالمشروع.
- الالتزام بقيود الارتفاع المقررة للمنطقة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة.
- عدم تخطى الحد الأقصى لكامل ارتفاع المبنى شاملا غرف السطح عن لوحة ارتفاعات العاصمة الإدارية المعتمدة من الطيران المدني.
- الالتزام بكود البنية الذكية ومتطلبات شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية.
- توفير مسارات مناسبة وامنة للمشاه والدراجات مربوطة بتلك التي في الطرق الخارجية والدراجات وأماكن الانتظار للدراجات .
- الصفر المعماري لا بد أن يتناسب مع الشوارع المحيطة ولا يزيد عن ١٢٠ سم أعلي من منسوب منتصف الشارع الأمامي.
- توفير مدخلين على الأقل لقطعة الأرض على ضلعين مختلفين.
- الالتزام بالردود المرفقة في خريطة قطعة الأرض.
- الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته واشتراطات شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية.
- الأسوار تكون على حدود الملكية القطعة الأرض ولا يزيد ارتفاع المباني المصمتة منها عن ١م ولا يزيد ارتفاع السور الكلي عن ٣متر، على أن يسمح ارتفاع البوابات بعبور سيارات الاسعاف والإطفاء.

الاشتراطات البنائية بالنسبة لمناطق الاسكان: -

- لا تزيد المساحة المخصصة لمنطقة الاسكان عن ٥٠٪ من اجمالي مساحة أرض المشروع
- المساحة المسموح بالبناء عليها لا تزيد عن ٤٥٪ من المساحة المخصصة للعمارات.
- ارتفاعات العمارات أرضي + ٨ أدوار علوية والارتفاع يشمل غرف سطح / شخشيخة / دروه السطح وأية ارتفاعات أخري مع مراعاة اشتراطات وقوانين البناء طبقا لكل منطقة والحد الأقصى للارتفاع يخضع أيضا لقيود الارتفاع المقررة للعاصمة الإدارية الحديدة وفي حالة الاختلاف يوجد بالارتفاع الأقل.
- يتم ترك ردود حول مباني العمارات لكل مني من جميع الجهات وبما لا يقل عن ٢٥٪ من ارتفاع المبني وبحد أدبي ١٢ متر وفي حالة الواجهات المصمتة يتم ترك ٨ متر بحد ادني بين العمارة والأخري
- يسمح باقامه بدروم على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها لدور البدروم (جراجات)
- الكثافة السكانية الإجمالية للحي السكني المتكامل ٢٠٠ شخص / فدان بحد أقصى
- يتم الالتزام بنهو اعمال الطرق والأسوار والشبكات بقطعة الأرض خلال السنة الأولى من تاريخ محضر استلام قطعة الأرض و يدرج ذلك في البرنامج الزمني للمشروع
- الا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني داخل المخطط عن ٢٥٠ متر مقاسة على طول محور البلوك.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للكود المصري للجراحات وتعديلاته
- يتم الالتزام بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته واشتراطات الجهات المعنية ، وبما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات السطحية
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني الخدمات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية.

ثانيا : الاراضي المخصصة للخدمات :-

الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٣٣٨٧٩,٦٣م٢أى ما يعادل ٨,٠٧ فدان وتمثل نسبة ١١,٥٨٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع وبياتها كالأتي :

رقم المبنى	النشاط	مسطح الدور الارضى F.P	مسطح الارض		الاشتراطات البنائية		ملاحظات
			بالمتر المربع	بالفدان	نسبة البناء	ارتفاع	
1	تجاري إداري ١	2153.09	7176.98	1.71	30%	بدروم + ارضى + ٣ دور	
2	تجاري إداري ٢	2740.47	9134.91	2.17	30%		
3	تجاري إداري ٣	1793.33	5977.76	1.42	30%		
4	تجاري إداري ٤	2490.34	8301.12	1.98	30%		
5	نادي اجتماعي	500.22	2501.09	0.60	20%	ارضى + دور	
6	غرف امن	36.00	36.00	0.01		دور ارضى فقط	٦ غرف امن غرفة الواحده لا تزيد ٩ م٢
7	بوابات	751.77	751.77	0.18			بوابة 4
الاجمالي			33879.63	8.07			

