

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٧ لسنة ٢٠٢٥

بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٢

باعتقاد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (Ap-23&AP24) بمساحة ٢٤٩٧٣٩٠,٥٥ م^٢
 بما يعادل ١١٨,٤٣ فدان والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٢٢١٦٦١١,١٨ م^٢
 بما يعادل ٥١,٥٧ فدان بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة
 شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري لإقامة مشروع عمراني 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 (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الخاصة بمناطق المخططات التفصيلية بالمدن
 والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
 وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٨٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٥ بالموافقة على تخصيص قطعة رقم (AP-24 , AP-23) بمساحة ٥١٢٤١٤ م^٢
 بما يعادل ١٢٢ فدان بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة المخصصة للسادة / شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري بنشاط عمراني متكامل وطبقاً
 لما تضمنه القرار .
 وعلى محضر الإستلام المحرر بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٤ لقطعة الأرض رقم (AP-24 , AP-23) بمساحة ٤٩٧٣٩٠,٥٥ م^٢ بما يعادل ١١٨,٤٣ فدان بمنطقة التجمع
 السادس بمدينة القاهرة الجديدة بنشاط عمراني متكامل للسادة / شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري .
 وعلى عقد تخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة / شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري لتخصيص قطعة
 الأرض رقم (AP-24 , AP-23) بمساحة ٤٩٧٣٩٠,٥٥ م^٢ بما يعادل ١١٨,٤٣ فدان بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة بنشاط عمراني متكامل .
 وعلى الطلب المقدم من الشركة المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٢١١٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٨ لاستصدار هذا
 القرار .
 وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز مدينة القاهرة الجديدة برقم (٥٢٥٧٢) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٧ بشأن الإفادة بموقف كامل لقطعة الأرض
 (عمالي - عقارى - تنفيذى حديث) وكذا المراجعة والتوقيع على عدد ٧ نسخ من اللوحات النهائية للمخطط العام والمخطط التفصيلي للمرحلة الأولى
 بقطعة الأرض .
 وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٣٣٨١٥) بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٧ متضمناً موقف المشروع ولوحات
 المشروع بعد المراجعة والاعتماد .
 وعلى الإفادة بسداد الشركة قيمة المصاريف الادارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري لقطعة الأرض عاليه الوارد إلى قطاع التخطيط
 والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٠ .
 وعلى البرنامج الزمني لتنفيذ مكونات المشروع المعتمد من القطاع المختص بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٣ .
 وعلى التوتة الحسابية لاعمال مياه الشرب (المقنن المالي) للمشروع المعتمدة من رئيس الإدارة المركزية بقطاع التنمية وتطوير المدن .
 وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة المخصص لها قطعة الأرض .
 وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة بعد مراجعة المستندات والإسومات المقدم من السادة / باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (AP-23&AP24) بمساحة ٤٩٧٣٩٠,٥٥ م٢ بما يعادل ١١٨,٤٣ فدان و المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٢١٦٦١١,١٨ م٢ بما يعادل ٥١,٥٧ فدان بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري لإقامة مشروع عمراني متكامل ، ووفقاً لاتحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ والقرار الوزاري (١٦٨) لسنة ٢٠٢٠ .

- وعلى مذكرة السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٥ المتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

"قرار"

مادة (١) : يعتمد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (AP-23&AP24) بمساحة ٤٩٧٣٩٠,٥٥ م٢ بما يعادل ١١٨,٤٣ فدان و المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٢١٦٦١١,١٨ م٢ بما يعادل ٥١,٥٧ فدان بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للسادة / شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري لإقامة مشروع عمراني متكامل ، وذلك طبقاً للإشتراطات والمخطط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٨ ، 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 ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى 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 فى هذا الشأن .

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

مادة (٤) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالتعهد الموقع منها بأن تكون مناطق الخدمات بالمشروع لخدمة قاطني المشروع فقط ، وفى حالة التخليد من الخارج أو استغلالها من غير قاطني المشروع يتم إعادة تسيير المنطقة بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

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

مادة (٦) : تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالبرنامج الزمنى للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال مدة (سبعة سنوات) من تاريخ صدور هذا القرار على النحو الوارد بالبند الثامن من عقد التخصيص المؤرخ فى ٢٠٢٤/٩/١٨ .