الاشتراطات البنائية بالنسبة للخدمات: -

- نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع تتراوح من ٨ الي ١٢ % من مساحة قطعة الأرض.
- الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية – ارتفاع – ردود) لكل نشاط خدمي على حدة طبقاً للمعمول به بالهيئة.
- يتم الالتزام بتوفير اماكن انتظار السيارات طبقا للمعدلات المعمول بها في الكود المصري للجراجات واشتراطات شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية .
- يتم الالتزام بتوفير ارتدادات تبلغ ٦م من جميع الجهات داخل حدود قطعة الارض وبما لا يتعارض مع كارت الوصف المعتمد من شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية.
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٢م بين حد مباني الخدمات ونهاية الرصيف للطرق الداخلية.
- يسمح بتنفيذ غرف مرافق للخدمات بدور السطح بنسبة لا تزيد عن ٢٠ % (١٠ % مغلق + ١٠ % مظلات) من مسطح الدور الأرضي على ان تستغل في الانشطة المصرح بها في غرف خدمات الاسطح (ابار - سلالم - غرف مصاعد - اغطية التكييفات ....) وطبقا لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات الصادر في هذا الخصوص وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به.
- يتم الالتزام بتطبيق اشتراطات الجهات المعنية التي قد تكون مطلوبة لكل نشاط بالمشروع.
- يتم الالتزام بقيد الارتفاعات المسموح بها من القوات المسلحة بالمنطقة.
- الالتزام بعدم إقامة أي فتحات او منشآت او منحدرات للدخول والخروج للبدروم أو للمبني في مناطق الردود ويجب ان يكون السلم الصاعد الى أرضية الدور الأرضي بداخل البصمة البنائية ومن مكونات سقف البدروم.
- يتم الالتزام بترك ردود لا تقل عن ١٢ متر من حد المباني السكنية ومباني الخدمات.
- المساحة المسموح البناء عليها والارتفاع الأقصي طبقاً للإشتراطات البنائية لمناطق المخططات التفصيلية للمناطق الاستثمارية العمرانية ومناطق الخدمات بالعاصمة الادارية الجديدة.

الإشتراطات العامـة

١) يبلغ اقصـى ارتفاع للعمارات بالمشـروع (ارضـي + ٨ ادوار متكررة)، ويسـمح باقامة دور بدورم يسـتغل بالانشطة المصرح بها "جراجات " وبما لايتعارض مع قيود الارتفاع المقرره من القوات المسلحه للمنطقه.
٢) لا يسمح بإستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
٣) لايجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود
٤) مرافق الخدمات بدور السطح: هى الملحقات التى بنيت أعلي أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون فى مجموعها وحده سـكنيه بل تكون تابعه فى اسـتعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لاتزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الأرضي للفيلات السكنية، طبقا لما نصت عليه المادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصـادر بالقانون رقم ١١٩ لسـنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها و بنسـبة ١٠٪ من مسـطح الدور الأرضـي للمباني الخدمية وفقا لأشـتراطات الهيئة وطبقا للقرار الوزاري رقم (٥٤٣) لسنة ٢٠١٨ .
٥) تتولى الشركة المصرية الدولية للانشاء (مصطفي خليل وشركاه) على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصـرف صـحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصـيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسـومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشـبكات الداخلية بالشـبكة الرئيسـية ، هذا ومن المعلوم انه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقا للقواعد المعمول بها بالهيئة وان تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
٦) تتولى الشـركة على نفقتها الخاصـة تنسـيق الموقع من ممرات وشـبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
٧) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
٨) تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعه التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصـادر للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصـة بشـبكات المرافق وفقا للمواصـفات والرسـومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
٩) تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء.
١٠) تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الاتصالات من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
١١) تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرة (٥ – ٦ - ٧).
١٢) تلتزم الشـركة بقيود الارتفاع المفروضـه من قبل هيئة عمليات القوات المسـلحه للمنطقة وبما لايتجاوز الاشتراطات البنائيه لقطعة الارض .

١٣) تلتزم الشركة بالحصول علي كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ .
١٤) تلتزم الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من شركة العاصمة الأدارية للتنمية العمرانية .
١٥) يجب توفير مواقف إنتظار سيارات طبقا للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
١٦) تلتزم الشركة باحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
١٧) تلتزم الشركة بإستخدام أنظمة الطاقة المستدامة .