- مادة (٦) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن اوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى إستصدار تراخيص البناء .
- مادة (٧) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بالإشراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الإرتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٨) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ على أن تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع وفق البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة الإخلال بهذا الالتزام تتخذ الإجراءات القانونية .
- مادة (٩) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص اللازمة طبقاً لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة (١٠) :** تلتزم الشركة المخصص لها قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها الواردة بالمادة (١) من هذا القرار وذلك بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من هذا القرار ووفقاً للشروط المرفقة وخلال الموعد المقرر لتنفيذ المشروع ولا يتم استخراج التراخيص الا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .
- مادة (١١) :** تلتزم الشركة بتوفير (ماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٢) :** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٣) :** تلتزم الشركة بتوفير اماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجرانجات وتعديلاته .
- مادة (١٤) :** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بمينة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٥) :** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس / شريف الشربيني



الشروط الخرفقة

بقرار الوزاري الصادر باعتماد المخطط العام لقطعة الأرض رقم (AP-٢٢&AP٢٤) بمساحة ٤٩٧٣٩٠,٥٥ م^٢ بما يعادل ١١٨,٤٣ فدان و المخطط التفصيلي للمرحلة الأولى بمساحة ٧١٦٦١١,١٨ م^٢ بما يعادل ٥١,٥٧ فدان بمنطقة التجمع السادس بمدينة القاهرة الجديدة والمخصصة للمساكن / شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري لإقامة مشروع عمراي متكامل طبقا للمعاهد المبرم بين الهيئة و الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٨ م

مساحة المشروع:

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ٤٩٧٣٩٠,٥٥ م^٢ أي ما يعادل (١١٨,٤٣) فدان.

مراحل تنمية المشروع:

المرحلة	المساحة (م ^٢)	المساحة (فدان)	النسبة (%)
مرحلة أولى	216611.18	51.57	43.55%
إتداد مرحلة أولى	68304.45	16.26	13.73%
مرحلة ثانية	212474.92	50.59	42.72%

مكونات المشروع:

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان ٢٤٨٦٩٥,٢٨ م^٢ بما يعادل ٥٩,٢١ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع
- تبلغ المساحة المخصصة لمناطق الخدمات ٧٤٦٠٨,٥٧ م^٢ بما يعادل ١٧,٧٦ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية و أماكن انتظار السيارات ٧٤٦٠٨,٥٨ م^٢ بما يعادل ١٧,٧٦ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية و الرئيسية ٥٣٠٢٦,٥٦ م^٢ بما يعادل ١٢,٦٣ فدان وتمثل نسبة ١١٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء و المفتوحة ٤٦٤٥١,٥٦ م^٢ بما يعادل ١١,٠٦ فدان وتمثل نسبة ٩٪ من إجمالي مساحة المشروع .

أولا: أراضي الإسكان على مستوى المشروع:-

- تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للإسكان على مستوى كامل أرض المشروع ٢٤٨٦٩٥,٢٨ م^٢ بما يعادل ٥٩,٢١ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع وتلقسم الي:
- و تبلغ مساحة الأرض المخصصة للإسكان بالمرحلة الأولى ١٠٨٣٦١,٦٣ م^٢ بما يعادل ٢٥,٨ فدان و تشمل الاتي:

أ. أراضي النماذج السكنية منطقة R1:

بيان قطع الأراضي السكنية التفصيلي للنماذج السكنية و عدد الوحدات بالمنطقة R1 طبقا للجدول الموضحة باللوحة

ب. أراضي المصارات بمنطقة R1 :

بيان قطع الأراضي السكنية التفصيلي للمصارات و عدد الوحدات بالمنطقة R1 طبقا للجدول الموضحة باللوحة

ج. مباني المصارات بمنطقة R2:

بيان بمباني المصارات و عدد الوحدات بالمنطقة R2 طبقا للجدول الموضحة باللوحة

الاشتراطات البنائية العامة للمشروع:-

- يتم التعامل باستخدام قاعدة الحجم (معامل مسطحات الدور) بحيث لا يزيد هذا المعامل عن ١,٥٠ للمباني السكنية و ٠,٩٠ للمباني الخدمية محسوباً لكامل مساحة المشروع وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ارتفاع أى مبنى الحد الأقصى الصادر من هيئة عمليات القوات المسلحة و بارتفاع ٣٠ متر.
- الالتزام بترك رتود عام من ارض المشروع ١٠م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلة على الطريق المحيط او حنود الجار.
- تم تطبيق التيسيرات الواردة بقرارات مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤ بزيادة نسبة الخدمات الي ١٥٪ وزيادة معامل الاستغلال لها بنسبة ١٠٪ وتطبيق نظام الحجم على الخدمات مع الالتزام بكافة الشروط والضوابط الواردة بالقرارات سالفه الذكر.

الاشتراطات البنائية للمباني والأراضي السكنية:

- المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة للمشروع.
- النسبة البنائية للعمارات السكنية لا تزيد عن ٥٠٪ من المساحة المخصصة لأراضي العمارات السكنية.
- النسبة البنائية للنماذج السكنية لا تزيد عن ٤٥ ٪ من المساحة المخصصة للأرض السكنية.
- النسبة البنائية للفيلات المنفصلة لا تزيد عن ٤٠٪ من المساحة المخصصة للأرض السكنية، ولا تزيد عن ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة.
- الارتفاع المسموح به للنماذج السكنية: (أرضي + أول + ثاني).
- الارتفاع المسموح به للعمارات السكنية طبقاً للاشتراطات الأصلية (أرضي+ ٥ أدوار متكررة)، ويمكن تطبيق لنظام الحجم وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به من قبل القوات المسلحة (٣٠م) من مستوي سطح الأرض.
- تلتزم الشركة بمعامل الاستغلال المسموح به لأرض المشروع.
- لا تزيد اطوال البلوكات السكنية عن ٢٥٠م مقاسة على طول محور البلوك وفى حالة زيادة الطول عن ٢٥٠م يتم توفير ممر عبر البلوك بخصص للمشاة فقط بعرض لا يقل عن ٦م على الا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك عن ١٥٠م.
- المسافة بين العمارات السكنية لا تقل عن ١٠م وفي حالة الواجهات المصمتة يمكن ان تصل الي ٦ م.
- يتم الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٤م من حد المباني وحتى نهاية رصيف الطرق الداخلية.
- يتم استيفاء اماكن انتظار السيارات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- يتم الالتزام بان تكون مداخل وخارج البدرومات طبقاً للكوود المصري للجراجات واشتراطات الجهات المعنية.

ثانياً: أراضي الخدمات بالمشروع

- تبلغ المساحة المخصصة لمناطق الخدمات علي مستوي كامل ارض المشروع ٢٧٤٦٠٨,٥٧ م٢ بما يعادل ١٧,٧٦ فدان وتمثل نسبة ١٥٪ من اجمالي مساحة المشروع .
- تبلغ مساحة الأرض المخصصة للخدمات المستغلة ٨٥,٥ م٢ ضمن رصيد الخدمات المسموح به و يسانهم كالآتي :

جدول مناطق الخدمات		
الاستعمال	إجمالي مساحة الدور الأرضي F.P	إجمالي المسطحات البنائية B.U.A
غرفة حارس وإدارة ١	٢٨,٥	٢٨,٥
غرفة حارس وإدارة ٢	٢٨,٥	٢٨,٥
غرفة حارس وإدارة ٣	٢٨,٥	٢٨,٥
الإجمالي	٨٥,٥	٨٥,٥

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات بالمشروع :-

- مساحة الأراضي المخصصة للخدمات تتراوح من ٨٪ الى ١٢٪ من إجمالي مساحة ارض المشروع، وتم زيادتها الى ١٥٪ تطبيقاً لقرارات مجلس إدارة مجلسه رقم ١٨٠ لسنة ٢٠٢٣ ورقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٤.
- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وفقاً للاشتراطات المعمول بها لمناطق الخدمات داخل المشروعات الاستثمارية.
- يسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح لا يزيد مسطحها عن ٢٠ ٪ كالتالي (١٠ ٪ مغلق، ١٠ ٪ مظلات) وذلك من مسطح الدور الارضي وذلك طبقاً لقرار اللجنة الرئيسية للتخطيط والمشروعات بالجلسة رقم ٢٢ بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٧ م، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة مع سداد أي رسوم أو علاوات قد تكون مستحقة.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها والكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- الالتزام بترك ممر يعرض لا يقل عن ٦م بين أرض الاسكان وأرض الخدمات.
- تلتزم الشركة بقيود 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 استثمارها من غير قاطني المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بعد الحصول على الموافقات اللازمة.

ثالثاً: الأرصدة المستغلة بالمشروع**جدول الأرصدة السكنية المستغلة بالمشروع:**

الاستعمال	المساحة	الارتفاع	المساحة
FP	124347.63	35166.47	89181.16
BUA	746085.83	133582.16	612503.67
اراضي الاستعمال السكني بالمشروع	248695.28	78554.35	170240.83

أ. جدول الأرصدة الخدمية المستغلة بالمشروع:

الاستعمال	المساحة	الارتفاع	المساحة
FP	22382.57	85.50	22297.07
BUA	67147.71	85.50	67082.21
اراضي الاستعمال الخدمي بالمشروع	74608.57	85.50	74523.07

رابعاً: جدول الخققين الثاني:

قطاع التخطيط والمشروعات		قطاع التنمية وتطوير المدن	
نوع الإسكان	المساحة (م ^٢)	معامل الاستغلال	المسطحات البنائية المسموح بها بالمشروع (B.U.A) شامل البروزات (م ^٢)
ممراتي متكامل	٤٩٧٣٩٠,٥٥	١,٥	٧٤٦٠٨٥,٨٣
			أقصى كميات مياه مقرورة للمشروع (ل/يوم)
			عدد السكان الأقصى المسموح به
			١٧٧٦٤ فرد
			٣٥٥٢٧٨٩,٦٤

التزامات للسادة / شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري :-

١. تلتزم بالمعدل المتوسط لاستهلاك الفرد ٢٠٠ ل / يوم).
٢. تلتزم بعدد السكان الأقصى للمشروع والبالغ ١٧٧٦٤ فرد).
٣. تلتزم بالمادة الثانية من الشروط الواردة بالقرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ م.
٤. تلتزم بأن كميات مياه الصرف الصحي طبقاً للكود المصري.

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية (الرضي + ٥ أدوار متكررة) طبقاً للاشتراطات الأصلية للمشروع ويمكن زيادة ارتفاع المباني السكنية تطبيقاً لنظام الحجوم وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به من قبل القوات المسلحة (٣٠م) من مستوى سطح الأرض ودون أن يتجاوز معامل الاستغلال المسموح به للمشروع.
- ٢- ويسمح بإقامة دور بدروم بنشاط (جراجات) وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم.
- ٣- يحظر استخدام الأرض في غير الغرض المخصصة لأجله وهو إقامة مشروع عمراني متكامل.
- ٤- تلتزم السادة / **شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري** بالاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارية تطبيقاً 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 منشأة في مناطق الردود.
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية: هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل إبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على أن 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 المراكز المصرية للتطوير العقاري** 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 وأن تقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها.
- ١٠- تنسيق المواقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال 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 للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعي وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة.
- ١٩- السماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفني للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفني واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة.
- ٢٠- توفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ٢١- اعتماد ٥٥ م٢ تصميمات ٥٥ أصناف أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع ٦٠ من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

- ٢١- اعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
- ٢٢- توفير مواقف انتظار سيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ٢٣- الاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذي تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً لها، 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 ٢٠٢٠م.
- ٢٤- البرنامج الزمني المعتمد لتنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة للتنفيذ.
- ٢٥- توفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.

طيسر ف ثان
بالتفويض من الشركة
المهندسة / حنان عبد الجواد علي عبد الجواد
الرقم القومي: ٢٦٩٠٢١٦٨٨٠٠١٤٤
التوقيع: حنان عبد الجواد علي



صورة طبق الأصل

لما

طيسر ف أول
نائب رئيس اللجنة
لقطاع التخطيط والمشروعات
مهندس
أحمد محمد موسى



الهيئة العامة للغذاء والدواء

[illegible]