طـــرف أول

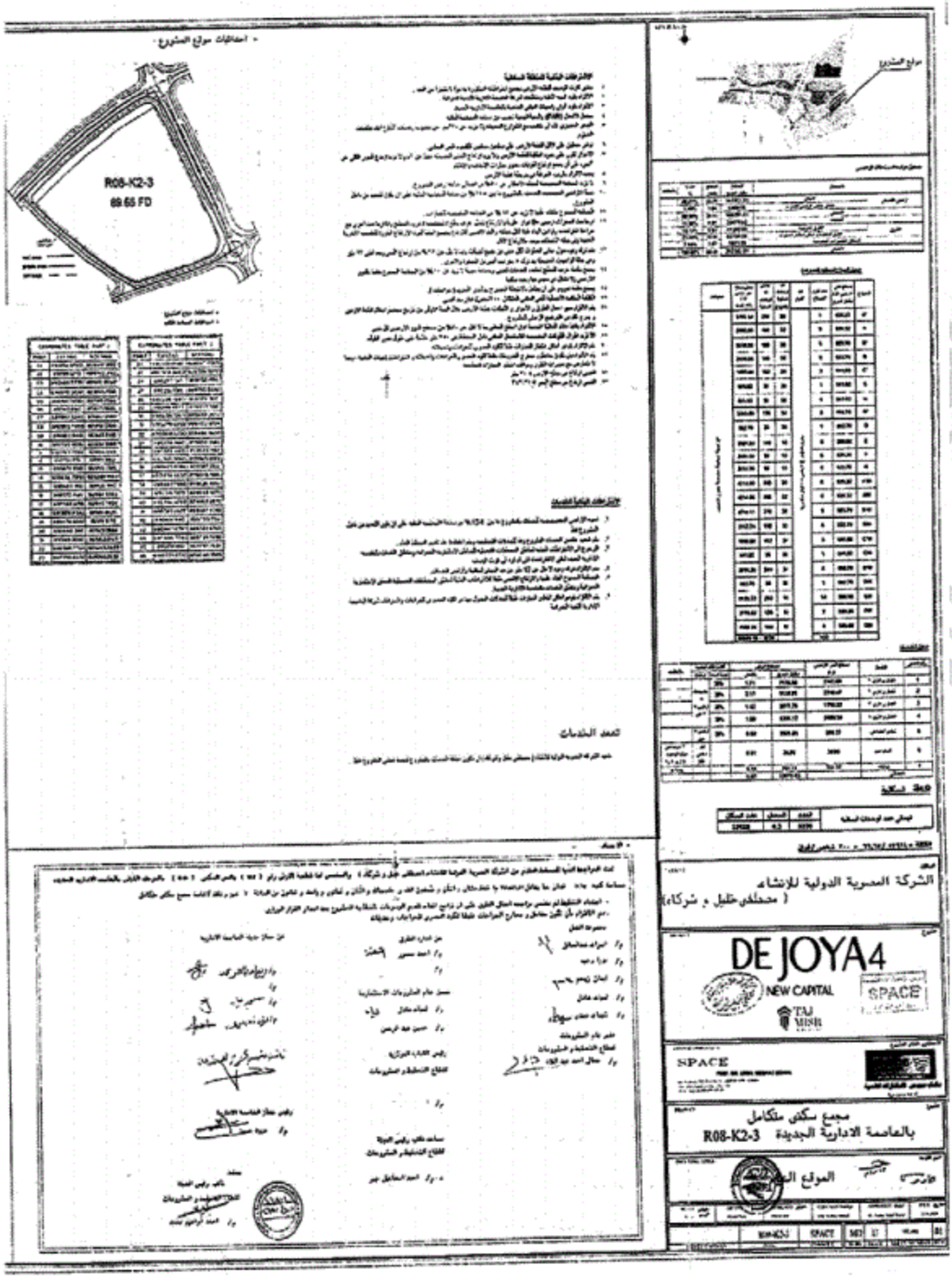
طـــرف ثاني

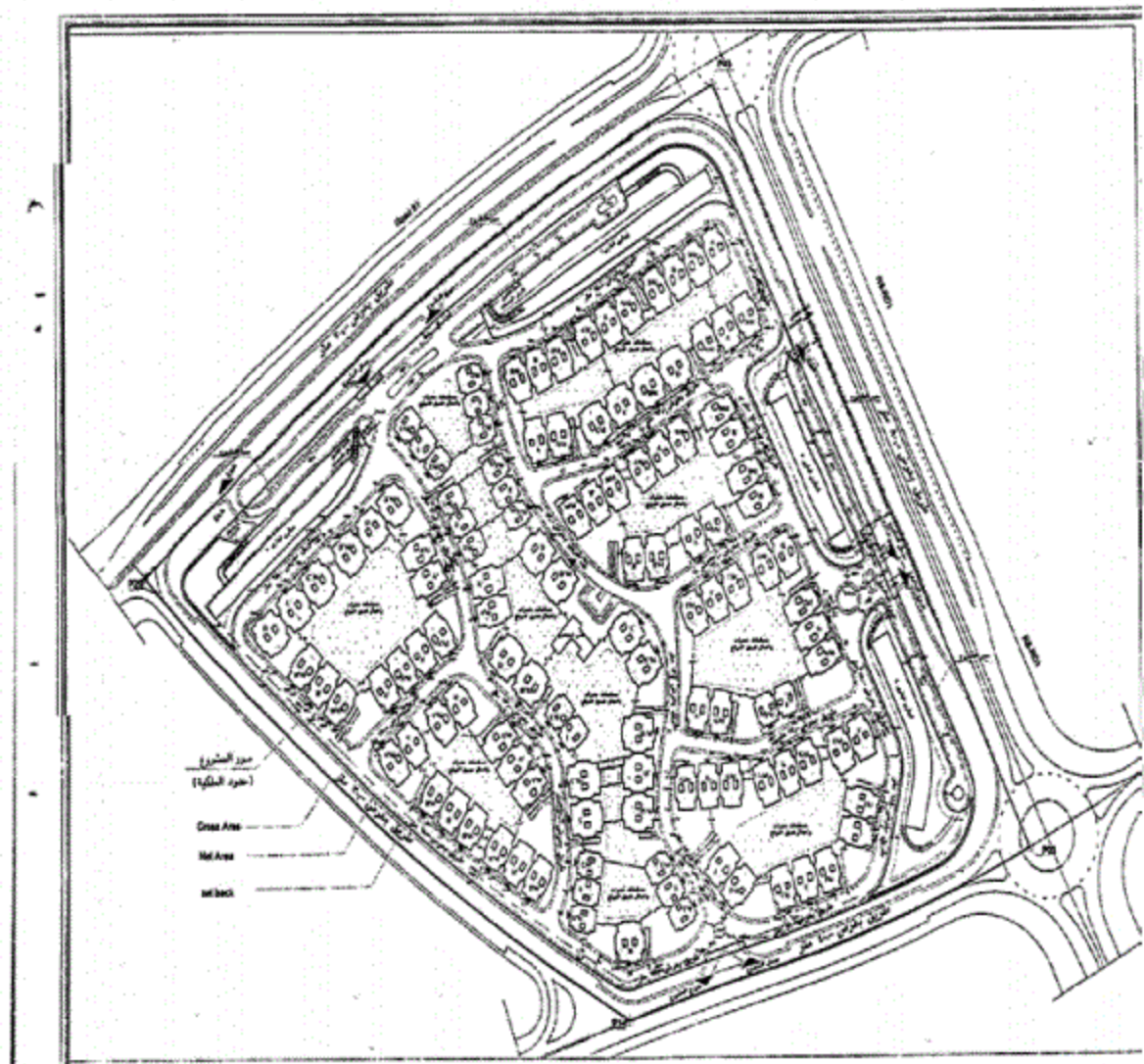
الشركة المصرية الدولية

المفوض عن المالك
السيد /
رقم قومي :
التوقيع :

نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات

مهندس/
أحمد إبراهيم محمد


R08-K2-3
69.65 FD
DE JOYA4
NEW CAPITAL
SPACE
مجمع سكنى متكامل
بالعاصمة الادارية الجديدة
R08-K2-3
الشركة المصرية الدولية للانشاء
(محمد على خليل و شركاه)



قطاعات عرضية للطرق

